

Gemeindekanzlei Arosa

Protokoll der 3. Sitzung des Gemeindeparlaments

Datum: Donnerstag, 28. September 2023

Zeit: 13:30 – 19:00 Uhr

Ort: Gasthaus Edelweiss in Langwies

Teilnehmer:

Gemeindeparlament

Bianca Markwalder

Marc Gisler

Markus Lüscher

Michael Meier

Reto Thomas Ruoss

Ludwig Waidacher

Andrea Hagmann

Johannes Hemmi

Werner Jäger

Bruno Preisig

Stephan Schenk

Christian Sprecher

David Zippert

Gemeindevorstand

Yvonne Altmann (Gemeindepräsidentin)

Peter Bircher

Noldi Heiz

Patric Iten

Paul Schwendener

Verwaltung

Jan Diener (Gemeindeschreiber)

Roman Kühne

Arosa Energie

Alois Rüsche, VR-Präsident

Tino Mongili, Geschäftsführer

Gast

Dr. Stephan Staub, Rechtsanwalt

Entschuldigt:

Pascal Jenny, Gemeindeparlament

Protokoll:

Michael Meli, Aktuar

Traktandenliste

1. Begrüssung
2. Protokollgenehmigung
3. Geschäfte
 - 9 Gesamterneuerung Kraftwerk Lünen, Genehmigung Gesamtkredit von CHF 20.2 Mio. und Verabschiedung an die Urnengemeinde
 - 10 Projekt Wätterweid, Genehmigung Gesamtkredit von CHF 21.5 Mio. (+/- 20% inkl. MwSt.) und Verabschiedung an die Urnengemeinde
 - 11 Revision Polizeigesetz Arosa
4. Informationen des Gemeindevorstands
5. Hängige Aufträge / Anfragen
6. Aufträge / Anfragen
7. Fragestunde

1. Begrüssung

Bianca Markwalder: Geschätzte Parlamentarier, es freut mich sehr euch zur 3. Parlamentssitzung in Langwies begrüßen zu dürfen. Ich begrüße ebenso die Gemeindepräsidentin Yvonne Altmann, die Vorstandsmitglieder, unsere Gäste der Arosa Energie, den Liegenschaftsverwalter Roman Kühne sowie unsere Zuschauerin. Für die heutige Sitzung entschuldigt hat sich Pascal Jenny. Es sind 13 von 14 Parlamentarier anwesend und das Parlament ist gemäss Art. 32 Abs. 2 der Gemeindeverfassung somit beschlussfähig. Die Traktandenliste habt ihr rechtzeitig erhalten. Gibt es Änderungen oder Ergänzungen? Reto.

Reto Thomas Ruoss: Ich habe ein Anliegen, wo ich jedoch nicht genau weiss, wo ich es in der Sitzung zuordnen soll. Es geht um die Einladungsfrist und die Zustellung der Unterlagen an die Parlamentarier. Es hat sich bei den aktuellen Sitzungsunterlagen gezeigt, dass die Einladungsfrist von 2 Wochen zum Studium von umfangreichen Unterlagen zu kurz ist. Wir können zwar die Fragen stellen, erhalten jedoch möglicherweise erst Antworten, wenn unsere Sitzung bereits stattgefunden hat. Ich denke, es sollte überlegt werden, ob das Parlament nicht den Beschluss fassen sollte, Artikel 14 der Geschäftsordnung zu ändern. In diesem Artikel geht es um die Einladungen, die spätestens 14 Tage vor der Sitzung erfolgen müssen, sowie um Artikel 16, der besagt, dass Unterlagen ebenfalls spätestens 14 Tage vor der Sitzung vorgelegt werden müssen. Es sollte in Erwägung gezogen werden, dass das Parlament beschliessen könnte, dass wir diese Frist auf 4 Wochen vor der Sitzung verlängern, und dass eine Frist von 14 Tagen nur in Ausnahmefällen, die begründet werden müssen, gelten sollte. Ich bin der Ansicht, dass ein solcher Beschluss möglich ist. Bereits in der Vergangenheit, als wir die Auftragsbehandlung besprochen haben, haben wir im Jahr 2017 festgelegt, wie das Verfahren abläuft. Ich denke, dass wir dies jetzt abschliessend beschliessen können. Wenn das der Fall ist, würde ich gerne darüber abstimmen lassen.

Bianca Markwalder: Ich bin etwas unsicher und weiss nicht, wer mir hierbei helfen kann. Möglicherweise sollte Reto einen Antrag dazu stellen.

Reto Thomas Ruoss: Daher schlage ich vor, dass der Antrag auf Änderung von Artikel 15 und 16 der Geschäftsordnung des Parlaments gestellt wird, um die Einladungen und die Traktandenliste sowie die Botschaften und Berichte elektronisch spätestens 4 Wochen vor der Sitzung zu übermitteln. Kürzere Fristen von 14 Tagen oder fünf Tagen wären nur in Ausnahmefällen möglich und müssten begründet werden. Das ist mein Antrag.

Yvonne Altmann: Ich denke, dass, wenn man solch einen Antrag stellen möchte, man ihn natürlich rechtzeitig einbringen sollte. Wir leben die Praxis ja bereits seit vielen Jahren so, und wenn man heute einen solchen Antrag einbringen möchte, ist das meiner Meinung nach etwas kurzfristig vorbereitet. Die anderen Parlamentarier hätten, glaube ich, keine ausreichende Vorbereitungszeit. Wenn man so etwas umsetzen möchte, sollte man es meiner Meinung nach später diskutieren und je nachdem könnte man diesen Antrag in der Fragestunde diskutieren und an der nächsten Parlamentssitzung einbringen., Aber heute einfach so etwas einzubringen, finde ich schwierig. Es wäre auch interessant zu hören, ob das überhaupt möglich ist.

Markus Lüscher: Das wäre jetzt auch meine Meinung, dass wir die Parlamentarier darüber diskutieren sollten. In Bezug auf die Frage, ob die Verwaltung dies umsetzen kann, betrachte ich es aus der Perspektive der Machbarkeit. Ist es möglich, dies in 4 Wochen zu erledigen? Ich denke, das ist eine ziemlich lange Zeit. Ist alles so weit

vorbereitet, dass wir es bereits in vier Wochen umsetzen können? Ich möchte die Frage der Umsetzbarkeit aufwerfen. Ist es machbar? Kann man die Fristen einhalten? Das ist wichtig, denn wenn wir sie festlegen, sollten wir sicherstellen können, dass wir sie auch einhalten können. Es wäre möglich, die Fristen etwas früher anzusetzen, wenn es möglich ist. Aber in Anbetracht unseres umfangreichen Geschäfts würde ich sagen, dass es immer noch sinnvoll ist, eine gewisse Zeit dafür einzuplanen. Wenn wir die umfangreicheren Geschäfte betrachten, würde ich wahrscheinlich sagen, dass man diese bereits vorbereiten sollte, bevor man die Unterlagen dazu benötigt.

Yvonne Altmann: Alles in allem handelt es sich um eine Frage der Effizienz. Es ist ganz klar, dass wir vorankommen müssen. Wir haben auch das Polizeigesetz bereits früher zugestellt, etwa zwei Wochen vorher, wenn es sich um umfangreiche Angelegenheiten handelt. Wir können die Unterlagen freiwillig vorzeitig bereitstellen. Wie gesagt, für uns wäre es sicherlich eine weitere Hürde, wenn wir alles vier Wochen im Voraus zur Verfügung stellen müssten. Wir haben bestimmte Themen, bei denen wir die Unterlagen in letzter Minute erhalten. Diese müssen im Gemeindevorstand behandeln und dann an das Parlament weitergeleitet werden. Also, alles in allem ist das sicherlich kein Wunsch des Gemeindevorstandes.

Andrea Hagmann: Das sind genau die Dinge, die mich stören. Bekommst du so etwas? Man sieht es sich an und wahrscheinlich stellt sich heraus, dass er zum aktuellen Zeitpunkt eher recht hat. Wenn ich den Vorschlag aber zuerst studiere, kann es im Nachhinein eine andere Meinung geben. Dann sieht man, dass es nicht so gut ist. Genau solche Dinge, können wir nicht einfach reibungslos integrieren. Und das Gleiche denke ich auch, dass wir hier etwas Zeit erhalten sollten, um darüber nachzudenken. Deshalb wäre ich froh, wenn wir das in die nächste Sitzung verschieben könnten, wo wir genügend Zeit haben, um es zu studieren und zu überlegen.

Reto Thomas Ruoss: In diesem Fall würde ich das als Auftrag formulieren, da können wir darüber abstimmen, ob wir das wollen als bei Auftrag weitergeben wollen oder nicht.

Bianca Markwalder: Dann kommen wir zurück zur Traktandenliste. Wer mit der Traktandenliste einverstanden ist, soll das bitte mit Handerheben bezeugen. 13 Ja-Stimmen. Vielen Dank.

2. Protokollgenehmigung

Bianca Markwalder: Wunderbar, dann kommen wir zum Traktandum 2, Protokoll der zweiten Parlamentssitzung vom 29. Juni 2023. Ihr habt es alle im Vorfeld zugestellt gekriegt, gibt es Anmerkungen dazu? Das scheint nicht der Fall zu sein. In dem Fall kommen wir zur Abstimmung. Wer mit dem Protokoll einverstanden ist, soll das mit Handerheben bezeugen. 13 Ja-Stimmen. Vielen Dank.

3. Geschäfte

- 9 E3.4.2. **Einzelne Kraftwerke und Gesellschaften**
Gesamterneuerung Kraftwerk Lünen, Genehmigung Kredit
Urnengemeinde

Antrag:

Bianca Markwalder: Dann kommen wir zum Traktandum 3, Gesamterneuerung Kraftwerk Lünen, Genehmigung Gesamtkredit von 20,2 Millionen Franken und Verabschiedung an die Urnengemeinde. Ihr habt die Botschaft vom Gemeindevorstand erhalten. Ich lese euch den Antrag vom Vorstand vor:

"Werte Mitglieder des Gemeindeparlaments, der Gemeindevorstand beantragt Ihnen dem Gesamtkredit von 20,2 Millionen Franken für die Gesamterneuerung des Kraftwerks Lünen zuzustimmen und die Vorlage zuhanden der beschlussfassenden Urnengemeinde zu verabschieden".

Eintreten:

Wir kommen zur Eintrittsdebatte. Ich möchte das Wort für das Eintreten dem Parlament freigegeben. Markus.

Markus Lütcher: Geschätzte Damen und Herren, ich möchte nur ganz kurz ein paar Bemerkungen machen, also ist ein sehr ein hoher Betrag. Das haben wir gesehen, aber Investitionen in die Energie ist auch eine Generationenaufgabe und mit dieser zunehmenden Elektrifizierung in allen Lebensbereichen, wo wir leben und auch keine Tendenz zum Sparen vorhanden ist, wird immer eine grosse Nachfrage nach Energie vorhanden sein und was auch dazukommt, ist eine zunehmende Energieunabhängigkeit, wo wir langsam ins Auge fassen müssen, das heisst wir müssen auch eine autonomere Energiegewinnung anstreben, so dass wir nicht mehr immer mehr vom krisenanfälligen Ausland abhängig sind und das Wort Protektionismus, das ist ja auch ein bisschen gestorben, ja auch in diesem Zusammenhang haben wir alle erlebt, wie anfällig die ganze Energieversorgung international geworden ist. Das ist ein Projekt, welches auch wo für unsere Gemeinde wichtig ist, wie kommende Energieprojekte wahrscheinlich auch.

Bianca Markwalder: Danke Markus. Weitere Wortmeldungen? Lutta.

Ludwig Waidacher: Im 2016 haben wir darüber abgestimmt und damals wurde die Produktionssteigerung besprochen, insbesondere die Erhöhung der Wassermenge. Meine Frage ist nun, was hätte es damals gekostet, wenn wir diese Erweiterung bereits umgesetzt hätten? Diesbezüglich habe ich keine Informationen vorliegen.

Alois Rüttsche: Dazumal ist es ja ein Thema gewesen das Kraftwerk in ein Konsortium einzubringen und Pradapunt neu zu bauen. Das wäre auch verbunden gewesen mit einer neuen Konzessionierung und eine umfangreichere Wassernutzung hätte höhere Auflagen bezüglich der Restwassernutzung mit sich gebracht. Dies hätte uns insbesondere im Winter bestraft.

Bianca Markwalder: Weitere Wortmeldungen? Das scheint nicht der Fall zu sein. Das Eintreten wird somit nicht bestritten und ist beschlossen.

Sachverhalt:

Darf ich das Wort dem Gemeindevorstand übergeben?

Noldi Heiz: Ich gebe das Wort dem VR-Präsidenten der Arosa Energie weiter.

Alois Rüttsche: Geschätzte Präsidentin, im Kraftwerk Lünen stehen wir vor einem grossen Schritt aber die Erneuerung steht jetzt nach langer Zeit. Wir müssen rund 20 Millionen in die Instandstellung und Erneuerung vom Kraftwerk stecken. Sie haben dazu auch

eine ausführliche Botschaft vorliegen. Das Kraftwerk Lülen ist 1914 gebaut worden und grosse Teile wie die gesamte Wasserfassung im Pradapunt, der Stollen, das Wasserschloss, das Kraftwerksgebäude und 2 Maschinengruppen also bewegliche Teile befinden sich noch immer im Ursprungszustand. Das heisst sie haben ein Alter von 107 Jahren erreicht. Beim ordentlichen Heimfall hat die Gemeindekooperation Kraftwerk Lülen vor 40 Jahren im Jahr 1983 die Anlage von der Stadt Chur übernommen. Die Konzessionsgemeinden haben mit 51 Prozent die Mehrheit gehabt. An dieser neuen Gesellschaft hat Arosa nach dem Heimfall 49 Prozent gehabt. Nach dem Heimfall musste die Konzession erneuert werden und ist 1983 mit 80 Jahren genehmigt worden, somit besteht noch immer eine Restlaufzeit von 40 Jahren. Arosa hat den Betrieb übernommen und hat seit Konzessionsbeginn rund 12.5 Millionen Franken investiert oder eben investieren müssen. Hauptsächlich ist das verursacht gewesen durch den Ersatz der Druckleitung, welche auf dem Wasserschloss runter ins Kraftwerk geht und der Ersatz von zwei alten Maschinengruppe in eine neuere und grössere Maschine. Passiert ist das in den Jahren 1989/1990. Mit den nicht ganz einfachen Beteiligungskonstellationen hat sich das Erneuerungsprojekt um viele Jahre verzögert. Ein erstes Projekt, welches 2004 zustande gekommen ist, die Wehernerneuerung und den Ersatz der alten Maschinengruppe beinhaltet hat, ist an den Einsprachen der Umweltorganisationen gescheitert. 2013 ist die Konzessionsgemeinde Arosa entstanden und Arosa Energie hat im 2019, nach der Auflösung der GKL, das Kraftwerk Lülen übernommen. Gleichzeitig ist die Restbeteiligung von Tschierschen von 1.02 Prozent herausgekauft worden. Somit sind seit 2019 100 Prozent im Besitz der Arosa Energie gewesen.

Inzwischen hat sich auch das Projektkonsortium Wasserkraft Plessur gebildet. Das neue Kraftwerk sollte durch den Verbund realisiert und gleichzeitig das Kraftwerk Lülen saniert werden. Arosa beschloss jedoch, das Kraftwerk Lülen nicht in das Konsortium einzubringen. Das Werk war in einem schlechten Zustand, und die Erwartungen an die Preisentwicklung für Strom waren sehr negativ. Man muss sich vorstellen, dass es keine langfristige Sicherheit gab, da die Preise erst später massiv anstiegen. Im Jahr 2017 beschloss das Konsortium, das Kraftwerk aufgrund der ungünstigen Rahmenbedingungen vollständig stillzulegen. Arosa Energie war gezwungen, die Sanierung des Kraftwerks Lülen im Alleingang zu realisieren. Bei der Projektentwicklung wurde berücksichtigt, dass die Wasserfassung Pradapunt keinen Einfluss auf den Bau eines anderen Kraftwerks haben wird. Es wurde beschlossen, auf die Neukonzessionierung zu verzichten, insbesondere wegen den Restwasseranforderungen. Schliesslich, im Jahr 2021, konnte man sich am Runden Tisch mit allen Beteiligten, darunter die kantonalen Ämter, Umweltorganisationen und die Fischereiämter, auf die Sanierung verständigen. Die Ausarbeitung des Bauprojekts und die resultierenden Kosten von rund 20 Millionen wurden unverzüglich angegangen. Dank der Energiewende und den sich ergebenden Fördermitteln kann mit einer Beteiligung von rund einem Drittel an den Kosten gerechnet werden. Es wird auch eine Entschädigung für den Produktionsausfall während der geplanten Abschaltzeiten des Werks zwischen 2024 und 2026 geben, was ca. 4 Millionen Franken ausmacht. Diese Beträge werden jedoch nicht in die Investitionsrechnung einbezogen, sondern sind Teil der Betriebskosten. Die prognostizierten Gestehungskosten liegen zunächst bei etwa 7 Rappen, aber im Laufe der Zeit werden sie sicherlich sinken. Das Ziel ist es, das Werk nach der Sanierung weiterhin rentabel betreiben zu können. Es scheint, dass wir mit unserem Erneuerungsprojekt, aufgrund der langen Verzögerungen, genau in die

richtige Zeit geraten sind. Tino Mongili wird ihnen einige Details und Fotos zum Zustand und zum Projekt zeigen.

Tino Mongili: Geschätzte Präsidentin, geschätzte Parlamentarier. Danke vielmals. Wir haben eine relativ umfangreiche Botschaft gemacht und auch eine Beschreibung des Ist-Zustandes. Wir haben einen Stollen, welcher 110 Jahre alt ist. Das ist ein ganz ein zentrales Element in so einem Kraftwerk, der Stollen ist auch etwas vom teuersten bei der Erstellung eines solchen Kraftwerkes. Das ist ein Teil davon, der andere Teil ist die Rückleitung und der ist glücklicherweise in einem sehr guten Zustand. Die halbe Miete kann man schon fast sagen von dem ganzen Kraftwerk. Die Druckleitung und die Maschinengruppe 1 haben eine gute Substanz, erfordern jedoch Sanierungsmassnahmen. Die Druckleitung ist in den 90er gemacht worden. Wir sind jetzt im Jahr 2023. Also das sind jetzt über 30 Jahre, wo man eigentlich an diesen Sachen wenig bis nichts gemacht hat und da braucht es Sanierungsmassnahmen. Wir haben noch eine Fassung beim Clasaurenbach. Das ist eine relativ kleine Fassung, welche uns aber im Winter bei der Produktion von Winterenergie oder im Frühling hilft. Dort müssen wir auch Sachen machen. Die Maschinengruppe 2 und 3 von 1914 und von 1928, also die ursprünglichen, welche uns fast täglich beschäftigten, die müssen ersetzt werden. Das Wehr ist in einem baulich sehr schlechten Zustand. Das muss umfassend ersetzt werden. Die Fassung die ermöglicht auch nur eine ungenügende Abscheidung von Kies, das ist auch vom Betrieb her und von der Abnutzung der Maschine eine schlechte Angelegenheit und wir haben auch Undichtigkeiten diesbezüglich. Diese führen zu Wasserverlusten, welche dann auch wieder zu Produktionseinbussen führen. Seit der letzten Überarbeitung der Energieförderungsverordnung gibt es Fördermittel und man hat eine Änderung gemacht. Bei Erneuerungen von Kraftwerken muss eine wesentliche Erneuerung stattfinden. Als wesentlich taxiert wird die Investition, welche es braucht, um das Werk zu erneuern und das heisst beim Kraftwerk Lünen, kommt es dann auf den Umfang der Sanierung an. Beim Kraftwerk Lünen müssten wir mit mindestens 6 Millionen Franken etwas erneuern und zwar immer eine Hauptkomponente. Solch eine Hauptkomponenten wäre zum Beispiel., Turbinen mit Generator oder das Wehr, oder die Druckleitung. Wir sehen es dann später was die einzelnen Komponenten kosten und man sieht dann dort schnell, dass es dann eben schade wäre, wenn man zum Beispiel nur die Hälfte macht und die andere Hälfte dann nicht gefördert bekäme. Wir wollen die Förderung optimal ausnützen.

Wir wollen die Optimierung der Anlagelebensdauer anstreben. Eines vom wichtigsten, ist eben den Sandeintrag zu verhindern für das Triebwassersystem, also das ist das Wasser, wo die Turbine antreibt. Wir wollen den Korrosionsschutz der Druckleitung erneuern, dass eben diese Druckleitung dann mindestens bis an das Konzessionsende noch einwandfrei hält. Man muss sich aber auch im Klaren sein, dass eben die alten Maschinen von 1914, die jetzt dann rund 110 Jahre alt sind, nicht nochmal 110 Jahre alt werden. Das würde wahrscheinlich schwierig werden, so lange Lebensdauern werden heute nicht mehr gebaut. Wir müssen sicher die Anlagen und die Arbeitssicherheit auf den heutigen Stand der Technik anpassen. Wenn man sich das Wehr anschaut, ist dort in dieser Hinsicht nicht alles optimal. Dies gilt ebenso für den Schutz gegen aussen bezüglich unvorsichtigen Passanten.

Wir haben Fischschutzmassnahmen verfügt bekommen, dies betrifft jedoch nicht eine Fischwanderung. Also wir müssen nicht einen Fisch Ab- oder einen Aufstieg realisieren. Das haben der Kanton und auch das BFE als unverhältnismässig angeschaut, weil doch

nicht so eine grosse Anzahl Fische in der Plessur sind und auch relativ wenig Arten. Da ist fast nur die Bachforelle in der Plessur in dieser Höhe zu finden. Die Fischschutzmassnahmen, welche dann auch entschädigt werden, weil sie verfügt worden sind und dann natürlich auch die Abgabe von Restwasser im Winter von 200 Liter pro Sekunde im Sommer 400 Liter pro Sekunde durch technische Einrichtungen. Wir probieren die Ertragskraft des Kraftwerkes zu maximieren. Der Wirkungsgrad und die Optimierung sind natürlich auch Kriterien bei der Auswahl der neuen Maschinen.

Schon jetzt, zum Beispiel im Submissionsverfahren, bemühen wir uns darum, die Maschinen auszuwählen, die den besten Wirkungsgrad versprechen. Wir streben auch nach hoher Maschinenflexibilität, was eine Anpassung in der Steuerung erfordert, um beispielsweise am Regelenergiemarkt teilnehmen zu können. Dort müssen die Maschinen relativ schnell hoch- und herunterfahren können. Solche Aspekte sind für uns von grosser Bedeutung. In den letzten 6 bis 7 Jahren haben wir bereits umfangreiche Erfahrungen gesammelt, da wir schon lange in diesem Bereich tätig sind. Dies fliesst nun in unsere Arbeit ein, sodass das Kraftwerk wirklich marktorientiert produzieren kann und spezielle Produkte im Bereich Regelenergie anbieten kann. Wir haben auch ungenutztes Potenzial identifiziert. In bestimmten Abschnitten, abhängig vom Wasserstand des Sees, haben wir zwischen 2 und 4 Meter in Pradapunt abgelassen, wo heute keine Nutzung stattfindet. Dort treten lediglich Verwirbelungen auf und es behindert sogar einige Arbeiten. Wir beabsichtigen, dies durch eine neue Dotierturbine zu erschliessen. Das Dotierwasser wird durch diese Turbine fließen. Dies erfolgt innerhalb des bereits konzessionierten Gefälles, von der Wasserfassung bis zur Turbinierung. Daher ist keine neue Konzession oder ähnliches erforderlich. Es handelt sich um eine unproblematische Angelegenheit. Die Dotierturbine und die damit verbundene Energieerzeugung sind sogar noch rentabler, da es sich nicht um eine Erneuerung, sondern um ein neues Kraftwerk innerhalb des bestehenden Kraftwerks handelt. Wir streben auch Effizienzsteigerungen im Betrieb an und möchten einen möglichst hohen Automatisierungsgrad erreichen. Vor etwa 10 Jahren hätte ich noch sagen können, dass dies zu einem Mehrwert führt, beispielsweise durch die Schaffung von Arbeitsplätzen. Es könnte sein, dass die Steuerung kostengünstiger ist, aber auch mehr manuelle Eingriffe erfordert. Ich denke jedoch, dass diese Diskussion derzeit nicht mehr relevant ist. Der Fachkräftemangel betrifft uns mehr als je zuvor, daher müssen wir so weit wie möglich automatisieren, um sicherzustellen, dass das Kraftwerk weitgehend ohne manuelle Eingriffe läuft. Es sollte sogar in der Lage sein, sich bei Störungen selbst abzuschalten, und wir sollten in der Lage sein, aus der Ferne einzugreifen. Das sind unsere Hauptziele.

Die wichtigste Komponente, die im Kraftwerk erneuert werden muss, ist zweifellos das Wehr. Das ist der Ort, an dem wir das Wasser aus dem Fluss aufnehmen und es in das Kraftwerk leiten, wie sie es hier in der Botschaft sehen können. Was den Aufbau des Wehrs betrifft, wird er relativ ähnlich zum aktuellen sein. Wir werden zwei Stauklappen haben. Wenn beispielsweise Hochwasser auftritt, werden beide Klappen heruntergelassen, um den Wasserstand im See zu regulieren. Dies hat auch andere Gründe. Darüber hinaus werden wir einen Grundablass beibehalten. Wir werden in der Lage sein, den Umleitungsstollen zu spülen, in dem wir das Geschiebe durchlassen, wenn wir das Wehr öffnen. Dies ist bereits vorhanden und bleibt so. Es handelt sich um einen kurzen Stollen, in dem Schützen erneuert und automatisiert werden können.

Der Einlauf mit den feinen Dächern, den ich zuvor erklärt habe, weist einen wesentlichen Unterschied zu der aktuellen Situation auf. Wir werden hier einen

längeren Sandfang haben, bestehend aus relativ langen Kanälen, in denen das Wasser anschliessend langsam fließt. Dadurch erhält der Sand die Gelegenheit, sich abzusetzen, und kleine Partikel sinken ebenfalls ab. Auf diese Weise erhalten wir möglichst sauberes Wasser, das dann in die gesamten Turbinenanlagen geleitet wird. Dort wird auch die Dotierturbine installiert sein. Sie wird nicht mehr unten in der Zentrale sein, sondern weiter oben in Pradapunt. Anschließend fliesst das Wasser in ein Oberwasserbecken und von dort aus in den Stollen, der zum Fluss führt. Die Konstruktion des Wehrbauwerks erfordert erhebliche Bauarbeiten und den Einsatz von Stahlwasserbau. Es wird viele Schützenklappen geben, um die Kanäle auszuspülen und ähnliche Aufgaben zu erfüllen. Stahlwasserbau ist daher ein wesentlicher Bestandteil dieses Projekts. Wie Sie hier sehen können, ist der Fluss in diesen Abschnitt eingeleitet. Dort befindet sich ein Teil des Sees, den wir derzeit nicht sehen. Die beiden heutigen Klappen sind hier zu sehen, die wir anheben können. Einige Teile sind sehr alt und funktionieren nicht mehr richtig. Es gibt auch einen Grundablass, von dem das Wasser aus demselben Bereich kommt. Hier gelangt es dann in die langsamen Fänge. Der Vorplatz und die Strasse, von der ich zuvor gesprochen habe, würden dann hier hinunterführen. Die Gebäude, die sie sehen, sind unsere Betriebsgebäude, die natürlich alle abgerissen werden. Das Schützenhäuschen, wie wir es nennen, wird ebenfalls entfernt. Es wird nicht vollkommen anders aussehen, aber natürlich alles wird neu sein. Man könnte fast sagen, es bleibt kein Stein auf dem anderen, da viele Strukturen mit Steinen gemauert wurden. Die Erneuerung des Triebwasserweges ist der Pfad, den das Wasser nimmt, von der Wasserfassung bis zur Turbine. Dort haben wir nicht allzu viele grosse Änderungen geplant. Wir werden punktuelle Reparaturen am Stollen durchführen, von dem ich sagte, dass er sich in gutem Zustand befindet. In der Wasserfassung werden wir spezielle Ausrüstung installieren, um den Sand auszusieben, möglicherweise in einem speziellen Verfahren oder auf andere Weise, um sicherzustellen, dass das Wasser sauber ist.

Das Wasserschloss wird einige Änderungen erfahren müssen. Wir müssen es verstärken, da es über 100 Jahre alt ist. Wir werden es verstärken müssen, um den Druckstoss bei Notabschaltungen sicher aufnehmen zu können. Im Moment ist alles dort einfach am Limit, weil es damals, als es gebaut wurde, nicht auf die benötigten 4'000 Liter pro Sekunde ausgelegt wurde, sondern nur etwa die Hälfte. Es ist nicht so, dass wir damals falsch gerechnet haben, aber man hat die Kapazität einfach nicht ausreichend berücksichtigt, und irgendwann sind die Grenzen erreicht. Wenn es um alte Bauteile und so weiter geht, werden wir auch die Druckleitung ersetzen müssen. Dies ist ein grosser Kostenpunkt von über 2 Millionen Franken.

Der Rostschutz wird vollständig erneuert, wie bereits erwähnt, beginnend von oben, also vom Wasserabschluss bis hinunter zur Turbinenzentrale von Lünen. Dort, wo die Leitung oberirdisch verläuft, wird natürlich auch der Korrosionsschutz aufwändig erneuert. Es erfordert viel Aufwand, da alles abgedeckt werden muss. Besonders wenn man zuerst die alten Abdeckungen entfernt, ist es äusserst aufwendig, die Erneuerung in der Zentrale durchzuführen. In der Zentrale haben wir, wie bereits gesagt, zwei alte Maschinengruppen. Wir haben eine dritte Gruppe aus dem Jahr 1990, die auch nicht mehr neu ist. Diesmal sind es jedoch zwei Maschinen mit vertikaler Anordnung, die sich um eine vertikale Achse drehen, nicht mehr nur eine horizontale Achse. Warum zwei? Das hat damit zu tun, dass der Zugang zur Zentrale sehr begrenzt ist, und es macht daher mehr Sinn, kleinere Maschinen zu wählen, die leichter transportiert werden können. Andernfalls würden die Transport- und Montagekosten erheblich steigen. Aber

wenn man alle Umstände berücksichtigt, wird klar, warum wir zu dieser Entscheidung gekommen sind. Es gibt sogar eine Unternehmervariante, bei der vorgeschlagen wird, alle bestehenden Maschinen durch drei identische zu ersetzen. Das ist eine interessante Möglichkeit, die mit moderaten höheren Kosten verbunden ist und gleichzeitig Vorteile bei Wartung, Schulung usw. bietet. Die alten Maschinen müssten dann nicht mehr erneuert werden. Dort würden wir auch einen Generatorsatz und Steuerungen ersetzen. Die Steuerungen sind eine der zentralen Komponenten, die uns ermöglichen, das gesamte System effizient zu betreiben, mit minimalem Aufwand und der Möglichkeit, von aussen auf die Maschinen einzuwirken, sei es für das Hoch- oder Herunterfahren oder zur Regelung der Energie. Ein Neuaufbau ist in dieser Hinsicht notwendig. Wir müssen auch das Betonfundament für diese Turbine und einige bauliche Erneuerungen durchführen. Das ist der Grund, warum ich zuvor sagte, dass, wenn wir Fenster austauschen, diese Kosten ebenfalls in den Erneuerungstopf einfließen, und es ist sinnvoll, so viel wie möglich in dieses Projekt zu integrieren, da alles bereits alt ist. Wir entfernen nicht unnötig Dinge, die noch funktionieren könnten, sondern planen sorgfältig und wirtschaftlich. Die Anordnung der Maschinen hat auch den Vorteil, dass wir etwa einen Meter an Höhendifferenz gewinnen. Auf 200 Metern Gefälle sind 1 Meter zwar nur etwa 0,5 Prozent, aber auf 40 Jahre gerechnet, ist das keine geringe Menge an zusätzlicher Energie.

Die Unterschiede sind zwar nicht sehr gross, aber sie spielen in dieser Angelegenheit eine wichtige Rolle. Die von mir erwähnte Unternehmervariante sieht vor, einfach drei identische Maschinen zu verwenden, die alle etwas größer sind als die anderen beiden. Dadurch passt alles gut zusammen. Jetzt sind wir in der Projektgenehmigungsphase, und wir erwarten die Zustimmung des Kantons. In den Ämtern sind wir damit bereits weit fortgeschritten. Aber wir rechnen damit, dass wir die Genehmigung Ende Oktober oder Mitte November erhalten. Das sind zumindest die Angaben, die wir haben. Übrigens, wir hatten keine Einsprachen erhalten. Daher hoffen wir, dass alles reibungslos verläuft. Wenn die Kreditabstimmung Ende November durchgeht, planen wir auch, die Bauentscheidung und die Auftragsvergaben noch in diesem Jahr durchzuführen. Sobald alles in trockenen Tüchern ist, müssen wir im Jahr 2024 die Zufahrtsstrasse zum Wehr verstärken, da dort ein erhöhter Lastwagenverkehr zu erwarten ist. Wir werden Beton hinunterfahren müssen, und natürlich müssen wir auch Abbrucharbeiten durchführen, um das Betriebsgebäude abzubauen. Dann erfolgt der Neubau der Zufahrtsstrasse, wie ich gezeigt habe. Dabei müssen noch Felsarbeiten und ähnliches durchgeführt werden, um den Zugang zur Fassung und zum Wehr zu ermöglichen. Das ist für das kommende Jahr geplant. Im Jahr 2025 wird dann das Wehr abgerissen, und wir beginnen mit dem Massivbau für das Oberwasserbecken und den Sandfang. Dies alles erfolgt jedoch nur mit einer kurzen Betriebsunterbrechung, während der wir Änderungen an der Wasserhaltung vornehmen, um das Wasser auf eine Seite umzuleiten. Wir planen, die Erneuerungsarbeiten unter Laufendem Betrieb durchzuführen, um möglichst wenig Energieverlust zu haben. Diese Betriebsunterbrechung wird nur etwa 3 Wochen dauern, was gut verkraftbar ist. Im Jahr 2026, gegen Ende des Jahres 2025, werden wir das Kraftwerk wieder in Betrieb nehmen und gleichzeitig den Abbau des Wehrs sowie die Fertigstellung der übrigen Bauwerke vornehmen. Zu diesem Zeitpunkt wird die Druckleitung leer sein, und wir können den Korrosionsschutz durchführen, was in einem anderen Zustand nicht möglich wäre. Der Korrosionsschutz der Druckleitung ist ein notwendiger Schritt, aber er erfordert eine Abschaltung. Wir könnten dies alle 10 Jahre tun, würden jedoch nie die erforderlichen 6 Millionen erreichen, und der damit verbundene Betriebsausfall

würde etwa 2 bis 3 Monate dauern. Jetzt haben wir einen Ausfall von vielleicht 9 bis 10 Monaten, aber das ist immer noch besser als die Risiken eines längeren Ausfalls, wenn wir alles in einem Jahr erledigen würden.

Für das gesamte Projekt, einschliesslich der Demontage der alten Maschinen in der Zentrale, aller Anpassungen, Montage- und Inbetriebnahmearbeiten, ist der Plan für November 2026. Um das Material, insbesondere Beton mit einem Gewicht von bis zu 5 Tonnen, herunterzubefördern, werden wir zusätzlich eine provisorische Betriebsseilbahn installieren müssen. Wie bereits erwähnt, ist der Zugang zur Baustelle nicht auf herkömmliche Weise möglich. Die Investitionssumme für das Wehr übersteigt locker die 6 Millionen, die ich zuvor genannt habe. Dies umfasst hauptsächlich Baumeister- und Stahlwasserbausteueraufwendungen. Darüber hinaus haben wir die Dotierungskraftwerke, oder wie wir es sonst nennen, die Dotierturbine, mit Kosten von 1,3 Millionen. Im Triebwasserweg, der die Sanierung der Druckleitung, Wasserschlosser und Erfassungsarbeiten umfasst, werden etwa 3 Millionen benötigt. Sie können sehen, dass diese beiden Posten einen erheblichen Anteil an den Gesamtkosten ausmachen. In der Zentrale von Lünen handelt es sich vor allem um die Kosten für die neuen Maschinen, aber auch um Baumeisterarbeiten und Ingenieursleistungen, darunter Bauleitungen und verschiedene andere Posten. Wir sprechen hier von Bruttokosten in Höhe von 20,2 Millionen Schweizer Franken, wobei wir auch Entschädigungen erwarten, die zeitlich wahrscheinlich nicht mit unseren Zahlungen übereinstimmen werden. Ich meine damit, dass diese Entschädigungen wahrscheinlich erst später kommen werden. Hier sprechen wir nicht von Wochen oder Monaten, sondern möglicherweise sogar erst im nächsten Jahr. Die Entschädigung für die Fischschutzmassnahmen beträgt etwa 760'000.- Schweizer Franken als Beitrag zur Dotierturbine. Da es sich um ein neues Kraftwerk handelt, liegt der Anteil nach der neuen Förderverordnung bei 50 Prozent, und für die Erneuerung rechnen wir mit etwa 5,3 Millionen, insgesamt also rund 6,7 Millionen, die wir letztendlich erhalten werden. Wie bereits erwähnt, kann es hier und da noch Unklarheiten geben, daher haben wir beschlossen, den Kreditbetrag auf die Bruttoinvestition zu beziehen, um die Wirtschaftlichkeit sicherzustellen.

Nach Abschluss der Arbeiten haben wir zwar kein völlig neues Kraftwerk, aber eines, bei dem die Hauptkomponenten rundherum erneuert wurden. Die jährliche Produktion mit der Dotierturbine wird etwa 600'000 Kilowattstunden betragen. Das mag zwar nicht besonders viel erscheinen, aber zusammen mit der bestehenden Nutzung werden es insgesamt rund 43 Millionen Kilowattstunden sein. Das hat vor allem damit zu tun, dass wir bestimmte Effizienzsteigerungen erreichen können. Unsere bestehenden Anlagen sind bereits erstaunlich gut, und wir erfinden hier nicht das Rad neu. Wir haben auch zufriedene Kunden. Dennoch werden die Effizienzsteigerungen und die Dotierturbine die verringerte Produktion aufgrund der Restwasserabgabe ausgleichen. Die Kosten zu Beginn werden etwa bei 7 Rappen pro Kilowattstunde liegen. Unsere Konzessionen laufen nach 40 Jahren aus, und mit fortschreitender Abschreibung und vor allem niedrigeren kalkulatorischen Zinsen werden die Kosten auf etwa 4,6 bis 4,7 Rappen sinken. Die Rentabilität der Investition hängt von verschiedenen Faktoren ab, einschliesslich des Strompreiseszenarios, was jedoch immer schwer vorherzusagen ist. Wir haben auch Szenarien mit einem 10-Prozent-Abfall und einem 10-Prozent-Anstieg der Strompreise berechnet, was zu einer Rentabilität zwischen 3 Prozent und 8,5 Prozent führt. Unsere Investitionssumme ist vergleichbar oder sogar niedriger als bei vergleichbaren Projekten, insbesondere im Vergleich zu Neuanlagen.

Ohne Beiträge könnten wir die folgende Kennzahl nicht ermitteln, die das Verhältnis zwischen Investition und erwarteter Jahresproduktion darstellt. Dabei handelt es sich um Millionen Franken pro Kilowattstunde, die das Kraftwerk produziert. Ohne Beiträge kommen wir auf etwa 470'000.- Franken pro Million Kilowattstunden. Mit den Beiträgen erreichen wir sogar nur leicht mehr als 300'000.- Franken. Wenn wir uns das Projekt des Bundes ansehen, das jetzt wieder in Zusammenarbeit mit AXPO und IBC in Angriff genommen wird, sprechen wir von einer Investition von 80 Millionen Franken. Abhängig von den Investitionsbeiträgen, die zwischen 32 und 40 Millionen Franken liegen können, erreichen wir insgesamt etwa 1'100'000.- Franken.

Als Beispiel betrachten wir auch die hochalpinen PV-Anlagen. Hier rechnen wir für eine 10-Megawatt-Anlage mit etwa 40 Millionen Franken, also 4 Millionen Franken pro Megawatt. Mit einer Förderung von 60 Prozent kommen wir auch hier auf etwa 1,1 Millionen Franken, was natürlich deutlich teurer ist. Ein viel grösseres Projekt ist dasjenige der RePower mit einer Bausumme von 400 Millionen Franken. Derzeit beträgt die Förderung 50 Prozent, was auf etwa 0,85 Millionen Franken hinausläuft. Hier sehen wir, dass es praktisch doppelt so teuer ist wie beispielsweise das Flusskraftwerk in Aarau mit 135 Millionen Franken. Dies ist natürlich bereits eine erhebliche Erneuerung, aber die Kosten sind dennoch höher als bei unserem Projekt. Es ist zu beachten, dass die meisten anderen Anlagen, die wir nicht im Detail besprechen, in der Regel mindestens doppelt so teuer sind wie unser Projekt hier. Wir müssen ehrlich sein und zugeben, dass unsere Anlage zwar nicht neu ist, aber in vielen Teilen aufgewertet wurde und im Wesentlichen neu ist.

Abschließend möchte ich noch kurz auf das Thema Finanzierung eingehen. Es betrifft die Verfassung Artikel 58. Dort sind die finanziellen Kompetenzen der Arosa Energie im Wesentlichen gleich wie die der Gemeinde, sowohl die des Verwaltungsrats als auch des Gemeindevorstands usw. Wir haben uns also daran orientiert, wie die Gemeinde damit umgeht. Ähnlich wie bei früheren Sanierungen, wie beispielsweise bei der Druckleitung in Litzirüti und anderen Renovierungen, bei denen eine Volksabstimmung erforderlich war, haben wir die Finanzierung eigenständig geregelt. Die Finanzierung wurde auch in die Bilanz der Arosa Energie aufgenommen und nicht in die Bilanz der Gemeinde. Das wird in Zukunft genauso gehandhabt. Die langfristige Finanzplanung wurde unter Berücksichtigung erwarteter Ertragsausfälle und Fremdkapitalbedarf erstellt. Die Finanzierungsanfragen wurden bereits gestellt, und die Antworten liegen vor. Alles sieht bisher recht positiv aus. Wir machen uns keine Sorgen um finanzielle Probleme. Was die Zinssätze betrifft, muss ich sagen, dass ich angenehm überrascht bin. Wir werden dies sicherlich auch mit der Gemeinde abstimmen, wenn die Gemeinde Geld aufnimmt. Wir haben einen engen Austausch mit der Finanzverwaltung. Die Angebote sind eigentlich ziemlich gut und deutlich besser als das, was wir in unserer langfristigen Finanzplanung angenommen haben. Dort hatten wir mit Zinssätzen von dreieinhalb Prozent gerechnet, und sie liegen jetzt um mehr als ein Prozent darunter.

Natürlich gehen wir davon aus, dass die Finanzinstitute berücksichtigen werden, dass wir eine Tochtergesellschaft einer Gemeinde sind. Letztendlich wird die Gemeinde für einen eventuellen Zahlungsausfall verantwortlich sein. Die Bürger müssen sich darüber im Klaren sein. Man kann davon ausgehen, und ich gehe davon aus, dass auch die Finanzinstitute dies zur Kenntnis nehmen, andererseits wird es wahrscheinlich auch schwierig sein, uns in Konkurs gehen zu lassen. Immerhin sind wir auch Betreiber von Netzinfrastrukturen ausserhalb der Gemeinde. Unser Netz hat einen beträchtlichen

Wert. Nochmals vielen Dank für die Zeit, die mir für diese Präsentation gewidmet wurde.

Erwägungen / Detailberatung:

Bianca Markwalder: Danke vielmals Tino und Wisi. Dann kommen wir zu der Detailberatung, wo ich das Wort dem Parlament übergebe. Reto?

Reto Thomas Ruoss: Sie haben gesagt, dass allenfalls eine Bürgschaft der Gemeinde verlangt werden könnte, also ist das eine formelle Bürgschaft oder einfach quasi man weiss, dass die Gemeinde im schlimmsten Fall haften muss. Also wenn irgendetwas passiert, dann steht die Gemeinde gerade. Da geht es mir nur um die Frage: Wenn man eine effektive Bürgschaft hätte, muss man das nicht auch noch in den Kreditantrag hineinnehmen, dass eben die Urne auch über das wird abstimmt, da sonst wahrscheinlich die Kompetenz vom Parlament überschritten wäre?

Alois Rüttsche: Wir sind der Meinung, die Finanzinstitute schauen das in diese Richtung an und ich glaube nicht, dass das eine formelle Geschichte gibt mit dieser Bürgschaft. Das Dotationskapital von diesen 10 Millionen ist bei einem Institut der Fall gewesen, dass das allenfalls nachrangig gestellt werden müsste gegenüber ihrer Finanzierung.

Reto Thomas Ruoss: Kann das der Gemeindevorstand dann alleine beschliessen?

Yvonne Altmann: Ich meine ihr seid eine selbstständige Firma, wo auch selbstständig Kredite aufnehmen kann. Wir haben keine Bürgschaftsanfrage erhalten und das ist auch nicht vorgesehen.

Alois Rüttsche: Wenn sich die Gemeinde wesentlich günstiger finanzieren kann, wäre es eine Möglichkeit die Finanzierung über die Gemeinde zu regeln.

Yvonne Altmann: Dasselbe hat man auch bei den Bergbahnen gemacht im Zusammenhang mit dem Darlehen.

Tino Mongili: Das Thema wurde bis jetzt nicht angetönt.

Reto Thomas Ruoss: Die Umwandlung von Dotationskapital, wo ja jetzt als Fremdkapital gilt. Es wäre schon die Frage, wenn das dann so koordiniert werden muss, ob das nicht letztlich doch etwas ist, was in die Finanzkompetenz vom Parlament fällt oder sogar vom Parlament übersteigt.

Alois Rüttsche: Die Sacheinlage ist als Fremdkapital bilanziert.

Reto Thomas Ruoss: Wenn man das im Rang zurückstellt, setzt man es natürlich einem erheblich höheren Risiko aus. Deshalb die will die Bank ja einen Rangrücktritt und ich meine ich habe kein Problem damit, wenn man sagt, man braucht es nicht. Ich will einfach darauf aufmerksam machen, dass man da allenfalls irgendwann noch einmal mit so einem Thema an die Urne müsste und wenn man es jetzt reineinpacken könnte, dann wäre dies sicherer. Es sieht im Moment aber nicht so aus.

Ludwig Waidacher: Die Frage ist natürlich schon, dass man noch einen Satz einfügen könnte, so dass man nicht nochmal wegen dem dann abstimmen müsste oder diese Sachkompetenz an den Vorstand delegiert werden könnte. Dann wäre es mit dieser Abstimmung auch schon bewilligt und es wäre schade, wenn wir da wegen so Details nochmal vor das Volk müssen.

Alois Rütsche: Die Verfügbarkeit muss ziemlich schnell da sein, weil auf gewisse Anlagen Vorauszahlungen verlangt werden und das wird mit der Erfüllungsgarantie beansprucht. Das kann schnell einmal passieren.

Ludwig Waidacher: Es wäre gut, wenn wir diese Worte einfügen könnten. Wegen formellen Sachen nochmals eine Abstimmung machen zu müssen wäre schade.

Yvonne Altmann: Wie habt ihr euch die Finanzierung vorgestellt? Ihr habt einen Plan und das ist die Mittelbeschaffung von der Bank. Wenn in den Offerten nirgends verlangt worden, dass die Gemeinde bürgen muss, warum kommen wir dann auf diese Ideen? Wenn ihr das Anliegen aufnehmen wollt, müsst ihr jetzt einen Antrag stellen.

Yvonne Altmann: Jetzt können wir es formulieren und das Parlamentsbüro kann das nachher verabschieden. Das ist möglich gemäss Artikel 37 ist es so, dass die Botschaft nachher vom Parlamentsbüro verabschiedet wird. Jetzt könnte man einen Antrag stellen, dass man das abklärt und wenn es Sinn macht mit einem Satz in der Botschaft ergänzt.

Yvonne Altmann: So sind wir auf der sicheren Seite und müssen keine zusätzliche Abstimmung machen.

Reto Thomas Ruoss: Also wir könnten ja jetzt den Antrag stellen, dass man sagt, der Gemeindevorstand wird ermächtigt, die von den Finanzinstituten geforderten allfälligen Sicherheiten in eigener Kompetenz zu gewähren. Die Sicherheiten sind Pfand, Nachrangigkeiten und die Bürgschaften. So hätten wir das eingefangen. Also ich finde, ich würde mal den Antrag so stellen und dann können wir darüber abstimmen, ob das gut ist.

Bianca Markwalder: Dann würden wir über den Antrag vom Reto abstimmen. Wer dem Antrag von Reto zustimmen kann, soll das bezeugen mit Hand erheben.

Antrag von Reto Thomas Ruoss

Der Gemeindevorstand wird ermächtigt, die von den Finanzinstituten geforderten allfälligen Sicherheiten in eigener Kompetenz zu gewähren.

Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag von Reto Thomas Ruoss:

Der Antrag von Reto Thomas Ruoss wird angenommen. Das Stimmverhältnis beträgt 13:0 bei einem abwesenden Parlamentarier.

Bianca Markwalder: Gibt es weitere Themen?

Christian Sprecher: Ich würde gerne nachfragen, wie der Ablauf dieses Antrags aussieht?

Yvonne Altmann: Er wird nun formuliert und später im Parlamentsbüro eingereicht. Das Parlamentsbüro wird den Antrag noch einmal überprüfen und nach Bestätigung wird er versandt. Die Botschaft wird gedruckt und an die Urne weitergeleitet.

Bianca Markwalder: Bevor wir über den Antrag vom Gemeindevorstande unter der Berücksichtigung des Antrages vom Reto Ruoss abstimmen, lese euch den Antrag noch einmal vor. Bruno?

Bruno Preisig: Also möchte ich hier recht herzlich Danke sagen für die Präsentation. Ich meine, das ist sicher eine gute Sache. Ich kenne diese Anlage von früher her und dass man da jetzt mal etwas macht ist eine gute Sache.

Schlussabstimmung:

Bianca Markwalder: Dann lese ich den Antrag nochmals vor: "Werte Mitglieder des Gemeindeparlaments, der Gemeindevorstand beantragt Ihnen den Gesamtkredit von 20,2 Millionen Franken für die Gesamterneuerung des Kraftwerks Lüren zuzustimmen und die Vorlage zuhanden der beschlussfassenden Urnengemeinde zu verabschieden."

Wer bereit ist, die Botschaft vom Gemeindevorstand mit der Anpassung vom genannten Antrag zuzustimmen und zuhanden der Urnengemeinde zu verabschieden, soll das mit Hand erheben bezeugen.

Das Gemeindeparlament beschliesst:

1. Dem Kredit über CHF 20,2 Mio. für die Gesamterneuerung des Kraftwerks Lüren wird zugestimmt und zuhanden der beschlussfassenden Urnengemeinde verabschiedet. Das Stimmenverhältnis beträgt 13:0 bei einem abwesenden Parlamentarier.
2. Der Gemeindevorstand wird ermächtigt, die von den Finanzinstituten geforderten allfälligen Sicherheiten in eigener Kompetenz zu gewähren.
3. Das Büro des Gemeindevorstandes wird die Urnenbotschaft gemäss den Änderungen anpassen und dem Büro des Gemeindeparlaments zur Genehmigung unterbreiten.
4. Die Botschaft bildet einen informativen Bestandteil des Protokolls.
5. Protokollauszug an:
 - Arosa Energie, VR-Präsident Alois Rütsche, Schulhausstrasse 1, 7050 Arosa
 - Arosa Energie, Geschäftsführer Tino Mongili, Schulhausstrasse 1, 7050 Arosa
 - Ressort Soziales und Energie
 - Gemeindekanzlei

10 L2.1.3. Betriebs- und Verwaltungsgebäude, Rathaus, Wohnhäuser Projekt Wätterweid

Antrag:

Bianca Markwalder: Dann fahren wir weiter mit dem Traktandum 4 "Projekt Wetterweide Genehmigung Gesamtkredit von 21.5 Millionen Franken +/- 20 Prozent und Verabschiedungen an die Urnengemeinde". Auch da habt ihr alle die Botschaft vom Gemeindevorstand gekriegt. Ich lese euch den Antrag vom Gemeindevorstand vor:

"Werte Mitglieder des Gemeindeparlaments, der Gemeindevorstand beantragt Ihnen den Gesamtkredit von 21.5 Millionen Franken +/- 20% inklusive Mehrwertsteuer für

das Neubauprojekt Wetterweide zuzustimmen und zuhanden der beschlussfassenden Urngemeinde zu verabschieden."

Eintreten:

Ich darf das Wort dem Parlament für die Eintrittsdebatte freigegeben. Markus.

Markus Lütscher: Aufgrund der Ausführungen vom Roman Kühne auf die Fragen von Reto Ruoss bin ich zum Entschluss gekommen, dass wir auf das Geschäft eintreten sollten. Wir sind uns vorher schon bewusst gewesen, dass eine allfällige Zurückweisung einen erheblichen Zeitverlust für das Projekt bedeuten würde. Aber wir sind uns auch alle einig gewesen, dass das Projekt umgesetzt werden sollte. Wir haben eine sehr lange Diskussion gehabt in der Vorsitzung und es sind vor allem 2 Punkte, welche viele Fragezeichen aufgeworfen haben und das sind ja insbesondere die Etappierung und die Kosten gewesen.

Unterdessen sind wir aufgrund der sehr guten Ausführungen von Roman Kühne auf einem besseren Wissenstand als vorher und ich glaube, wir können die Anträge in die Botschaft einfügen, dass wir eine erfolgreiche Vorlage gestalten können. Ich hoffe, dass der Vorstand sich mit dem Gedanken ebenfalls anfreunden kann und ich möchte darum auf das Geschäft eintreten.

Bianca Markwalder:

Danke Markus. Reto?

Reto Thomas Ruoss: Ich habe noch einen Antrag, gemäss Artikel 23 der Geschäftsordnung letzter Satz wird bestimmt, dass auf besonderes Begehren weitere Aktenstücke verlesen werden. Wir haben auf meine Fragen ausführliche Antworten bekommen von Roman Kühne und wir haben dazu Beilagen bekommen. Ich würde jetzt den Antrag stellen, dass man das alles verlesen soll. Das ist aber nicht sinnvoll und darum stelle ich den Antrag, dass die Stellungnahmen von Roman Kühne mit allen Beilagen als Bestandteil vom Protokoll erklärt und dort angehängt werden.

Wir können die Diskussion, welche nachher im materiellen Teil geführt wird, eigentlich nur dann sinnvoll führen, beziehungsweise im Protokoll sinnvoll nachvollziehbar machen, wenn wir auch die Grundlagen von Roman Kühne haben.

Bianca Markwalder: Dann schlage ich vor, dass wir über den Antrag vom Reto abstimmen.

Wer dem Antrag vom Reto zustimmen kann, soll das Bezeugen mit Handerheben.

Antrag von Reto Thomas Ruoss

Die schriftlichen Stellungnahmen von Roman Kühne sind als integrierender Bestandteil in das Protokoll aufzunehmen.

Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag von Reto Thomas Ruoss:

Der Antrag von Reto Thomas Ruoss wird angenommen. Das Stimmverhältnis beträgt 13:0 bei einem abwesenden Parlamentarier.

Danke vielmals. Weitere Wortmeldungen zum Eintreten?

Andrea Hagmann: Ich gehe in die gleiche Richtung. Die Zeit, in der wir uns Gedanken über das Projekt gemacht haben, hat uns vor allem auf etwas aufmerksam gemacht, von dem ich vorher nichts wusste. Andere Gemeinden haben dasselbe Problem wie wir: Sie müssen ebenfalls Wohnraum für Einheimische schaffen, da die Bodenpreise und die Baukosten so teuer geworden sind. Das hat mich beruhigt, denn ich dachte zunächst, wir müssten jetzt Wohnungen bauen und diese subventionieren, was nicht machbar ist. Das war mein erster Eindruck. Offenbar ist dies jetzt normal in Gebieten wie unserem. Das hat mich beruhigt, und deshalb unterstütze ich auch die Richtung, die Markus vorgeschlagen hat. Das ist eine gute Sache, und es ist mir wichtig, dass dies vorangetrieben wird. Wir sollten das auch öffentlich bekannt machen, damit jeder weiss, dass wir daran arbeiten. Es wäre nicht fair für uns, wenn wir alles alleine bewältigen müssten. Daher bin ich für den Eintritt.

David Zippert: Geschätzte Präsidentin, geschätzte Kollegen, werter Gemeindevorstand. Ich möchte mich gerne zur Eintretensdebatte äussern. Als die Idee zum Projekt Wätterweide aufkam, hatte ich Bedenken. Ich fragte mich, ob es wirklich notwendig ist, dass wir mit Steuergeldern Wohnungen für Einheimische finanzieren müssen, während private Immobilieneigentümer alte Wohnungen zu hohen Preisen verkaufen und dadurch den Markt knapp machen können. Doch während meinem Studium zur letzten Rechnungsablage ist mir etwas aufgefallen, was meine Meinung etwas geändert hat. Es ist tatsächlich so, dass die Gemeinden in den letzten Jahren erhebliche Mehreinnahmen aus Steuern im Zusammenhang mit dem Immobilienmarkt, insbesondere dem Zweitwohnungsboom, erzielt haben. Hinzu kommt das Geld, das bereits aus dem Lenkungsabgabepotenzial zur Seite gelegt wurde. Daher kann man argumentieren, dass das Geld, das die Gemeinde aus dem Zweitwohnungshandel erworben hat, nun sinnvoll zugunsten der einheimischen Mieterschaft investiert werden kann. Das ändert die Situation etwas, denn es ist sympathischer und vertretbar, wenn man bedenkt, dass es sich um Geld aus dem Zweitwohnungshandel handelt, das nun den Erstwohnungsmietern zugutekommt.

Wir haben bereits darüber diskutiert, ob tatsächlich Bedarf besteht, und ich kann als Einheimischer berichten, dass in den letzten Jahren viele Menschen von ausserhalb nach Arosa gezogen sind, sei es als Familie oder Einzelpersonen. Offenbar gab es in Arosa keinen verfügbaren Wohnraum mehr für die Leute. Die Tatsache, dass unser Dorf nun 40 Kinder zählt, zeigt deutlich, dass das Problem in Arosa besteht und dass einheimische Einwohner gezwungen sind, zu mieten. In der heutigen Zeit ist es wahrscheinlich nicht rentabel, Erstwohnungen in Arosa zu bauen.

Es gibt verschiedene Blickwinkel auf die Frage der Subventionierung, und ich bin der Meinung, dass diese Diskussion in der Botschaft Platz finden sollte. Wir können dies später im Detail besprechen und zusammenfassen, ob wir dem Geschäft zustimmen sollten.

Vielen Dank.

Bianca Markwalder: Weitere Wortmeldungen? Reto?

Reto Thomas Ruoss: Ich muss leider den gegensätzlichen Standpunkt einnehmen, und zwar aus grundsätzlichen Überlegungen. Aus meiner Sicht ist es nicht die Aufgabe einer öffentlichen Hand in einer Gemeinde Wohnungen zu bauen, vor allem Wohnungen, welche subventioniert sind. Man plant jetzt, 20 Millionen Franken für den Bau von Wohnungen einzusetzen. Dabei haben wir eigentlich nur ein Problem, die Formulierung

im Baurechtsvertrag. Wenn wir den Baurechtsvertrag genauer betrachten, wird deutlich, dass die Baurechtszinsen nur dann vollständig gezahlt werden müssen, wenn die Gemeinde selbst als Bauherrin auftritt und es keine preisgünstigen Wohnungen gibt. Die Notwendigkeit preisgünstige Wohnungen zu bauen, steht ausser Frage. Aber meiner Ansicht nach sollte die Gemeinde nicht als Bauherrin auftreten, da dies viele Nachteile mit sich bringt. Es bindet Ressourcen in der Gemeinde, erfordert die Vergabe von Aufträgen im staatlichen Bereich und führt tendenziell zu höheren Baukosten im Vergleich zu einem privaten Träger.

Ich bin der Meinung, dass wir, trotz des aktuellen Baurechtsvertrags die Möglichkeit in Betracht ziehen sollten, eine private Baugenossenschaft zu gründen, die die Planung und den Bau dieser Gebäude übernimmt und das Bauwerk nach Fertigstellung an die Gemeinde übergibt. Dies sieht der Baurechtsvertrag vor. Aus meiner Sicht ergibt es keinen Sinn, die Gemeinde für den Bau verantwortlich zu machen, wenn man die finanziellen Auswirkungen betrachtet. Es handelt sich um ein Drittel des Baurechtszinses, der derzeit CHF 33'000.- beträgt, welcher in Zahlen gefasst später CHF 14'000.- pro Jahr entspricht, der höher ausfällt, wenn die Gemeinde nicht baut. In diesem Zusammenhang frage ich mich, ob dies wirklich angemessen ist.

Ein weiterer Punkt ist die Neuverschuldung. In den letzten Jahren konnten wir aufgrund guter Ergebnisse ausserordentliche Abschreibungen vornehmen und das Fremdkapital reduzieren. Bei den Steuern stehen wir nicht an erster Stelle. Dies muss klar berücksichtigt werden. Andere Gemeinden, wie Klosters, legen hier mehr Wert darauf, und ich glaube, dass dies auch für die Attraktivität einer Gemeinde von Bedeutung ist. Mit einer neuen Verschuldung, über die wir uns nicht im Klaren sind, und angesichts der unsicheren Zinsentwicklung ergeben sich negative Auswirkungen.

Aus diesen Gründen bin ich der grundsätzlichen Meinung, dass wir nicht auf dieses Geschäft eintreten sollten. Stattdessen sollten wir es an den Gemeindevorstand zurückweisen und ihn beauftragen, die Konzeption und Gründung eines gemeinnützigen Rechtsträgers zu prüfen und auf den Weg zu bringen. Das bestehende Projekt oder gegebenenfalls ein anderes Projekt sollte in Erwägung gezogen werden. Bisher haben wir CHF 280'000.- Franken investiert, was im Vergleich zu 20 bis 26 Millionen Franken ein geringer Betrag ist. Dies muss berücksichtigt werden. Darüber hinaus sollte der Gemeindevorstand erneut mit der Bürgergemeinde Chur über den Baurechtszins und die Reduzierung um 30 Prozent verhandeln, unter der Bedingung, dass sie einen gemeinnützigen Baurechtsträger als Bauträger einsetzt und diesen finanziell absichert, um sicherzustellen, dass das Bauvorhaben erfolgreich umgesetzt wird.

Bianca Markwalder: Weitere Meldungen aus dem Parlament? Lutta?

Ludwig Waidacher: Geschätzte Präsidentin, ich möchte jetzt auch noch 2-3 Worte sagen. Als Liberaler muss ich Reto in ein paar Punkten zustimmen. Dies haben wir bereits bei der Diskussion über die Freigabe der Projektkosten erörtert, damit überhaupt ein Wettbewerb stattfinden kann. In dieser Diskussion haben wir die Frage gestellt, ob es tatsächlich die Aufgabe einer Gemeinde ist, Wohnraum zu schaffen und in einer ersten Phase den Bau zu subventionieren. Hierbei wurde klar, dass Geld aus dem Lenkungsabgabentopf zurückgelegt wurde, von dem wir wussten, dass es irgendwann eingesetzt werden würde. Es stellt sich nun heraus, dass der Betrieb je nachdem nicht kostendeckend sein wird. Dies wirft die Frage auf, die wir uns stellen müssen. Ich glaube jedoch, dass wir die besondere Situation in Arosa betrachten müssen und da

können wir nicht einmal viel dafür. Dies geschah während der Coronazeit, als die Tourismusorte von Touristen aus der Schweiz überrannt wurden, die Arosa zuvor nicht so stark frequentiert hatten. Dies führte zu erheblichen Störungen auf dem Wohnungsmarkt, da viele sagten, sie würden etwas kaufen und damit andere verdrängen.

Es gibt viele Menschen, die Wohnungen besitzen, sei es die Gemeinde selbst, die Bergbahnen oder private Eigentümer. Das hat dazu geführt, dass wir eine Lösung finden müssen, wie wir mit dieser neuen Situation umgehen können. Ich behaupte, dass wir relativ schnell eine Lösung mit der Bürgergemeinde Chur gefunden haben. Doch wie bereits erwähnt, dürfen wir die zeitliche Komponente nicht unterschätzen. Wir brauchen eine Lösung relativ schnell, und alles, was Reto gesagt hat, ist gut, aber wir müssen ehrlich sein, vor allem wenn wir ein neues Projekt in Angriff nehmen möchten. Dies würde nochmals Zeit in Anspruch nehmen. Wir sind also schon etwas knapp dran, und wenn alles gut läuft, sprechen wir über ein bis zwei Jahre. Wir wollen jedoch sicherstellen, dass die Abstimmung noch in diesem Jahr oder spätestens Anfang nächsten Jahres stattfinden kann.

In diesem Zusammenhang bin ich eigentlich nicht dafür, wie es ein Liberaler normalerweise wäre. Aber ich denke, dass wir ein Zeichen setzen müssen. Ich bin auch froh, dass Roman die Zahlen genauer betrachtet hat. In der ersten Botschaft war das etwas gefährlich formuliert. Man sprach nur von einer Verzinsung des Fremdkapitals, und das andere wurde vernachlässigt. Im Idealfall könnten wir vielleicht mit einer schwarzen Null herauskommen. Es kann sein, dass die Verwaltungskosten etwas höher sind, aber das können wir verkraften. Wir müssen uns bewusst sein, dass eine Liegenschaft über einen längeren Zeitraum rentabel sein sollte, oder wir machen etwas falsch in Arosa. Aus dieser Sicht bin ich eigentlich für das Eintreten.

Ich möchte jedoch betonen, dass wir transparent sein müssen, insbesondere in Bezug auf die Ausgaben und wie wir die laufenden Kosten aus der laufenden Rechnung decken. Es ist auch wichtig zu verstehen, dass wir nicht automatisch die besten Mitarbeiter haben, nur weil wir Wohnungen bauen. Das ist ein wichtiger Punkt, dem ich zustimme. Wenn wir sagen, dass wir die Ausgaben im Griff haben müssen und die Steuern erhöhen müssen, dann sollte das nicht als Vorwand dienen. Ich hoffe, dass unser Vorstand vorsichtig ist und sich bewusst ist, dass wir attraktiv bleiben müssen. Hohe Steuern machen niemanden attraktiv, und das können wir uns in der heutigen Welt nicht erlauben. Wir müssen wirklich daran arbeiten und dürfen nicht einfach sagen, dass es nicht ausreicht und die Steuern erhöhen. Ich denke, die Botschaft ist gut, und wie viele bereits gesagt haben, ist es derzeit in Arosa kaum möglich, auch bei günstiger und guter Bauweise Wohnungen zu erstellen, die zu niedrigen Mieten vermietet werden können. Das müssen wir realistisch sehen. Da die Gemeinde bereits in Vorleistung getreten ist, bin ich für das Eintreten. In der Detailberatung werden wir sicher noch einige Punkte klären müssen, möglicherweise auch korrigieren. Wir sprechen immer von den 29 Wohnungen, die von Anfang an vermietet werden sollen. Aber wenn wir dies etappieren könnten, könnten wir das Risiko minimieren. Das ist meine Meinung.

Bianca Markwalder: Vielen Dank für die Ausführungen.

Bianca Markwalder: Pölla?

Paul Schwendener: Vor etwa 3 bis 4 Wochen habe ich an einer Veranstaltung im Plantahof teilgenommen, zu der der Kanton eingeladen hatte. Das Thema der Diskussion war genau diese Problematik, welche zusammen mit dem Amt für Raumplanung und den Gemeindepräsidenten und -präsidentinnen erörtert wurde. Dort wurde zum Beispiel das Modell von Pontresina vorgestellt, wo das Modell einer gemeinnützigen Trägerschaft oder Stiftung zur Sprache gebracht wurde. Bei solchen Trägerschaften oder Stiftungen stellt sich natürlich immer das Problem, wie gemeinnützig sie tatsächlich sind, da heute alles auf Gewinn ausgerichtet ist. Welche Trägerschaft ist so gemeinnützig, dass sie eigenes Kapital aufbringen kann, um solche Investitionen zu tätigen? Ich habe dann gefragt, wie die Stiftung finanziell ausgestattet ist. Das ist etwas, worüber man nachdenken müsste. Man müsste jetzt irgendwie Geld sammeln, um eine ausreichende Kapitalbasis zu schaffen. Man könnte sagen, die Gemeinde könnte Eigenkapital in die gemeinnützige Gesellschaft einbringen. Das ist eigentlich die einzige Möglichkeit, aber es ist nicht so einfach, ein solches Projekt auf eine gemeinnützige Basis zu stellen und gleichzeitig sicherzustellen, dass die Finanzierung gesichert ist.

Bianca Markwalder: Weitere Wortmeldungen? Hitsch?

Christian Sprecher: Ich möchte mich auch gerne zu dieser Angelegenheit äussern. Ich habe bereits mehrfach betont, dass ich von Anfang an ein Problem damit hatte, dass die Gemeinde selbst baut. Das passt mir nicht, und das ist nicht nur eine Diskussion von heute. Diese Frage haben wir übersehen oder vielleicht in diesem Projekt hier vergessen. Aber das beunruhigt mich sehr, und daher würde ich heute für ein Nichteintreten stimmen. Das möchte ich im Voraus sagen, denn auch die Subventionierung und die Abgabe von Beiträgen in Höhe von 4,5 Millionen Franken halte ich für falsch, wenn es darum geht, Wohnungen künstlich günstig zu machen. Dies geschieht für einen Bedarf, den man offenbar nicht definieren kann oder nicht will. Das bereitet mir Schwierigkeiten. Wir können die Details später besprechen, wenn wir auf das Geschäft eintreten, aber ich stimme Reto in dieser Angelegenheit zu und werde daher gegen das Eintreten sein.

Bianca Markwalder: Danke vielmals, dann kommen wir doch zur Abstimmung. Wer auf das Geschäft eintreten möchte, soll das mit Handerheben bezeugen.

Das Gemeindeparlament beschliesst:

Auf das Geschäft wird eingetreten. Das Stimmverhältnis beträgt 10:3 bei einem abwesenden Parlamentarier.

Sachverhalt:

Ich übergebe der Gemeindepräsidentin das Wort.

Yvonne Altmann: Vielen Dank, liebe Präsidentin, liebe Kolleginnen und Kollegen. Ich bin ehrlich gesagt sehr froh, dass wir nun hier sind. Wenn man in den letzten Wochen und Monaten, ja, ich spreche fast von über einem Jahr, die Zeitungen aufschlägt, stellt man fest, dass das Thema Fachkräftemangel und Wohnungsmangel, insbesondere in den Tourismusgemeinden, allgegenwärtig ist.

Ich persönlich habe in meiner Funktion als Gemeindepräsidentin viel Kontakt zu anderen Gemeinden und habe festgestellt, dass uns dieser Mangel wirklich Sorgen bereitet. Denn wir können noch so attraktiv sein, aber wenn wir nicht über qualifizierte

Mitarbeiter verfügen, können wir unsere Dienstleistungen nicht aufrechterhalten. Im Moment sind wir sicherlich eine sehr attraktive und erstklassige Tourismusdestination, aber wenn wir keine qualifizierten Arbeitskräfte zur Verfügung haben, wenn wir nicht genügend Kinder in unseren Schulen haben oder nicht genug Menschen, die bei der Feuerwehr tätig sind, dann sehen die nächsten 10 Jahre nicht vielversprechend aus.

Wir haben die Gelegenheit erhalten, preiswerte und attraktive Wohnungen zu bauen. Wir waren bei der Bürgergemeinde Chur und hatten zunächst nicht vor, als Bauherr aufzutreten. Aber dann haben wir schnell erkannt, dass es keine anderen Möglichkeiten gibt. Denn wenn es andere Möglichkeiten gäbe, hätten andere Baugenossenschaften bereits Wohnungen gebaut. Deshalb haben wir die Gelegenheit ergriffen und sind hier.

Hier seht ihr eine kleine Präsentation, die gerade beim Wirtschaftsforum veröffentlicht wurde. Ein Drittel der Unternehmen im Kanton Graubünden gab in einer Umfrage an, dass sie in diesem Jahr keine offenen Stellen besetzen konnten. Ein weiteres Drittel, 34 Prozent, hatte grosse Schwierigkeiten, Fachkräfte und Arbeitskräfte zu finden. Die verbleibenden 15 Prozent des letzten Drittels gaben an, dass sie in diesem Jahr ohne grössere Probleme auskamen, aber sie haben Respekt vor dem nächsten Jahr. Wenn wir uns die Folie ansehen, bedarf es keiner weiteren Erklärung. Die sogenannten Babyboomer, die in den nächsten 5 bis 10 Jahren in Rente gehen, umfassen etwa 60'000 Menschen im Kanton Graubünden in den nächsten 20 Jahren, und es gibt 39'000 Erwerbstätige, die nachkommen.

Ich glaube, es ist offensichtlich, dass wir attraktiver werden müssen, um Menschen anzuziehen. Was den Wohnungsmangel angeht, wird die Situation in der Folie nicht gut dargestellt, aber es betrifft die Region Plessur einschliesslich Arosa, Tschierschen und Churwalden. Abgesehen von Chur werden wir in den nächsten 10 bis 8 Jahren 11 Prozent zu wenig Wohnungen haben. Wir müssen heute handeln, und ich hoffe sehr, dass wir mit einer guten Stimmung aus dieser Sitzung herausgehen, damit wir bei der Abstimmung an der Urne gewinnen können. Wir werden damit einen Beitrag dazu leisten, dass wir Wohnraum für die Menschen schaffen können, die in unserer Gemeinde arbeiten und leben müssen.

Ausserdem hoffe ich, dass auch private Baugenossenschaften Wohnungen bauen werden, denn dieses Projekt, das wir heute durchführen, ist nicht das letzte. Der Bedarf wird weiter steigen. Wir haben heute 85 Gemeindewohnungen, die nicht nur in Arosa selbst, sondern auch in den umliegenden Talortschaften zur Verfügung stehen. Das ist nichts Neues, wir kaufen schon seit geraumer Zeit Wohnungen für Einheimische. Aber jetzt haben wir die Chance, ein neues Segment anzubieten, preiswerte Wohnungen, die zwar nicht billig sind, aber eine andere Option für Familien und Menschen bieten, die hier arbeiten und leben möchten. Es ist wichtig zu erwähnen, dass keine unserer Wohnungen in der Ortschaft Arosa von Zweitwohnungseigentümern bewohnt wird. Sie sind alle von Menschen belegt, die hier arbeiten oder gearbeitet haben. Dies zeigt, dass die Gemeinde ihre Verantwortung übernommen hat.

Wir haben die Verantwortung für den Meiliboden 1 und 2, den Werkhof 1 und 2 und das Haus EWA übernommen. Wenn wir heute nicht bauen, sollten wir uns im Klaren darüber sein, dass der Druck auf die gemeindeeigenen Wohnungen in den nächsten Jahren weiter zunehmen wird. Wir haben eine Statistik, die zeigt, dass 11 Prozent der Wohnungen in den nächsten 8 Jahren fehlen werden. Selbst wenn es nur 5 Prozent wären, hätten wir ein Problem. Wir müssen also diese Chance ergreifen.

Was die Steuern betrifft, wurden Bedenken geäussert, dass wir in diesem Bereich zurückfallen könnten. Im Moment haben wir Gemeindesteuern von 90 Prozent, während der Durchschnitt im Kanton Graubünden bei 98 Prozent liegt. Die Liegenschaftssteuer beträgt 0,75 Promille, während der Durchschnitt 1,25 Promille beträgt. Ein Antrag wurde gestellt, die Gemeindesteuern auf 80 Prozent zu senken. Aber wir müssen bedenken, dass dies ein ganzes Paket ist. Die Gemeindesteuern von 90 Prozent sind notwendig, um die Infrastruktur zu finanzieren. Die Einnahmen aus der Liegenschaftssteuer stammen aus dem Liegenschaftsvermögen und sind somit keine Steuergelder, die von den Einwohnern bezahlt werden. Wir haben letztes Jahr zusätzliche Einnahmen von 1,17 Millionen Franken aus Grundstückgewinnsteuern und Handänderungssteuern erzielt. Diese Einnahmen kommen nicht aus den Steuern, die von den Einwohnern gezahlt wurden. Sie sind das Ergebnis unserer Attraktivität. Ich bin sicher, dass wir die Steuern nicht erhöhen müssen, und wir werden sehen, wie das in der Budgetrunde im November aussieht. Wir haben diese Botschaft bereits im Budget berücksichtigt.

Ich möchte auch darauf hinweisen, dass die Liegenschaftssteuer aktuell bei 0,75 Promille liegt, während der Durchschnitt bei 1,25 Promille liegt. In diesem Jahr gibt es keinen Anstieg der Gemeindesteuern. Wir haben versucht, die Botschaft schlank zu halten, damit die Menschen sie verstehen können, aber sie vertrauen auch auf Ihre Meinungen als Parlamentarier. Ihre Fragen und Ansichten sind gefragt. Wenn wir Anträge haben, die die Botschaft ändern sollen, ist das meiner Meinung nach in Ordnung, und auch der Gemeindevorstand unterstützt das.

Zum Schluss möchte ich noch Roman Kühne danken. Er ist seit Beginn an diesem Projekt beteiligt und verwaltet unsere Liegenschaften in Arosa. Aus diesen Liegenschaften erzielen wir Gewinne, die nicht aus Steuergeldern stammen. Es ist wichtig zu verstehen, dass dieses Projekt und die damit verbundenen finanziellen Verpflichtungen aus anderen Einnahmen finanziert werden. Wir haben eine Verantwortung gegenüber der Gemeinde, und ich hoffe, dass wir bei der Abstimmung ein klares Ja bekommen. Vielen Dank.

Roman Kühne: Geschätzte Parlamentspräsidentin, geschätzte Parlamentarier, geschätzter Vorstand. Diese Berechnung basiert auf den Grundlagen des Verbandes der Schweizerischen Immobilien-Treuhänder, dem Leitfaden des Hauseigentümergebietes sowie der Casafair, welche die Kosten für Mietwohnungen berechnet. Unsere Gesamtkosten belaufen sich auf 21,5 Millionen Franken, wobei wir bereits 3 Millionen Franken aus dem Lenkungsabgabentopf abgezogen haben. Wir berücksichtigen auch die Kapitalkosten, die im Moment bei 17 Millionen liegen. Die Betriebskosten betragen 0,25 Prozent des Gebäudewertes, was in der Regel der Standard ist. Die Unterhaltskosten belaufen sich auf knapp CHF 50'000.- pro Jahr. Dies ist weniger als üblich, da wir die Mieten erschwinglich halten möchten. Die Abschreibungskosten betragen 0,5 Prozent des Gebäudewertes, was ebenfalls dem Standard entspricht. Wir haben jedoch keine Risikoprämien für Leerstände einberechnet, was normalerweise 0,1 bis 0,2 Prozent beträgt. Wir hoffen, dass wir wegen der Wohnungsnot keine Leerstände haben werden. Die Verwaltungskosten für diese drei Häuser sind ebenfalls nicht einberechnet worden und werden durch die Gemeinde getragen. Aus dieser Berechnung sind Mieteinnahmen von CHF 656'000.- für einen kostendeckenden Betrieb notwendig. Wenn man das auf die Bruttorendite umrechnet, sind wir ca. 1.5% über dem Referenzzinssatz, welcher heute bei 2% liegt. Wobei dieser dem aktuellen Verhältnis der Hypothekarzinsen hinterher hinkt. Dies sind die Berechnungen und

Details zur Miete in der Botschaft. Der SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein) sieht Kostenprognosen erst in der Vorprojektphase vor. Dies ist in der Praxis üblich, da die Kostenplanung in dieser Phase noch sehr unsicher sind und auf Schätzungen basieren. Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Erwägungen/Detailberatung:

Bianca Markwalder: Dann kommen wir zu der Detailberatung. Ich schlage vor, dass wir den Überblick behalten, dass wir vielleicht Punkt für Punkt durchgehen und dass ihr euch beim entsprechenden Punkt meldet. Reto?

Reto Thomas Ruoss: Ich habe eine grössere Ausführung, welche sich mit mehreren Punkten befasst. Es wäre schwierig das jetzt aufzuteilen.

Bianca Markwalder: Meinst du so wie es in der Botschaft drin ist nach Themen, zum Beispiel Architektur, Wirtschaftlichkeit? Gut, dann fangen wir an.

Bianca Markwalder: Wem darf ich das Wort übergeben? Andrea?

Andrea Hagmann: Wir haben schon an der Vorsitzung darüber gesprochen, dass wir die Etappierung gerne in der Botschaft fixiert hätten. Der Ursprung dessen liegt an der Bedarfsabklärung. Darum glaube ich, würde ich vorbeugend die Etappierung so reinnehmen. Dann heisst es schlussendlich so: Das Projekt ist so ausgearbeitet, dass es auch etappiert realisiert werden kann. Neu wäre der Inhalt, dass von den ersten 2 Gebäuden erst wenn 80 Prozent für zu vermietenden Wohnungen verbindliche Mietangebote besitzen, darf das dritte Haus realisiert und zur Vermietung freigegeben werden.

Bianca Markwalder: Danke Andrea. Ich schlage vor, dass wir über deinen Antrag direkt abstimmen. Wer dem Antrag zustimmen kann, soll das Bezeugen mit Hand erheben.

Antrag von Andrea Hagmann

Die Botschaft ist so zu ergänzen, dass das Projekt auch mittels einer Etappierung realisiert werden kann.

Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag von Andrea Hagmann:

Der Antrag von Andrea Hagmann wird angenommen. Das Stimmverhältnis beträgt 13:0 bei einem abwesenden Parlamentarier.

Weitere Meldungen? Reto.

Reto Thomas Ruoss: Vielen Dank, ich möchte einige Erläuterungen abgeben, die sich mit verschiedenen geschäftlichen Aspekten befassen, insbesondere aber auch mit der Rechnung, welche wir vorhin von Herrn Kühne gehört haben. Wir müssen uns bewusst sein, dass die Gebäude im Rahmen des Baurechts erstellt werden. Das bedeutet, dass nur das Gebäude der Gemeinde gehört, während das Land im Besitz der Bürgergemeinde Chur bleibt. Am Ende der Baurechtsdauer, die heute auf 60 Jahre festgelegt ist, findet ein sogenannter Heimfall statt. Das bedeutet, dass das Gebäude in das Eigentum des Grundstückseigentümers übergeht, und dafür wird eine Heimfallentschädigung gezahlt. Diese bestimmt dann den Restwert nach 60 Jahren, den das Gebäude noch hat, weil es zu diesem Preis übernommen werden kann. Die

Gemeinde muss meiner Meinung nach jedoch den Restwert im Hinblick auf die Nutzungsdauer der ursprünglichen Investition von 21,5 Millionen, oder wenn man sie auf 18,5 Millionen reduziert, da 3 Millionen darin investiert wurden, reduzieren. Es stellt sich die Frage, wie dieser Restwert über die 60 Jahre hinweg berechnet wird. Der Betrag erscheint jedoch nicht in der vorgelegten Rechnung von Herrn Kühne. Man könnte den Restwert beispielsweise hypothetisch in 60 Jahren auf 10 Millionen setzen, was wahrscheinlich nicht völlig falsch ist, da das Gebäude nach 60 Jahren nicht mehr den Wert von 18,5 oder 21,5 Millionen haben wird.

Am Ende der 60-jährigen Baurechtsdauer müssten 11,5 bzw. 8,5 Millionen Franken amortisiert werden. Das bedeutet, bei 21,5 Millionen wären es CHF 191'000.- pro Jahr, und beim subventionierten Betrag von 18,5 Millionen immerhin noch CHF 141'667.-. Wenn wir davon ausgehen, dass nach 60 Jahren praktisch kein Mehrwert mehr vorhanden ist, erhöht sich der Betrag entsprechend. Aus meiner Sicht gibt es zwei Gründe, weshalb ein Baurechtszins auf der Basis des aktuellen Baurechtszinses mit einem Landwert von CHF 500.- zu kapitalisieren ist und zur Investition hinzugefügt werden muss. Der Baurechtszins wird alle 5 Jahre, frühestens in 10 Jahren, an den Verkehrswert des Bodens gemäss der amtlichen Schätzung des Amtes für Immobilienbewertung angepasst. Wir haben jedoch bereits eine neue Schätzung für das Grundstück in Wetterweide B erhalten, die einen Wert von CHF 1'500.- aufzeigt. Das bedeutet, dass die CHF 500.- in diesem Baurechtszins bis zum Jahr 2032 von der Bürgergemeinde Chur subventioniert sind. Danach wird es wahrscheinlich einen massiven Anstieg geben. Das hat nichts mit Spekulation zu tun, wie Herr Kühne geschrieben hat, sondern basiert auf seriösen Bewertungen des Amtes für Immobilienbewertung. Des Weiteren muss die Kapitalisierung von CHF 33'000.- über 60 Jahre nicht 1,1 Millionen ergeben, sondern, gemäss der Botschaft zur Genehmigung des Baurechtsvertrags 1,9 Millionen. Im Gegensatz zum Land, das im Eigentum ist, kann dieser Betrag nicht einfach in der Investition belassen werden. Er muss über die 60 Jahre abgeschrieben werden, da nach 60 Jahren kein Mehrwert mehr vorhanden ist. Das bedeutet im Grunde genommen, dass der Baurechtszins nicht kapitalisiert, sondern jedes Jahr als Aufwand verbucht werden muss. Diese Faktoren beeinflussen die Wirtschaftlichkeit und die Subventionierung.

Der Gemeindevorstand hat verschiedene Angaben zu den vorgeschlagenen Mietzinsen gemacht. Ursprünglich wurden Mietzinsen von CHF 239.- pro Quadratmeter für die Wohnungen und CHF 350.- für das Studio pro Jahr und Quadratmeter angegeben. Diese Angaben wurden jedoch in der Botschaft nicht berücksichtigt. In der aktuellen Information sind diese Angaben nun enthalten. Wenn wir die Mietzinsen von 239 und 350 auf die Quadratmeter umrechnen, ergeben sich Diskrepanzen zwischen den geplanten Wohnungsmieten und den berechneten Mietzinsen. Zum Beispiel wurde ein geplanter monatlicher Mietzins von CHF 900.- für das Studio angegeben, was bei einer Umrechnung mit 350 CHF 875.- entspricht. Für eine zweieinhalb Zimmerwohnung waren CHF 1'313.- geplant, während bei der Umrechnung CHF 1'593.- herauskommt, für eine Dreieinhalbzimmerwohnung waren CHF 1'700.- geplant, aber bei der Umrechnung CHF 1'793.-. Diese Unterschiede sind für mich nicht nachvollziehbar und könnten auf eine geringere Quadratmeterzahl als die angegebenen 239 hinweisen. Des Weiteren sollte die Belegung von Gemeindefwohnungen klar definiert sein, vorzugsweise für Personen, die in der Gemeinde wohnen und arbeiten, insbesondere mit Kindern und Bedarf an preiswertem Wohnraum. Die Mindestbelegung sollte nach flächeneffizienten Regeln gestaltet sein. Eine Mindestbelegung von 2 Personen in

Dreieinhalbzimmerwohnungen, 3 Personen in Viereinhalbzimmerwohnungen und 4 Personen in 5 1/2 Zimmerwohnungen ist meiner Meinung nach nicht effizient und widerspricht dem Ziel von preisgünstigem Wohnraum und Verdichtung. In Bezug auf die Subventionierung sollten klare Regeln und Verordnungen erstellt werden, die Einkommensverhältnisse, Belegung, Kündigungen und die Verwaltung der Gemeindewohnungen regeln. Diese sollten vom Parlament verabschiedet werden.

Mein Antrag entspricht dem Nichteintretensantrag und zielt darauf ab, den Antrag des Gemeindevorstands zur Genehmigung des Gesamtkredits von 21,5 Millionen plus/minus 20 Prozent abzulehnen. In Ergänzung zur Botschaft an die Urnengemeinde schlage ich vor, die Subventionen, insbesondere den A-fonds-perdu-Beitrag von 3 Millionen, in einer Vollkostenrechnung gegenüber den geplanten Mieten offenzulegen. Zudem sollten die Zielgruppen für die Mietenden klar definiert werden. Wir müssen sicherstellen, dass die Gemeinde die Mieten für diejenigen bereitstellt, die in der Gemeinde wohnen und arbeiten und preiswerten Wohnraum benötigen. Des Weiteren sollten klare Regeln für die Belegung und Verwaltung der Gemeindewohnungen festgelegt werden. Dies sollte in einer Verordnung geregelt werden, die vom Parlament verabschiedet wird.

Bianca Markwalder: Lutta?

Ludwig Waidacher: Geschätzte Anwesende, es mag vielleicht etwas schwierig sein, auf die einzelnen Punkte hier einzugehen, denn es wird ziemlich komplex, und ich muss sagen, dass der vorherige Sprecher in vielen Punkten sicherlich recht hat. Es ist notwendig, dass wir die Tabelle, die wir erstellt haben und welche Roman bereits erwähnte, in die Botschaft integrieren. Ich glaube, dies ist zwingend erforderlich, damit wir verstehen, wie die Kosten zu den möglichen Mietpreisen passen. Jetzt, wie bereits von Reto formuliert, gibt es eine zweite Variante mit höheren Preisen, die jedoch nicht realisierbar ist. Es ist schwierig, aber vielleicht sollten wir Roman noch einmal die Möglichkeit geben, die Zahlen zu überprüfen. Die von Reto und Roman vorgelegten Zahlen sind sicherlich fundiert.

Wie ich zu Beginn gesagt habe, je nach Berechnungsmethode, wenn wir die hier aufgeführten Preise berücksichtigen, kommen wir zu dem Ergebnis, dass die geplanten Mietzinsen die Kosten nicht decken werden. Das bedeutet im Grunde genommen, dass die Gemeinde gezwungen sein wird, die Mieten zu subventionieren. Dies ist etwas, das wir in Betracht ziehen müssen. Ich möchte keine absoluten Beträge nennen, Reto hat seine Taktik, und vielleicht erhöht sich die Wahrscheinlichkeit eines Erfolgs damit.

Beim Geschäft zur Gründung der Gesundheit Arosa AG haben wir bei der Ausarbeitung der Botschaft nicht gut gearbeitet. Aber jetzt sind wir offensichtlich weit davon entfernt. Es gibt viele Unsicherheiten. Ich bin nicht der Experte für die Prozentsätze wie Reto, um zu sagen, "Da legen wir CHF 300'000.- mehr darauf." Aber wir müssen ehrlich sein und feststellen, dass es nicht ausreicht. Ich möchte keine genauen Beträge nennen, aber wir müssen es in die Botschaft aufnehmen. Mein Vorschlag wäre, die Tabelle, wie bereits erwähnt, beizufügen und in den Schlusssatz einzufügen, dass diese Berechnungen zeigen, dass wir mit den geplanten Mietzinsen die Kosten nicht decken können. Ich möchte nicht mit drei verschiedenen Beträgen kommen, sondern einfach sagen, dass es nicht ausreicht. Vielleicht könnten wir darüber diskutieren.

Roman Kühne: Also, in diesem Fall hat der Vorstand entschieden, was in die Botschaft aufgenommen wurde. Erlauben Sie mir, etwas zum Thema Heimfall anzumerken. In der

Regel wird das Baurecht nach Ablauf der 60 Jahre verlängert. Wir besitzen zwei Liegenschaftsrechte, von denen eines bereits 60 Jahre alt ist und darin investiert wurde. Möglicherweise können wir noch über eine Vertragsverlängerung verhandeln. Eine Leerstandszeit wurde in der Berechnung nicht berücksichtigt. Es ist unklar, ob dies beim Baurecht kapitalisiert werden muss, das müsste geklärt werden. Wenn wir davon ausgehen, dass wir auf CHF 300'000.- kommen, dann hätten wir einen Preis für eine Vierzimmerwohnung CHF 3'600.-. Damit müsste man wahrscheinlich nicht vors Volk gelangen. Dies ist jedoch nur ein Grundsatz und endgültig entscheidend ist, was wir in unseren Antrag aufnehmen.

Ludwig Waidacher: Du kannst zu dieser Tabelle stehen und da steht ja auch was nicht in der Berechnung enthalten ist. Die Verwaltungskosten sind nicht enthalten, das Risiko mit dem Leerstand, wo ich jetzt weniger Angst habe. Ich möchte einfach noch einen Satz haben, wo das drinnen steht, dass der Stimmbürger auch sieht, dass die Gemeinde das aus der laufenden Rechnung jährlich subventionieren muss.

David Zippert: Ich möchte noch etwas hinzufügen. Es wäre sicherlich nicht falsch, in der Botschaft zu betonen, dass die Gemeinde die Wohnungen teilweise subventioniert. Wenn man die Zahlen genauer betrachtet, ergibt sich dies. Ebenso wichtig ist, dass das Geld aus dem Zweitwohnungshandel vorhanden ist und in den letzten Jahren wahrscheinlich nicht so schnell versiegen wird. Dies ändert die Situation erheblich bei der Abstimmung. Es zeigt nämlich, dass diejenigen, die im Tal ihre Steuern zahlen, auch anderen Menschen Wohnungen zu einem vergünstigten Preis ermöglichen können. Das ist ein entscheidender Punkt. Wie genau dies in der Botschaft formuliert werden soll, darüber sollten der Gemeindevorstand beraten.

Yvonne Altmann: Vielen Dank für diese Beiträge. Wir haben bereits einige Punkte geklärt, die von Reto Ruoss aufgegriffen wurden. Wir haben auch Berechnungen durchgeführt, bei denen er darauf hingewiesen hat, dass eine Vierzimmerwohnung CHF 4'800.- kosten würde. Dies erscheint mir ehrlich gesagt als sehr grosses Fragezeichen, und die Berechnungen, die hier angestellt wurden, sind für mich nicht wirklich nachvollziehbar. Es ist mir auch ein Anliegen, dass wir die Tabelle in die Botschaft aufnehmen, da sie für uns als Gemeindevorstand wichtig ist, um Transparenz und Ehrlichkeit zu gewährleisten. Mit dieser Tabelle zeigen wir, dass die Unterhalts- und Betriebskosten bei 0,25 Prozent liegen. Damit können wir transparent darstellen, wie die Situation in 5 Jahren aussieht, und wir können abschätzen, ob die Wohnungen in 10 Jahren immer noch subventioniert werden müssen. Ich möchte sicherstellen, dass unsere Bürgerinnen und Bürger in komfortablen Wohnungen leben können, ohne sich Sorgen machen zu müssen, was andere über sie denken. Wir wollen nicht, dass Kinder von ihren Schulkameraden hören, dass sie in subventionierten Wohnungen leben und die Gemeindesteuerzahler dies finanzieren. Das halte ich für bedenklich. Offenheit und Transparenz sind wichtig, und wir zeigen deutlich, dass wir keine Verwaltungskosten erheben. Dies wird aus der Gemeindekasse finanziert, und sowohl die Mitarbeiter als auch die Politik tragen dazu bei. Wenn wir uns den Mix von Meiliboda, Werkhof etc. und die Wetterweide ansehen, sollten unsere Liegenschaften in 2, 3, 4 oder 5 Jahren Gewinne erwirtschaften. Ich finde es heikel, den zukünftigen Bewohnern ein schlechtes Gefühl zu vermitteln, indem wir in die Botschaft schreiben, dass die Wohnungen jährlich subventioniert werden. Wir wissen heute nicht, wie die Situation in 5 oder 10 Jahren aussehen wird, und ich halte es nicht für angemessen, etwas zu formulieren, von dem wir nicht sicher sind, ob es tatsächlich so sein wird. Transparenz und Ehrlichkeit

sind wichtig, aber wir sollten keine Annahmen treffen, die zu diesem Zeitpunkt nicht gerechtfertigt sind.

Ludwig Waidacher: Ich möchte betonen, dass die Berechnungen zeigen sollten, dass es in den ersten Jahren schwierig sein wird, die Mietkosten zu decken. Wir sollten nicht von Subventionen sprechen, sondern vielmehr darauf hinweisen, dass es in den ersten Jahren schwer sein wird, die Kosten zu decken. So haben wir von Anfang an eine realistische Einschätzung, ohne dass später jemand behaupten kann, wir hätten von Anfang an Bescheid gewusst. Ich möchte nicht behaupten, dass wir erhebliche Subventionen benötigen, aber wir sollten anerkennen, dass es in den ersten Jahren herausfordernd sein wird, die Kosten zu decken, wie sie derzeit festgelegt sind. Vielleicht sollten wir auch Spielraum für Anpassungen der Mieten in Erwägung ziehen, um die Situation realistischer abzubilden. Dies wäre eine offene und faire Herangehensweise, um sicherzustellen, dass die Mieten tragfähig sind, ohne dabei gleich von erheblichen Subventionen zu sprechen.

Yvonne Altmann: Das "circa" ist für uns von grosser Bedeutung, da wir derzeit noch nicht genau wissen, wie gross eine viereinhalb Zimmerwohnung sein wird - ob sie beispielsweise 100 Quadratmeter oder 108 Quadratmeter haben wird. Wenn sie 8 Quadratmeter mehr hat, würde sich der Preis sofort um CHF 100.- erhöhen. Aus diesem Grund haben wir den "circa"-Betrag eingeführt. Unsere Absicht ist es, sicherzustellen, dass die Mieten erschwinglich bleiben und nicht zu teuer werden. Wir möchten in diesem Bereich bleiben, jedoch werden die endgültigen Mietpreise noch festgelegt. Wir werden unterschiedlich grosse Wohnungen haben, darunter verschiedene viereinhalb Zimmer- und dreieinhalb Zimmerwohnungen, die zu unterschiedlichen Preisen angeboten werden. Wir müssen vorsichtig sein, wenn wir über die ersten Jahre sprechen, um sicherzustellen, dass die Mieter langfristig ein gutes Gefühl haben, ohne sie unnötig zu verunsichern. Das ist wirklich wichtig, und ich bin froh, dass du das genauso siehst.

Marc Gisler: Geschätzte Anwesende, ich glaube, man muss das auch im Gesamtkontext betrachten. Das haben wir bisher nicht wirklich getan. Wir sprachen zuvor von 85 Wohnungen, die bereits vorhanden sind und gut laufen. Aber es wird wahrscheinlich auch dort Häuser geben, die in Zukunft vermietet werden, im Allgemeinen wird das gut funktionieren. Das ist nicht nur bei uns so. Vielleicht sind die Wohnungen zu Beginn noch nicht vollständig vermietet. Aber ich bin sicher, dass sich das mit der Zeit ändern wird, auch wenn die drei neuen Häuser gebaut sind. Was ich noch erwähnen möchte, ist der Nachtrag zu Retos Äusserungen. Da bin ich nicht ganz einverstanden. Für mich scheint alles sehr negativ formuliert zu sein. Ich denke, wir könnten das positiver ausdrücken. Die Gemeinde hat genug Erfahrung und kann beispielsweise das Mietreglement erstellen. Ihr Ziel ist es, die Menschen, die oben arbeiten, auch in die Wohnungen zu bringen. Ich habe nicht das Gefühl, dass es die Aufgabe der Parlamentarier ist, das Mietreglement zu erstellen. Daher werde ich alle vier Anträge ablehnen.

Markus Lütcher: Geschätzte Anwesende, ich würde gerne kurz auf das Votum von Lutta eingehen. Vielleicht müssen wir die Formulierung in unserer Botschaft überdenken. Wir sollten deutlich machen, dass wir bereits auf eine schwarze Null hinarbeiten, aber wir müssen auch darauf vorbereitet sein, dass dies nicht der Fall ist. Wir sollten Mittel zur Verfügung haben, um in diesem Fall flexibel zu reagieren. Wenn wir unsere Versprechungen nicht einhalten können, dann müssen wir diese veränderten

Bedingungen klar kommunizieren. Wir sollten dem Bürger klare Informationen bieten, um sicherzustellen, dass er den aktuellen Wissensstand hat. Wir sind in diese Thematik stark involviert und haben viel recherchiert. Wir haben sowohl Pro- als auch Kontra-Argumente gehört. Aber der Durchschnittsbürger hat nicht denselben Kenntnisstand wie wir. Daher müssen wir klare und verständliche Aussagen treffen, damit er gut informiert ist. Es ist besser, wenige, aber ehrliche Aussagen zu machen, für die wir geradestehen können. Wir sollten zusätzliche Informationen einfügen, aber wir müssen darauf achten, die Balance zu wahren. Wir dürfen den Bürger nicht mit zu vielen Erklärungen überfrachten, da dies zu Verwirrung führen kann. Wir müssen dem Bürger Vertrauen und Sicherheit geben. Er sollte in der Lage sein, mit einem klaren Ja zu stimmen. Natürlich können weiterhin Diskussionen geführt werden, aber wir sollten auch die Pflicht verspüren, unsere Vorlage zu verteidigen, wenn wir sie unterstützen. In der Situation, in der wahrscheinlich viele Diskussionen stattfinden werden, haben wir eine gewisse Verantwortung, um sicherzustellen, dass die Informationen klar und verständlich vermittelt werden. Wir sollten uns in dieser Hinsicht engagieren.

Noldi Heiz: Als Liegenschaftskommission haben wir uns intensiv und lange mit diesem Mietreglement auseinandergesetzt. Es ist äusserst schwierig, eine allgemeingültige Lösung zu finden. Wir haben uns die Situation vorgestellt, dass eine Familie ein Kind hat, das in eine Vierzimmerwohnung zieht, um zu studieren und dann nach Zürich geht. Das bedeutet, die Eltern müssten sofort aus der Wohnung ausziehen oder eine andere Wohnung finden. Wenn wir uns Zürich anschauen, eine Stadt mit 7'000 Wohnungen, ist die Alternative relativ leicht zu finden. In Arosa haben wir nur knapp 100 Wohnungen, und deshalb müssen wir möglicherweise diesen Leuten eine Alternative bieten, wenn der Wohnungsmarkt gesättigt ist. Was machen wir mit diesen Leuten, wenn es keine Alternative gibt? Wir möchten, dass die Leute in Arosa bleiben. Deshalb haben wir diese Regelungen erstellt. Eltern sollten mindestens in ihrer Wohnung bleiben dürfen, wenn ihr Kind auszieht. Sie sollten sogar in der Lage sein, die Wohnung zu behalten, wenn ihr Kind später wieder nach Hause kommt. Aber wenn sich die Situation dramatisch ändert, z.B. durch Scheidung oder ähnliches, dann müssen wir vielleicht über andere Regelungen nachdenken. Bitte beachten Sie, die Situation in Zürich ist nicht mit der in Arosa zu vergleichen, allein aufgrund der Anzahl von verfügbaren Wohnungen.

Ich habe noch zwei weitere Punkte anzusprechen. Ich habe mich bezüglich dem Chalet Anni auch intensiv mit Baurechtszinsen auseinandergesetzt. Ich möchte die Frage stellen: Welches Haus ist nach 60 Jahren weniger wert als zu Beginn? Die meisten Häuser in Arosa sind heute nicht nur genauso viel wert wie vor 60 Jahren, sondern sogar teurer. Normalerweise wird der Heimfallwert zu einem bestimmten Zeitpunkt berechnet. Diese Berechnung habe ich als äusserst negativ empfunden. Ein weiterer Punkt betrifft die Indexierung der Mietzinse. Wir machen das bereits für das Chalet Anni. Wir müssen bedenken, dass es in einigen Jahren eine Inflation geben wird, und die Situation wird sich in 5, 10 oder 20 Jahren erheblich verändern. Wenn wir jetzt eine Bewertung vornehmen, basiert diese allein auf dem aktuellen Zeitpunkt. Wenn die Situation jetzt gerade so aufgeht, sind die Mietzinsen vertretbar, wie sie auf dem Markt angeboten werden. Aber für die Menschen, die in 10, 20 oder 30 Jahren mieten, wird die Situation eine ganz andere sein.

Bianca Markwalder: Danke Noldi. Reto?

Reto Thomas Ruoss: Ich möchte noch kurz etwas zu diesem Thema sagen. Ich habe nie behauptet, dass die Mieten auf CHF 4'000.- angehoben werden sollten. Was ich gesagt habe, ist, dass wir die effektiven Kosten und den Preis, zu dem wir die Wohnungen anbieten, klar benennen und die Differenz offenlegen sollten. Das ist mein Anliegen. Es ist bedauerlich, dass Patrick Hediger heute nicht hier ist, denn eigentlich ist er verantwortlich dafür, diese Angelegenheit in der Jahresrechnung der Gemeinde abzubilden und klarzustellen, dass die Baurechtszinsen nicht kapitalisiert sind und über 60 Jahre abgeschrieben werden können. Ich denke, wir sollten uns darüber im Klaren sein. Als wir den Antrag behandelt haben, haben immerhin 3 von 14 Parlamentariern die Meinung vertreten, dass das Geschäft nicht stattfinden sollte. Wenn also etwa 1/5 der Bevölkerung sagt, dass sie dagegen sind, wird es einen harten Abstimmungskampf geben. Daher bin ich der Meinung, dass wir heute klarstellen sollten, wie viel es kostet, damit wir im Abstimmungskampf darüber diskutieren können. Es wird nicht ausreichen zu sagen, wenn die Botschaft mit einer groben Schätzung kommt, dass die Leute das nicht hinterfragen und genau wissen möchten, wie viel es kostet und welchen Beitrag die Gemeinde jedes Jahr leisten wird. Wir sollten sorgfältig darüber nachdenken, ob es sinnvoll ist keine klare Linie zu fahren.

Bianca Markwalder: Danke Reto. Weitere Meinungen? Bruno?

Bruno Preisig: Jetzt möchte ich auch noch etwas hinzufügen. Es wurde erwähnt, dass die Gemeinde Wohnungen bauen soll, die erschwinglich sind. Ich frage mich jedoch, wie wir das heute noch sagen können, dass es nicht mehr erschwinglich ist. Wenn wir erschwingliche Wohnungen anbieten wollen, müssen wir wahrscheinlich auch die Unterstützung der Gemeinde in Anspruch nehmen. Es kann nicht sein, dass eine Vierzimmer- oder Dreieinhalbzimmerwohnung über CHF 2'000.- kostet und damit für viele Menschen unbezahlbar wird. Das bedeutet, dass wir etwas für die Kinder organisieren müssen, sei es die Erweiterung von Kindertagesstätten etc. Ich sehe dies auch in anderen Städten, wie zum Beispiel Chur, wo es viele schöne grosse Wohnungen gibt. Aber diese können sich oft nur Paare leisten. Ich hatte Kollegen, deren Freundschaft zerbrochen ist und die ihre Wohnungen aufgeben mussten, da sie sich die Mieten alleine nicht mehr leisten konnten. Die Frage ist also, wo die Schmerzgrenze liegt und ab welchem Punkt es als erschwinglich angesehen wird. In einigen Handwerksbetrieben sind die Löhne wahrscheinlich nicht besonders hoch, vielleicht zwischen CHF 5'000.- und CHF 6'000. Wenn man dann noch alle anderen Ausgaben berücksichtigt, wird es schwierig. In dieser Hinsicht sehe ich die Gemeinde in der Verantwortung, gewisse Massnahmen zu ergreifen, sei es im Bereich des Wohnungsbaus, der Unterstützung von Geschäften im Tal oder der Anpassung der Mieten für eigene Restaurants. Die Gemeinde muss in der heutigen Zeit handeln. Was die schlechte Botschaft betrifft, die das Gesundheitszentrum und das Altersheim betrifft, so habe ich immer gesagt, dass es in den ersten Jahren wahrscheinlich nicht ohne Defizite möglich ist. Zum Beispiel der Ambulanzdienst, der rund um die Uhr an 365 Tagen im Jahr betrieben werden muss, kostet 1 Million Franken. Das ist heute nicht mehr finanzierbar, aber die Bevölkerung hat gewollt, dass wir den Ambulanzstützpunkt in das Gesundheitszentrum Arosa integrieren. Ich weiss nicht, ob ich das schon erwähnt habe, aber ich war nicht bereit, rote Zahlen zu schreiben. Die Gemeinde musste handeln, weil das Parlament und das Volk das so gewollt haben.

Ludwig Waidacher: Wir dürfen einfach diesen Satz nicht aufnehmen, dass die Gemeinde das in den ersten Jahren nichts kosten wird. Bereits nach dem ersten Jahr mussten wir im Gesundheitswesen 1 Million Franken aufbringen. Wir dürfen jedoch

keine Informationen verschweigen oder dramatisieren. Es ist nicht erlaubt, so zu tun, als ob es kein Problem wäre, wenn wir wissen, dass es Herausforderungen gibt. Wir haben strenge Rahmenbedingungen für die Mieten festgelegt, die wir nicht ändern dürfen. Ich würde dagegen sein, zu sagen, dass es in 5 oder 10 Jahren leichter wird. Wir können im ersten Jahr schreiben, dass es schwierig sein wird. Wir dürfen den Leuten jedoch nicht vorgaukeln, dass wir das System einmal subventionieren wollen, es sei denn, wir erklären, dass dies in den kommenden Jahren geschehen wird. Ich bin dafür, dies in die Botschaft aufzunehmen.

Bianca Markwalder: Danke, wenn es sonst gerade nichts mehr gibt, würde ich mal über die Anträge vom Reto abstimmen lassen. Das sind die 4 Anträge. Ich wäre froh, wenn du einen nach dem anderen vielleicht nochmal vortragen könntest, dass das alles klar ist.

Reto Thomas Ruoss: Die Botschaft an die Urnengemeinde sei sinngemäss wie folgt zu ergänzen: Erstens durch die Gegenüberstellung einer Vollkostenrechnung zu den geplanten Mieten und den offenen Ausweis der von der Gemeinde geleisteten Subventionen, insbesondere a) dem a-fonds-perdu Einschuss von 3 Millionen Franken, b) den bezifferten jährlich Verzicht auf die Verzinsung des Eigenkapitals und c) der Betrag des jährlichen Aufwandüberschusses.

Bianca Markwalder: Danke Reto. Wer dem Antrag von Reto zustimmen kann, soll das bitte mit Handerheben bezeugen.

Antrag von Reto Thomas Ruoss

Die Botschaft an die Urnengemeinde sei sinngemäss wie folgt zu ergänzen: Erstens durch die Gegenüberstellung einer Vollkostenrechnung zu den geplanten Mieten und den offenen Ausweis der von der Gemeinde geleisteten Subventionen, insbesondere a) dem a-fonds-perdu Einschuss von 3 Millionen Franken, b) den bezifferten jährlich Verzicht auf die Verzinsung des Eigenkapitals und c) der Betrag des jährlichen Aufwandüberschusses.

Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag von Reto Thomas Ruoss:

Der Antrag von Reto Thomas Ruoss wird abgelehnt. Das Stimmverhältnis beträgt 2:11 bei einem abwesenden Parlamentarier.

Reto der zweite Antrag bitte.

Reto Thomas Ruoss: Die Zielgruppe der Mietenden sei klar zu definieren als Personen, die in der Gemeinde wohnhaft und beruflich aktiv sind, je nach Wohnungstyp, vorzugsweise mit Kindern, und die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind.

Bianca Markwalder: Lutta?

Ludwig Waidacher: Wenn man die Anträge jetzt annimmt, wie werden diese dann eingebaut? In die Botschaft oder im Mietreglement? So ist es etwas schwierig zu beurteilen, wies es nachher umformuliert wird.

Markus Lütcher: Eigentlich wäre ich geneigt, dem zuzustimmen, aber das höre ich nicht eindeutig heraus. Es wäre mir lieber, wenn wir dies separat und nicht in einem Antrag behandeln würden. Der Vorstand hat bereits Erfahrung für die Ausarbeitung

von Mietreglementen. Ich denke, das ist eine gute Idee, aber wir sollten es aufteilen. Ich bin der Meinung, dass wir bei den Neubauten strenger sein sollten. Bei den bestehenden Gebäuden könnten wir dies als flexiblen Pool verwenden. Das System betrifft nicht nur Liegenschaften in Arosa, sondern auch die im Tal. Wir sollten beide gleich behandeln und keine Bevorzugung vornehmen, da dies die Situation im Tal beeinflusst. Wir müssen die Bedingungen für beide berücksichtigen.

Yvonne Altmann: Wir haben uns viele Gedanken gemacht bezüglich des Reglements. Der Gemeindevorstand kann ein Reglement ausarbeiten und der Situation entsprechend anpassen. Wir wissen, dass die Bedürfnisse sich im Laufe der Jahre ändern können. Im letzten Jahr hatten wir eine schwierige Situation, als unser junger Arzt aus einer Vierzimmerwohnung ausziehen musste und keine Wohnung in Arosa gefunden hat. Wir konnten eine Lösung finden, da wir ein flexibles Reglement haben. Es ist wichtig, dass der Gemeindevorstand in der Lage ist, Entscheidungen basierend auf der aktuellen Situation zu treffen. Obwohl eure Gedanken im Reglement gut sind, kann die Realität im Alltag anders sein. Wir müssen handlungsfähig bleiben und flexibel auf sich ändernde Situationen reagieren können. Das Reglement sollte uns nicht in ein enges Korsett zwingen und unsere Flexibilität einschränken. Vielen Dank.

Paul Schwendener: Grundsätzlich bin ich der Meinung, dass die Diskussion über das Mietreglement nicht in die Zuständigkeit des Gemeindeparlaments fällt. Die gesetzgebenden Behörden können parlamentarische Verordnungen erstellen und verabschieden, aber ein Reglement ist eine operative Angelegenheit, bei der man dem Vorstand ein gewisses Vertrauen entgegenbringen sollte. Ihr könnt uns selbstverständlich Vorschläge unterbreiten. Die Diskussion über das Mietreglement im Gemeindeparlament ist meiner Meinung nach fehl am Platz.

Reto Thomas Ruoss: Ich möchte hier noch einmal kurz darauf zurückkommen. Es geht nicht darum, dass wir im Parlament das Mietreglement diskutieren und erstellen, das ist mein Antrag 4. Vielmehr geht es darum, dem Volk zu erklären, dass wir diese Wohnungen für die A, B, C und D möchten, und nicht für ein Rentnerpaar, das in die Altersresidenz zieht, oder für die Studenten einer WG. Das mag zwar absurd klingen, aber wenn diese Leute vor der Tür stehen, stellt sich die Frage: Was tun wir dann? Daher finde ich es wichtig, dass wir Klarheit schaffen und sagen, dass wir vor allem junge Familien ansprechen wollen. Wir möchten sicherstellen, dass die Menschen, die in Arosa arbeiten und leben, hier auch wohnen können. Unser Ziel ist nicht, Leute anzuziehen, die nur in Arosa wohnen und dann wandern gehen. Wir möchten Menschen, die zur Wertschöpfung in unserer Gemeinde beitragen, und das sollte in der Botschaft klar zum Ausdruck kommen.

Patric Iten: Ich möchte mich auch noch schnell äussern. Das Mieterreglement bildet die aktuelle Situation ab. Doch wie sieht es in 10 Jahren aus? Wenn wir beispielsweise zu viele in Arosa haben, müssen wir dann erneut das gesamte Reglement dem Parlament vorlegen, nur um Wohnungen vermieten zu können, vielleicht ausnahmsweise an Familien oder an Leute, die sich eine Viereinhalbzimmerwohnung leisten können, sei es als Paar oder sogar als Einzelperson? Wir sollten uns nicht selbst einschränken. Dies kann in der Zukunft zu Problemen führen. Deshalb glaube ich, dass wir dem Vorstand das Vertrauen entgegenbringen sollten, dass er das Reglement selbst anpassen kann.

Noldi Heiz: Ich glaube, die Absichtserklärung des Vorstands ist in der Botschaft relativ klar definiert. Die Wohnungen werden nur an Personen vermietet die ihren tatsächlichen Hauptwohnsitz in Arosa haben und somit ihren Lebensmittelpunkt in

Arosa haben. Die Nutzung der Wohnung in Arosa zur Aufbewahrung der Schriften, oder für sporadische, oder Ferienzwecke ist nicht erlaubt. In diesem Rahmen legt man eine klare Absicht und Richtlinien fest. Selbst wenn jemand Homeoffice macht und seine Arbeit in Zürich erledigt, aber seinen Wohnsitz in Arosa hat und hier Steuern zahlt, wäre dies weiterhin möglich. Es ist jedoch nicht unbedingt erforderlich, dass er in einem Handwerksberuf tätig ist. Ich denke, es sollte möglich sein, dies mit einem Reglement zu ermöglichen.

Bianca Markwalder: Dann stimmen wir jetzt über den Antrag von Reto ab. Wer dem Antrag von Reto zustimmen kann, soll das bitte Bezeugen mit Handerheben.

Antrag von Reto Thomas Ruoss

Die Zielgruppe der Mietenden sei klar zu definieren als Personen, die in der Gemeinde wohnhaft und beruflich aktiv sind, je nach Wohnungstyp, vorzugsweise mit Kindern, und die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind.

Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag von Reto Thomas Ruoss:

Der Antrag von Reto Thomas Ruoss wird abgelehnt. Das Stimmverhältnis beträgt 2:11 bei einem abwesenden Parlamentarier.

Danke vielmals. Reto?

Reto Thomas Ruoss: Da die beiden Anträge wahrscheinlich ohnehin chancenlos sind, verzichte ich auf diese. Wir geben dem Gemeindevorstand das Vertrauen, dass er das Reglement so erstellt, dass das wirklich dann auch dem Ziel und Zweck entspricht.

Bianca Markwalder: Danke Reto. Das Thema wie wir das jetzt genau in die Botschaft packen, müssten wir in einem Antrag noch formulieren. Markus?

Markus Lütcher: Ich möchte aufgrund der Diskussion kurz einen Satz ändern. Den Satz "Dieses soll allerdings sehr schlank gehalten werden, um die Vermietungsmöglichkeiten der Liegenschaftsverwaltung nicht zu sehr einzuschränken." Diesen würde ich weglassen, weil er eigentlich gar nichts aussagt. Wir sollten klare Aussagen treffen und uns auf ein Gesetz berufen, um dem Stimmbürger von Anfang an klare Informationen zu liefern. Es wäre vielleicht sinnvoll, einen Zusatz vorzuschlagen, der besagt, dass Vermietungen nur an Personen gemäss dem Zweitwohnungsgesetz erlaubt sind. Das würde als klare Aussage dienen, die wir verfolgen möchten. Das Mietelement ist für uns ein wichtiges Instrument, das flexibel eingesetzt werden kann. Es ermöglicht uns, auf Bedarf und Veränderungen zu reagieren. Ich schlage vor den Satz aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes zu ändern.

Bianca Markwalder: Vielen Dank, Markus. Patric?

Patric Iten: Warum aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes?

Markus Lütcher: Mein Vorschlag ist, dass der Stimmbürger sich darauf verlassen kann, dass es nach dem Beschluss auch als Gesetz umgesetzt wird, und nicht nur als Wunschvorstellung bleibt.

Ludwig Waidacher: Es ist auch wichtig, den zweiten Satz zu streichen, da er die Verbesserungen, die Markus vorschlägt, behindern könnte. Dies bezieht sich darauf,

wie jemand auf neuem Land baut, was mit dem Zweitwohnungssitz zu tun hat. Aktuell dürfen nur Personen, die in Arosa angemeldet sind, in solchen Wohnungen wohnen. Wir könnten in Erwägung ziehen, diese Regelung zu erweitern, z.B. auf Personen, die in Arosa angemeldet sind und hier arbeiten. Es geht darum, die Möglichkeiten für junge Familien zu verbessern, ohne sie jedoch zu binden oder Bedingungen aufzuerlegen, die sie erfüllen müssen. Junge Familien würde diese Flexibilität schätzen. Die Botschaft wird überarbeitet und am Ende wird es dem Gemeindeparlamentbüro zur Verabschiedung vorgelegt. Bei einem Gesetz müssen wir ganz klar sein. Wir können nicht einfach etwas überstürzen. Es ist jetzt ein bisschen heikel, und ich muss eher sagen, dass der genaue Satz für junge Familien noch nicht festgelegt ist. Hierbei sollten wir vielleicht noch einige Überlegungen anstellen.

Patric Iten: Es ist wichtig zu beachten, dass eine junge Familie nicht zwangsläufig mit Kindern und dem Alter verbunden ist.

Yvonne Altmann: Den Satz, gemäss Markus, rauszunehmen wäre durchaus eine Option. Je schlanker die Botschaft ist, desto besser.

Christian Sprecher: Ja, ich muss eigentlich sagen, dass ich langsam nicht mehr mitkomme. Gibst du mir recht, wenn ich sage, dass wir uns genau an dem Punkt befinden, den wir vor einer Woche besprochen haben und langsam anfangen, uns zu wiederholen? Es ist etwas verwirrend, wenn ich das so sagen darf. Wir haben viele Ideen und viele Meinungen gehört, die ich nachvollziehen kann, aber sie in diesem Gremium zusammenzuführen, sodass wir am Ende des Tages zufrieden sind, erscheint mir fast unmöglich. Darum frage ich mich, ob es Sinn macht, weiterzumachen. Wir werden wahrscheinlich noch eine Stunde damit verbringen, und ob wir am Ende zu einem klaren Entschluss kommen, ist ungewiss.

Markus Lüscher: Ich denke, dass sich das auch einfacher machen lässt. Die abgegebenen Meinungen haben wir gehört. Wir haben darüber gesprochen, wie wir die Empfehlungen umsetzen sollen. Aber auch, wie wir das Ganze richtig formulieren, um es im Interesse der Wählerinnen und Wähler klar darzustellen, haben wir besprochen. Wir müssen klare Aussagen treffen. Ich würde vorschlagen, dass wir uns jetzt auf die Abstimmung vorbereiten und ich ziehe daher meinen Antrag zurück.

Bianca Markwalder: Lutta?

Ludwig Waidacher: Meinen Antrag betreffend der Familie ziehe ich zurück. Ich stelle den Antrag den zweite Satz in Punkt 11 "Mietreglement" zu streichen.

Bianca Markwalder: Wir stimmen über den Antrag ab. Wer dem Antrag vom Lutta zustimmen kann, soll das Bezeugen mit Hand erheben.

Antrag von Lutta Waidacher

Der zweite Satz in Punkt 11 "Mietreglement" soll gestrichen werden.

Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag von Lutta Waidacher:

Der Antrag von Lutta Waidacher wird angenommen. Das Stimmverhältnis beträgt 13:0 bei einem abwesenden Parlamentarier.

Ludwig Waidacher: Ich bin mir nicht sicher, ob wir dies bei Punkt C oder Punkt 9 hinzufügen sollen, aber ich beantrage, dass die Tabelle von Roman Kühne so, wie wir sie sehen, ohne Korrekturen in die Botschaft aufgenommen wird. Zweitens möchte ich einen Satz hinzufügen, der besagt, dass diese Berechnungen zeigen, dass es in den ersten Jahren schwierig sein wird, eine kostendeckende Rechnung mit den aufgeführten Mieten zu erzielen. Aber ich würde gerne zuerst den Antrag betreffend der Tabelle zur Abstimmung bringen und danach den anderen mit der Ergänzung zu den Mietpreisen.

Bianca Markwalder: Wer dem Antrag von Lutta zustimmen möchte, möge bitte die Hand heben.

Antrag von Lutta Waidacher

Die vorgestellte Tabelle von Roman Kühne soll ohne Änderungen in die Botschaft aufgenommen werden.

Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag von Lutta Waidacher:

Der Antrag von Lutta Waidacher wird angenommen. Das Stimmverhältnis beträgt 12:1 bei einem abwesenden Parlamentarier.

Ludwig Waidacher: Der zweite Antrag, dass man bei den Mietpreisen ergänzt, dass es in den ersten Jahren schwierig wird mit den berechneten Mietpreisen eine kostendeckende Rechnung auszuweisen.

Bianca Markwalder: Wer dem Antrag von Lutta zustimmen kann, soll das Bezeugen mit Hand erheben.

Antrag von Lutta Waidacher

Die Botschaft ist dahingehend zu ergänzen, dass sie eine Aussage enthält, welche festhält, dass es in den ersten Jahren schwierig sein wird mit den berechneten Mietpreisen eine kostendeckende Rechnung auszuweisen.

Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag von Lutta Waidacher:

Der Antrag von Lutta Waidacher wird angenommen. Das Stimmverhältnis beträgt 11:2 bei einem abwesenden Parlamentarier.

Bianca Markwalder: Gibt es weitere Diskussionspunkte bevor wir die ganze Botschaft verabschieden? Hitsch?

Christian Sprecher: Am Anfang wurde die Möglichkeit der Subventionierung erwähnt. Ich habe mit grossem Interesse zugehört. Ich habe jedoch eine etwas andere Perspektive auf die Angelegenheit. Ich komme aus dem Tal, weit draussen, und wir haben bereits gehört, dass es dort Leute gibt, die in der Situation sind, dass sie starken Jahrgängen der Neunzigerjahre angehören. Es handelt sich um junge Erwachsene und Einheimische, die in diesen Dörfern nach Wohnraum suchen und vor der Situation stehen, dass sie alte Häuser oder denkmalgeschützte Gebäude haben, teilweise auch Ställe. Es besteht eine starke Neigung, intensiv zu planen und viel Geld zu investieren, um diese Gebäude zu modernisieren. Jetzt gibt es Leute, die in Wohnlagen investieren,

die vielleicht nicht als erstklassig gelten, aber dennoch viel Geld investieren und dies dann vermieten. Es scheint jedoch eine gewisse Ungleichheit zu geben, da es im Tal einen echten Bedarf an Wohnraum für Einheimische gibt. Ich mache mir weniger Sorgen um diejenigen, die bereits dort wohnen, da sie bleiben wollen, unabhängig von ihrem Arbeitsplatz oder ihrer Alterssituation. Diese Menschen leisten einen wichtigen Beitrag zur Gemeinde, den man nicht unterschätzen sollte. Daher bitte ich darum, die Subventionierung dieser Wohnungen in Arosa zu überdenken und zu fragen, ob es möglich wäre, auch einheimische Talbewohner bei der Schaffung von Wohnraum zu unterstützen. Wenn nicht, würde ich gerne wissen, warum das nicht in Betracht gezogen wird, denn alle Einwohner sind wichtig, und wenn wir uns als Gemeinde betrachten, sollten wir dies für alle Ortschaften in Betracht ziehen.

Yvonne Altmann: Es ist äusserst wichtig, über solche Angelegenheiten zu diskutieren, da unser Ziel darin besteht, etwas Gutes und Faires zu tun, wenn wir heute hier zusammenkommen. Wir haben auch eine Strategie festgelegt, um in der Gemeinde kostengünstiges Bauland für Einheimische zur Verfügung zu stellen. In dieser Hinsicht sind wir wirklich sehr preisgünstig unterwegs. Der aktuelle Preis beträgt CHF 80.- pro Quadratmeter, zu dem wir Land verkaufen. Ich bin mir darüber im Klaren, dass dieser Preis bereits mehrfach genannt wurde. Ja, wir setzen dies um, und wir unterstützen diese Bemühungen wirklich. Wir tun alles dafür, dass unsere Gemeinde flächendeckend entwickelt werden kann. Dies gilt auch für die Gastronomie, die Geschäfte und Mietwohnungen. Wir sind in vielen Aspekten sehr aktiv, und wir setzen uns dafür ein.

Natürlich haben wir auch Dörfer, in denen solche Möglichkeiten nicht vorhanden sind. Wir prüfen Anfragen sorgfältig und entscheiden, ob sie Sinn machen. Wenn ich sehe, wie viel wir Nachtragskredite ausgelöst haben, ich glaube, es sind ca. 80 Prozent der Ausgaben ins Tal geflossen, dann ist es wichtig, dies gut zu kommunizieren.

Christian Sprecher: Man muss schon aufpassen, dass sich da kein Graben auftut.

Yvonne Altmann: Die Subventionierung in Höhe von 3 Millionen Franken kommt aus dem Lenkungsabgabebetopf. Wir können es nicht ausserhalb von Arosa verwenden. Jeder in Arosa muss die Lenkungsabgabe zahlen, wenn er eine Erweiterung vornimmt. Dies ist mir wirklich ein wichtiges Anliegen. Man könnte es als ein Zeichen sehen, dass wir einheimische Investitionen unterstützen möchten und dass es uns interessiert, wenn wir beispielsweise ein Grundstück für 80 Franken pro Quadratmeter verkaufen. Dies ist ein klares Signal. In Wirklichkeit subventionieren wir bereits gewisse Dinge. Die Grundphilosophie ist dieselbe wie im Tal. Langfristig möchten wir mehr Menschen in unserer Gemeinde ansiedeln und verhindern, dass wir immer mehr Bauland ausweisen müssen. So können wir uns weiterentwickeln und die notwendigen Dienstleistungen erbringen. Es bringt uns nichts, eine wunderbare Landschaft zu haben, wenn wir keine Arbeitskräfte mehr haben.

David Zippert: Ich glaube, es wäre sinnvoll, in der Botschaft zu erwähnen, dass es auch Dörfer gibt, die eine Zweitwohnungsabgabe haben. Viele Menschen wissen nicht einmal, dass es eine solche Abgabe gibt. Sie wissen auch nicht, dass die Gemeinde letztes Jahr Massnahmen gegen den Zweitwohnungshandel ergriffen hat, was ich am Anfang bereits erwähnt habe. Es wäre wichtig, dies in der Botschaft klarzustellen. Wenn dies nicht verstanden wird, könnten die Menschen den Eindruck haben, dass all das Geld in die Gemeinde fliesst und wir mit leeren Händen dastehen.

Bruno Preisig: Ich habe mir Gedanken über die Voten gemacht, die heute bereits geäussert wurden. Ich befinde mich gerade selbst in der Situation, dass mein Sohn bauen möchte. Wir befinden uns eigentlich auf einem Baugrundstück, das wir früher zu einem vergünstigten Preis von der Gemeinde erhalten haben. Diese Art der Bauförderung gibt es wahrscheinlich nicht mehr. Ich weiss nicht, wo man jetzt solche Angebote findet. Ich weiss, dass es für die Landwirtschaft genutzt wurde, aber vielleicht gibt es auch private Möglichkeiten oder ähnliches. Früher hatten wir diese Art von Unterstützung, und wenn es möglich wäre, sollten wir darüber vielleicht Informationen auf unserer Website bereitstellen. Ich bin mir jedoch nicht sicher, ob solche Angebote noch existieren.

Paul Schwendener: Aber bis vor ein paar Jahren hatte die Gemeinde sicher die Möglichkeit, weil der Kanton hat Geld bereitgestellt, und auch der Bund hat etwas dazu beigetragen.

Peter Bircher: Das Instrument ist die kantonale Wohnbauförderung. Wenn man dort Geld haben wollte, hätte die Gemeinde die Zusage geben müssen, dass sie den Betrag bereitstellt. Erst dann hätte es auch eine klare Überwachung gegeben, um sicherzustellen, dass die Verwendung gebunden ist.

Bruno Preisig: Es geht hier um die alten Häuser die eine umfangreiche Renovierung erfordern. Das kostet natürlich eine beträchtliche Summe. Ich meine, ich weiss nicht, ob jemand in ein altes Haus investiert, oder ob man mal eben CHF 500'00.- bis CHF 600'000.- aufbringt, um die notwendigen Arbeiten durchzuführen. Es handelt sich nicht um das Bauen auf billigem Bauland.

Peter Bircher: Ich bin mir nicht sicher was jetzt hier alles ausgeschlossen ist.

Bruno Preisig: Beim Haus hat der Bauherr nichts davon, da muss er selber schauen wie er das finanziert.

Bianca Markwalder: Wir kommen jetzt vom eigentlichen Thema ab. Der Input wurde so aufgenommen.

Paul Schwendener: Das Instrument ist beim Amt für Landwirtschaft und Geoinformation verfügbar.

Yvonne Altmann: Ich würde vorschlagen, dass der Gemeindevorstand unter Punkt 9, der die Finanzierung betrifft, darüber nachdenkt. Dort haben wir bereits einen Beitrag in Form der Lenkungsabgabe in Höhe von 3 Millionen von der Gemeinde. Es wäre ratsam, eine kurze Erläuterung hinzuzufügen, die erklärt, woher die Lenkungsabgabe kommt und wie sie im kommunalen Gesetz verankert ist, und dass dieses kommunale Gesetz nur die Ortschaft Arosa betrifft. Ich denke, dies könnte eine Chance bieten, damit viele unsichere Personen erkennen, dass dies gar nicht so unakzeptabel ist. Ich schlage keinen Antrag vor, aber wir könnten dies vorbereiten. Ich denke, es wäre wichtig, falls ihr der Meinung seid, dass es gut wäre, dies zu tun, denn sonst könnten wir keine Botschaft ändern, ohne euer Einverständnis. Wir könnten jedoch einen Satz unter Punkt 9 hinzufügen, der erklärt, wie der Lenkungsabgabebetopf entstanden ist, und vielleicht eine Fussnote hinzufügen, in der man weitere Informationen nachlesen kann. Ich denke, dies würde die Möglichkeit bieten, den Menschen bewusst zu machen, dass dies nicht von der Grossgemeinde kommt. Es wäre eine Möglichkeit, aber dann müsste jemand einen Antrag stellen.

Christian Sprecher: Da ich das ganze angerissen habe, stelle ich auch den Antrag.

Die genaue Formulierung möchte ich offen lassen, wichtig ist, dass der Satz reinkommt, welcher darauf hinweist, woher das Geld kommt und wo es investiert werden kann.

Bianca Markwalder: Danke vielmals. Dann stimmen wir über den Antrag ab. Wer dem Antrag zustimmen kann, soll das bitte mit Handerheben bezeugen.

Antrag von Christian Sprecher

Die Botschaft ist dahingehend zu ergänzen, dass festgehalten ist, woher das Geld aus dem Lenkungsabgabepfopf stammt und wo es verwendet werden darf.

Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag von Christian Sprecher:

Der Antrag von Christian Sprecher wird angenommen. Das Stimmverhältnis beträgt 13:0 bei einem abwesenden Parlamentarier.

Ludwig Waidacher: Wäre das zu viel verlangt, wenn wir die überarbeitete Botschaft zur Kenntnisnahme auch noch kriegen würden, bevor sie dann vor das Volk kommt?

Bianca Markwalder: Ich denke da spricht nichts dagegen.

Schlussabstimmung:

Bianca Markwalder: Dann kommen wir zur Abstimmung über die Botschaft. Wer bereit ist die Botschaft dem Gemeindevorstand mit den genannten Anträgen zur Anpassung zu übergeben und somit an die Urnengemeinde zu verabschieden, soll das Bitte mit Hand erheben bezeugen.

Das Gemeindeparlament beschliesst:

1. Dem Kredit über CHF 21,5 Mio. (+/- 20%, inkl. MwSt.) für das Neubauprojekt Wätterweide wird zugestimmt und zuhanden der beschlussfassenden Urnengemeinde verabschiedet. Das Stimmenverhältnis beträgt 12:1 bei einem abwesenden Parlamentarier.
2. Das Büro des Gemeindevorstandes wird die Urnenbotschaft gemäss den Änderungen anpassen und dem Büro des Gemeindeparlamentes zur Genehmigung unterbreiten.
3. Die schriftlichen Stellungnahmen von Roman Kühne bilden einen informativen Bestandteil des Protokolls.
4. Die Botschaft bildet einen informativen Bestandteil des Protokolls.
5. Protokollauszug an:
 - Finanzverwaltung
 - Ressort Tourismus und öffentliche Sicherheit
 - Gemeindekanzlei

11 P2.C. **Vorschriften, Gesetze, Reglemente**
Revision Polizeigesetz Arosa

Antrag:

Bianca Markwalder: Herzlich begrüssen möchte ich auch den Rechtsanwalt Dr. Staub. Er ist dem Gemeindevorstand während der Erarbeitung des Polizeigesetzes zur Seite gestanden und darum ist er heute vor Ort.

Ihr habt alle die Botschaft vom Gemeindevorstand gekriegt. Ich will euch den Antrag vom Gemeindevorstand vorlesen: "Werte Mitglieder des Gemeindeparlaments, der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, dem vorliegenden Entwurf des Polizeigesetzes zuzustimmen."

Eintreten:

Jetzt möchte ich gerne das Wort für die Eintretensdebatte freigeben. Da es keine Wortmeldungen gibt, ist das Eintreten nicht bestritten und entsprechend beschlossen.

Sachverhalt:

Dann übergebe ich das Wort an Patric Iten vom Gemeindevorstand.

Patric Iten: Geschätzte Präsidentin, geschätzte Parlamentarier, das Polizeigesetz ist das letzte alte Gesetz, das noch behandelt werden muss. Dieses Gesetz besteht teilweise noch vor der Fusion und es gibt Zahlen, die noch vor der Fusion vereinbart wurden. Ganz herzlich möchte ich mich bei Stephan Staub bedanken. Er hat uns in dieser Angelegenheit beraten, ebenso wie Reto Ruoss, der von Beginn an dabei war. Die beiden Anwälte haben die groben Details miteinander abgestimmt, und die tatkräftige Unterstützung von Roman möchte ich auch sehr zu schätzen wissen. Ich hoffe, dass wir nicht nochmals 2 Stunden über das Polizeigesetz debattieren müssen und hoffe, dass wir das relativ reibungslos durchbringen können und das Couvert für die Urnenabstimmung in einer Botschaft ergänzen können. Ich gebe zurück und danke herzlich.

Erwägungen / Detailberatung:

Bianca Markwalder: Wir kommen in dem Fall zur Detailberatung, die werden Artikel für Artikel durchgehen und ihr meldet euch, wenn beim entsprechenden Artikel etwas ist. Artikel 2, Artikel 3, Artikel 4 Reto?

Reto Thomas Ruoss: Bei Artikel 4 schlage ich vor, dass man Sicherheitsfirmen durch Unternehmen ersetzt. Das Wort Sicherheitsfirmen schränkt das von mir aus gesehen zu fest ein.

Bianca Markwalder: Stimmen wir gerne über den Antrag vom Reto Ruoss ab? Wer diesem Antrag zustimmen kann, soll das Bezeugen mit Hand erheben.

Antrag von Reto Thomas Ruoss

Das Wort Sicherheitsfirmen ist durch Unternehmen zu ersetzen.

Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag von Reto Thomas Ruoss:

Der Antrag von Reto Thomas Ruoss wird angenommen. Das Stimmverhältnis beträgt 13:0 bei einem abwesenden Parlamentarier.

Fahren wir weiter Artikel 5, Artikel 6, Artikel 7, Artikel 8, Artikel 9, Artikel 10, Artikel 11, Artikel 12, Artikel 13, Artikel 14. Reto?

Reto Thomas Ruoss: Bei Artikel 14, Absatz 2 würden wir vorschlagen, dass man dort ergänzt "Fahrzeuge mit ausländischen Kennzeichen und solche, bei welchen sich die Halter oder Halterin aus anderen Gründen nicht ohne unverhältnismässigen Aufwand feststellen lässt, können bei schweren Verstössen gegen die Regeln des ruhenden Verkehrs blockiert und 7 Tage nach der Blockierung abgeschleppt werden."

Die Idee ist, dass man insbesondere bei Fahrzeugen mit ausländischen Kennzeichen einen verhältnismässigen Aufwand betreibt, wenn der Halter nicht auffindbar ist. Wenn Fahrzeuge nicht verkehrsbehindernd abgestellt sind und nur blockiert werden, dann besteht keine Möglichkeit, zumindest nicht nach Gesetz, wo man dann diese Fahrzeuge auch irgendwann mal entfernen und irgendwo abstellen kann. Das ist die Begründung für diese Ergänzung.

Bianca Markwalder: Wortmeldungen dazu? Dann stimmen wir über den Antrag von Reto zum Artikel 14 ab. Wer diesem Antrag zustimmen kann, soll das Bezeugen mit Hand erheben.

Antrag von Reto Thomas Ruoss

Artikel 14, Absatz 2 ist wie folgt zu ergänzen: "Fahrzeuge mit ausländischen Kennzeichen und solche, bei welchen sich die Halter oder Halterin aus anderen Gründen nicht ohne unverhältnismässigen Aufwand feststellen lässt, können bei schweren Verstössen gegen die Regeln des ruhenden Verkehrs blockiert und 7 Tage nach der Blockierung abgeschleppt werden. "

Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag von Reto Thomas Ruoss:

Der Antrag von Reto Thomas Ruoss wird angenommen. Das Stimmverhältnis beträgt 13:0 bei einem abwesenden Parlamentarier.

Artikel 15. Reto?

Reto Thomas Ruoss: Da würden wir gerne den letzten Satz wie folgt ergänzen: "Die Gemeinde reinigt bei Bedarf nach der Schneeschmelze die von den Ablagerungen betroffenen Flächen."

Der Pflicht des Eigentümers, dass er das dulden muss, wird auch das Recht auf eine entsprechende Reinigung gegenüberstellt. Ich glaube das ist jetzt im heutigen Polizeigesetz auch so vorgesehen.

Bianca Markwalder: Gut, dann würden wir über den Artikel 15 abstimmen, beziehungsweise über den Antrag von Reto. Wer diesem Antrag zustimmen kann, soll das Bezeugen mit Hand erheben.

Antrag von Reto Thomas Ruoss

Der letzte Satz soll wie folgt ergänzt werden: "Die Gemeinde reinigt bei Bedarf nach der Schneeschmelze die von den Ablagerungen betroffenen Flächen. "

Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag von Reto Thomas Ruoss:

Der Antrag von Reto Thomas Ruoss wird angenommen. Das Stimmverhältnis beträgt 13:0 bei einem abwesenden Parlamentarier.

Wir fahren weiter. Artikel 16, Artikel 17, Artikel 18. Markus?

Markus Lüscher: Zu Absatz 3 möchte ich eine Ergänzung vornehmen. Im Absatz soll auch der Begriff für "touristische" Zwecke ergänzt werden. Meistens ist bei touristischen Anlässen ein gesteigerter Gemeindegebrauch erforderlich. Daher sollten wir die touristischen Interessen in die Überlegungen einbeziehen und dies berücksichtigen. Aus diesem Grund schlage ich vor, das Wort "touristische" im Absatz 3 hinzuzufügen.

Bianca Markwalder: Gibt es da Wortmeldungen dazu? Reto?

Reto Thomas Ruoss: Ich verstehe die Idee grundsätzlich, jedoch sehe ich ein Problem. Es ist nicht ganz klar, was genau als "touristisch" betrachtet wird. Handelt es sich um Aktivitäten, die von Einzelpersonen oder von Unternehmern, beispielsweise in der Gastronomie, durchgeführt werden? Ich finde die Formulierung etwas zu allgemein, und es fehlt eine klare Abgrenzung dessen, was als angemessen und gebührenpflichtig angesehen wird. Denn im Grunde könnte man für alles argumentieren, dass es aus touristischen Gründen geschieht.

Yvonne Altmann: Das wurde bereits im Gemeindevorstand besprochen, und es wurde auch der Aspekt des Tourismus erwähnt. Zum Beispiel das Snow Happening, das von der Skischule organisiert wird, hat einen touristischen Charakter, weshalb sie möglicherweise keine Gebühren entrichten müssen. Dies ist recht komplex. Wir sind schliesslich ein Tourismusort, und selbst Veranstaltungen im Freien wie ein Fest könnten als touristisch angesehen werden. Ich finde es sehr schwierig, dies umzusetzen. Im Gemeindevorstand haben wir dies bereits geprüft und abgelehnt.

Bianca Markwalder: Gibt es weitere Wortmeldungen? Marc?

Marc Gisler: Wenn wir morgens das Kinderrennen noch stecken müssen, wird jedes Mal eine Bürokratie erforderlich sein, die meiner Meinung nach nicht notwendig ist. Dies wird äusserst schwierig. Bei jeder Veranstaltung im Tal oder in den Bergen müsste darüber diskutiert werden. Ich bin mir nicht sicher, ob es wirklich etwas bewirken wird.

Markus Lüscher: Ich würde sagen, dass im Bereich des Tourismus gewisse Ausnahmen in Betracht gezogen werden sollten, um einen gewissen Spielraum zu haben, damit nicht alles mit Gebühren belegt wird, wenn es um touristische Veranstaltungen geht. Grossveranstaltungen sind sicherlich unproblematisch, aber bei anderen sehe ich keine Schwierigkeiten. Du verstehst sicher, wie ich mich fühle. In der Praxis wird das vermutlich nicht so problematisch sein. Wir können darüber abstimmen.

Bianca Markwalder: Wer dem Antrag von Markus zustimmen kann, soll das Bezeugen mit Hand erheben.

Antrag von Markus Lüscher

In Absatz 3 soll der Begriff "touristische" in der Aufzählung ergänzt werden.

Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag von Markus Lütscher:

Der Antrag von Markus Lütscher wird abgelehnt. Das Stimmverhältnis beträgt 1:12 bei einem abwesenden Parlamentarier.

Fahren wir weiter Artikel 19, Artikel 20, Artikel 21, Reto?

Reto Thomas Ruoss: Ich glaube, hier muss noch eine Ergänzung gemacht werden, und zwar im Zusammenhang mit der Benutzung von Toiletten im Freien. Andernfalls dürfen wir überhaupt nicht mehr auf die Toilette gehen. Diese Bestimmung ist irgendwie untergegangen. Wenn man sagt, im Siedlungsbereich ist die Verrichtung der Notdurft nicht erlaubt, dann wird es schwierig, immer auf die Toilette zu gehen, wenn es für die Notdurft notwendig ist. Dies sollte vielleicht noch klarer formuliert werden.

Bianca Markwalder: Diejenigen, die diesem Antrag zustimmen möchten, können dies bitte durch Hand erheben bezeugen.

Antrag von Reto Thomas Ruoss

Absatz 2 ist mit den Begriffen "im Freien" zu ergänzen.

Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag von Reto Thomas Ruoss:

Der Antrag von Reto Thomas Ruoss wird angenommen. Das Stimmverhältnis beträgt 13:0 bei einem abwesenden Parlamentarier.

Artikel 22, Artikel 23, Reto?

Reto Thomas Ruoss: Ich glaube, dass ist irgendwie ein Fehler in der Formulierung. Es geht nicht um den Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin, sondern um den Verursacher.

Bianca Markwalder: Das ist gut, dann stimmen wir über den Antrag von Reto zum Artikel 23 ab. Wer diesem Antrag zustimmen kann, soll das Bezeugen mit Hand erheben.

Antrag von Reto Thomas Ruoss

Die Begriffe "Grundeigentümer" und "Grundeigentümerin" sind durch "Verursacher" und "Verursacherin" zu ersetzen.

Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag von Reto Thomas Ruoss:

Der Antrag von Reto Thomas Ruoss wird angenommen. Das Stimmverhältnis beträgt 13:0 bei einem abwesenden Parlamentarier.

Artikel 24. Markus?

Markus Lütscher: Ich weiss nicht, ob man es hier reinnehmen muss, aber es betrifft das Nachfahrverbot im Ortsteil Arosa. Es ist ein wesentliches Element in der Ortschaft Arosa, das sich schon seit langem bewährt hat. Ich finde, wir sollten es im Gesetz festhalten.

Stephan Staub: Entschuldigen Sie, dass ich das Wort ergreife, aber dies wurde bereits im Vernehmlassungsverfahren zuvor aufgegriffen. Nach den Abklärungen, die wir hier durchgeführt haben, stellt dies eine sogenannte Allgemeinverfügung dar, und ich würde sie nicht in Frage stellen. Wenn wir jetzt erneut erwägen, dies hier aufzunehmen oder die Schilder zu ändern, würden wir erneut die Möglichkeit für Rechtsmittel schaffen. Bisher haben diese Schilder gut funktioniert, daher würde ich den bestehenden Zustand mit diesen Verkehrsschildern beibehalten, da ansonsten später wieder Probleme auftreten könnten. Möglicherweise sollten auch der Kanton und die Kantonspolizei ein Mitspracherecht haben, ob diese Schilder geändert werden dürfen. In diesem Gesetz würde ich Ihnen daher empfehlen, das Nachtfahrverbot nicht zu erwähnen, da es sich eigentlich um eine reine Verkehrsmaßnahme handelt und besondere Vorschriften teilweise vom Bund über das Strassenverkehrsgesetz und später auch vom Kanton über das Einführungsgesetz zum Strassenverkehrsgesetz geregelt sind. Und weil die Schilder bereits vorhanden sind und funktionieren, ist es meiner Meinung nach nicht notwendig, dies im Gesetz erneut zu erwähnen.

Markus Lütscher: Ich will einfach Sicherheit haben, dass dies gesetzlich abgesichert ist.

Stephan Staub: Anfechten kann man immer alles. Sie können auch eine Verfügung, oder eine Signalisation, welche sie vor 20 Jahren gemacht haben, die kann angefochten werden. Wie es dann herauskommt, das ist eine andere Frage, aber wenn sie jetzt eine Signalisation haben und das ist nicht bestritten ist, dann würde ich das einfach so belassen. Wenn jemand reagiert, vielleicht auch gestützt auf geändertes Recht vom Bund oder vom Kanton, dann müsste man das dann anschauen.

Markus Lütscher: Dann ziehe ich meinen Antrag zurück und dann ist das so beantwortet. Danke schön.

Bianca Markwalder: Artikel 25. Reto?

Reto Thomas Ruoss: Ich habe einen Antrag zur Umformulierung von Artikel 25. Ich schlage vor, nur über Samstag und den Vorabend des öffentlichen Ruhetags zu sprechen, da der Vorabend des öffentlichen Ruhetags der Samstag ist. Insofern ist das nicht notwendig. Wir können es vereinfachen. Unsere Diskussion hat ergeben, dass die Nachtruhe erst um Mitternacht beginnen soll und nicht, wie es bisher war, um 23.00 Uhr. Weiterhin sollten wir über vermeidbaren Lärm sprechen. Es gibt bestimmten Lärm, der während dieser Nachtruhezeit nicht vermeidbar ist, und es sollte die Möglichkeit geben, auf mögliche Lärmquellen Rücksicht zu nehmen. Im Absatz 2 gelten die öffentlichen Ruhetage sowie die zweiten Werktage als Ruhezeiten. Für die Ruhezeiten sollten wir Ergänzungen vornehmen, wie der Begriff "Ruhezeit" definiert wird, was später in den Artikeln 26, 27, 29 und 33 erforderlich ist. Es muss also an geeigneter Stelle festgelegt werden, was als Ruhezeiten betrachtet wird.

Bianca Markwalder: Patric?

Patric Iten: Was ist mit vermeidbarer Lärm genau gemeint? Gibt das nicht Diskussionen?

David Zippert: Ja, das ist ein bisschen auf meinem Mist wachsen. Ich setze zum Beispiel Herdenschutzhunde ein. Wenn man viel unterwegs ist, bellen sie auf jeden Fall. Es gibt keine andere Lösung für das Problem. Das Hundebellen kann relativ laut

sein, unter Umständen auch in der Nähe von bewohnten Liegenschaften. Aber der Zeitgeist fordert, dass man das so macht und es gibt einfach nichts anderes und dann sollte es eigentlich nicht passieren, dass es dann heisst, das ist eine Nachtruhestörung.

Yvonne Altmann: Einfach eine Verständnisfrage: Die Nachtruhe dauert von 22.00 Uhr bis um 6.00 Uhr, jeweils Freitags und an Tagen vor öffentlichen Ruhetagen. Das heisst, am Freitag gilt sie ab Mitternacht, aber am Samstag ist sie dann bereits ab 22.00 Uhr?

Reto Thomas Ruoss: Am Samstag dauert die Nachtruhe von 24.00 Uhr bis 6.00 Uhr.

Yvonne Altmann: Das ist gut für mich.

Bianca Markwalder: Ist das gut so, dann kämen wir zur Abstimmung.

Patric Iten: Ihr müsst euch vorstellen unsere Gemeindepolizei ist auf der Strasse und will die Leute unter Umständen um Ruhe bitten und einer sagt der Lärm ist jetzt nicht vermeidbar, weil ich Husten so wahnsinnig laut oder oder ich rede laut, weil ich ein bisschen viel getrunken habe. Also ich meine einfach das Wort vermeidbar, ist mir ein bisschen schwammig.

Bianca Markwalder: Reto?

Reto Thomas Ruoss: Vielleicht kann der Herr Kollege Staub etwas dazu sagen, was er von dem hält, ob das wirklich eine so eine offene Formulierung ist, welche man dann nicht mehr handhaben kann.

Stephan Staub: Meiner Meinung nach müssen wir offen sein. In diesem Gesetz gibt es relativ viele unklare Formulierungen. Lassen Sie mich das anhand des Beispiels "Herdenhund" verdeutlichen. Es ist eigentlich klar, dass ein Hirt seine Aufgaben erfüllen muss, um seine Tiere zu hüten. Ich glaube jedoch nicht, dass dies ein Problem der Formulierung ist, bei dem jeder vermeidbare Lärm als Verstoß betrachtet wird und der Hirtenhundebesitzer, oder die Hirtenhundebesitzerin bestraft wird. Man kann es sicherlich so interpretieren, dass es eine Verbindung herstellt, aber es handelt sich um einen weiteren auslegungsbedürftigen Begriff. Natürlich kann man dies auch so auslegen, wie mein Vorredner bereits erwähnt hat, was möglicherweise weitere Probleme schafft. Im Moment kann ich jedoch kein konkretes Beispiel nennen, oder Erfahrungswerte vorbringen, um zu sagen, dass wir mit diesem Begriff jetzt etwas unternehmen sollten, bei dem wir später möglicherweise vor Problemen stehen.

Bruno Preisig: Ja, aber es ist schon ein bisschen wahrscheinlich, dass, wenn wir das Wort "vermeiden" in Betracht ziehen und einfach sehen, wie es ist, ich möglicherweise von jedem Bauern in meiner Region erwarten kann, dass er seine Kühe oder Kälber abzieht. Dann rufen die Leute an, welche sich an den Kühen oder beispielsweise an den Kirchenglocken stören und finden es unangenehm.

Paul Schwendener: Zu der Kirchenglockengeschichte gibt es mittlerweile eine Bundesgerichtspraxis. Das ist relativ klar, dass man dort wo man Landwirtschaft betreibt, dem Vieh eine Glocke anhängen darf.

Bruno Preisig: Wenn zum Beispiel ein Hirsch röhrt, kann ich niemanden zur Rechenschaft ziehen, aber bei den Glocken beim Vieh ist der Landwirt verantwortlich.

Stephan Staub: Natürlich können wir auch noch Anpassungen vornehmen. Eine Möglichkeit könnte sein, dass wir das Wort 'jeglicher' weglassen und einfach formulieren: 'Während dieser Zeit ist Lärm untersagt, der die Nachtruhe stört.' Damit hätten wir eine klarere Definition von Lärm, und die Auslegung wäre einfacher. Ich denke, das wäre eine Option, bei der wir den Begriff einschränken könnten, und wir würden uns die Fragen ersparen, die mit einem weiteren auslegungsbedürftigen Begriff zusätzlich kompliziert würden.

Bianca Markwalder: Reto?

Reto Thomas Ruoss: Ja, ich verstehe ihren Punkt, aber wir haben immer noch den relativen Satz, der besagt, der die Ruhe und den Schlaf stört, und das geschieht natürlich, wenn Herdenschutzhunde ständig bellen. Ob wir damit viel gewinnen weiss ich nicht. Es geht vielmehr darum, dass wir uns ruhig verhalten sollen, es sei denn, es gibt Gründe, die einen höheren Wert haben und die es unvermeidbar machen, Lärm zu verursachen. In solchen Fällen muss man den Lärm akzeptieren. Ich denke nicht, dass wir unser Problem lösen, indem wir einfach 'jeglicher' streichen.

David Zippert: Das ist wahrscheinlich jetzt auch nicht gerade so ein Einzelfall mit diesen Hunden. Ich habe zum Beispiel 7 Jahre lang hier am Bahnhof gewohnt und dann hat die RhB im Sommer regelmässig Unterhaltsarbeiten durchgeführt und das in der Nacht, wenn natürlich kein Zug fährt. Das ist extrem laut gewesen, also wirklich extrem und das ist dann einfach so. Aber dass die tagsüber das Gleis nicht flicken können, ist auch klar.

Bianca Markwalder: Markus?

Markus Lütscher: Aber ich glaube, dass es nicht unbedingt schlecht ist, denn dann liegt die Verantwortung bei jedem Einzelnen, ob er vermeidbaren Lärm macht oder nicht. Es ist eher eine Frage der Eigenverantwortung, den Lärm zu vermeiden. Zum Beispiel könnten wir das anhand der Hunde als Beispiel nehmen. Du weisst, sie tun das nicht absichtlich. Es ist ja nicht ausgeschlossen, dass sie das tun, aber wenn man sagt, dass Dinge in der Nacht gemacht werden, obwohl sie nicht im Dienst sind, könnte man das vielleicht auch ansprechen. Das sollte eigentlich der Besitzer wissen oder zumindest überwachen. Das sind keine gravierenden Angelegenheiten, ob man es verhindert oder nicht, aber meiner Meinung nach sollte die Verantwortung bei jedem liegen, Lärm zu vermeiden, und das sollte meiner Ansicht nach auch so erwähnt werden.

Bianca Markwalder: Wer diesem Antrag zustimmen kann, soll das Bezeugen mit handerheben.

Antrag von Reto Thomas Ruoss

Der zweite Satz in Absatz 1 ist wie folgt zu ändern: "Jeweils freitags und an Tagen vor öffentlichen Ruhetagen dauert die Nachtruhe von 24.00 bis 06.00 Uhr". Im dritten Satz in Absatz 1 ist das Wort "vermeidbar" zu ergänzen.

Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag von Reto Thomas Ruoss:

Der Antrag von Reto Thomas Ruoss wird angenommen. Das Stimmverhältnis beträgt 13:0 bei einem abwesenden Parlamentarier.

Dann kommen wir zu Artikel 26. Reto?

Reto Thomas Ruoss: Ich schlage vor, dass Artikel 26 neu formuliert wird und dass bestimmte Regelungen, die bereits im Reglement vorhanden sind, in das Gesetz aufgenommen werden, da sie relevant sind. Die Formulierung würde dann lauten: a) 'Zum Schutz des Tourismusbetriebs sind zwischen dem 15. Juli und dem 15. August in der Ortschaft Arosa Aushubarbeiten nicht erlaubt etc.

Bianca Markwalder: Markus?

Markus Lütscher: Ich meine die Aushubsperrung hat sich sehr bewährt in Ortsteil Arosa. Wir haben bereits Gespräche mit den Bauleuten geführt und darüber diskutiert. Ich denke, wenn wir während der Hauptsaison Ruhe haben und dann später im Artikel 29 auf die Vorschläge von Hagi eingehen können, dann haben wir eine gute Lösung gefunden. Wir haben wirklich in der Hauptsaison Ruhe, die nicht umgangen werden kann, und danach können wir flexibler sein. Auf diese Weise können wir den Bedürfnissen gerecht werden. Ein Teil davon basiert auch auf dem alten Polizeigesetz, das wir im Grunde übernehmen.

Andrea Hagmann: Danke Markus. Das wäre ein guter Konsens, wo wir uns da treffen würden. Es ist klar, dass die Unternehmen die Aushubsperrung wegen des Aufwandes nicht gerne haben. Es ist einfach aufwendig und gleich sieht jeder Unternehmer ein, dass es sein muss. Man bittet aber darum, dass man bei den Arbeitszeiten vielleicht etwas entgegenkommen könnte.

Bianca Markwalder: Dann kommen zur Abstimmung zum Artikel 26: Wer diesem Antrag zustimmen kann, soll das Bezeugen mit Hand erheben.

Antrag von Reto Thomas Ruoss

Artikel 26 Abs. 1 ist wie folgt zu formulieren:

¹ Zum Schutz des Tourismusbetriebes

- a) sind zwischen dem 15. Juli und dem 15. August in der Ortschaft Arosa Aushubarbeiten nicht erlaubt;*
- b) sind während der Hauptsaisonzeit im Winter in der Ortschaft Arosa Tätigkeiten mit erheblich störendem Lärm gemäss Abs. 2 verboten, ausgenommen Lawinensprengungen;*
- c) kann der Gemeindevorstand weitere Einschränkungen erlassen (insbesondere angemessene Ausdehnung der Ruhezeiten) für bestimmte Tätigkeiten mit erheblich störendem Lärm gemäss Abs. 2*

Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag von Reto Thomas Ruoss:

Der Antrag von Reto Thomas Ruoss wird angenommen. Das Stimmverhältnis beträgt 13:0 bei einem abwesenden Parlamentarier.

Dann kommen wir zu Artikel 27, Artikel 28, Artikel 29. Hagi?

Andrea Hagmann: Ich habe den Artikel 29 überarbeitet. Nach dem Vorschlag des Vorstandes starten die Arbeitszeiten um 8 Uhr. Dann hat der Gewerbeverband den Vorschlag gemacht, um 7 Uhr zu beginnen, während der gesamten Saison. Mein Kompromissvorschlag ist, dass wir nichts Neues erfinden müssen, da wir bereits gut

mit den Arbeitszeiten von 8 Uhr während dieser 6 Wochen gelebt haben. Alle haben sich daran gewöhnt. Daher wäre ich froh, wenn wir in dieser Hinsicht nichts Neues einführen und die Sommerarbeitszeiten beibehalten, bei denen wir um 8 Uhr beginnen, sodass sie im Gesetz vom 15. April bis 15. Juli und vom 1. September bis 30. November festgelegt sind.

Andrea Hagmann: Wir verändern eigentlich nichts.

Yvonne Altmann: Wir haben natürlich Konsultationen durchgeführt und uns breit ausgetauscht. Auch die Hotellerie und Gastronomie waren involviert. Schliesslich gibt es eine zweite Variante im Artikel 29, die für uns etwas schwierig ist. Wir haben jetzt zwei Vorschläge. Einer ist bereits eingebracht worden, und der andere ist noch umfassender formuliert. Im Zeitraum vom 15. September bis zum 30. November wäre der Vorschlag, die Arbeitszeiten ab 7 Uhr zu starten, wie es in der Anhörung vorgeschlagen wurde. Die andere Option ist der Vorschlag von Reto Ruoss, der vorsieht, die Arbeitszeiten ab dem 15. September zu starten. Das bedeutet, von Juni bis August und bis Mitte September würden wir bei 8 Uhr beginnen, wie wir es bisher gewohnt waren. Es gäbe also keine Änderungen. Wir leben in einem Tourismusort, und ich verstehe die Bedenken der Gewerbetreibenden. Wir erhalten viele Beschwerden zwischen 7 und 8 Uhr morgens. Unser Ziel ist es, die Sommersaison zu verlängern, damit Gäste im Juni und August die gleichen Bedingungen haben. Das ist der Grund für die vorgeschlagene Änderung des Gemeindevorstands nach Rücksprache mit den Anwohnern. Es könnte kontroverse Diskussionen geben, da dies auch mit den Sommerbeschränkungen zu tun hat, die wir eigentlich verkürzen möchten, von 6 auf 4 Wochen. Das wollte ich nur erwähnen. Letztendlich trägt ihr die Verantwortung, wenn das Parlament eine Entscheidung trifft. Wir müssen Kompromisse finden und uns anpassen.

Patric Iten: Es geht eigentlich nur um den Morgenlärm. Ich meine ist der Gast welcher im Oktober kommt, oder im September, ist der dann weniger Wert als derjenige im August?

Andrea Hagmann: Aufgrund des Arbeitsvolumens muss man vielfach um 7 Uhr beginnen, da es sonst schwer ist, die ganze Arbeit zu bewältigen. Stellt euch auch in die Lage eines Bauarbeiters, der neun Stunden am Tag arbeitet, wenn er morgens um 8 Uhr beginnt und bis 12 Uhr mittags arbeitet, dann wieder von 13.00 Uhr nachmittags bis 18.30 Uhr abends. Nachdem er aufgeräumt hat, nach Hause geht und sich duscht, setzt er sich zum Abendessen hin. Er wird wahrscheinlich erst nach 19.00 Uhr oder 19.30 Uhr Zeit haben, seine Kinder zu sehen. Das mag vielleicht emotional klingen, aber es sind auch Tatsachen. Mit den bisherigen Arbeitszeiten sind alle gut zurechtgekommen. Wenn wir zum Strand gehen, hoffen wir, dass es uns nicht stört, wenn am Abend die Glocke ertönt und den ganzen Tag über Lärm verursacht, aber du weisst, es muss getan werden. Ich plädiere dafür, die Arbeitszeiten so beizubehalten, wie sie sind. Wenn wir tatsächlich in den Monaten August, September und Oktober viele Gäste haben, können wir immer noch Anpassungen vornehmen. Aber im Moment sind wir der Zeit voraus. Deshalb sollten wir es so belassen, und wenn sich die Situation ändert, haben wir immer noch Handlungsspielraum.

Andrea Hagmann: Ich wäre jetzt eigentlich froh, wenn das Parlament seine Meinungen sagt. Den Vorschlag des Vorstandes haben wir gehört.

Ludwig Waidacher: Ich verstehe, dass wir vom Tourismus leben, aber ich finde den Anspruch nicht gut. Man kann dies auch mit anderen Faktoren verknüpfen und

sagen, wenn mehr als die Hälfte der Hotels bis Ende November geöffnet ist, dann haben wir das Gefühl, dass es nicht an den Herbstgästen mangelt, und das müssen wir besser kommunizieren. Ich glaube, wir dürfen nicht sagen, dass wir im Herbst weniger Gäste haben als Orte wie Lenzerheide, St. Moritz oder das Engadin, weil wir mehr Baulärm haben. Ich denke, die Gründe sind vielfältiger, und es liegt nicht unbedingt am Baulärm. Sicherlich können Gesetzesänderungen in Erwägung gezogen werden, wie bereits vorgeschlagen wurde, wenn wir einen Herbst haben, der dem Engadin ähnelt. Ich finde es jedoch nicht angebracht, dies fast prophylaktisch zu tun und zu hoffen, dass mehr Gäste kommen. Wir haben meiner Meinung nach andere, komplexere Probleme zu lösen. Daher finde ich den Kompromissvorschlag von Hagi jetzt gut.

Markus Lüscher: In Artikel 26 steht geschrieben: Zum Schutz des Tourismusbetriebes kann der Gemeindevorstand weitere Einschränkungen erlassen. Der Gemeindevorstand hat immer noch die Möglichkeit, einzugreifen, wenn dies erforderlich ist, wie bereits in dem Artikel erwähnt, der das Baugewerbe und ähnliche Betriebe betrifft. Ich bin der Meinung, dass der Bau dem Tourismus diene und nicht umgekehrt. Ja, ich denke, dass wir mit den bisherigen Regeln gut zurechtkommen. Bis jetzt hatten wir das schon und es war immer eine Frage der Unternehmensorganisation, wie sie damit umgegangen sind. Es gab bereits Bauarbeiten in meiner Nähe, die früh morgens mit Lärm begonnen haben und dann Betonarbeiten durchgeführt haben. Es gab Unterschiede, aber das gehört zur Natur der Sache. Lärm und Ruhezeiten sind wichtig, aber ich denke, wir können damit leben. Ich sehe keinen Grund, warum wir diese Regelungen noch weiter verschärfen sollten.

Reto Thomas Ruoss: Ich würde jetzt gerne einen Antrag stellen und zwar den Artikel 29 ein bisschen umzubauen: Artikel 29, Absatz 1: In der Ortschaft Arosa sind Lärm verursachende gewerbliche oder industrielle Arbeiten und Verrichtungen an Werktagen in der Zeit von 20.00 bis 08.00 Uhr und von 12.00 bis 13.00 Uhr sowie an öffentlichen Ruhetagen untersagt. In der Woche nach Ostern beziehungsweise in der Woche nach dem 15. April, auch wenn Ostern später liegt, bis 15. Juli, vom 1. September bis 30. November sowie in der Talortschaft und ganzjährig sind solche Arbeiten bereits ab 07.00 Uhr gestattet. Absatz 2 streichen und Absatz 3 wird zum Absatz 2. Hinten haben wir noch die Heuernte angehängt, weil dann wir dort die Heubläser haben, welche doch auch Lärm machen. Aber das ist auch wieder im Grunde genommen keine vermeidbarer Lärm, weil die Bauern müssen dann heuen, wenn sie können.

Bianca Markwalder: Könntest den Absatz 1 kurz wiederholen?

Reto Thomas Ruoss: Artikel 29, Absatz 1: In der Ortschaft Arosa sind Lärm verursachende gewerbliche oder industrielle Arbeiten und Verrichtungen an Werktagen in der Zeit von 20.00 bis 08.00 Uhr und von 12.00 bis 13.00 Uhr sowie an öffentlichen Ruhetagen untersagt. In der Woche nach Ostern beziehungsweise in der Woche nach dem 15. April, auch wenn Ostern später liegt, bis 15. Juli, vom 1. September bis 30. November sowie in der Talortschaft und ganzjährig sind solche Arbeiten bereits ab 07.00 Uhr gestattet.

Bianca Markwalder: Wer dem Antrag von Reto zustimmen kann, soll das Bezeugen mit Hand erheben.

Antrag von Reto Thomas Ruoss

Art. 29 ist wie folgt umzubauen:

¹ *In der Ortschaft Arosa sind Lärm verursachende gewerbliche oder industrielle Arbeiten und Verrichtungen an Werktagen in der Zeit von 20.00 bis 08.00 Uhr und von 12.00 bis 13.00 Uhr sowie an öffentlichen Ruhetagen untersagt. In der Woche nach Ostern bzw. der Woche nach dem 15. April, auch wenn Ostern später liegt, bis 15. Juli, vom 1. September bis 30. November sowie in den Talortschaften ganzjährig sind solche Arbeiten bereits ab 07.00 Uhr gestattet.*

² *Ausgenommen sind Arbeiten, die keinen unverhältnismässig störenden Lärm verursachen, die der kurzfristigen Bekämpfung eines Notstandes oder notwendigen Unterhaltsarbeiten wie Winterdienst, Strassenreinigung, Pistenpräparation und Beschneigung, oder der Heuernte dienen.*

³ *Weitere Ausnahmen können durch den Gemeindevorstand bewilligt werden, wenn die Arbeiten aus technischen oder anderen wichtigen Gründen nicht ausserhalb der Nacht- und Ruhezeiten ausgeführt werden können.*

⁴ *Alle Bauarbeiten, einschliesslich Transporte, sind so auszuführen, dass der Tourismusbetrieb soweit möglich vor Immissionen verschont bleibt.*

Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag von Reto Thomas Ruoss:

Der Antrag von Reto Thomas Ruoss wird angenommen. Das Stimmverhältnis beträgt 13:0 bei einem abwesenden Parlamentarier.

Bianca Markwalder: Artikel 30. Reto?

Reto Thomas Ruoss: Ich würde vorschlagen, dass man den Artikel umformuliert. In der Widerhandlung wird der Grundeigentümer in die Pflicht genommen. Die Ersatzvornahme können wir gleich formulieren wie im Artikel 23. Das würde dann dazuführen, dass man Artikel 30 neu formuliert: Absatz 1 "Baustellen und Installations-Plätze sind so einzurichten, abzugrenzen und aufgeräumt zu halten, dass sie weder Personen, Tiere oder Sachen gefährden noch das Orts- oder Landschaftsbild oder den Tourismusbetrieb übermässig stören. Absatz 2: "Werden diese Pflichten vernachlässigt, kann die Gemeinde nach vorangehender Androhung eine Ersatzvornahme auf Kosten der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers anordnen."

Bianca Markwalder: Wortmeldungen dazu? Dann würden wir über den Antrag von Reto zu Artikel 30 abstimmen. Wer diesem Antrag zustimmen kann, soll das bitte mit Hand erheben bezeugen.

Antrag von Reto Thomas Ruoss

Art. 30 ist wie folgt umzubauen:

¹ *Baustellen und Installationsplätze sind so einzurichten, abzugrenzen und aufgeräumt zu halten, dass sie weder Personen, Tiere oder Sachen gefährden, noch das Orts- oder Landschaftsbild oder den Tourismusbetrieb übermässig stören.*

² Werden diese Pflichten vernachlässigt, kann die Gemeinde nach vorangehender Androhung eine Ersatzvornahme auf Kosten der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers anordnen.

Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag von Reto Thomas Ruoss:

Der Antrag von Reto Thomas Ruoss wird angenommen. Das Stimmverhältnis beträgt 13:0 bei einem abwesenden Parlamentarier.

Kommen wir zu Artikel 31, Artikel 32. Lutta?

Ludwig Waidacher: Wir sind ein liberales Land, ich weiss auch nicht, ist es wegen der Umwelt, ist es wegen den Tieren welche man erschreckt? Ich glaube, wir haben jetzt den Zeitgeist der in diese Richtung geht, aber ich finde es etwas übertrieben. Deswegen bin ich dafür den Artikel zu streichen.

Patric Iten: Es geht vor allem um die Hunde und möglicherweise auch um die Gefahr im Waldgebiet, aber insbesondere das Himmel-Feuerwerk ist eine relativ gefährliche Angelegenheit. Es ist schwer zu kontrollieren, genauso wie eine Rakete schwer zu handhaben ist. Wenn man es in einem belebten Bereich wie dem Postplatz loslässt, kann dies zu gefährlichen Situationen führen. Es geht vor allem um diese Gefahr, und Bundesbern kann sogar beschliessen, es auf Bundesebene zu verbieten. Andererseits kann die Gemeinde unter bestimmten Umständen Ausnahmen genehmigen. Wenn beispielsweise Veranstaltungen in unserer Gemeinde stattfinden und sie ein kontrolliertes Feuerwerk wünschen, kann der Gemeinderat dies genehmigen.

Christian Sprecher: Ich finde, Feuerwerke sollte man nicht grundsätzlich verbieten. Es besteht bereits ein Verbot für Feuerwerke durch den Kanton. Wir haben das Abbrennen von Feuerwerken verboten. Es ist ein wenig paradox, wenn man der Bevölkerung das private Feuerwerk am 1. August verbietet, aber dann gibt es einen Anlass, bei dem Feuerwerke erlaubt sind. Ich meine, in diesem Punkt bin ich nicht ganz einverstanden. Daher würde ich vorschlagen, dass wir dies streichen, wie es Lutta vorgeschlagen hat.

Reto Thomas Ruoss: Ich würde dafür plädieren, dass man das drin lässt. Nicht zuletzt weil das etwas ist, was jetzt in ganz vielen Bündner Gemeinden kommt, weil es dem Zeitgeist entspricht. Man muss nicht immer dem Zeitgeist nacheifern. Aber das dünkt mich jetzt etwas, was durchaus eine Beeinträchtigung für Mensch und Umwelt darstellt. Darum würde ich vorschlagen, dass wir Artikel 32 so wie im Vorschlag belassen.

Bianca Markwalder: Stimmen wir über den Antrag vom Lutta zum Artikel 32 ab. Wer diesem Antrag zustimmen kann, soll das Bezeugen mit Hand erheben.

Antrag von Lutta Waidacher

Der Artikel 32 soll gestrichen werden.

Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag von Lutta Waidacher:

Der Antrag von Lutta Waidacher wird abgelehnt. Das Stimmverhältnis beträgt 4:9 bei einem abwesenden Parlamentarier.

33, Artikel 34. Reto?

Reto Thomas Ruoss: Das gibt es nur eine sprachliche Anpassung. Von mir aus gesehen müssen wir das "N" bei Spitälern streichen.

Bianca Markwalder: Wer dem Antrag zustimmen kann, soll das Bezeugen mit Hand erheben.

Antrag von Reto Thomas Ruoss

Das "N" bei Spitälern soll gestrichen werden.

Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag von Reto Thomas Ruoss:

Der Antrag von Reto Thomas Ruoss wird angenommen. Das Stimmverhältnis beträgt 13:0 bei einem abwesenden Parlamentarier.

Artikel 34, Artikel 35 Reto?

Reto Thomas Ruoss: In der Marginale haben wir Lichtemissionen und ich meinte, dass man das auch im Text als Lichtemissionen und nicht Lichtimmissionen aufführen muss.

Bianca Markwalder: Wer dem Antrag vom Reto zustimmen kann, soll das bitte bezeugen mit Hand erheben.

Antrag von Reto Thomas Ruoss

Im Absatz 2 ist der Begriff "Lichtimmissionen" durch "Lichtemissionen" zu ersetzen.

Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag von Reto Thomas Ruoss:

Der Antrag von Reto Thomas Ruoss wird angenommen. Das Stimmverhältnis beträgt 13:0 bei einem abwesenden Parlamentarier.

Artikel 36, Artikel 37. Markus?

Markus Lütscher: Wir sind in der Vorbesprechung der Meinung gewesen, dass man die Ladengeschäfte ganzjährig durchgehend von 06.00 bis 22.00 Uhr geöffnet haben sollte. Das entspricht dem Bedürfnis von vielen Leuten, dass man heute zu unüblicheren Zeiten einkaufen geht.

Reto Thomas Ruoss: Ich bin jedoch der Meinung, dass wir einen zusätzlichen Absatz 2 einführen sollten, der nicht an die Ladenöffnungszeiten gebunden ist. Dieser Absatz sollte für Ladengeschäfte gelten, die ohne Verkaufspersonal betrieben werden. Wenn wir diese Ausnahme nicht schaffen, dann müssten Läden wie in der Sunnarüti, die derzeit solche Geschäfte betreiben, und andere Hofläden, in denen Kunden einfach eintreten und mit Kreditkarten oder Bargeld einkaufen können, schliessen müssen. Das ist wahrscheinlich nicht das, was wir wollen.

Paul Schwendener: Ein ganzjähriger durchgehender Betrieb ist nirgends zulässig. Wir sind ein Tourismusgebiet und müssen gemäss dem Arbeitsgesetz zwei Zwischensaisons einhalten.. Wir können das so stehenlassen, aber wenn dies irgendwann bemerkt wird und jemand dagegen verstösst, müssen wir uns bewusst

sein, dass dies ein Problem darstellen könnte, insbesondere in Bezug auf die Zwischensaisons und den ganzjährigen Betrieb.

Bianca Markwalder: Danke. Wer dem Antrag von Markus und von Reto zu Artikel 37 zustimmen kann, soll das bezeugen mit Hand erheben.

Anträge von Reto Thomas Ruoss und Markus Lütcher

Art. 37 ist wie folgt zu formulieren:

¹ *Ladengeschäfte dürfen ganzjährig durchgehend von 06.00 bis 22.00 Uhr geöffnet sein.*

² *Nicht an die Ladenöffnungszeiten gebunden sind Ladengeschäfte, die ohne Verkaufspersonal betrieben werden.*

Das Gemeindeparlament beschliesst zu den gestellten Anträgen von Reto Thomas Ruoss und Markus Lütcher:

Die Anträge von Reto Thomas Ruoss und Markus Lütcher werden angenommen. Das Stimmverhältnis beträgt 13:0 bei einem abwesenden Parlamentarier.

Artikel 38, Artikel 39, Artikel 40. Reto?

Reto Thomas Ruoss: Wir sind der Meinung, dass der Artikel umgeformt werden sollte. Der Anhang B betrifft nur die Ortschaft Arosa. Damit können Litera a und Litera b zusammengefasst werden, und bei den Ortschaften im Tal muss die Ausnahme der Wintersportzone ebenfalls aufgenommen werden. Das führt zu folgender Formulierung:

"Artikel 40 Absatz 1: Eigenreklamen sind im gesamten Gemeindegebiet zulässig, Fremdreklamen nur wie folgt: a) in der Ortschaft Arosa in den Gebieten gemäss Anhang B und in ihren Wintersportzonen mit gebührendem Abstand zum Siedlungsgebiet. b) in den Talortschaften unter Vorbehalt des übergeordneten Rechts, innerhalb des Siedlungsgebiets und in ihren Wintersportzonen mit gebührendem Abstand zum Siedlungsgebiet.

Absatz 2: Plakate an und vor Gebäudefassaden sind untersagt.

Absatz 3: In begründeten Fällen können von der Gemeinde Ausnahmen bewilligt werden."

Wir sind der Meinung, dass die Notwendigkeit "wichtiger Gründe" zu einschränkend ist, um eine solche Ausnahme zu rechtfertigen.

Bianca Markwalder: Dann stimmen wir über den Antrag vom Reto zu Artikel 40 ab. Wer dem Antrag zustimmen kann, soll das Bezeugen mit Hand erheben.

Antrag von Reto Thomas Ruoss

Artikel 40 ist wie folgt zu formulieren:

¹ *Eigenreklamen sind im gesamten Gemeindegebiet zulässig, Fremdreklamen nur wie folgt:*

a) *in der Ortschaft Arosa in den Gebieten gemäss Anhang B und in ihren Wintersportzonen mit gebührendem Abstand zum Siedlungsgebiet.*

b) *in den Talortschaften unter Vorbehalt des übergeordneten Rechts, innerhalb des Siedlungsgebiets und in ihren Wintersportzonen mit gebührendem Abstand zum Siedlungsgebiet.*

² *Plakate an und vor Gebäudefassaden sind untersagt.*

³ *In begründeten Fällen können von der Gemeinde Ausnahmen bewilligt werden.*

Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag von Reto Thomas Ruoss:

Der Antrag von Reto Thomas Ruoss wird angenommen. Das Stimmverhältnis beträgt 13:0 bei einem abwesenden Parlamentarier.

Dann kommen wir zu Artikel 41, Artikel 42, Artikel 43, Artikel 44 Reto?

Reto Thomas Ruoss: Wir sind der Meinung, dass wir die Pisten streichen müssen, da Hunde generell nicht auf die Pisten dürfen. Wenn dort eine Leinenpflicht eingeführt würde, würde dies einen falschen Anreiz setzen. Allerdings sind wir der Meinung, dass Waldränder und beweidete Gebiete in das Gesetz aufgenommen werden sollten, wie es bereits im Reglement steht. Dies dient dem Schutz der Wildtiere entlang der Waldränder und auf langen Wegen, usw. Dort sollte auch eine Leinenpflicht vorgesehen sein.

Im Absatz 4 sind wir der Meinung, dass es besser wäre, dies als ein Verbot zu formulieren, mit der Möglichkeit, Ausnahmen zu genehmigen. Das bedeutet, dass das Mitnehmen von Hunden in bestimmte Gebäude wie Verwaltungsgebäude, Schulen, Schwimmbäder, Kirchen, Friedhöfe, Konzerte und Theater usw. verboten ist. Ausgenommen sind Assistenzhunde. Der Gemeindevorstand kann temporäre oder dauerhafte Ausnahmen bewilligen, wenn jemand beispielsweise seinen Hund mit ins Büro im Gemeindehaus nehmen möchte.

Absatz 6 besagt, dass im gesamten Gemeindegebiet die Aufnahme von Hundekot und die Entsorgung von Hundekot vorgeschrieben ist, ausser für Herdenschutz- und Hütehunde im Einsatz. In solchen Fällen ist die Durchsetzung schwierig, wenn die Hunde irgendwo für die Herdenarbeit benötigt werden.

Bianca Markwalder: Gut, dann kommen wir zur Abstimmung. Wer dem Antrag von Reto zu Artikel 44 zustimmen kann, soll das bitte mit Hand erheben bezeugen.

Antrag von Reto Thomas Ruoss

Folgende Absätze sind wie folgt anzupassen:

² *Auf Schulhaus- und Kindergartenarealen, Spielplätzen, Sportanlagen, in Gastwirtschaftsbetrieben, in öffentlichen Parkanlagen, im Wald, an Waldrändern, in Wildruhezonen und in beweideten Gebieten sind Hunde an der Leine zu führen.*

³ *In bestimmte Gebäude wie Verwaltungs- oder Schulgebäude, in Schwimmanlagen, Kirchen, Friedhöfe, Konzertsäle, Theater und Kinos ist die Mitnahme von Hunden verboten. Von diesen Verboten ausgenommen sind Führ- oder Assistenzhunde. Der Gemeindevorstand kann temporär oder dauerhaft Ausnahmen bewilligen.*

⁶ *Es besteht auf dem gesamten Gemeindegebiet eine Hundekotaufnahme- und Entsorgungspflicht, ausgenommen für Herdenschutz- und Hütehunde im Einsatz.*

Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag von Reto Thomas Ruoss:

Der Antrag von Reto Thomas Ruoss wird angenommen. Das Stimmverhältnis beträgt 13:0 bei einem abwesenden Parlamentarier.

Artikel 45, Artikel 46, Artikel 47, Artikel 48, Reto?

Reto Thomas Ruoss: Da haben wir ein bisschen eine schlankere Formulierung, welche wir vorschlagen würden. Die Betriebsbewilligung die jeweils ab dem 1. Dezember für die Taxi-Betriebe für die Dauer von 3 Jahren und für die Furhalterbetriebe für die Dauer von einem Jahr gilt.

Bianca Markwalder: Wer diesem Antrag vom Reto zustimmen kann, darf das Bezeugen mit Hand erheben.

Antrag von Reto Thomas Ruoss

Der Artikel soll wie folgt umformuliert werden:

Die Betriebsbewilligung gilt jeweils ab dem 1. Dezember für Taxibetriebe für die Dauer von drei Jahren, für Furhalterbetriebe für die Dauer von einem Jahr.

Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag von Reto Thomas Ruoss:

Der Antrag von Reto Thomas Ruoss wird angenommen. Das Stimmverhältnis beträgt 13:0 bei einem abwesenden Parlamentarier.

Artikel 49, Reto?

Reto Thomas Ruoss: Artikel 49, Absatz 2 ist ersatzlos zu streichen. Das Verbot ist nicht kontrollierbar und damit auch nicht sinnvoll es in das Gesetz aufzunehmen.

Bianca Markwalder: Patric?

Patric Iten: Wir müssen uns einfach bewusst sein, dass die Auswirkung sein kann, dass die Taxis zum Teil leer im Ort herumfahren, was gegen die Nachhaltigkeit von Arosa spricht.

Markus Lüscher: Ich stimme dem Antrag von Reto zu, da es nicht kontrollierbar ist. Wer überwacht schon, ob Leerfahrten durchgeführt werden? Es handelt sich um eine veraltete Formulierung aus einem anderen Gesetz. Wenn es um Taxis geht, ist das eigentliche Problem eher die Geschwindigkeit als die Route.

Bianca Markwalder: Danke Markus. Kommen wir zur Abstimmung über den Antrag von Reto zu Artikel 49. Wer diesem Antrag zustimmen kann, soll das bitte Bezeugen mit Hand erheben.

Antrag von Reto Thomas Ruoss

Der Absatz 2 ist ersatzlos zu streichen.

Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag von Reto Thomas Ruoss:

Der Antrag von Reto Thomas Ruoss wird angenommen. Das Stimmverhältnis beträgt 13:0 bei einem abwesenden Parlamentarier.

Artikel 50, Artikel 51, Artikel 52, Artikel 53, Artikel 54, Artikel 55, Artikel 56, Artikel 57. Reto?

Reto Thomas Ruoss: Da würden wir vorschlagen, dass wir einen Absatz 2 einfügen, welchen es auch in anderen Polizeigesetz gibt. Welcher lautet: "In leichten Fällen kann anstelle einer Busse eine Verwarnung ausgesprochen oder von einer Bestrafung abgesehen werden." Das gibt den Strafbehörden, welcher der Gemeindevorstand ist, die Kompetenz auch mal ein Auge zuzudrücken, wenn das wirklich eine Bagatelle ist und noch mit einer Verwarnung oder eben mit dem Absehen der Bestrafung.

Markus Lütscher: Wir müssen sicherstellen, dass wir uns daran halten, und es sollte nicht die Möglichkeit eines Schlupfloches geben. So bleiben vielleicht Bussgelder aus, was schwierig und unfair wäre. Wir wissen, dass wir im Dorf solche Regeln bereits haben, die für einige gelten, aber nicht für andere. Ich würde zustimmen, dass wir hier vorsichtig sein sollten, um sicherzustellen, dass die Regeln eingehalten werden und jeder verpflichtet ist, sich daran zu halten, ohne Ausnahmen zu machen. Wir könnten auch die Strafen verschärfen, um sicherzustellen, dass sich alle an die Regeln halten.

Reto Thomas Ruoss: Ich würde vielleicht gerade den Kollegen Staub fragen, was er von dieser Ergänzung hält.

Stephan Staub: Es ist tatsächlich so, dass in vielen Polizeigesetzen und sogar im Strafgesetzbuch in den allgemeinen Bestimmungen Regelungen existieren, die in diese Richtung gehen. Ich kann sie gerade nicht wörtlich zitieren, aber sie beziehen sich beispielsweise auf die Einsicht in die Unrechtmässigkeit der Tat. Diese Bestimmungen ermöglichen es, auf eine Bestrafung zu verzichten oder eine mildere Strafe auszusprechen. Wir haben nun auch ein neues Ordnungsbussensystem, bei dem es sicherlich im Ermessen des Polizisten liegt, insbesondere im Bereich des Tourismus, die angemessene Strafe festzulegen. Manchmal reicht es vielleicht aus, jemandem mit dem Zeigefinger zu zeigen, anstatt eine Strafe zu verhängen. Ich denke, diese Bestimmung hat durchaus Sinn und trägt zur Flexibilität bei. Ich persönlich würde sagen, dass es sinnvoll ist.

Bianca Markwalder: Yvonne?

Yvonne Altmann: Wir arbeiten in einer Tourismusgemeinde, und es kann sein, dass die Menschen dieses Gesetz anders interpretieren, wenn es im Gesetz steht, was zu weiteren Diskussionen führen kann. Lassen sie mich ein Beispiel geben: Wenn jemand morgens um 3 Uhr dringend auf die Toilette muss und draussen in die Toilette geht, könnte ein Polizist sagen, dass dies nur ein kleines Problem ist. Das ist verständlich. Aber wenn es im Gesetz steht, könnte dies für unsere Polizisten, die ohnehin schon einen schwierigen Job haben, ein weiteres Schlupfloch bieten. Ich bin mir nicht sicher, ob das notwendig ist, wenn wir gut ohne dieses Gesetz leben können. Letztendlich hängt es davon ab, wie es gehandhabt wird. Aber ich denke, es ist eine unnötige Komplikation, die wir vermeiden können.

Reto Thomas Ruoss: Wenn wir es nicht im Gesetz verankern, fehlt einfach die Zuständigkeit. Dies sollte klar erkannt werden. Ohne eine solche Regelung bleibt es immer bei Bussgeldern und Strafen, wenn eine Übertretung vorliegt. Ich finde, dass dies in die Hände der Polizisten gelegt werden sollte. Es geht dabei wahrscheinlich

nicht um Einzelfälle, sondern um grössere Verstösse. Es geht um Situationen, in denen etwas nicht in Ordnung ist und sofort Massnahmen ergriffen werden müssen, um die Ordnung wiederherzustellen. Das, finde ich, macht die Sache menschlicher und angenehmer, insbesondere in einem Tourismusort. Wir öffnen nicht die Tür für teure und unnötige Strafen, die überall verhängt werden müssen.

Bianca Markwalder: Wer dem Antrag vom Reto zu Artikel 57 zustimmen kann, soll das bitte mit Hand erheben bezeugen.

Antrag von Reto Thomas Ruoss

Es soll ein neuer Absatz 2 mit folgendem Inhalt eingefügt werden:

2" In leichten Fällen kann anstelle einer Busse eine Verwarnung ausgesprochen oder von einer Bestrafung abgesehen werden."

Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag von Reto Thomas Ruoss:

Der Antrag von Reto Thomas Ruoss wird angenommen. Das Stimmverhältnis beträgt 11:2 bei einem abwesenden Parlamentarier.

58, Artikel 59, Artikel 60, Artikel 61, Artikel 62, Artikel 63 und Artikel 64.

Reto Thomas Ruoss: Über den Anhang müssen wir auch noch beraten, da dieser auch Bestimmungen enthält.

Bianca Markwalder: Wenn jemand etwas zum Anhang hat, gerne melden. Das scheint nicht der Fall zu sein. Danke vielmals.

Dann kommen also zur Abstimmung, wer bereit ist, die Botschaft des Gemeindevorstandes zur Anpassung mit den genannten Anträgen zu übergeben, soll das bitte mit Hand erheben bezeugen.

Das Gemeindeparlament beschliesst:

1. Der Revision des Polizeigesetzes wird mit den genannten Änderungen zugestimmt. Das Stimmenverhältnis beträgt 13:0 bei einem abwesenden Parlamentarier.
2. Gemäss Art. 40 lit. a) der Gemeindeverfassung unterliegt der Erlass und die Änderung von Gesetzen, welche im Gemeindeparlament ohne Gegenstimme verabschiedet worden sind, dem fakultativen Referendum. Gemäss Art. 41 Abs. 2 der Gemeindeverfassung beträgt die Referendumsfrist 30 Tage seit Veröffentlichung des Gesetzes oder Beschlusses im öffentlichen Publikationsorgan der Gemeinde.
3. Die Botschaft bildet einen informativen Bestandteil des Protokolls
4. Protokollauszug an:
 - Gemeindekanzlei

4. Informationen des Gemeindevorstands

Bianca Markwalder: Fahren wir weiter mit dem nächsten Traktandum 6 "Informationen des Gemeindevorstands". Wem darf ich das Wort übergeben?
Yvonne.

Yvonne Altmann: Vielen Dank. Ich möchte euch kurz über die Totalrevision der Ortsplanung informieren. Am 4. Juni haben wir den Regierungsbeschluss erhalten. Im Grossen und Ganzen sind wir dankbar, dass die Regierung dies genehmigt hat. Ein wenig enttäuscht sind wir darüber, dass die Gewerbezone und die Lagerflächen, die alle Ortschaften betreffen, zur Überarbeitung zurückgegeben wurden. Wir befinden uns nun in Verhandlungen mit der Regierung und dem Amt, um herauszufinden, wie wir damit umgehen können. Aber wir sehen hier auch einen Weg, wie wir vorankommen können, und ich glaube, das wichtigste Element, das jetzt klare Voraussetzungen schafft, ist das neue Baugesetz, das nun in Kraft ist. Mit dem einheitlichen neuen Baugesetz können jetzt alle Ortschaften gleich behandelt werden, einschliesslich der 40 Fälle und Parzellen, die zur Überarbeitung zurückgegeben wurden. Das ist eine wichtige Nachricht, die wir von der Regierung erhalten haben, und sie bildet eine Grundlage, auf der wir einen Schritt weiterkommen. Ich danke allen, die an dieser Kommission beteiligt waren und dazu beigetragen haben, dass wir die Abstimmung so weit gebracht haben und nun die Genehmigung von der Regierung erhalten haben. Das sind die Fakten. Das ist alles von mir aus meinem Departement. Wenn es dazu Fragen gibt, stehe ich gerne zur Verfügung.

Paul Schwendener: Das Baugesetz ist grundsätzlich genehmigt. Im Prinzip gibt es jedoch eine Vorbehaltsklausel hinsichtlich der Regelungen der Baukommission. Wir haben nun in der Vorberatungskommission eine Lösung gefunden, wie diese Regelungen vorgenommen werden können. Allerdings hat sich die gesamte Angelegenheit nicht so schnell entwickelt, wie ich es erwartet habe. Thomas Kolleger vom Amt für Gemeinden ist damit einverstanden. Der nächste Schritt besteht darin, dass der Gemeindevorstand die Links zur Genehmigung bzw. zur Vorprüfung an die Abteilung für Raumentwicklung weiterreicht. Diese wird dann erneut vom Amt für Gemeinden geprüft. Schliesslich werden wir im Rahmen einer Teilrevision das Ganze erneut präsentieren, zuerst genehmigen lassen und dann zur Volksabstimmung bringen.

Es gibt noch eine weitere Angelegenheit zu beachten. Der Kanton hat die Mindestausnutzung der Parzellen vorgeschrieben, die bisher nicht in unseren Bestimmungen enthalten waren. Wir müssen die Vorgabe des Kantons übernehmen, die besagt, dass 80 Prozent der maximal möglichen Ausnutzung genutzt werden muss, wenn eine Parzelle heute bebaut wird. Dies sind die wichtigsten Punkte, die wir erneut vorlegen werden, und dann, wie bereits gesagt, im üblichen Genehmigungsverfahren schliesslich zur Volksabstimmung bringen. Das ist alles, vielen Dank.

Markus Lüscher: Wie beurteilst du das bezüglich des Zeitfensters das wir hier erwarten dürfen?

Paul Schwendener: Am nächstes werden wir das so verabschieden und dann ist der Kanton an der Reihe. Im Anschluss müssen wir es auflegen, dann kommen nachher allfällige Bereinigungen bevor es zu einer Volksabstimmung kommt. Ich hoffe, dass wir das im Frühling haben werden.

Yvonne Altmann: Wir präsentieren wie gewohnt die Nachtragskredite. Einige dieser Kredite wurden bereits im Juni vorgestellt. Diejenigen, die wir jetzt noch gesprochen

haben, sind hier aufgeführt. Wir haben einen Betrag von CHF 92'891.- gesprochen. Dies bezieht sich auf die Abschreibung der Aktien der Sportbahnen Hochwang durch die Gemeinde. Bei der Versammlung wurde beschlossen, Aktien im Wert von CHF 57'891.45 abzuschreiben, und zusätzlich haben wir CHF 15'000.- für die Zeichnung neuer Aktien freigegeben. Insgesamt waren es also CHF 92'000.-. Des Weiteren wurde für die Materialbeschaffung für die Notfalltreffpunkte Arosa und St. Peter in Höhe von CHF 22'000.- gesprochen. Dies dient dazu, bei Stromausfällen die Notstromaggregate bereitzustellen, um im Notfall eine ausreichende Stromversorgung sicherzustellen. Wir haben auch über CHF 47'500.- gesprochen, um die Wasserversorgung und die Tankstelle zu sichern, sodass im Falle eines Stromausfalls die Tankstelle betrieben und die Wasserversorgung aufrechterhalten werden kann. Des Weiteren haben wir eine Mietzinsreduktion für die Hochwanghütte in Höhe von CHF 8'000.- für den Zeitraum von Juni bis Dezember 2023 diskutiert. Da sie im Winter nicht genutzt wird und das Skigebiet sie nicht ausreichend nutzen kann, haben sie Schwierigkeiten, die volle Miete zu zahlen. Schliesslich haben wir eine Kostenbeteiligung an der Sanierung der Tankstelle Cufa in St. Peter in Höhe von CHF 10'000.- gesprochen. Es ist uns wichtig, dass die Tankstelle in St. Peter weiterbetrieben werden kann, da sie bestimmte Auflagen erfüllen müssen, um den Betrieb aufrechtzuerhalten. Insgesamt haben wir also Nachtragskredite in Höhe von CHF 568'000.- besprochen. Dies bedeutet, dass noch CHF 432'000.- verbleiben, die im Laufe des Jahres noch ausgegeben werden können. Dies ist die Zusammenfassung der Informationen zu den Nachtragskrediten.

Patric Iten: Ihr habt diese Unterlagen für die Einführung von Tempo 30-Zonen erhalten. Angesichts der fortgeschrittenen Uhrzeit, es ist bereits 18.00 Uhr, und wahrscheinlich wird es auch die eine oder andere Diskussion geben, wo genau diese Tempo 30-Zonen sein sollten, wie von unserer Kommission vorgeschlagen. Ich würde gerne vorschlagen, dieses Thema auf die nächste Sitzung zu verschieben, es sei denn, es besteht dringender Handlungsbedarf. Es geht darum, dass wir gerne eine Art Konsultativabstimmung durchführen würden, um herauszufinden, wie ihr dazu steht. Wie ich bereits erläutert habe, kann nur der Gemeindevorstand einen Antrag bei der Kantonspolizei stellen, um Tempo-30-Zonen einzurichten. Die Kantonspolizei bestimmt, wo Tempo 30 angemessen ist, und wir können lediglich Vorschläge einreichen. Diese Vorschläge und Pläne haben wir euch bereits zugesandt. Ihr könnt uns mitteilen, ob wir dieses Thema auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung setzen sollen.

Reto Thomas Ruoss: Vielen Dank. Dies ist ein Thema, das bereits seit Januar 2021 auf der Tagesordnung steht. Es hat eine gewisse Zeit in Anspruch genommen, und es gibt immer wieder Anfragen dazu. Die Frage ist, was ist mit Tempo 30? Kann man eine Petition einreichen, damit das umgesetzt wird? Ich bin der Meinung, dass wir heute im Grunde genommen das weitergeben sollten, was vom Parlament in dieser Angelegenheit festgestellt wurde. Es handelt sich dabei lediglich um eine Meinungsäusserung und keine verbindliche Ansicht. Ich würde vorschlagen, dass wir das jetzt nicht nochmals um weitere zwei Monate verschieben. Danach wird es eine gewisse Zeit dauern, bis der Gemeindevorstand es erneut behandeln kann. Mir ist es wichtig, dass wir heute darüber diskutieren, sofern Diskussionsbedarf besteht, und je nach Ergebnis erfahren, was das Parlament in dieser Angelegenheit unternehmen wird.

Werner Jäger: Ja, ich würde da gerne bitte unterstützen. Vor allem wird sich die nächste Sitzung wegen dem Budget wahrscheinlich auch nicht eignen.

Reto Thomas Ruoss: Ich würde gerne ein paar Worte dazu sagen. Grundsätzlich vielen Dank jetzt dem Gemeindevorstand, dass er sich mit der Umsetzung dieses Auftrags zur Einführung von Tempo 30-Zonen auseinandergesetzt hat, anstatt nur Tempo 30-Strecken zu signalisieren. Das macht sicherlich viel Sinn. Es reduziert den Schilderwald, schafft klare Verhältnisse und entlastet vor allem eine grosse Anzahl von Anwohnern. Die Anwohner der Arosastrasse und Umgebung werden massiv von Lärm entlastet, und die Sicherheit für den langsamen Verkehr wird erheblich verbessert. Ich glaube, dass alle, die von diesem Lärm betroffen sind, davon profitieren werden.

Ich habe noch einige Überlegungen, die ich für die weitere Bearbeitung vorschlagen möchte. Ausserhalb der Ortschaften gibt es immer noch Tempo 80, und grundsätzlich ist ein Übergang von Tempo 80 auf Tempo 30 möglich. In diesem Fall sollte man jedoch sicherstellen, dass die Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 ausreichend sichtbar ist, damit nicht versehentlich schneller als 30 gefahren wird. Man sollte also sorgfältig prüfen, wo die Verkehrsschilder platziert werden, damit sie gut sichtbar sind, und es sollte vermieden werden, dass man um die Ecke biegt und plötzlich auf eine 30er Zone stösst. Das ist ein wichtiger Punkt, den wir berücksichtigen sollten. Falls es jedoch schwierig ist, von 80 auf 30 zu reduzieren, könnte man auch die Einführung von Tempo 50-Zonen in Betracht ziehen.

In Arosa sollte die Begegnungszone am Bahnhof Arosa aus dem Plan ausgenommen werden. Derzeit ist sie flächendeckend in der Tempo 30-Zone enthalten, was angepasst werden sollte. Ich möchte auch vorschlagen, zu prüfen, ob der Postplatz von der Obersee-Galerie bis zum Haus Jelen in diese Begegnungszone einbezogen werden sollte. Dies ist einer der am meisten frequentierten Übergänge der Strasse. Hier gehen Fussgänger einfach hinüber, und es wäre meiner Meinung nach eine erhebliche Verbesserung für den langsamen Verkehr, wenn Fussgänger dort Vorrang vor Fahrzeugen hätten. Dies wäre aus meiner Sicht möglich, da es nicht so einen starken Verkehr gibt, der den Platz passiert. Der LKW-Verkehr in diesem Bereich hat nach Abschluss der Bauarbeiten abgenommen. Alle Haltestellen des öffentlichen Verkehrs befinden sich in diesem Bereich, wo die Fussgänger die Strasse überqueren. Auf der anderen Seite des Lindemanns ist auch geplant, einen Aussenbereich mit einem Café einzurichten. Das sind alles Gründe, die meiner Meinung nach für die Aufwertung des Platzes zu einer Begegnungszone sprechen. Das Problem ist, dass es sich um eine Kantonsstrasse und somit um eine verkehrsorientierte Strasse handelt. Ich habe das Thema bereits mit Herrn Wasescha von der Kantonspolizei aufgegriffen. Er sagte, bisher wurde noch nie ein entsprechendes Gesuch gestellt, aber es ist offen für ein solches Gesuch. Mein Anliegen ist, dass man darüber nachdenkt, vielleicht mal einen Antrag beim Kanton zu stellen. Also, das sind meine Gedanken zu diesem Thema.

Patric Iten: Du meinst vom Jelen bis zum Postplatz und von dort zur Oberseegalerie?

Reto Thomas Ruoss: Es ist wichtig, dass wir einen Bereich schaffen, in dem die Menschen sicher über die Strasse gehen können, sei es bei Widmer oder Altmann, und über den grossen Platz. Wenn man dort steht, sieht man, dass die Leute einfach überall die Strasse überqueren, ohne Rücksicht und die Fahrzeuge müssen sowieso bremsen. Es gibt einen erheblichen Fussgängerverkehr.

David Zippert: Die Situation in Langwies muss auch angeschaut werden. Aus meiner Sicht wäre es wünschenswert, Tempo 50 auf der roten Linie im Bereich Schluocht bis zum Ortseingang beizubehalten und dann die Geschwindigkeit auf 30 zu reduzieren. Dies erscheint sinnvoll, da auf diesem Abschnitt zwischen der Schluocht und dem

Dorf relativ häufig Menschen unterwegs sind. Diese Meinung entspricht meiner Vorstellung, und gleichzeitig Tempo 30 im Bereich des Dorfes ist sinnvoll, da eine abrupte Änderung der Geschwindigkeit eine potenzielle Überholmöglichkeit darstellt. Ich denke, dies wäre keine schlechte Lösung, Tempo 50 in der einen Zone und anschliessend Tempo 30, so wie es vorgeschlagen wurde.

Bianca Markwalder: Danke, David. Hannes?

Johannes Hemmi: In Castiel ist eine Tafel nicht eingezeichnet, wenn man von der Lüenerstrasse hinaufkommt.

Patric Iten: Die Entscheidung liegt schlussendlich bei der Kantonspolizei was sie macht. Aber wenn du Inputs hast nehmen wir die gerne entgegen.

Bianca Markwalder: Hitsch?

Christian Sprecher: Ich begrüsse die Tempo 30 Thematik sehr. Ich bin wirklich sehr froh, dass es vorwärts geht. Es stellt sich für mich einfach die Frage, ob man bei Strassenrasengitter-, Naturstrassen und Feldwegen Tempo 30er-Zonen machen muss. Das macht keinen Sinn. Das betrifft dann aber das gesamte Gemeindegebiet.

Patric Iten: Das einfachste ist Anfangs Dorf eine 30er Tafel aufzustellen und Ende Dorf dieses wieder aufzuheben.

Christian Sprecher: Weshalb tut man über eine landwirtschaftliche Strasse, welche nicht begrünt ist, in die Diskussion aufnehmen?

Werner Jäger: Dann darfst du mit deinem Traktor aber auch nur 30 fahren.

Paul Schwendener: Es ist noch etwas zu bedenken. Hierbei geht es einzig und allein um Lärmschutz und nicht um den Personenschutz. Vielleicht bedeutet das, dass entweder ein Schilderwald entstünde, das heisst, bei jeder Strasse müsste auf das Tempolimit hingewiesen werden, dass es dort nicht mehr 30 ist.

Bruno Preisig: Wenn wir Molinis betrachten, muss man die Strasse Richtung Pradapunt anschauen und diskutieren, ob es wirklich eine 30er Zone braucht.

Bianca Markwalder: Patric?

Patric Iten: Nun komme ich zur alles entscheidenden Frage. Das ist also eine konsultative Frage, das bedeutet, wir können immer noch tun, was wir wollen, aber wie seht ihr das? Sollen wir der Polizei den Antrag so vorlegen, wie er jetzt hier vorliegt, oder mit vielleicht der einen oder anderen Änderung? Oder sagt ihr, nein, Tempo 30 ist im Moment noch kein Thema? Ich würde gerne eure Meinung dazu hören, und wie ihr darüber abstimmen wollt.

David Zippert: Ein wichtiger Aspekt, der auch vorher angesprochen wurde, ist die Sicherheit, die wir uns wünschen. Wir haben jahrelang für einen Fussgängerübergang in diesem Teil des Ortes gekämpft und haben gesehen, wie der Schulbus vor dem Edelweiss anhält oder einen Parkplatz hat und dann kommen die Autos mit relativ hoher Geschwindigkeit, oft mehr als 50 km/h, auf die wartenden Schüler zu. Das betrifft die Sicherheit der Menschen, was sehr wichtig ist und in den meisten Ortschaften breite Unterstützung findet.

Bianca Markwalder: Yvonne?

Yvonne Altmann: Ich glaube, Aussagen wie sie David vorgebracht hat, sind ganz wichtig, da eine 30er-Zone auf der Hauptstrasse oder auch in der Ortschaft Arosa in anderen Ortschaften zu Diskussionen führt. Ich denke, es ist besonders wichtig, dass man darüber informiert, warum man das möchte, und dass wir gerne eure Meinung dazu hören würden, denn es muss von der Gemeinschaft getragen werden. Wir möchten dies umsetzen, aber wenn eine 30er-Zone kommt, bedeutet das für viele Menschen, dass sie sich einschränken müssen. Wenn wir eine Abstimmung durchführen können und sagen können: 'Das Parlament unterstützt diese Vorlage mit 13 zu 0', ist das natürlich eine ganz andere Geschichte als wenn es 7 zu 6 ist. Ich denke auch, wir müssen uns bewusst sein, dass es eine gewisse Einschränkung bedeutet. Ich sehe auch viele positive Aspekte darin, und es ist ein Bekenntnis dazu zu sagen, dass man von A nach B fahren kann, aber etwas mehr Zeit benötigt, sich einschränken und darauf einstellen muss. Aber das erfordert eine gewisse Veränderung, und deshalb war es dem Gemeindevorstand wichtig, dass wir diese Diskussion auch weiterhin führen können. Es braucht vielleicht noch mehr Unterstützung, weil ich weiss, dass einige Leute das nicht so toll finden. Wir erwarten nicht, dass es allen gefällt, aber eine Mehrheit sollte die Unterstützung für unseren Antrag an die Kantonspolizei und vor allem die Möglichkeit haben, der Polizei zu sagen, was uns wichtig ist.

Marc Gisler: Wir können jetzt abstimmen, und es ist klar, dass wir unsere Meinungen haben. Aber ich schlage vor, wir sollten vielleicht dem Gemeindevorstand folgen, denn ich denke, sie haben das bereits durchdacht, sonst hätten sie es nicht vorgeschlagen. Ein 13-zu-0-Ergebnis hat natürlich eine andere Gewichtung.

Patric Iten: Ganz vielen wird bei der Einführung der 30er Zonen wahrscheinlich der Ausweis entzogen, da sie zu schnell fahren.

Markus Lütcher: Wir müssen uns bewusst sein, dass es nicht nur ein sachliches Thema ist, sondern auch ein emotionales und die Diskussionen werden sicherlich nicht ausbleiben. Aber ich bin der Meinung, dass wir das bisher gut abgestimmt und besprochen haben, wie es in allen Ortschaften gemacht wurde. Ich denke, dass wir die Verpflichtung haben, dies zu unterstützen oder fortzusetzen, und die Ziele, die wir erreichen möchten, sollten wir nicht aufschieben und in endlosen Diskussionen verlieren. Ich glaube, es ist im Geist des Zwecks, dass wir dies umsetzen und vorantreiben.

Johannes Hemmi: Ich würde gerne hinzufügen, dass uns das gewissermassen für die Hauptstrassen auferlegt wird. Es handelt sich um sogenannten Lärmschutz gemäss der Lärmschutzverordnung, die in der Schweiz angenommen wurde. Es gibt drei Möglichkeiten, wie man diese Lärmbestimmungen einhalten kann: Die erste Möglichkeit besteht darin, die Gebäude zu sanieren, die zweite Möglichkeit ist, Lärmschutzwände zu errichten, und die günstigste Möglichkeit ist, Tempo 30 einzuführen. Das bedeutet, Tempo 30 ist die kostengünstigste Lösung, und deshalb haben wir uns dafür entschieden. Auf den verkehrsorientierten Strassen, sprich den Hauptstrassen, geht es hauptsächlich um die Sicherheit in Bezug auf den Verkehr, und in anderen Teilen des Gemeindegebiets, ausserhalb dieser verkehrsorientierten Straßen, liegt der Fokus ganz klar auf der Sicherheit und nicht auf dem Lärm. Das sollte man klar unterscheiden. Gesetzlich gesehen müssen Massnahmen ergriffen werden. Vielen Dank.

Christian Sprecher: Ich unterstütze, was der Hannes sagt. Mir ist durchaus bewusst, dass dies einige vielleicht ein wenig ärgern mag, aber wenn man sich die Situation in diesen Dörfern ansieht, in denen alte Häuser ausgebaut werden und Familien mit

kleinen Kindern leben, dann geht es um die Sicherheit, und dahinter kann ich absolut stehen. Ich finde, es handelt sich um eine Qualitätsverbesserung, die den Menschen, die dort leben, zugutekommt. Das hat für mich oberste Priorität, und deshalb sollten wir vorwärts machen. So sehe ich das.

Bianca Markwalder: Wer diesem Vorschlag zu Tempo 30 so zustimmen kann, soll das mit Hand erheben bezeugen. Gegenstimmen? 2 Gegenstimmen. Danke vielmals.

Patric Iten: Und vielleicht noch eine kurze Anmerkung zur Verkehrssicherheit. Ich habe mich einmal gefragt, warum es an bestimmten Stellen in unserer Gemeinde keinen Zebrastreifen gibt. Die Polizei hat mir erklärt, dass Zebrastreifen sowohl dem Schutz der Fussgänger dienen, die die Strasse überqueren, als auch dem Schutz der Autofahrer. Wenn es keinen Zebrastreifen gibt, schauen die Menschen, bevor sie die Straße überqueren. Wenn es einen Zebrastreifen gibt, überqueren die Menschen einfach die Strasse, und wenn ein Unfall passiert, sind die Autofahrer in der Verantwortung. Das ist der Grund, warum beispielsweise in St. Peter keine Zebrastreifen eingeführt wurden. Das erklärt auch, warum es in Arosa keinen Zebrastreifen gibt, beispielsweise in der Nähe der Post und an anderen Stellen.

Werner Jäger: Bei den Zebrastreifen geht es auch um die Mindestabstände die nicht eingehalten werden können.

Patric Iten: Der Fussgänger läuft bei Zebrastreifen einfach rein und schaut nicht. Bei Tempo 30 ist das zumindest noch etwas sicherer.

Werner Jäger: Es gibt Ausnahmen und das ist genau bei Schulen und bei öffentlichen Einrichtungen, weil bei Tempo 30 hat man dann auch andere Abstände.

Jan Diener: Man müsste beide Haltestellen teuer versetzen. Es ist nicht möglich, hinter einem Bus anzuhalten und dort einen Fussgängerüberweg zu platzieren, damit die Leute hinten durchgehen können. Die einzige Möglichkeit bestünde darin, beide Haltestellen in St. Peter zu verlegen. Dann könnte man Tempo 30 einführen und auch Fussgängerstreifen anlegen. Diese Option wurde damals vom Gemeindevorstand abgelehnt.

5. Hängige Aufträge / Anfragen

Bianca Markwalder: Dann kommen wir zum Traktandum "Hängige Aufträge und Anfragen". Haben wir hier sonst noch Themen aus dem Parlament oder ein Update vom Gemeindevorstand zu einem Auftrag?

Patric Iten: Es kam eine Anfrage bezüglich des Schlittel- und Wanderwegs im Hochwanggebiet. Ich kann mitteilen, dass die Talkommission beschlossen hat, rund CHF 18'000.- aus dem Topf, der von der Tourismusabgabe generiert wird, für die Präparation des Schlittel- oder Wanderwegs zur Verfügung zu stellen. Das aktuelle Problem ist, dass wir zwar das Geld haben, aber noch nicht wissen, wer die Arbeiten durchführt und mit welchem Equipment. Grundsätzlich handelt es sich nicht um eine Ausgabe der Gemeinde. Wir wären dankbar, wenn wir Unterstützung finden könnten, falls jemand Ideen oder Vorschläge hat. Es wäre sicherlich hilfreich. Besonders im Zusammenhang mit den Schlittelwegen gibt es Maschinen von den Sportbahnen, die jetzt im Besitz der Gemeinde sind. Möglicherweise gibt es auch eine Vereinbarung zur Vermietung der Maschine an die Gemeinde unter der Bedingung, dass sie in gutem Zustand bleibt. Der derzeitige Zustand der Maschine scheint jedoch so schlecht zu sein, dass sie kurz vor dem Auseinanderfallen steht. Die

Sportbahnen werden keine Reparaturen oder Revisionen an dieser Maschine durchführen. Es gibt also noch zwei offene Fragen, und wir würden uns freuen, wenn wir in dieser Angelegenheit Unterstützung erhalten könnten. Mit den CHF 18'000.- könnten wir theoretisch genügend Stunden mieten, um den Weg zu präparieren. Es ist vorgesehen, den Weg von der Talstation bis zur Hochwanghütte zu präparieren, und dieser Weg kann auch zum Schlitteln genutzt werden. Wenn genug Geld vorhanden ist, oder wenn es Unterstützung von Organisationen wie der IG Hochwang gibt, könnten wir die bisherige Praxis fortsetzen. Das Hauptproblem liegt jedoch möglicherweise bei der Maschine.

Paul Schwendener: Ich habe bereits einmal die Ohren gespitzt. Ueli Michael wäre allenfalls bereit die Arbeiten auszuführen. Es wäre vielleicht von Interesse, sich die Sache näher anzusehen, wenn man mit Leuten spricht, die sich ein wenig mit der Maschine auskennen, und sie sagen, dass es sich um eine Ruine handelt. Hier muss man wirklich darüber nachdenken. Die Informationen, die wir erhalten haben, deuten darauf hin, dass jeder in die alte Maschine geworfene Franken verloren ist, und die Maschine wird wahrscheinlich einfach stehen bleiben. Jetzt, da die Kosten enorm sind, stellt sich die Frage, ob es Sinn macht, so etwas zu mieten. Wahrscheinlich würden aber die CHF 18'000.- nicht ausreichen.

Andrea Hagmann: Es ist eine Grundsatzdiskussion, die man führen muss. Die Bergbahnen haben bereits erhebliche finanzielle Mittel investiert und ihr Bestes getan, aber das hat einfach nicht ausgereicht. Was jedoch feststeht, ist, dass draussen in der Region zahlreiche Steuerzahler und Ferienwohnungsbesitzer sind, die ihre Steuern zahlen. Die Bergbahnen unternehmen jetzt nichts mehr, und das wirft die grundlegende Frage auf, wer jetzt die Verantwortung übernehmen sollte. Es gibt jedoch einen Teil der Gemeinde oder es gibt Arbeitskräfte, die in dieser Region arbeiten. Es gibt Menschen, die dort leben, und als Gemeinde können wir nicht einfach sagen, dass wir nicht für diese Region zuständig sind. Wir unterhalten in Arosa auch unsere Wanderwege, Schlittelwege, Langlaufloipe usw. Abgesehen von den finanziellen Überlegungen müssen wir hier einspringen. Wir könnten eine einjährige Überbrückung oder zumindest eine temporäre Erschliessung zur Hochwanghütte in Betracht ziehen, um sicherzustellen, dass diese Menschen zumindest bis zu einer Lösung weiterarbeiten können. Wir haben das jedes Jahr finanziell unterstützt und unser Bestes gegeben, was nicht einfach war. In dieser neuen Situation müssen wir über unseren Schatten springen und sagen, dass wir nicht einfach zusehen können, wie diese Region austrocknet. Wir müssen jetzt einen Schritt unternehmen und sehen, wie sich die Dinge entwickeln.

Patric Iten: Es wurden zumindest mal CHF 18'000.- gesprochen.

Andrea Hagmann: Die CHF 18'000.- reichen bei weitem nicht aus.

Yvonne Altmann: Wir haben viel Geld investiert, und uns ist bewusst, dass wir im Hochwanggebiet Chancen schaffen möchten. Wir haben gesagt, dass wir im Winter erneut etwas anbieten möchten. Es darf nicht einfach eine Bedingung sein, die besagt, dass wir es nur diesen Winter gemacht haben. Denn wir haben auch andere Restaurationsbetriebe in Medergen, Pirigen, oder Sapün, welche ihre Wege selber präparieren und Steuern zahlen. Es gibt auch Wohneigentümer, die berücksichtigt werden müssen. Daher müssen wir alle gleich behandeln, und hier müssen wir wirklich aufpassen. Ich glaube, dass die CHF 18'000.-, die wir zur Verfügung stellen, einen Beitrag leisten können.

Es sind noch vier Personen auf mich zugekommen mit denen Patric ebenfalls in Kontakt ist. Wir werden jetzt keine Namen nennen, aber es sind Leute, die ausserhalb wohnen und sagen, dass sie noch Ideen haben. Ich denke, wir sind jetzt gefordert, dies umzusetzen. Es ist wirklich so gewesen, dass wir gesagt haben, dass wir diesen Weg für diesen Winter einmalig von Fatschel nach Triemel und bis zur Hochwanghütte machen können, sodass wir diesen Weg auch mit dem Bus befahren können. Daran arbeiten wir. Aber ich glaube, wir müssen auch vorsichtig sein.

Wir hoffen wirklich. Heute gab es erneut einen Bericht in der Zeitung, der besagt, dass es eine Chance für den Hochwang gibt. Andernfalls wäre die gesamte Anstrengung umsonst gewesen. Im nächsten Frühling kann dies meiner Meinung nach anders aussehen, sodass wir eine Chance haben. Ansonsten müssen wir möglicherweise sagen, dass dies ausserhalb der Bauzonen liegt, oder dass die Häuser, die dort gebaut wurden, gemäss unserem Gesetz und unseren Erschliessungsplänen keine Rechte haben. Wir müssen uns dessen bewusst sein. Aber ich glaube, der Gemeindevorstand bietet eine Lösung an, und wir arbeiten daran, diesen Winter einen Weg zur Hochwanghütte zu schaffen. Daran arbeiten wir. Wenn es jedoch CHF 120'000.- kosten sollte, muss ich sagen, dass wir dies nicht tun können, es sei denn, ihr habt Ideen oder Ressourcen zur Verfügung. Es laufen noch weitere Gespräche. Wenn ihr Maschinen oder Mitarbeiter frei habt, bringt sie zum Gemeindevorstand. Wir sind bereit, aber ich möchte betonen, dass ich noch Bedenken habe.

Ludwig Waidacher: Ich wäre auch froh gewesen, denn heute stand etwas in der Zeitung, dass es eine neue Gruppe gibt. Ich glaube, dass dies etwas ist, woran ihr schon lange arbeitet. Auf der einen Seite handelt es sich um eine schöne Gegend, in der die Gemeinde unterstützen kann, helfen darf und helfen muss. Entscheidend ist ein gutes Konzept. Das liegt immer noch nicht vor. Es ist so, dass bisher keine Wetterlage der alten Organisation geholfen hat, in der sie überhaupt Geld verdient haben. Es war immer dasselbe. Meistens haben die Gemeinden geholfen, indem sie Aktien gekauft haben. Wir haben hier auch schon darüber diskutiert. Gibt es ein existierendes Konzept, um wenigstens in einem normalen Winter eine schwarze Null zu erzielen. Aber als Gemeinde dürfen wir, glaube ich, sehen, dass etwas geht, und private Investoren, die bisher gesund gewesen sind, sind bereit zu investieren. Sie schauen sich auch an, wie es bei den Arosa Bergbahnen läuft. Die ist gesund. Es gibt auch viele andere Auflagen in Bezug auf die Arbeitsstundenruhe, vielleicht auch sonntags. Wir haben gelesen, dass man versucht, den Skilift wieder in Betrieb zu nehmen oder die Leute raufzubringen. Aber wir haben vielleicht Konzepte von euch gehört, die sagen: "Hey, wenn man es so macht, dann kann man erfolgreich sein." Das müssen wir vielleicht einmal prüfen. Und ich glaube, wenn wir das finden, werden wir sicherlich auch bereit sein zu investieren.

Andrea Hagmann: Ich bin nicht so eng mit dieser neuen Gruppierung verbunden. Das neue Konzept sieht vor, dass die Tourismusabgaben erhöht werden sollen und die Mittel direkt an die Bergbahnen fliessen. Ein Beispiel wurde auch in Tschierschen gemacht, es ist sozusagen eine Kopie von dort. Aber das Hauptproblem liegt darin, wer die generelle Verantwortung übernimmt. Das finanzielle würde man hinbekommen.

Werner Jäger: Die Abgabe beträgt aktuell 30 Prozent und die Erhöhung soll zweckgebunden den Hochwangbahnen zu Gute kommen.

Markus Lütcher: Ich glaube eigentlich auch an die Zukunft der Hochwangbahnen. Wenn sie nicht mehr handeln können, benötigen sie letztendlich eine Organisation

oder ähnliches, die die Verantwortung übernimmt und den Betrieb führt. Wenn die Sportbahnen auf dem Gebiet nicht mehr selbständig agieren können, sehe ich schwarz im Hinblick auf den Betrieb. In dieser Hinsicht habe ich das Gefühl, dass das beste Geschäft darin besteht, einen guten Eisenpreis erzielen zu können. Man kann ehrlich sein, das wird nicht einfach sein. Wir dürfen auch keine Angst davor haben. Es ist wichtig, dass die Zukunft des Hochwangs in der Region vom Willen der Menschen abhängt. Doch man muss bereit sein, Kompromisse zu machen. Es gibt eine Chance, dies umzusetzen, und es gibt auch Konzepte, die uns in dieser Hinsicht unterstützen können. Es wird zwar etwas kosten, aber nicht mehr, als sein muss.

Werner Jäger: Es geht jetzt darum, die Wintersaison zu organisieren, in der beschlossen wurde, ein minimales Angebot für Einheimische und Ferienhausbesitzer bereitzustellen, damit sie irgendwohin gehen und Skifahren können. Dies betrifft nur diese Saison. Es handelt sich nicht um eine langfristige Betriebsführung für die nächsten 20 Jahre, da in Zukunft wahrscheinlich keine Möglichkeit mehr dazu besteht. In diesem Zusammenhang sollte man das sicherlich anders betrachten.

Patric Iten: Evt. kennt ihr jemanden der den Bahnen eine Maschine günstig leasen kann.

Paul Schwendener: Haben die Arosa Bergbahnen evt. Maschinen die rumstehen?

Marc Gisler: Die Maschinen, die wir besitzen, sind im Einsatz. Bergbahnunternehmen haben generell keine Ersatzmaschinen mehr. Die sind alle im Einsatz. Die Firma Käsebohrer in der Schweiz, haben mit Sicherheit die meisten Maschinen. Sie haben ein Netzwerk und wissen, wo welche Occasionen rumstehen. Mit CHF 18'000.- bekommt man nicht einmal eine Offerte und dann kommen noch die Kosten für den Weg hinzu. Aber das muss man sich genau überlegen.

Christian Sprecher: Für eine kleine Maschine rechnen wir über CHF 200.- mit dem Chauffeur und grosse Maschinen rechnen wir mit CHF 250.-.

Marc Gisler: Mit den berechneten 90 Stunden kommt man bei einem normalen Winter nicht weit. Die Leute die einen Fussweg reparieren oder markieren darf man nicht vergessen. Die Person, die dies durchführt, ist auch verantwortlich und das wird oft übersehen. Ich weiss nicht, ob das bekannt ist. Gleiches gilt auch für die Schlittelbahnen, die oft vergessen werden.

Paul Schwendener: Ich bin jetzt jedes Jahr am Hochwang gewesen und es ist noch nie vorgekommen, dass der Wanderweg Triemel zur Hochwanghütte wegen Lawinengefahr gesperrt gewesen ist.

Marc Gisler: Ich kenne die Begebenheiten auch nicht wirklich vor Ort.

Bianca Markwalder: Danke vielmals für eure Wortmeldungen.

6. Aufträge / Anfragen

Es sind keine neuen Aufträge oder Anfragen eingegangen.

7. Fragestunde

Bianca Markwalder: Traktandum Fragestunde. Markus?

Markus Lütscher: Werden die Tankstellen wirtschaftlich betrieben, oder wie ist das?

Yvonne Altmann: Also die in Langwies ist bei uns von der Gemeinde und dort geht es nur darum, dass wir ein Stromaggregat hätten, falls wir keinen Strom haben, dass wir Treibstoff beziehen können.

Markus Lütscher: Haben wir mit den Investitionen auch eine Praxis um beispielsweise den Treibstoffpreis zu erhöhen oder ähnliches?

Ludwig Waidacher: Normal sollte man in Langwies einen kleinen Gewinn machen.

Andrea Hagmann: Ich betrachte diese Position immer genau. Sicher, am Anfang hatten wir Diskussionen, und das sind so etwa drei Möglichkeiten: Du kaufst den Most und verkaufst ihn mit Gewinn, um den Unterhalt zu finanzieren. Ansonsten steckst du das Geld vielleicht dort hinein, aber es ist jedes Mal ein Nullsummenspiel. Kopflos hineinzuschiessen, wäre keine schnelle Lösung. Aber letztendlich zahlen wir den Langwiesern mit der Investition den Treibstoff.

Reto Thomas Ruoss: Ich habe eine kurze Frage: Wie ist der Stand bezüglich der Grünalgen im Obersee?

Yvonne Altmann: Also dort ist man laufend am Ideen suchen, aber da Peter Bircher nicht mehr hier ist, kann ich dazu keine genaueren Angaben machen.

Marc Gisler: Der Auftrag ist schon länger hängig. Wir haben genau das gleiche Problem bei den Stauseen der Bergbahnen. Ich vermute sehr, dass das Problem mit der Wärme zu tun hat.

Yvonne Altmann: Wir vermuten, dass mehrere Faktoren die Grünalgen beeinflussen. Es ist nicht nur ein Grund, es ist nicht so, dass man nichts macht. Also das ist nicht so. Das ist aber schweizweit ein Problem und nicht nur in Arosa.

Bianca Markwalder: Keine Fragen mehr? Bruno?

Bruno Preisig: Schade das Peter nicht mehr da ist. Ich hätte eine Anregung an den Forst. Es wäre vielleicht nicht schlecht, dass wenn man draussen Holz fliegt, vor allem wenn es in Tallagen ist, kann man vielleicht die Bevölkerung darüber informieren. Wir haben Leute, welche Schichtarbeiten verrichten und Ruhezeit benötigen und wenn du den ganzen Tag den Helikopter hörst, wird es mühsam.

Yvonne Altmann: Es handelte sich tatsächlich um massive Schäden, die behoben werden mussten, und wir informierten auch über Crossiety darüber, dass Massnahmen ergriffen werden müssen. Zusätzlich haben wir Personen vom Bauamt hinzugezogen, um die Aufgabe zu bewältigen. Die Problematik besteht darin, dass, wenn man das Holz einfach liegen lässt, die Borkenkäfer auftreten. Aus diesem Grund waren wir unglücklich über die Situation, aber die Information wurde, wie bereits gesagt, nicht nur innerhalb der Crossiety weitergegeben, sondern es wurden auch zusätzliche Informationen in der Arosener Zeitung veröffentlicht. Es war notwendig zu handeln, da sonst die Schäden und die damit verbundenen Kosten für die Gemeinde erheblich gestiegen wären. Dies konnte nicht zugelassen werden.

Bruno Preisig: Das ist wie bei der RHB, welche bei Bauarbeiten informiert. Machen kannst du nicht viel, aber du weisst es immerhin.

Bianca Markwalder: Super, danke vielmals. Dann sind wir am Schluss angelangt. Danke vielmals für das mitmachen. Die nächste Sitzung findet am Mittwoch, 15. November in Arosa statt.

NAMENS DES GEMEINDEPARLAMENTS

Die Parlamentspräsidentin: Der Aktuar:

Bianca Markwalder

Michael Meli

Botschaft des Gemeindeparlaments für die
Urnenabstimmung vom 26. November 2023

betreffend

a) Gesamterneuerung des Kraftwerks Lünen,
Gesamtkredit von CHF 20,2 Mio.

und

b) Ermächtigung an den Gemeindevorstand,
im Rahmen des Gesamtkredits, die von den
Finanzinstituten geforderten allfälligen
Sicherheiten in eigener Kompetenz zu
gewähren.

hier abtrennen

Stimmzettel für die Urnenabstimmung vom 26. November 2023

Wollen Sie dem Antrag des Gemeindeparlaments betreffend

a) Gesamterneuerung des Kraftwerks Lüren, Gesamtkredit von CHF 20,2 Mio. (Finanzierung über Arosa Energie)

zustimmen?

Die Stimmabgabe erfolgt handschriftlich
mit **Ja** oder **Nein**

Antwort



Stimmzettel für die Urnenabstimmung vom 26. November 2023

Wollen Sie dem Antrag des Gemeindeparlaments betreffend

b) Ermächtigung an den Gemeindevorstand, im Rahmen des Gesamtkredits, die von den Finanzinstituten geforderten allfälligen Sicherheiten in eigener Kompetenz zu gewähren

zustimmen?

Die Stimmabgabe erfolgt handschriftlich
mit **Ja** oder **Nein**

Antwort



Botschaft des Gemeindeparlaments für die Urnenabstimmung vom 26. November 2023

betreffend

a) Gesamterneuerung des Kraftwerks Lülen, Gesamtkredit von
CHF 20,2 Mio. (Finanzierung über Arosa Energie)

und

b) Ermächtigung an den Gemeindevorstand,
im Rahmen des Gesamtkredits, die von den Finanzinstituten
geforderten allfälligen Sicherheiten in eigener Kompetenz
zu gewähren.

Anträge des Gemeindeparlaments an die Urnengemeinde

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Das Gemeindeparlament beantragt Ihnen im Namen der Arosa Energie, a) einem Gesamtkredit von CHF 20,2 Mio. für die Gesamterneuerung des Kraftwerks Lülen zuzustimmen und b) die Ermächtigung an den Gemeindevorstand, im Rahmen des Gesamtkredits, die von den Finanzinstituten geforderten allfälligen Sicherheiten in eigener Kompetenz zu gewähren. (Beide Anträge im Parlament mit 13:0 genehmigt.)

NAMENS DES GEMEINDEPARLAMENTS:

Die Parlamentspräsidentin:



Bianca Markwalder

Der Parlamentsschreiber:



Michael Meli

Kurzbericht

Das Kraftwerk Lünen wurde 1914 erbaut. Seit der Konzessionserneuerung und -genehmigung im Jahre 1983 ist Arosa für dessen Betrieb und Unterhalt zuständig. Das Kraftwerk Lünen stand bei Konzessionsbeginn im Eigentum der Gemeinde-korporation Kraftwerk Lünen (GKL), welche aus den damaligen Konzessionsgemeinden Molinis, St. Peter, Pagig, Lünen und Tschierschen sowie Arosa zusammengesetzt war. Nachdem 2013 mit Ausnahme von Tschierschen-Praden diese Gemeinden zur Grossgemeinde Arosa fusionierten, kaufte letztere im Jahre 2017 die Anteile von Tschierschen-Praden (1.02%). Das Kraftwerk als solches ging per 1. Januar 2019 an Arosa Energie über.

Das Kraftwerk produziert im langjährigen Durchschnitt 43 Mio. kWh, wobei 6,5 Mio. im wasserarmen Winterquartal Dezember - Februar anfallen, ein mit 15% der Jahresmenge vergleichsweise hoher Wert.

Die Konzession für das Kraftwerk läuft noch bis ins Jahr 2063.

Seit Konzessionsbeginn und Übernahme des Betriebs durch Arosa wurden insgesamt rund 12,5 Mio. CHF in Erneuerungen investiert, wovon die wichtigsten Erneuerungsarbeiten der Ersatz der Druckleitung und von zwei der vier ursprünglichen Turbinen und Generatoren durch die heutige Maschinengruppe 1 in den Jahren 1989 / 1990 waren.

Die Maschinengruppen 2 und 3 sowie das Wehr Pradapunt sind noch im ursprünglichen Zustand und stammen aus den Jahren 1914 bzw. 1928.

Diese Anlagenteile des Kraftwerks Lünen sind bereits seit vielen Jahren dringend sanierungsbedürftig.

Im 2004 wurde ein Erneuerungsprojekt ausgearbeitet, welches jedoch an einer Einsprache von Umweltorganisationen scheiterte. Das Einspracheverfahren förderte verschiedene klärungsbedürftige Punkte zutage, und die GKL sah sich ausserstande, diese Probleme alleine zu bewältigen.

Zusammen mit Axpo und IBC wurde ein Konsortium gebildet, welches die Projektierung des neu zu erstellenden Kraftwerks Pradapunt und die Sanierung des Kraftwerks Lünen an die Hand nahm. Es wurde - wie es vom Kanton gefordert worden war - eine Gesamtschau der Wasserkraftnutzung im Schanfigg erstellt. Auf der Grundlage dieser Gesamtschau wurden folgende Projekte geplant und bis zum Konzessionsprojekt ausgearbeitet:

- KW Pradapunt, Neubau einer Stufe Litzirüti - Pradapunt
- KW Lünen, Neukonzessionierung und Erhöhung der Ausbauwassermenge auf 5.5 m³/s und damit einhergehender Produktionserhöhung von 20%.

Die Stimmbürgerschaft der Gemeinden Arosa und Tschierschen-Praden stimmten diesen Konzessionsprojekten im Jahr 2016 mit grosser Mehrheit zu.

2017 beschloss das Konsortium aufgrund der seit Projektbeginn verschlechterten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Wasserkraft, diese Projekte zu stoppen.

Im Anschluss an diesen Entscheid beschloss Arosa Energie, auf eine Neukonzessionierung mit höheren Restwasseranforderungen zu verzichten und sowohl die Wehrsanierung als auch die Restwassersanierung auf der Grundlage der bis im Jahre 2063 laufenden Konzession zu vollziehen und die heutige Ausbauwassermenge beizubehalten.

In der Folge wurden an einem Runden Tisch mit den betroffenen kantonalen Ämtern, den beteiligten Umweltschutzorganisationen und Vertretern der Fischerei Gespräche geführt, um eine Gesamtlösung anzustreben. Die im März 2021 am Runden Tisch gefundene Gesamtlösung beinhaltet die Konzessionsübertragung von GKL auf Arosa Energie (mit Bestätigung der heutigen Nutzwassermenge), den Vollzug der Restwassersanierung für das KW Lünen, die Zustimmung zum seit langem anstehenden Wehrrumbau Pradapunt inkl. Fischschutzmassnahmen sowie einen Nutzungsverzicht für die Wasserkraftnutzung am Sapüner- und Fondeierbach bis zur Einmündung in die Plessur.

Aufgrund des geltenden Energiegesetzes (EnG) bzw. der Energieförderverordnung (EnFV) können nur erhebliche Erneuerungsvorhaben von Investitionsbeiträgen profitieren. Im Falle des KW Lünen muss die Investition mindestens 6 Mio. CHF betragen. Eine an sich denkbare Etappierung der Erneuerungen macht alleine vor diesem Hintergrund keinen Sinn, sondern es sollte angestrebt werden, die Erneuerung so umfassend wie möglich vorzunehmen.

Das Stauwehr in Pradapunt, das Wasserschloss in Lünen, die Druckleitung vom Wasserschloss in die Zentrale, die Maschinengruppen sowie die Steuerung sind die wesentlichen Anlagenteile, welche ersetzt bzw. tiefgreifend erneuert werden sollen. Hinzu kommt der Bau einer Dotierturbine im Fassungsbauwerk des Wehrs, welche ein heute ungenutztes Gefälle innerhalb der konzessionierten Strecke nutzt und künftig zusätzliche 620'000 kWh Strom aus Wasserkraft produzieren soll. Ebenfalls müssen die im Rahmen der Restwassersanierung notwendige Restwasserdotierung und der Fischschutz baulich umgesetzt werden.

Die Projektierungsarbeiten, welche durch die Entegra AG durchgeführt wurden, mündeten Ende April in einem an den Kanton eingereichten Projektgenehmigungsgesuch. Dieses lag bis am 20. Juni 2023 öffentlich auf. Es gingen keine Einsprachen ein.

Parallel dazu erfolgten in den Monaten Mai bis Juli die Ausschreibungen für die wichtigsten Arbeiten und Lieferungen. Mit den eingegangenen Angeboten sind rund 73% der im Kostenvoranschlag berechneten Gesamtkosten sehr gut fundiert.

Mit der Erneuerung wird der Weiterbetrieb des bestehenden Kraftwerks Lünen bis zum Ende der Konzessionsdauer im 2063 und die damit verbundene Erzeugung erneuerbarer einheimischer Energie sichergestellt. Der Arosa Energie steht durch die Erneuerung ein Kraftwerk zur Verfügung, welches für die Restkonzessionsdauer mit hoher Verfügbarkeit pro Jahr rund 43 Mio. kWh erneuerbaren Strom aus Wasserkraft produzieren kann. Die Produktion aus diesem Kraftwerk deckt annähernd den jährlichen Gesamtbedarf der Energiekunden von Arosa Energie.

Die Erneuerungsarbeiten erstrecken sich ab 2024 über 3 Jahre, wobei im dritten Jahr eine längere Abstellung von rund 300 Tagen erforderlich wird.

Die Investitionskosten setzen sich wie folgt zusammen:

Wehr Pradapunt	7'860'000.-
Dotierkraftwerk Pradapunt	1'305'000.-
Triebwasserweg	3'070'000.-
Zentrale Lüen	5'470'000.-
Ingenieurleistungen, Projekt- und Bauleitung	2'100'000.-
Diverses	400'000.-
Gesamttotal Kreditantrag	20'205'000.-

Die Investitionsbeiträge sowie die Entschädigung für Fischschutzmassnahmen werden erst nach Erhalt der Baugenehmigung und Gesuchseinreichung zugesichert. Es ist davon auszugehen, dass dieser Prozess gut 4 bis 5 Monate dauern wird. Der Anspruch auf Fördergelder ist nicht garantiert, daher werden diese im Kreditbegehren nicht eingerechnet.

Wir rechnen mit Beiträgen in der Höhe von 6,7 Mio. CHF.

Die Nettoinvestition inklusive Eigenleistungen wird mit 13,9 Mio. CHF veranschlagt. Das Kraftwerk wird nach der Erneuerung Gestehungskosten von rund 7.05 Rp./kWh aufweisen, welche bis zum Ende der Konzessionsdauer auf 4.65 Rp./kWh sinken werden.

Gemäss Artikel 30 Ziff. 4 lit. a der Gemeindeverfassung müssen Kredite über 1 Mio., die im Budget noch nicht vorgesehen sind, der Urnengemeinde unterbreitet werden.

Der Gemeindevorstand hat den Gesamtkredit von 20,2 Mio. CHF für die Gesamt-erneuerung des Kraftwerks Lüen anlässlich seiner Sitzung vom 6. September 2023 genehmigt und beschlossen, die Vorlage zuhanden der Vorberatung durch das Gemeindeparlament zu verabschieden.

Dem Gemeindeparlament steht die Befugnis über die Vorberatung aller Geschäfte zu, welche der Abstimmung durch die Urnengemeinde unterliegen (vgl. Art. 36 Ziff. 7 der Gemeindeverfassung).

Das Gemeindeparlament hat den Gesamtkredit von 20,2 Mio. CHF anlässlich seiner Sitzung vom 28. September 2023 genehmigt und einstimmig, mit einem Stimmverhältnis von 13:0, bei einem abwesenden Parlamentarier, beschlossen, die Vorlage gemäss vorliegender Botschaft zuhanden der beschlussfassenden Urnengemeinde zu verabschieden.

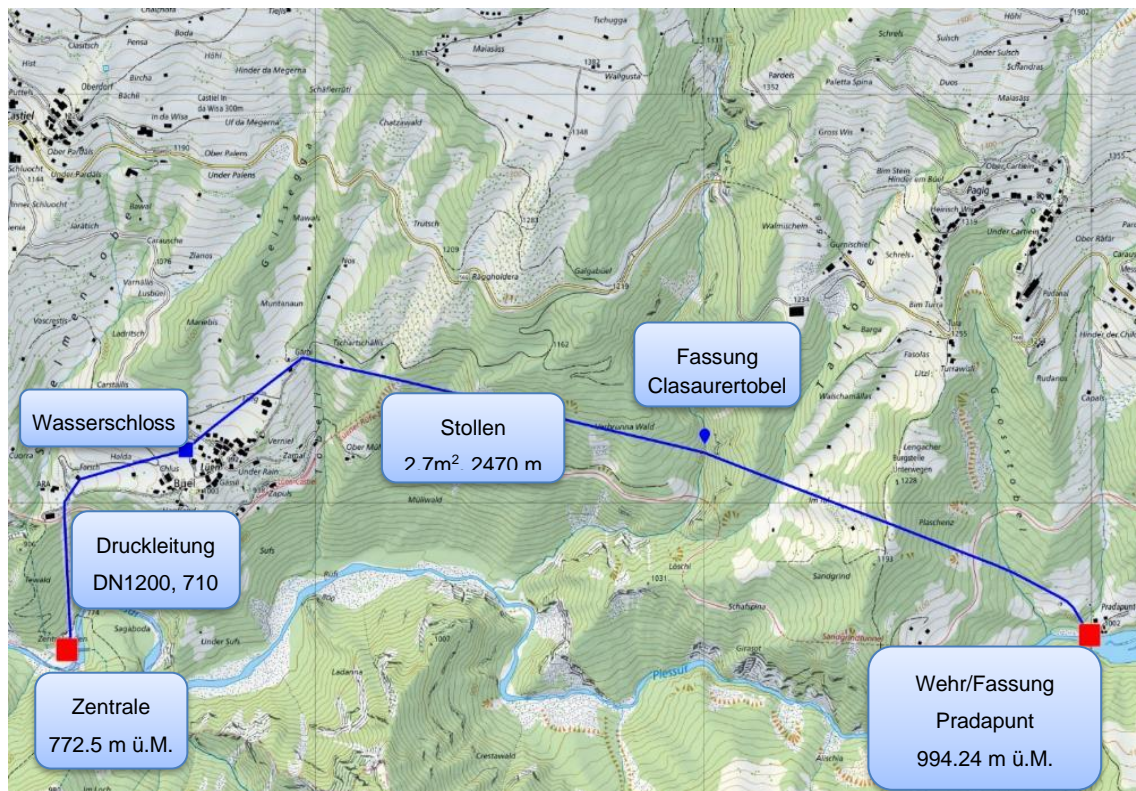
Erläuternder Bericht

1. Ausgangslage

1.1. Bau und erste Konzessionsdauer

Das 1913-1914 in nur 20 Monaten durch die Stadt Chur erbaute KW Lünen nutzt die Wasserkraft der Plessur zwischen der Wasserfassung Pradapunt unterhalb von Molinis und der Zentrale Lünen. Das durch das Wehr aufgestaute Wasser wird über einen 2'470 m langen Stollen nach Lünen zum dortigen Wasserschloss und anschliessend über eine 710 m lange Druckleitung zur Zentrale Lünen geführt. Zusätzlich wird Wasser vom Clasaurenbach gefasst und direkt in den Stollen eingeleitet.

1927 erfolgte die Stauerhöhung auf die heutige maximale Staukote am Wehr Pradapunt von 994.24 m ü. M. durch Aufsetzen von zwei Segmentschützen. Dadurch wurde ein bewirtschaftbarer Stauraum von rund 15'000 m³ geschaffen. Gleichzeitig wurde die Ausbauleistung der Zentrale Lünen mit einem zusätzlichen Maschinensatz erhöht. 1951 erfolgte der Bau des Umleitstollens linksseitig des Wehrrs.



1.2. Neukonzessionierung im Jahr 1983

Beim Ablauf der Konzessionsdauer fallen die sogenannten "nassen" Anlagen zum Stauen, Fassen und Zuleiten des Wassers, die Turbinen, die Gebäude, Grundstücke und Rechte unentgeltlich an die Konzessionsgemeinden heim. Bei Eintritt des Heimfalls sind diese Gemeinden berechtigt, die restlichen Anlagen gegen Entschädigung zu übernehmen und frei in der Entscheidung, an wen sie eine neuerliche Konzession erteilen.

Bereits vor Ablauf der ursprünglichen Konzession im Jahre 1973 traten die damaligen Konzessionsgemeinden Molinis, St. Peter, Pagig, Lünen und Tschierschen in Verhandlungen mit der Stadt Chur. Da diese Verhandlungen nicht im Sinne der Konzessionsgemeinden verliefen, wandte man sich an weitere mögliche Partner. Letztendlich setzte sich die Konstellation einer Gemeindekorporation durch, welcher nebst den Konzessionsgemeinden auch Arosa angehörte. Diese Gemeindekorporation Kraftwerk Lünen (GKL) übernahm von den Konzessionsgemeinden die Anlagen des Kraftwerks Lünen.

Die Konzessionsgemeinden erteilten der GKL in der Folge die Konzession zur Nutzung der Plessur und des Clasaurenbaches für die Dauer von 80 Jahren. Die Konzessionsgenehmigung durch die Regierung erfolgte am 26. September 1983. Diese Konzession läuft somit noch 40 Jahre und endet im Jahre 2063.

1.3. Erfolge und geplante Erneuerungen

1989/90 erfolgte eine erste Erneuerungsetappe. Einerseits wurden die alten Maschinen 1 und 4 durch eine neue Maschinengruppe 1 ersetzt und damit auch die Schluckfähigkeit des Kraftwerks auf 3.885 m³/s erhöht. Zudem erfolgte auch der Ersatz der Druckleitung zwischen dem Wasserschloss in Lünen und der Kraftwerkszentrale. Diese Investition belief sich auf rund 8 Mio. CHF. Insgesamt wurden seit Konzessionsbeginn 12,5 Mio. CHF investiert.

Nach dieser ersten Erneuerungsetappe wurden die Wehrsanierung und der Ersatz der zwei verbliebenen alten Maschinengruppen ins Auge gefasst. Basis hierzu waren ein Variantenstudium vom Oktober 1997, sowie das Bauprojekt aus dem Jahre 2004. Die Eingabe des Projekts beim Amt für Energie erfolgte im Juli 2004.

Im September 2004 hatten WWF Graubünden und Pro Natura Graubünden gegen das Projekt Einsprache erhoben. Unter anderem wurde beantragt, dass eine UVP nach Art. 9 USG durchzuführen sei, um Dotier- und Restwassermengen in der genutzten Gewässerstrecke festzulegen sowie eine Möglichkeit für den Fischaufstieg zu schaffen.

Nach einer verwaltungsinternen Ämterkonsultation sowie diversen Besprechungen mit der GKL stellte sich das Amt für Energie auf den Standpunkt, dass die Wehrsanierung nicht losgelöst von den übrigen klärungsbedürftigen Fragen, namentlich nach der konzessionierten Ausbauwassermenge, der Restwassersanierung sowie der Fischgängigkeit, beurteilt werden könne und riet deshalb der GKL das Baugesuch für die Wehrsanierung zurückzuziehen.

1.4. Neuanlauf und neuerlicher Rückschlag

Die GKL war damals nicht in der Lage, die sich stellenden Probleme alleine zu bewältigen. Es wurde deshalb ein Konsortium gebildet, an welchem sich Axpo mit 51%, Arosa und GKL mit 24.5% und die IBC ebenfalls mit 24.5% beteiligten. Das Konsortium erstellte – wie es vom Kanton gefordert worden war – eine Gesamtschau der Wasserkraftnutzung im Schanfigg.

Auf der Grundlage dieser Gesamtschau wurden folgende Projekte geplant und bis zum Konzessionsprojekt ausgearbeitet:

- KW Pradapunt, Neubau einer Stufe Litzirüti - Pradapunt
- KW Lülen, Neukonzessionierung und Erhöhung der Ausbauwassermenge auf 5.5 m³/s, was eine Produktionserhöhung von 20% ermöglicht und dem Werk daher als "wesentlich erweitertes Werk" Anspruch auf eine kostendeckende Einspeisevergütung (KEV) verschafft hätte.

Die diesbezüglichen Konzessionsabstimmungen in den Gemeinden Arosa und Tschierschen-Praden wurden durchgeführt. Die Arosener Stimmbürger haben beiden Konzessionsprojekten im Jahre 2016 deutlich zugestimmt.

Aufgrund des neuen Konzessionsprojekts für das KW Lülen verzichtete der Kanton zum damaligen Zeitpunkt darauf, den Vollzug der Restwassersanierung nach Artikel 80 GSchG für das KW Lülen voranzutreiben. Durch die Neukonzessionierung mit Festlegung der erforderlichen gesetzlichen Restwassermengen hätte sich die Restwassersanierung erübrigt.

Allerdings änderten sich für beide Projekte bereits kurze Zeit später die Randbedingungen.

Für ein Neukonzessioniertes Werk "KW Lülen" entfiel nach Inkrafttreten des neuen Energiegesetzes im Rahmen der Energiestrategie 2050 des Bundes der Anspruch auf eine KEV für wesentlich erweiterte Werke.

Aufgrund der verschlechterten wirtschaftlichen Ausgangslage beschlossen die Parteien Anfang 2017, beide Projekte zu stoppen und auf ein Einreichen der Konzessionsgenehmigungsgesuche beim Kanton Graubünden zu verzichten.

Im Juni 2023 beschloss das Konsortium aufgrund der erneut geänderten Förderungsregelungen, die Arbeiten für das Kraftwerk Pradapunt wieder aufzunehmen. Diese haben jedoch keinerlei Auswirkungen auf die Gesamt-erneuerung des Kraftwerks Lülen.

1.5. Einigungslösung

Im Anschluss an diesen Entscheid beschloss Arosa Energie, auf eine Neukonzessionierung mit höheren Restwasseranforderungen zu verzichten und sowohl die Wehrsanierung als auch die Restwassersanierung auf der Grundlage der bis im Jahre 2063 laufenden Konzession zu vollziehen und die heutige Ausbauwassermenge beizubehalten.

In enger Zusammenarbeit mit Experten in Wasserrechtsfragen und Gewässerschutz konnte an einem Runden Tisch mit den betroffenen kantonalen Ämtern, den beteiligten Umweltschutzorganisationen und Vertretern der Fischerei eine Einigung erzielt werden, die eine Gesamtlösung bietet und folgende Aspekte beinhaltet:

- Konzessionsübertragung von GKL auf Arosa Energie (mit Bestätigung der heutigen Nutzwassermenge)
- Vollzug der Restwassersanierung für das KW Lülen
- Nutzungsverzicht für die Wasserkraftnutzung am Sapüner- und Fondeierbach bis zur Einmündung in die Plessur und formelle Aufhebung der im Jahre 1984 dem Elektrizitätswerk Davos (EWD) und der Elektrizitätsgesellschaft Laufenburg (EGL) erteilten Konzession

- Zustimmung zum geplanten Wehrrumbau Pradapunt inkl. Fischschutzmassnahmen mittels Projektgenehmigung der Regierung.

Sowohl der Konzessionsübertragung an die Arosa Energie wie auch dem Nutzungsverzicht hat die Urnengemeinde am 15. Mai 2022 mit grossen Mehrheiten von 89.7% bzw. 83.9% zugestimmt.

1.6. Übernahme der Anlagen durch Arosa Energie

Seit dem 1. Januar 2013 hielt die heutige Gemeinde Arosa fusionsbedingt 98.98 % der Anteile an der GKL, die Gemeinde Tschierschen-Praden deren 1.02%. Die beiden Gemeinden Arosa und Tschierschen-Praden kamen damals zum Schluss, dass eine Weiterführung der GKL aufgrund dieser Beteiligungsverhältnisse nicht mehr sinnvoll sei. Der Anteil der Gemeinde Tschierschen wurde übernommen und abgegolten. Die Kraftwerksanlagen mit den dazugehörenden Grundstücken wurden von der Arosa Energie zu Eigentum übernommen. Im Zuge der Auflösung der GKL haben die (heutigen) Konzessionsgemeinden Arosa und Tschierschen-Praden die Konzession mit Urnenabstimmung vom 15. Mai 2022 bzw. mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 11. November 2022 von der GKL auf die Arosa Energie übertragen. Das Gesuch um Genehmigung der Konzessionsübertragung ist derzeit hängig.

1.7. Zustand der Bauwerke

a. Wehranlage

Bereits 2004 durchgeführte Untersuchungen zeigten auf, dass der Wehrkörper aus mittlerweile stark zersetztem und mit Bruchsteinen durchsetzten Magerbeton besteht. Der im Jahr 1927 aufgesetzte Beton der Wehrkrone ist noch weitgehend intakt. Ebenfalls konnte festgestellt werden, dass das Wehr auf Fels fundiert wurde und dass die Foundationstiefe den Plänen entspricht.

Der Zustand der Wehrpfeiler ist durch einen porösen und mürben Beton in einem generell schlechten Zustand.

Die Stahlwasserbaukomponenten der Wehranlage und Fassung Pradapunt sind zwischen 70 und 108 Jahre alt und haben damit ihre theoretische Nutzungsdauer deutlich übertroffen. Die Bauteile der Segmentschützen sind stark korrodiert, und beide Schützen sind undicht. Zudem können die Schützen je nach Einstauhöhe nicht mehr bedient werden. Die Schützen des Umlaufstollens und des Grundablasses sind ebenfalls undicht.

Sämtliche Stahlwasserbauteile inkl. Antriebe haben somit einen grossen Sanierungsbedarf.

Auch die Fachwerkkonstruktion der Wehrbrücke ist korrodiert und der Zustand der Brücke muss generell als schlecht bezeichnet werden.

Bei Hochwasser sind manuelle Interventionen - zu jeder Tages- oder Nachtzeit - notwendig. Der Zugang zu den Schützen, Arbeiten an den Antrieben der Schützen wie auch das Beheben von Verklausungen durch Schwemmholz stellen sowohl körperlich wie auch bezüglich Arbeitssicherheit hohe Ansprüche an unsere Mitarbeiter im Wehr Pradapunt.

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass die über 100-jährige Wehranlage Pradapunt mit den im Jahr 1927 aufgesetzten Wehrschützen ihre Lebensdauer bereits vor langer Zeit erreicht hat. Eine umfassende Erneuerung der Wehr- und Fassungsanlage ist unumgänglich.



Bild: Drohnenaufnahme Axpo Power AG

b. Zulaufstollen

Der knapp 2.5 km lange Zulaufstollen ist in einem guten Zustand. Es sind lediglich kleinere Betonschäden vorhanden und der Korrosionsschutz der zwei Drucktore muss erneuert werden.

c. Fassung Clasauretobel

Die ursprüngliche Fassung am Clasauretobel wurde durch ein Schlagwetter in den 80er Jahren zerstört und musste im Jahr 1985 vollständig neu erstellt werden. Die Entsanderanlage ist allerdings knapp dimensioniert und ihre Wirksamkeit bei höheren Wassermengen (Starkregen, Gewitter) nicht mehr gegeben. Es besteht die Gefahr eines Eintrags von Sand oder gar Kieselsteinen mit entsprechender Schädigung der Turbinen und Armaturen.

d. Wasserschloss

Das Wasserschloss westlich des Dorfes Lüren befindet sich noch weitgehend im Originalzustand aus dem Jahre 1914. Es besteht aus einem unterirdischen, kreisrunden Behälter von 14 m Durchmesser und 5.15 m Höhe sowie dem oberirdischen Betriebsgebäude.

Bei plötzlichen Abschaltvorgängen der Maschinen bzw. beim Auslösen der an das Wasserschloss anschließenden Rohrbruchklappe kann der Wasserspiegel über den maximal zulässigen Wert ansteigen und zu Überflutung im Innern des historischen Bauwerks sowie zu Wasseraustritten durch die Fensteröffnungen führen.

Das über 100 Jahre alte Bauwerk ist in einem annehmbaren bis guten Zustand. Allerdings zeigen neue Berechnungen, dass beim Aufschwingen der Wassermassen Drücke entstehen können, welche die Tragsicherheit gefährden könnten.

Beim Betriebsgebäude des Wasserschlosses sind Betonschäden vorhanden, Fenster, Türe und der Anstrich sind verwittert und teilweise beschädigt.



Bild: Atlantiq

e. Druckleitung

Im Innern der Druckleitung, insbesondere im am stärksten beanspruchten Bereich der Sohle, sind grössere Flächen des ursprünglich applizierten Korrosionsschutzsystems aufgebraucht und bereits Rotrostkorrosion vorhanden. Gleiches gilt bei sämtlichen untersuchten Spiralschweissnähten.

Der Aussenkorrosionsschutz der unterhalb des RhB-Trasses offenliegenden Leitung weist mehrere, grossflächige Ablösungen der Beschichtung auf. Auch hier hat sich stellenweise Rotrostkorrosion gebildet, was gleichbedeutend mit dem Lebensende des Korrosionsschutzsystems ist.

f. Maschinengruppe 1

Die Maschinengruppe 1 stammt aus dem Jahre 1990, diese ersetzte dazumal die alten Maschinen 1 und 4. Die Turbine hat eine Schluckfähigkeit von 2 m³/s und die abgegebene Leistung beträgt maximal 3.8 MW.

Die Turbine und der Kugelschieber der Maschinengruppe 1 wurden in den letzten 10 Jahren erneuert bzw. umfassend revidiert und sind in einem guten Zustand.

Der Generator muss für einen sicheren Weiterbetrieb umfassend überholt werden und mit einer Wasserkühlung ergänzt werden. Durch das Fehlen einer Wasserkühlung ergeben sich sowohl Temperatur- als auch Verschmutzungsprobleme.

Die Steuerung wurde in den letzten 10 Jahren partiell erneuert, entspricht jedoch durch den komplizierten Aufbau und aufgrund des Alters einzelner Komponenten nicht mehr dem Stand der Technik, auch die Ersatzteilversorgung wird zunehmend schwieriger. Ein kompletter Austausch der Steuerung ist erforderlich.

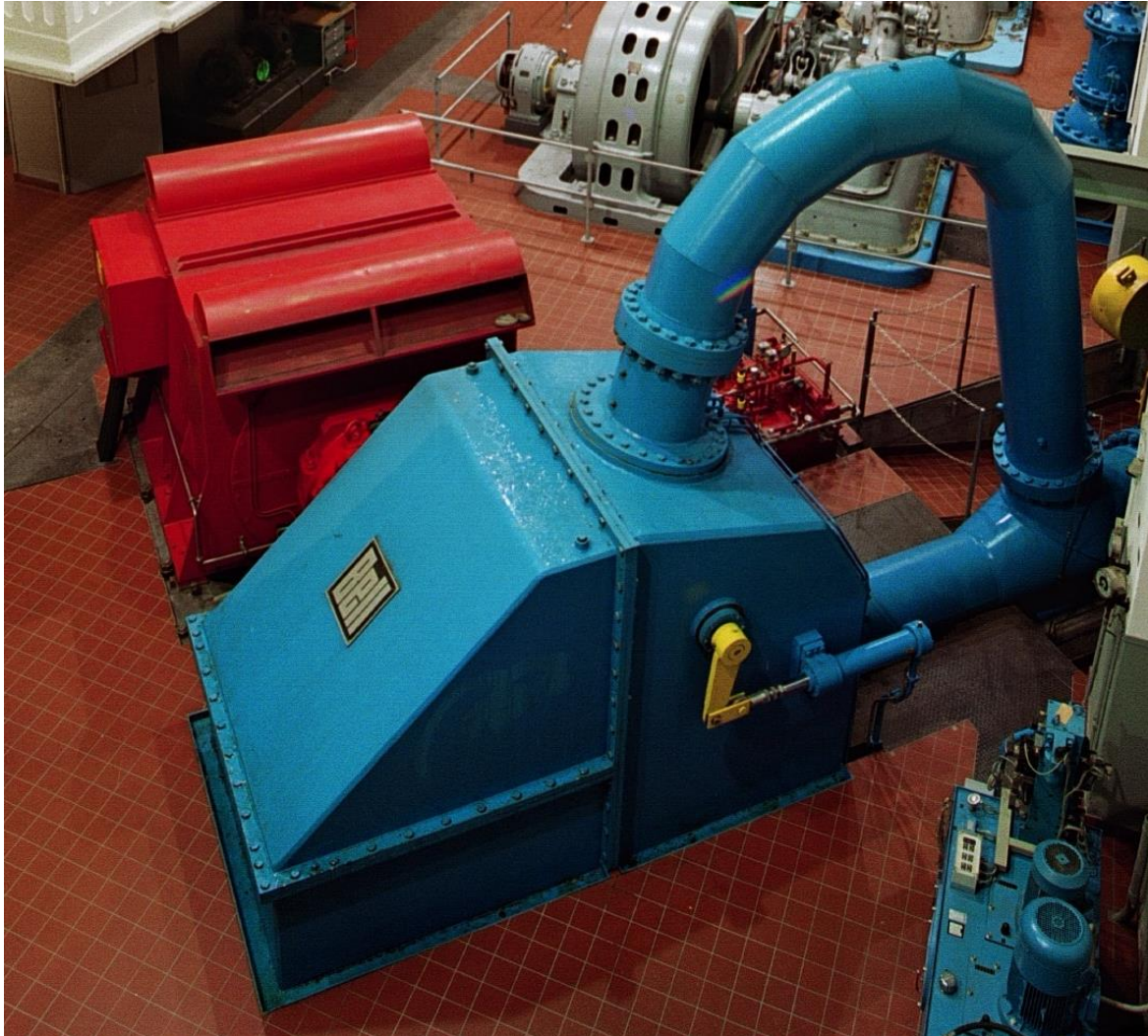


Bild: Arosa Energie

g. Maschinengruppen 2 und 3

Die Maschinengruppe 2 gehört seit 1914, d.h. seit der Inbetriebnahme des Kraftwerks, zu dessen Ausrüstung. Ihre Schluckfähigkeit beträgt $0.6 \text{ m}^3/\text{s}$ und die abgegebene Maximalleistung beträgt gut 900 kW.

Die Turbine ist gemessen an ihrem Alter in einem noch akzeptablen Zustand. Der Wirkungsgrad entspricht nicht mehr dem Stand der Technik, durch den Einsatz eines neueren Turbinenrads liegt dieser jedoch nur wenige Prozentpunkte unter dem Stand der Technik.

Der Generator ist noch in einem brauchbaren Zustand.

Probleme bereitet insbesondere der hydraulische Turbinenregler, die Leistungsabgabe lässt sich nicht mehr regeln. Der Wartungs- und Unterhaltsaufwand ist sehr gross.



Bild: Foto Homberger

Die Maschinengruppe 3 ist seit 1928 in Betrieb. Ihre Schluckfähigkeit beträgt $1.3 \text{ m}^3/\text{s}$ und die abgegebene Maximalleistung beträgt über $2'200 \text{ kW}$.

Auch diese Turbine ist gemessen an ihrem Alter in einem Zustand, welcher als genügend bezeichnet werden kann. Turbinenrad und -welle wurden vor wenigen Jahren erneuert, der Wirkungsgrad liegt leicht unter demjenigen einer neueren Anlage.

Auch der Generator ist noch in einem ordentlichen Zustand.

Probleme bereitet auch bei dieser Maschine der hydraulische Turbinenregler mit einer schlechten Regelbarkeit. Der Wartungs- und Unterhaltsaufwand ist sehr gross.



Bild: Arosa Energie

Die fehlende Fernbedienbarkeit beider alten Maschinengruppen stellt ein grosses Manko dar. Sie verursacht einen hohen Personalaufwand vor Ort und verunmöglicht einen effizienten Betrieb.

Beide Maschinen müssen zwingend ersetzt werden.

2. Aufgabenstellung

2.1. Umfeld

Nachdem 2017 das Konzessionsprojekt aufgrund der veränderten Ausgangslage zurückgezogen wurde, musste die Situation des KW Lügen erneut beurteilt werden.

Bevor ein Projektgenehmigungsgesuch für die baulichen Erneuerungen des Wehrs der Fassung Pradapunt ausgearbeitet werden konnte, mussten die wasserrechtlichen Verhältnisse, die Zuordnung der Nutzungsrechte nach Auflösung der GKL sowie die Umsetzung der Restwassersanierung geklärt werden. Wie obenstehend unter Ziff. 1.5 erläutert, ist es im Rahmen eines Runden Tisches mit den verschiedenen Akteuren gelungen eine Einigungslösung zu erzielen. Dies ermöglichte es Arosa Energie, das Bauprojekt für die Erneuerung des Wehrs Pradapunt wie auch die weiteren erforderlichen Planungsarbeiten voranzutreiben.

2.2. Sanierungsziele

a. Rahmenbedingungen

Beim geplanten Vorhaben handelt es sich um eine Erneuerung des bestehenden Kraftwerks. Entsprechend bleibt der von der bestehenden Konzession vorgegebene

Rahmen bezüglich Kraftwerksbetrieb, Staukoten Tagesspeicherbecken Molinis, Restwasserabgaben etc. unverändert.

b. Optimale Ausnutzung Investitionsbeiträge

Investitionsbeiträge für die Erneuerung von Wasserkraftwerken gemäss Art. 26 Abs. 1 lit. c EnG in Verbindung mit Art. 47 Abs. 2 EnFV werden nur gesprochen, wenn die Erneuerung erheblich ist. Im Falle des KW Lünen bedeutet dies, dass die Investitionssumme für die Erneuerung mindestens CHF 6,0 Mio. betragen und mindestens eine Hauptkomponente umfassen muss.

Aus diesem Grunde ist eine Gesamterneuerung über alle Anlagen und Bauwerke des KW Lünen anzustreben, auch wenn eine Etappierung über einen längeren Zeitraum im Grundsatz möglich wäre.

Mit einer gleichzeitigen Umsetzung der Erneuerungen kann zudem die Abstelldauer und somit der Produktionsausfall niedriger gehalten werden.

c. Optimierung der Anlagenlebensdauer

Insbesondere die Wehranlage, aber auch alle anderen Anlagenteile des KW Lünen müssen soweit erneuert bzw. ertüchtigt werden, dass ein sicherer und wirtschaftlicher Betrieb bis mindestens zum Konzessionsende 2063 ermöglicht wird.

Um den Verschleiss der Turbinen zu verringern, wird einer verbesserten Abscheidung von Kies und Sand in der Fassung Pradapunt eine hohe Priorität eingeräumt.

Auch bei der Fassungsanlage Clasauretobel soll das Risiko von Sand- und Geschiebeeintrag in den Triebwasserstollen durch einen Umbau minimiert werden

Die rund 35-jährige Druckleitung ist innen gegen Korrosion zu schützen. Der freiliegende Abschnitt der Druckleitung ist auch aussen zu schützen.

d. Anlagensicherheit

Die Wehranlage wird so ausgelegt, dass bei Hochwasserereignissen jederzeit mittels automatisierter Eingriffe ein betriebssicherer Zustand hergestellt werden kann.

Landseitig soll der Zugang zur Wehranlage mit einem Zaun abgesperrt werden.

Das Betriebsgebäude über dem Wasserschloss soll saniert werden und das Wasserschloss soweit zu verstärken, dass auch ausserordentliche Betriebszustände keine Gefahr für das Bauwerk und das umliegende Wiesland darstellen.

e. Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz

Die Arbeitssicherheit muss dem aktuellen Stand der Technik, den Richtlinien der Eidgenössischen Kommission für Arbeitssicherheit (EKAS) sowie den Vorgaben der SUVA entsprechen.

Die erforderlichen Schadstoffsanierungen in der Zentrale und im Wasserschloss sind entsprechend den einschlägigen Vorgaben umzusetzen.

f. Umwelt

Die umweltrechtlichen Vorschriften, d.h. die Abgabe des Restwassers und die einzuhaltenden Fischschutzmassnahmen, müssen mittels geeigneter technischer Einrichtungen umgesetzt werden.

Die Geräusche der Wehranlage mit Dotierwasserturbine Pradapunt sollen im oberhalb liegenden Wohnhaus deutlich unter den gesetzlichen Vorgaben der Lärmschutzverordnung bleiben.

Die Rodungsfläche wird so gering wie möglich gehalten. Projektbedingt ist eine Waldfläche von ca. 200 m² betroffen. Die temporären Rodungen werden wieder aufgeforstet.

g. Ertragskraftmaximierung

Zur Ertragskraftmaximierung wird der Flexibilität des Kraftwerkeinsatzes eine hohe Priorität eingeräumt. Die Produktion muss den stündlich ändernden Marktpreisen folgen können und die Maschinen sowie deren Steuerung müssen eine Teilnahme am Sekundär- und Tertiärregelleistungsmarkt erlauben. Das bestehende Staubecken Pradapunt hat hierzu auch künftig einen wesentlichen Teil beizutragen. Das zur Verfügung stehende Wasserkraftpotential muss optimal genutzt werden, dem Wirkungsgrad und der Verfügbarkeit der Maschinen werden ein entsprechend hoher Stellenwert zugeschrieben.

Aufgrund der bestehenden Fassungsauslegung bleiben, je nach Pegelstand im Staubecken, zwischen 2 und 4 Meter Gefälle ungenutzt. Dieses Potential von rechnerisch rund 620'000 kWh soll mittels einer Dotierturbine genutzt werden.

h. Effizienzsteigerung im Betrieb

Durch Modernisierung und Umgestaltung der Anlage sollen Betrieb und Unterhalt kosteneffizienter gestaltet werden. Hierzu ist ein vollautomatischer fernüberwachbarer Betrieb vorzusehen, damit die Vorgaben (Turbinenbetrieb nach Bedarf) optimal mit den Zuflüssen der Plessur (Nieder- bis Hochwasser) und den Betriebsbedingungen an Wehr Pradapunt und Staubecken Molinis in Einklang gebracht werden können. Die Einbindung ins bestehende Leitsystem von Arosa Energie ist vorzusehen.

Die Kühlung der Maschinen ist so auszulegen, dass diese im Winter auch zur Beheizung der Räumlichkeiten dient und im Sommer ohne manuelle Eingriffe oder Leistungsreduktionen die Generatortemperaturen sich stets im unkritischen Bereich bewegen.

Regelmässige Spülungen des Staubeckens, des Entsanders und den weiteren Becken des Fassungsbauwerks müssen mit einfachen Bedienungseingriffen durchgeführt werden können.

Die Fassung Clasaurertobel wird nur betrieben, wenn die verfügbaren Wassermengen der Plessur nicht für einem 24h-Volllastbetrieb ausreichen. In einem Normaljahr ist dies von September/Okttober bis März der Fall.

Die im Rahmen des Erneuerungsprojekts sanierte und verstärkte Zufahrtsstrasse zum Wehr Pradapunt soll auch für den späteren Betrieb und Unterhalt der Anlage bestehen bleiben.

Auch zum Wasserschloss soll eine permanente, unbefestigte und begrünte Zufahrts- piste ab neuer Meliorationsstrasse erstellt werden.

i. Versorgungssicherheit

Das Kraftwerk Lünen muss weiterhin inselbetriebs- und schwarzstartfähig sein.

3. Definitives Gesamterneuerungsprojekt

3.1. Erneuerung Wehr und Fassungsbauwerk

Die Erneuerung der Wehr- und Fassungsanlage Pradapunt ist das Kernelement der Gesamterneuerung.

Sämtliche Stahlwasserbauteile, Widerlager und Pfeiler der bestehenden Wehranlage sowie die Wasserfassung werden ersetzt.

Es wird auf die bestehende Foundation der Wehranlage aufgebaut, der bestehende Wehrkörper wird durch Vorbetonieren luftseitig verstärkt. Damit wird gleichzeitig das Tosbecken so ausgebildet, dass Fische, welche über das Wehr verdriftet werden, ein ausreichendes Wasserpolster vorfinden und so verletzungsfrei absteigen können. Es sind zwei Wehröffnungen mit 7 m breiten Wehrklappen vorgesehen, welche einen ölhydraulischen Antrieb aufweisen. Führt die Plessur hohe Wassermengen, so wird die maximale Staukote durch Absenken der Klappen sichergestellt.

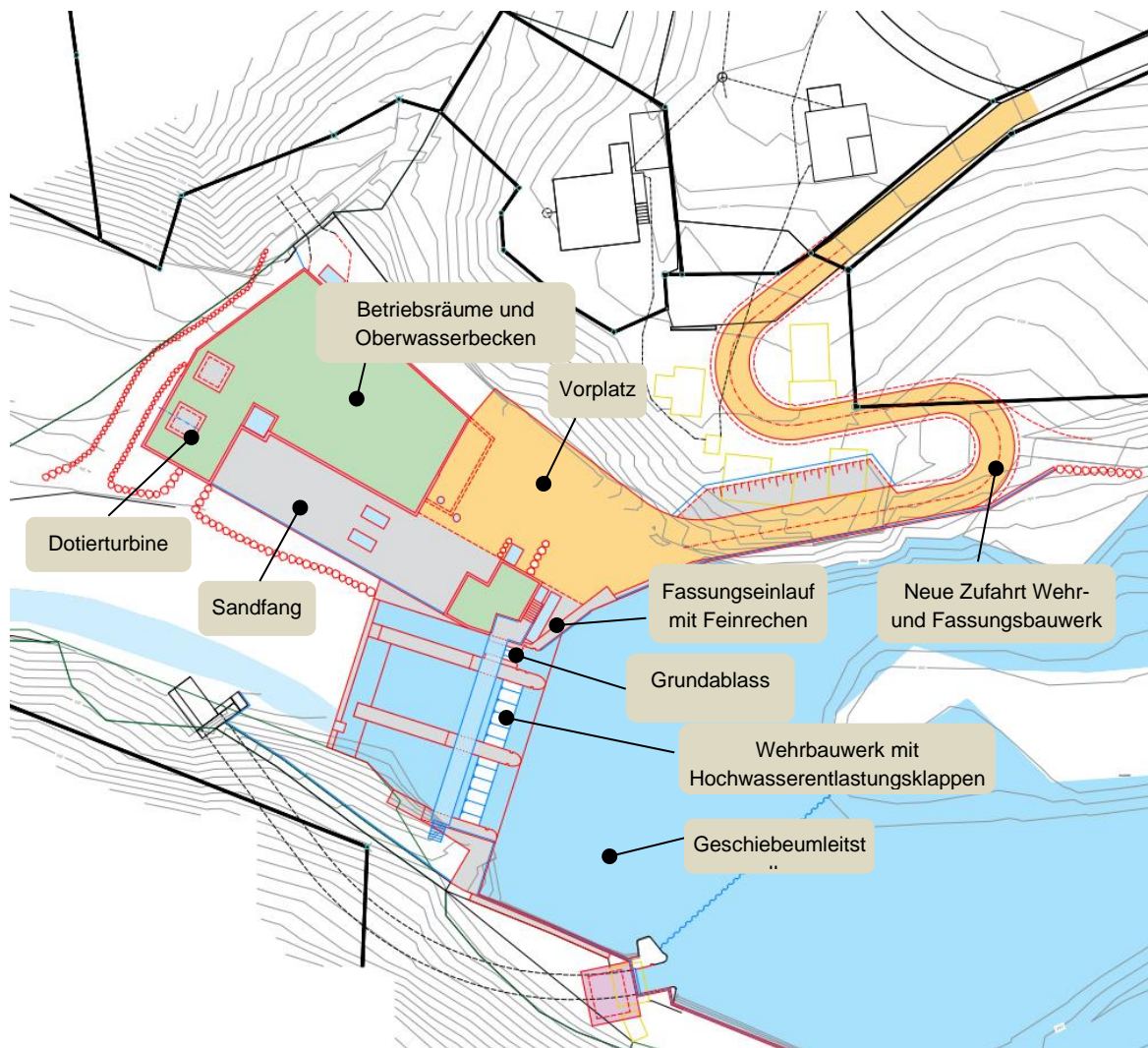
Ein Grundablass stellt sicher, dass eine komplette Entleerung des Wehrs erfolgen und im Fassungsraum angesammelte Sedimente ausgespült werden können.

Der eigentliche Einlauf für das Triebwasser, mit welchem die Turbinen angetrieben werden, erfolgt durch einen Feinrechen mit horizontalen Stäben. Der Stababstand ist so gewählt, dass der Fischschutz gewährleistet wird und keine Fische ins Triebwasser gelangen können, denn eine Turbinenpassage würde in einer absoluten Mortalität resultieren. Um den Reinigungsaufwand zu minimieren, ist eine automatische Rechenreinigungsanlage vorgesehen.

Nach dem Einlauf wird sowohl ein Kies- wie auch ein Sandfang vorgesehen, welcher gegenüber dem heutigen komplett neudimensioniert und anders angeordnet wird.

Die heutige Wehrbrücke wird durch einen neuen Steg aus Stahl ersetzt.

Der bestehende Geschiebeumleitstollen, mit welchem Geschiebe um das Wehr geleitet und der Plessur weitergegeben werden kann, wird weiter genutzt. Dessen 70-jähriger Schütze wird ersetzt und automatisiert sowie die Stollensohle saniert.



3.2. Dotierwasserkraftwerk

Bedingt durch das bestehende Wasserschloss ergibt sich innerhalb der konzessionierten Strecke zwischen Staubecken und Stolleneinlauf ein Gefälle von 2 bis 4 m, je nach Wasserstand. Dieses heute ungenutzte Wasserkraftpotential wird mit einer Kaplan turbine erschlossen, welche auch gleichzeitig das Restwasser dotieren soll. Mit dieser Turbine können rund 620'000 kWh erneuerbare Energie aus Wasserkraft erzeugt werden, was in etwa 60% der Produktion des Trinkwasserkraftwerks Molinis oder der Jahresproduktion einer Photovoltaik-Fläche von gut 2'500 m² entspricht.

3.3. Triebwasserstollen

Für den Triebwasserstollen sind aufgrund seines guten Zustands nur punktuelle Reparaturen notwendig. Die zwei Drucktore werden mit einer Korrosionsschutzbeschichtung versehen.

3.4. Fassung Clasaurertobel

Um die Entsandung in allen Betriebszuständen sicherzustellen, wird im Anschluss an den bestehenden Sandfang ein sogenannter Coandarechen eingebaut. Dieser gewährleistet durch seine spezielle Konstruktion, dass Sandkörner über einer

gewissen Grösse, Geschwemmsel wie Laub und kleine Lebewesen nicht mehr ins Triebwassersystem gelangen.

Automatisierungslösungen für die Überwachung und Bedienung wurden in Relation zu den Kosten in diesem Falle als nicht verhältnismässig beurteilt, insbesondere da aufgrund der fehlenden Energieversorgung sowohl in Anschaffung als auch im Betrieb teure Einrichtungen notwendig würden.

3.5. Wasserschloss

Für das oberirdische Betriebsgebäude des Wasserschlosses sind Instandhaltungsarbeiten vorgesehen, um die Bausubstanz für die nächsten 40 Jahre bis zum Konzessionsende zu erhalten sowie das Erscheinungsbild aufzufrischen.

Die Rechenanlage wird instandgesetzt und Metallbauteile saniert bzw. erneuert.

Um bei einer Notabschaltung des Kraftwerks die Auswirkungen des Druckstosses auffangen zu können, ist ein Verstärkungskonzept sowohl für die unterirdische Kammer wie auch für das Betriebsgebäude geplant.

3.6. Druckleitung

Für die Druckleitung ist eine komplette Erneuerung des Innenkorrosionsschutzes vorgesehen, analog wie dies bereits für das Kraftwerk Litzirüti im Jahr 2011 erfolgt ist.

Da der untere Teil der Druckleitung ab RhB-Linie bis zur Zentrale oberirdisch verlegt ist, wird in diesem Bereich auch ein neuer Aussenkorrosionsschutz aufgebracht.

Zudem wird die Rohrbruchklappe beim Wasserschloss umfassend revidiert. Diese verhindert, dass im Falle eines Rohrbruches die austretenden Wassermassen Überschwemmungen, Erosionen und Hangrutsche verursachen.

3.7. Zentrale

Die zwei alten Maschinengruppen sollen vollständig ersetzt werden. Vorgesehen sind baugleiche, vertikalachsige Maschinengruppen mit vierdüsigen Pelton-turbinen und Synchrongeneratoren. Da der Zugang zur Zentrale mit hohen Gewichten sehr schwierig und daher Kostenaufwendig ist, ist die Aufteilung auf mehrere und dafür kleinere Maschinen die wirtschaftlichste Variante.

Im Rahmen des Ausschreibungsprozesses sind zudem alternative Lösungsvarianten unterbreitet worden, welche noch nicht abschliessend geprüft wurden. Diese sehen den Ersatz aller bestehenden Maschinengruppen mit baugleichen Maschinen vor. Daraus resultieren Vorteile bei der Schulung, Bedienung, Ersatzteilhaltung und Unterhalt. Zudem ist auch ein leicht höherer Energieertrag zu erwarten.

Der definitive Entscheid erfolgt auf Basis einer Bewertung der Gesamtkosten und Erträge über die Gesamtlebensdauer der Varianten.

Um die neuen Maschinen platzieren zu können, sind die Betonfundamente vollständig neu aufzubauen.

Mit Strassenfahrzeugen ist ein Zugang zur Zentrale nicht möglich. Um die erforderlichen Transporte durchführen zu können, wird eine Bauseilbahn mit einer Nutzlast von 5 Tonnen installiert.

Die noch schwereren Lasten wie der Generator (ca. 15 Tonnen) müssen mit der RhB bis zum Unterwerk Forsch gebracht und über das bestehende Geleise der

Standseilbahn zur Zentrale transportiert werden. Hierzu wird ein speziell dafür ausgelegter Transportwagen mit Winden eingesetzt.

Im Zentralengebäude werden der Boden und die Fenster der Maschinenhalle erneuert.

3.8. Steuerung

Sowohl für das Wehr Pradapunt, die Dotierturbine Pradapunt wie auch für alle Maschinengruppen des KW Lünen ist eine neue Kraftwerksteuerung geplant. Diese wird in das bestehende, übergeordnete Leitsystem eingebunden.

Die Steuerung erlaubt einen vollständig automatisierten, ferngesteuerten Betrieb der Maschinen, eine umfassende Überwachung derer Komponenten und im Falle von drohenden Problemen eine Abschaltung derselben.

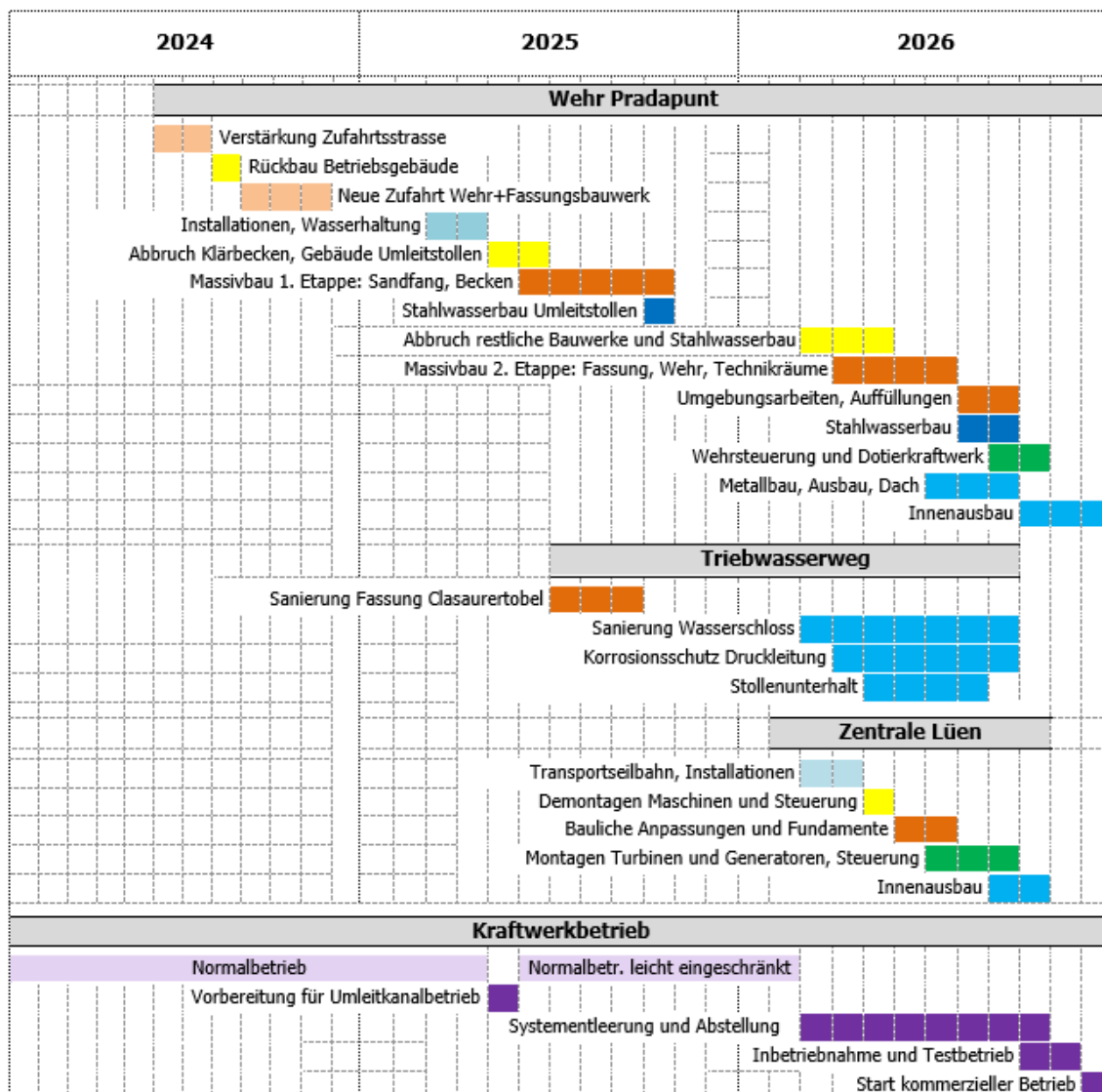
Beim Wehr Pradapunt werden insbesondere bei Hochwasser weitreichende automatisierte Eingriffe vorgenommen, um Auflandungen wie auch den Eintrag von Geschiebe und Schwebstoffen zu vermeiden. Zudem sollen mit den Möglichkeiten einer modernen Steuerung die Eingriffe des Wehrpersonals erleichtert und der Aufwand hierzu verringert werden.

3.9. Umbauphase

Für die Gesamtkosten der Sanierung ist der Betriebsausfall während der Bauzeit von wesentlicher Bedeutung. Das Konzept sieht eine Anordnung vor, welche es erlaubt, den Betriebsausfall möglichst gering zu halten. Hochwasser müssen während der gesamten Umbauarbeiten abgeleitet werden können.

Fassung, Sandfang und Zentrale Dotierwasserturbine werden deshalb orografisch links des heutigen Sandfangs angeordnet. Dies erlaubt einen teilweisen Kraftwerksbetrieb während des Umbaus der Anlage. Hochwasserableitung und Geschiebetransport während der Bauphase sollen über den Umleitstollen erfolgen.

4. Terminplan



5. Kosten

5.1. Grundlagen

Die Kalkulationsgrundlagen für die Gesamtsumme der Investitionskosten setzen sich wie folgt zusammen:

Gültige Angebote aus öffentlichen bzw. freihändigen Ausschreibungen:	73%
Kostenvoranschläge mit einer Genauigkeit von $\pm 10\%$:	19%
Schätzungen:	7%
Bereits verrechnete Leistungen:	1%

5.2. Investitionsbeiträge und Entschädigung Fischschutzmassnahmen

Gemäss Art. 47 Abs. 2 der Energieförderungsverordnung (EnFV) wird die Erneuerung des Kraftwerks Lünen als erheblich eingestuft. Für das Kraftwerk Lünen, mit einer nach der Restwassersanierung resultierenden Bruttoleistung von 6'161 kWBr, errechnet sich gestützt auf Art. 48 Abs. 3 und 4 EnFV eine Förderung von rund 28.5% der anrechenbaren Investitionen. Der durch die Erneuerungsarbeiten verursachte Produktionsausfall ist ebenfalls beitragsberechtigt.

Die Dotierturbine gilt hingegen als Neuanlage, welche mit 50% gefördert wird (Art. 26 Abs. 1 lit. a und Abs. 3 und 5 EnG, Art. 48 Abs. 1 EnFV, Art. 9 Abs. 2 lit. a EnFV, Anhang 2.2, Ziff. 1.2 EnFV).

Ausgenommen von den Investitionsbeiträgen für ein erheblich erneuertes Werk sind die Kosten für die gestützt auf Art. 10 BGF angeordneten Fischschutzmassnahmen (Art. 62 Abs. 1 lit. b EnFV). Diese werden vollständig erstattet (vgl. Art. 34 EnG).

Das Gesuch um Investitionsbeiträge kann erst gestellt werden, wenn eine rechtskräftige Projektgenehmigung vorliegt. Massgebend für die sofortige Berücksichtigung eines Projekts ist, ob die Mittel ausreichen (Art. 49 f. EnFV, Art. 53 Abs. 2 EnFV). Der Anspruch auf Fördergelder ist nicht garantiert.

Aufgrund dessen erfolgt der Antrag auf Basis der Brutto-Investitionssumme.

5.3. Zusammenstellung Kostenvoranschlag

Nachfolgend sind die Bruttoinvestitionskosten für die Gesamterneuerung Lügen aufgeführt.

Wehr Pradapunt	Baumeisterarbeiten	5'330'000
	Stahlwasserbau	1'700'000
	Baunebengewerbe, Ausbau	570'000
	Elektrotechnik	260'000
Total Wehr		7'860'000
Dotierkraftwerk Pradapunt	Baumeisterarbeiten	430'000
	Baunebengewerbe	60'000
	Ausrüstung	130'000
	Elektromechanik	530'000
	Elektrotechnik + Steuerung	155'000
Total Dotierkraftwerk		1'305'000
Triebwasserweg (Stollen, Druckleitung, Fassung Clasauretobel, Wasserschloss)	Baumeisterarbeiten	595'000
	Stahlwasserbau	110'000
	Baunebengewerbe, Korrosionsschutz, Ausbau	2'350'000
	Elektrotechnik	15'000
Total Triebwasserweg		3'070'000
Zentrale	Bauseilbahn und temporäre Verstärkung Standesseilbahn	560'000
	Baumeisterarbeiten	1'000'000
	Elektromechanik (Turbinen, Generatoren, Abschlussorgane)	2'800'000
	Elektromechanik und Steuerung	800'000
	Baunebengewerbe und Schadstoff-Sanierungen	310'000
Total Zentrale		5'470'000

Ingenieurleistungen	Projektleitung, Planung Bauleitung	1'800'000
(inkl. bisher aufgelaufener Kosten ab Variantenstudium)	Fachplanungen, Umweltfachleute, etc.	300'000
		2'100'000
Diverses	Gebühren, Versicherungen, Rechts- Begleitung, etc.	300'000
	Ersatzmassnahmen für Rodung, geschützte Flächen, etc.	100'000
Total Diverses		400'000
Gesamttotal Kreditantrag Brutto		20'205'000

Alle Angaben in CHF, ohne MWSt.

Die in der folgenden Tabelle aufgeführten Kosten und Beiträge sind im Kreditantrag aus den unter 5.2 aufgeführten Gründen nicht berücksichtigt, bzw. sie sind als Eigenleistungen nicht liquiditätsrelevant.

Beiträge	Entschädigung Fischschutzmassnahmen	-760'000
	Beitrag an die Dotierturbine (50%)	-652'500
	Beitrag an die Erneuerung (28.53%)	-5'289'462
Total Beiträge		-6'701'962
Eigenleistungen		400'000
Totalbetrag, welcher nicht im Kreditantrag enthalten ist		-6'301'962

Arosa Energie geht für die Wirtschaftlichkeitsberechnungen von einer **Nettoinvestition** im Rahmen der Gesamterneuerung des Kraftwerks Lüren von **CHF 13,9 Mio.** aus.

5.4. Produktionsausfall

Da für die Gesamterneuerung des KW Lünen alte Anlagenteile ausser Betrieb genommen werden müssen, bevor die neuen betriebsbereit sind (zum Beispiel beim Ersatz der Turbinen und Generatoren) entsteht ein Produktionsausfall. Um diesen zu minimieren werden alle Arbeiten, welche zwingend beim ausser Betrieb genommenen Kraftwerk durchgeführt werden müssen, so weit möglich gebündelt und gleichzeitig ausgeführt. Dies betrifft nebst dem Maschinenersatz in der Zentrale gewisse Bauetappen beim Wehr, die Erneuerung des Innenkorrosionsschutzes der Druckleitung und die Sanierungsarbeiten im Wasserschloss.

Der Produktionsausfall hat einerseits zur Folge, dass höhere Mengen für den Vertrieb an die Endkunden eingekauft werden müssen und zudem keine bzw. nur sehr geringe Überschüsse aus dem KW Litzirüti in den Sommermonaten am Markt abgesetzt werden können.

Die Kosten des Produktionsausfalls können nicht aktiviert werden, dies bedeutet, dass die laufende Rechnung belastet wird.

	Produktion (kWh)	
	Menge	Einbusse
Mittelwert vor Sanierung	43'240'000	
2024	43'240'000	0
2025	39'013'419	-4'226'581
2026	4'374'194	-38'865'806
Total	86'627'613	-43'092'387

	Marktwert der Produktion (CHF)		
	Betriebsunterbruch		Ertragseinbusse
	mit	ohne	
2024	6'240'342	6'240'342	0
2025	4'932'418	5'376'765	-444'347
2026	631'203	4'223'782	-3'592'579
Total	11'803'963	15'840'889	-4'036'926

6. Wirtschaftlichkeit

6.1. Prämissen

a. Teuerung

Die Teuerung wird in den Berechnungen nicht berücksichtigt. Wir gehen davon aus, dass die Teuerung auf der Kosten- wie auf der Ertragsseite einen vergleichbaren Einfluss hat und sich somit weitgehend neutral auswirkt.

b. Kalkulatorischer Zins

Bei Investitionen in Wasserkraftwerksanlagen bilden die Kosten für das eingesetzte Kapital einen wesentlichen Kostenfaktor. Für das in solchen Anlagen gebundene Kapital wird durch das BFE ein markt- und risiko-gerechter kalkulatorischen Zinssatz (WACC) berechnet. Dieser berücksichtigt die marktgerechte Entschädigung für die Bereitstellung des Kapitals und das Verlustrisiko.

Unsere Berechnungen basieren auf dem aktuell festgelegten Zinssatz von 5.23%.

c. Abschreibungen

Die kalkulatorischen Abschreibungen sind die Basis für die Berechnung der Gestehungskosten. Diese basieren auf der tatsächlich erwarteten Lebensdauer der einzelnen Anlagenteile. Die wichtigsten sind:

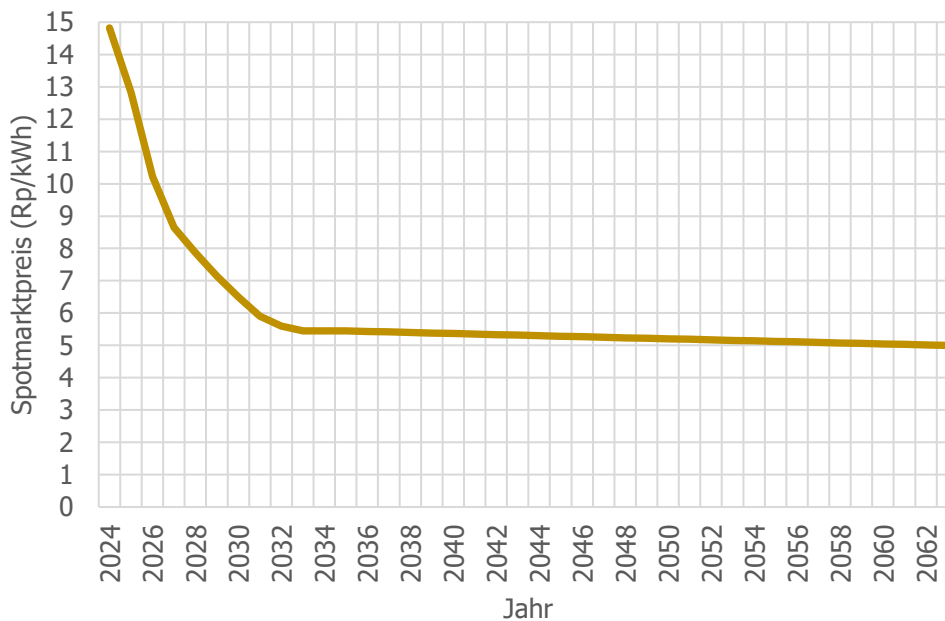
Massivbauten	80 Jahre
Elektromechanik	40 Jahre
Stahlwasserbau	40 Jahre
Korrosionsschutz	25 Jahre
Elektrotechnik	30 Jahre
Steuerungen	15 Jahre

d. Marktpreisentwicklung

Die Vergangenheit zeigt, dass Vorhersagen über die Entwicklung des Strompreises am Grosshandelsmarkt insbesondere mittel- bis längerfristig unzuverlässig sind. Trotzdem kommen wir nicht umhin, von einer Ausgangslage auszugehen. Auch die Berechnungen des Ertragsausfalls basieren auf diesen Preisen.

Für die Jahre bis 2028 gehen wir von heute als Forwards gehandelten Preisen aus. Ab 2029 lehnen wir uns an die Zahlen des BFE an, welche bei der Beurteilung von Förderungen zur Anwendung kommen.

Ø Spotmarktpreis als Grundlage der Ertragskalkulation



6.2. Gestehungskosten über die Konzessionsdauer

Die Gestehungskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zins, der kalkulatorischen Abschreibedauer und den Betriebskosten sowie den Abgaben wie Wasserzins (Gemeinde) bzw. Wasserwerksteuer (Kanton) sowie der erwarteten Produktion.

Der Restwert des KW Lüren vor der Erneuerung beträgt rund 6 Mio. CHF, welcher kalkulatorisch ebenfalls weiter abgeschrieben und verzinst wird.

Die Gestehungskosten liegen zu Beginn bei 7.05 Rp./kWh und fallen bis zum Konzessionsende 2063 auf 4.65 Rp./kWh.

6.3. Nettobarwert der Investition

Ein Weiterbetrieb des Kraftwerks ist, trotz noch bestehender Anlagenwerte von rund 6 Mio. CHF, ohne umfangreiche Erneuerungen bzw. Investitionen nicht realistisch.

Bei der Berechnung nach der Nettobarwert-Methode wird diesem Umstand Rechnung getragen und somit die bestehenden Anlagenwerte nicht berücksichtigt.

Ein positiver Nettobarwert deutet darauf hin, dass mit der Investition über den kalkulatorischen Zinssatz hinaus ein positiver Wert generiert wird.

Bei einem Kalkulationszinssatz von 5.23% beträgt der Nettobarwert der Investition CHF 930'000.-

6.4. Rentabilität bei unterschiedlichen Strompreisszenarien

Die Berechnung der Rentabilität bei unterschiedlichen Strompreisszenarien erfolgt auf der gleichen Basis wie die Ermittlung des Nettobarwerts.

Interner Zinsfuss bei einer Marktpreisentwicklung gemäss

Basisszenario	Basisszenario -10%	Basisszenario +10%
6.08%	2.97%	8.55%

Bei einem internen Zinsfuss von 3% gehen wir davon aus, dass dieser die Zinskosten des Fremdkapitals noch zu decken vermag. Daher wäre die Investition auch bei einem Strompreisszenario, welches für 2063 von einem Preis von 4.5 Rp/kWh ausgeht, noch vertretbar.

7. Chancen und Risiken

Die baulichen Risiken der Erneuerung sind aus unserer Sicht gering. Einerseits wird das mit den grössten Erstellungs- wie auch Kostenrisiken behaftete Bauwerk, der Triebwasserstollen, nicht wesentlich von der Erneuerung tangiert. Der Stollen ist nach über 100 Jahren Betrieb nach wie vor in einem guten Zustand und ein Weiterbetrieb für die nächsten 40 Jahre bis zum Konzessionsende aus Sicht der Arosa Energie problemlos möglich.

Ein weiteres bauliches Risiko ist die Fundierung des neuen Wehrbauwerks. Da dieses auf dem ebenfalls über 100 Jahre alten bestehenden Wehr aufbaut, bestehen nach Einschätzung der Arosa Energie auch in diesem Falle keine erhöhten Risiken.

Terminliche Risiken sind stets vorhanden, und eine Verlängerung der Dauer des Betriebsunterbruchs (z.B. aufgrund der Witterung) kann nicht ausgeschlossen werden. Ursprünglich war die Erneuerung über einen Zeitraum von 2 Jahren geplant. Die Verlängerung auf 3 Jahre (ohne Erhöhung der Abstelldauer) wird sich diesbezüglich auf jeden Fall positiv auswirken. Mit den Auftragnehmern werden Pönalen bei Nichteinhaltung von Terminen vereinbart.

Risiken im Zusammenhang mit den vertraglich vereinbarten Lieferungen werden durch gründliche Prüfung der Leistungsfähigkeit und wirtschaftlichen Lage der Leistungserbringer im Rahmen der Vergaben minimiert.

Die Hauptrisiken für den künftigen wirtschaftlichen Betrieb des Kraftwerks bestehen beim Energiepreis. Aufgrund der langen Laufzeit des Kraftwerks bis Konzessionsende lassen sich die Strompreisentwicklungen nicht abschätzen. Es werden Szenarien aufgezeigt, welche die Rentabilität bei unterschiedlichen Strompreisentwicklungen aufzeigen.

Die Chancen, welche bei diesem Projekt ergriffen werden müssen, sind die Beiträge an die Erneuerung und das Dotierkraftwerk seitens des Bundes sowie die Entschädigung der Fischschutzmassnahmen.

Diese Beiträge können die Abschreibungsdauer bzw. die Rückzahlung der erforderlichen Kredite entscheidend verkürzen und ermöglichen so die Realisierung der Gesamterneuerung des KW Lünen auf einer soliden finanziellen Basis.

Aus Sicht der Arosa Energie ist davon auszugehen, dass die Winterenergie künftig tendenziell teurer wird bzw. auf einem hohen Niveau verbleibt, dies im Gegensatz zur Sommerenergie. Es ist zu erwarten, dass beim weiterhin starken Ausbau der neuen erneuerbaren Energien die Preise im Sommer aufgrund der absehbaren Überschüsse stark unter Druck kommen werden. Da das Kraftwerk einen vergleichsweise hohen

Anteil an Winterenergie liefert, ist der Einfluss niedrigerer Sommerenergiepreise allerdings kleiner als z.B. beim Kraftwerk Litzirüti.

8. Vorberatung durch den Gemeindevorstand und das Gemeindeparlament

Gemäss Art. 58 der Gemeindeverfassung ist die Arosa Energie eine selbständige öffentlich-rechtliche Anstalt der Gemeinde. Die Genehmigung von Jahresrechnung und Budget sowie die Finanzkompetenzen richten sich nach den Bestimmungen gemäss Art. 30 und Art. 36 der Gemeindeverfassung sowie nach Bestimmungen des Gesetzes über die Arosa Energie.

Gemäss Art. 30 Ziff. 4 lit. a) der Gemeindeverfassung obliegt die Beschlussfassung von Ausgaben ab CHF 1,0 Mio. die im Budget nicht vorgesehen sind, der Urnengemeinde. Gemäss Art. 36, Ziff. 7 GV obliegt die Vorberatung aller Geschäfte, die der Abstimmung durch die Urnengemeinde unterliegen, dem Gemeindeparlament.

Der Gemeindevorstand hat den Gesamtkredit von CHF 20,2 Mio. für die Gesamtenergieerneuerung des Kraftwerks Lünen anlässlich seiner Sitzung vom 6. September 2023 genehmigt und beschlossen, die Vorlage zuhanden der Vorberatung durch das Gemeindeparlament zu verabschieden.

Das Gemeindeparlament hat den Gesamtkredit von CHF 20,2 Mio. anlässlich seiner Sitzung vom 28. September 2023 genehmigt und einstimmig, mit einem Stimmverhältnis von 13:0, bei einem abwesenden Parlamentarier, beschlossen, die Vorlage gemäss vorliegender Botschaft zuhanden der beschlussfassenden Urnengemeinde zu verabschieden.

9. Antrag des Gemeindeparlaments an die Urnengemeinde betreffend Ermächtigung an den Gemeindevorstand, die von den Finanzinstituten geforderten allfälligen Sicherheiten in eigener Kompetenz zu gewähren

Arosa Energie regelt die Finanzierung selbständig. Das Fremdkapital wird in die Bilanz der Arosa Energie einfließen und diejenige der Gemeinde nicht tangieren.

Antrag Parlament

Das Gemeindeparlament hat an seiner Sitzung vom 28. September 2023 einstimmig mit 13:0, bei einem abwesenden Parlamentarier, beschlossen, der Urnengemeinde den nachfolgenden Antrag zu stellen:

"Der Gemeindevorstand wird ermächtigt, die von den Finanzinstituten geforderten allfälligen Sicherheiten in eigener Kompetenz zu gewähren".

Es handelt sich dabei um flankierende Massnahmen im Rahmen des Gesamtkredites um, sofern erforderlich, allfällige Forderungen der Finanzinstitute rasch behandeln und das Projekt verzögerungslos voranbringen zu können.



Gemeinde Arosa

Botschaft des Gemeindeparlaments für die
Urnenabstimmung vom 26. November 2023

betreffend

Gesamtkredit von CHF 21,5 Mio. (+/- 20%,
inkl. MwSt.) für das Neubauprojekt
Wohnliegenschaften Wätterweid auf Parzelle 1941

hier abtrennen

Stimmzettel für die Gemeindeabstimmung vom
26. November 2023

Wollen Sie dem Antrag des Gemeindeparlaments betreffend
dem Gesamtkredit von CHF 21,5 Mio. (+/- 20%, inkl. MwSt.) für das
Neubauprojekt Wohnliegenschaften Wätterweid auf Parzelle 1941
zustimmen?

Die Stimmabgabe erfolgt handschriftlich
mit **Ja** oder **Nein**

Antwort



Gemeinde Arosa

**Botschaft des Gemeindeparlaments für die
Urnenabstimmung vom 26. November 2023**

betreffend

**Gesamtkredit von CHF 21,5 Mio. (+/- 20%, inkl. MwSt.) für
das Neubauprojekt Wohnliegenschaften Wätterweid
auf Parzelle 1941**

Antrag des Gemeindeparlaments an die Urnengemeinde

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Das Gemeindeparlament beantragt Ihnen, dem Gesamtkredit von CHF 21,5 Mio. (+/- 20%, inkl. MwSt.) für das Neubauprojekt "Wätterweid" zuzustimmen (im Parlament mit 12:1 genehmigt).

NAMENS DES GEMEINDEPARLAMENTS:

Die Parlamentspräsidentin:


Bianca Markwalder

Der Parlamentsschreiber:


Michael Meli

Kurzbericht

Wie in den meisten anderen bekannten Tourismusorten im Kanton Graubünden, besteht auch in Arosa schon seit geraumer Zeit ein akuter Mangel an preisgünstigem Wohnraum für Einheimische. Verstärkt hat sich dieser Trend durch den Umstand, dass aufgrund der angenommenen Zweitwohnungsinitiative, vermehrt auch altrechtliche Wohnungen abgebrochen und die danach erstellten neuen Wohnungen äusserst lukrativ als Zweitwohnungen verkauft werden. Selbst Altbauten werden vermehrt zu Ferienwohnungen umgenutzt, was einerseits die Preise für Mietliegenschaften in die Höhe treibt und andererseits bewirkt, dass Menschen, die eigentlich in Arosa wohnen und arbeiten möchten, dies nicht mehr können und zur Arbeit nach Arosa von ausserhalb pendeln müssen.

Der Gemeindevorstand hat bereits anfangs der laufenden Legislatur im Jahr 2021 das Thema "Genügend Wohnraum für Einheimische" als einen von acht Themenschwerpunkten für die Legislatur 2021 bis 2024 definiert.

Eine Anfrage bei der Bürgergemeinde Chur ergab, dass diese die Gemeinde in ihren Bemühungen um Schaffung von mehr Wohnraum unterstützt und bereit ist, ihre Baulandparzelle 1941, mit einer Fläche von 3'139 m², der Gemeinde Arosa zu preisgünstigen Konditionen im Baurecht abzugeben. Bedingung dafür war allerdings, dass die Politische Gemeinde Arosa selbst als Bauherrin für das Neubauprojekt auftritt.

An seiner Sitzung vom 24. März 2022 genehmigte das Gemeindeparlament sowohl einen Nachtragskredit von CHF 180'000.- für die Durchführung eines Projektwettbewerbes mit Gesamtkosten von CHF 280'000.- wie auch den Baurechtsvertrag mit der Bürgergemeinde Chur.

Das aus dem anschliessend durchgeführten Projektwettbewerb als Sieger hervorgegangene Projekt "Drei Rösli" der ARGE Gross Loewensberg, Zürich, sieht drei praktisch identische Gebäude vor, welche insgesamt über 29 Wohneinheiten verfügen. Dabei handelt es sich ausschliesslich um Mietwohnungen. Je nach Nachfrage kann die Realisierung etappiert erfolgen, so dass beispielsweise in einem ersten Schritt lediglich 2 Gebäude erstellt werden.

Die Wettbewerbsprojekte wurden anschliessend an den Wettbewerb im Schulhaus öffentlich ausgestellt, so dass sich alle Interessierten ein Bild von den verschiedenen Projektideen machen konnten.

Die durch einen unabhängigen Spezialisten berechneten Baukosten belaufen sich auf CHF 21,5 Mio. (inkl. MwSt.). Dies mit einer Genauigkeit von +/- 20%. Aufgrund des phasengerechten Bearbeitungsstandes "SIA-Phase Vorstudie" beträgt die Prognosegenauigkeit +/- 20%. Unter Berücksichtigung der Verwendung von CHF 3,0 Mio. aus dem Lenkungsabgabentopf ergibt sich ein Finanzierungsbetrag von insgesamt CHF 18,5 Mio. Dieser setzt sich zusammen aus einer Fremdfinanzierung von CHF 17,0 Mio. und einem Betrag von CHF 1,5 Mio. aus der ordentlichen Gemeindekasse.

Die Realisierung des Neubaus wird im konservativen Verfahren durchgeführt, wonach die Arbeitsvergaben durch die Gemeinde, als Bauherrin, selbst erfolgen.

Die Gemeinde ist überzeugt, mit dem vorliegenden Projekt einen wichtigen Beitrag zur Beruhigung des Wohnungsmarkts in Arosa zu leisten. Zwar haben die Neubauwohnungen auch ihren Preis, sie bilden aber eine ideale Ergänzung zu den bereits

bestehenden Mietliegenschaften der Gemeinde Arosa. Die Gemeinde erhofft sich mit dem neuen Angebot einheimische Familien aber auch Angestellte für eine Wohnsitznahme in Arosa gewinnen zu können oder aber, dass damit zumindest verhindert werden kann, dass Familien gar von Arosa wegziehen, nur weil sie keinen geeigneten Wohnraum hier finden.

Erläuternder Bericht

1. Ausgangslage/Allgemeines

In beinahe allen Regionen im Kanton Graubünden herrscht schon seit einiger Zeit Wohnungsknappheit. In den letzten Jahren hat sich die Situation nochmals verschärft. So stellt beispielsweise auch das Wirtschaftsforum Graubünden in seiner Analyse des Wohnungsbedarfs in Graubünden fest, dass in der Region Arosa ungefähr 11% Wohnungen, gemessen am Erstwohnungsbestand, fehlen. Das Wirtschaftsforum kommt auch zum Schluss, dass Wohnungen zur Verfügung zu stellen heute genau gleich wichtig ist, wie Arbeitsplätze zu schaffen.

Passendes Bauland für die Erstellung von Wohnraum für Einheimische ist in der Regel rar. Dies ist in Arosa nicht anders. Immerhin verfügt die Gemeinde über 85 eigene Wohneinheiten (74 in Arosa, 11 in den Talortschaften), was gegenüber anderen Tourismusorten sicher ein nicht zu unterschätzender Vorteil ist. Trotzdem deckt das Angebot von preisgünstigem Wohnraum die Nachfrage bei weitem nicht. Dazu kommt, dass es sich bei den bestehenden Gemeindeliegenschaften durchwegs um ältere Liegenschaften handelt, wo der Wohnkomfort meist bescheiden, der Mietpreis dafür sehr preisgünstig ist. Für diejenigen Einwohner, für welche ein erhöhter Wohnkomfort wichtig ist und die auch bereit dazu sind, eine entsprechend angemessene Miete zu bezahlen, kann die Gemeinde bisher leider nichts anbieten. Der Wohnungsmarkt in Arosa ist ausgetrocknet. Es gibt praktisch keine freien Wohnungen für Einheimische.

Eine Anfrage bei der Bürgergemeinde Chur, ob diese der Gemeinde Arosa die Baulandparzelle 1941 abgeben würde, um darauf Mietwohnungen für Einheimische zu erstellen, verlief positiv. Bedingung für die Abgabe der Parzelle im Baurecht an die Gemeinde Arosa war jedoch, dass die Gemeinde selbst als Bauherrin auftritt. Der verlangte Baurechtszins von jährlich CHF 33'000.- für die Parzelle mit einer Fläche von 3'139 m² darf als äusserst fair bezeichnet werden.

Das Gemeindeparlament genehmigte an seiner Sitzung vom 24. März 2022 sowohl den Baurechtsvertrag mit der Bürgergemeinde Chur wie auch einen Nachtragskredit von CHF 180'000.- zum bereits bewilligten Kredit von CHF 100'000.- zur Durchführung eines Projektwettbewerbes mit Gesamtkosten von CHF 280'000.-. Somit waren die Voraussetzungen geschaffen, das Neubauprojekt voranzutreiben.

Für das Neubauprojekt soll auch Geld aus dem Lenkungsabgabentopf der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden.

2. Projektwettbewerb

Nach Durchführung eines Präqualifikationsverfahrens wurden 10 Projektteams zur Teilnahme am Projektwettbewerb qualifiziert. Nach dem Rückzug eines Teams verblieben letztendlich 9 Büros, welche am Projektwettbewerb teilnahmen. Während zwei Tagen wurden die eingereichten Projekte durch die Jury geprüft und beurteilt. Die Jury setzte sich wie folgt zusammen:

Sachjury (stimmberchtigt)

- Yvonne Altmann, Gemeindepräsidentin Arosa
- Patric Iten, Gemeindevorstand Departement Tourismus und öffentliche Sicherheit

Fachjury (stimmberchtigt)

- Annette Spiro, Architektin, Zürich
- Robert Albertin, Architekt und Gestaltungsberater der Gemeinde Arosa
- Conradin Clavuot, Architekt, Chur

Beratende (nicht stimmberchtigt)

- Paul Schwendener, Gemeindevorstand, Departement Hochbau, Planung
- Roman Kühne, Liegenschaftenverwalter der Gemeinde Arosa
- Renato Weilenmann, Architekt und Betriebsingenieur, Wädenswil
- Marc Gisler, Parlament Gemeinde Arosa
- Hans Keel, Vertretung Nachbarschaft
- Beat Hotz, Vertretung Nachbarschaft

Die Jury empfahl der Bauherrschaft einstimmig, das Projekt "Drei Rösli" zur Weiterbearbeitung und Ausführung. Nach der Formulierung der Empfehlungen an das Siegerprojekt sowie nach Unterzeichnung des Juryberichts wurde die Anonymität der 9 eingereichten Wettbewerbsbeiträge aufgehoben. Als Siegerin wurde die ARGE Gross Loewensberg, Zürich, erkoren, welche somit den 1. Rang im Wettbewerb erreichte.

Aufgrund der Hinweise und Empfehlungen der Jury musste das Siegerteam ihr Projekt noch in diversen Punkten überarbeiten.

3. Projektbeschreibung des Architektenteams

Architektur + Städtebau

Zwei Prämissen bestimmen die Wohnhäuser auf dem schiefen und steil abfallenden Grundstück in der Wätterweid. Die Bauten sollen möglichst kleinteilig sein, wie es in den benachbarten Dorf-, Wohn- und Wohnmischzonen üblich ist und sie sollen Rücksicht auf den Aussichtsschutz der Bewohner und Bewohnerinnen in den Nachbarhäusern nehmen.



Parzelle 1941 mit Blick auf Nachbarparzelle

Die drei Wohnhäuser, die hinter der Busstation Wätterweid in den Blick rücken, sitzen rhythmisch abgetreppt am Steilhang, als wären sie schon immer dagewesen. Trotz des zum Teil steil abfallenden Hangs fügen sie sich gut und selbstverständlich in die bestehende Umgebung ein. Die Häuser selbst sind in sich ebenfalls gegliedert. Die gestaffelten Baukörper und die gegliederten Dächer entsprechen der Massstäblichkeit der umgebenden Bebauung. Mit der geplanten Position profitieren die Wohnungen im Gebäudeabsatz von einer guten Belichtung nach allen Seiten, die mit einer ebenso grosszügigen Aussicht ins Tal einhergeht.

Die drei Häuser sind praktisch identisch. Unterschiede sind geringe Auskragungen im oberen Hausteil. Es sind einfache, gerade Kuben mit Schrägdach und mit grossen Fenstern, eingekleidet mit Holzschindeln. Die angestrebte Materialisierung ist eine zeitgemässe Variante der Holzbauweise in Arosa. Die geräumigen Balkone ergänzen das Bild. Die farbigen Geländer mit dem Holzhandlauf sind ein zusätzlicher Schmuck der Häuser.

Mit der kompakten Gestaltung wird eine ökonomische Lösung erreicht und die zonenkonforme Überbauungsziffer kann eingehalten werden. Die Staffelung der Baukörper in der Höhe erlaubt es bei guter Belichtung die mögliche Gebäudehöhe gemäss Baugesetz einzuhalten. Sämtliche Dachflächen können mit Solarpanels gedeckt werden.



Situationsplan

Erschliessung Freiraum Treffpunkt

Alle Wohnungen werden von der Strasse Wätterweid erschlossen. Sie erhält ein breites, chaussiertes Trottoir, über das man die Hauseingänge mit der Briefkastenanlage betritt. Vor dem Haus sind überdachte Veloständer vorgesehen, die ergänzt werden durch direkt beim Eingang gelegene Velo- und Kinderwagenabstellräume.

Zwischen den Häusern weitet sich das Trottoir zum privaten Vorplatz der Erdgeschosswohnungen mit Aussensitzplatz und grosszügiger, artgerechter Bepflanzung, als Raumteiler, um den Sichtschutz zu gewährleisten.

Die Ausweitung zwischen den Häusern bindet zusammen mit dem darunterliegenden Sockelgeschoss architektonisch die Anlage zusammen.

Die Tiefgarage bietet im Endausbau ca. 30 Stellplätze für Autos sowie Platz für Motorräder und andere Kleinfahrzeuge (Velos etc.) Zudem finden sich hier die Nebenräume für die Haustechnik. Die Erschliessung der Tiefgarage ist noch in Bearbeitung.

Wirtschaftlichkeit

Die gewählte Setzung und Volumenverteilung des Gebäudes reduziert Tiefbauabgrabungen und Hangsicherungen auf ein Minimum. Relativ kompakte, einfache Volumen, eine Konstruktion aufgebaut auf einem ökonomischen Rastersystem, zentral liegende Haustechnik mit Verteilung unter der Decke über 2. UG und nach Möglichkeit durchgehende Steigzonen helfen die Baukosten zu optimieren. Eine energieeffiziente Bauweise wird mit Hilfe von Vorfabrikation und der Verwendung von nachhaltigen Baustoffen angestrebt. Durch die Wahl von Holz als Konstruktions- und Fassadenmaterial kann in der Bebauung Wätterweid ein natürliches und gesundes Aufenthaltsklima geschaffen werden, das dem schönen Ort entspricht.

Die Wohnungen

Der Wohnungsmix bietet eine Vielzahl verschiedenartiger Wohnungstypen. Trotzdem sind die Räume konstruktiv stringent angelegt. Die Grundrisse der drei Häuser sind weitgehend identisch. Die aussen gelegenen Häuser bieten je 9 Wohnungen. Im mittleren Haus befinden sich 11 Wohnungen. Anstatt der zwei 5 ½-Zimmerwohnungen verfügt das mittlere Haus über vier 2 ½-Zimmerwohnungen.

Das Wohnungsangebot wird ergänzt durch verschiedene Nebenräume: Skiraum und Waschküche, Mieterkeller und weitere Lager- und Geräteräume. Alle Wohnungen haben einen geräumigen und gedeckten Balkon, die ebenerdigen Wohnungen ein grösstenteils gedeckten Aussensitzplatz.

Konstruktion

Es wird ein kombinierter Massiv- und Holzsystembau vorgeschlagen. Die vertikalen Erschliessungen, das minimale Untergeschoss sowie die erdberührenden Bauteile, das Rückgrat der Anlage, werden als Massivbau in Recyclingbeton erstellt. Die Obergeschosse, die Remise und sämtliche Fassaden sind in Holzbau konzipiert.

Das Gebäude wird entsprechend den geotechnischen Gegebenheiten fundiert. Die unterirdischen Bauteile werden in Massivbauweise (Recyclingbeton) wasserdicht erstellt. Über der Tiefgarage ermöglicht eine Abfangdecke den Wechsel von den Wohngeschossen zu geeigneten Spannweiten für die Parkierung. Die Aussteifung erfolgt über die Erschliessungskerne.

Ab Erdgeschoss kommt bei den Decken eine effiziente Holzbetonverbundkonstruktion mit kleinen, wirtschaftlichen Spannweiten zum Einsatz, die grösstenteils auf Holzständerwänden aufliegt. Die auf die Decken aufgebrachte Trittschalldämmung wird ein Zementestrich gegossen, welcher im Sommer Wärme von den Zimmern entzieht und im Winter Wärme zu speichern vermag. Das Deckensystem erfüllt die geforderten Schalldämmwerte sehr gut – auch bezüglich der tiefen Trittschallfrequenzen.

Die Aussenwände bilden Rahmenbauelemente mit integrierten Fenstern. Der Holzsystembau wird vor Produktionsstart detailliert geplant. Die grossformatigen Holzelemente werden witterungsunabhängig in der Werkstatt gefertigt und auf Transportpritschen verladen. Nachdem die Betonarbeiten der Foundation ausgeführt sind, kann der Holzbau zügig geschossweise aufgerichtet werden.

Brandschutz

Drei Treppenhäuser liegen jeweils zentral in den Wohnhäusern. Der Weg führt im Erdgeschoss direkt ins Freie. Die Tiefgarage wird ebenfalls über die drei Treppenhäuser entfluchtet. Die Fluchtweglängen werden eingehalten.

Die notwendigen Gebäudeabstände bei brennbaren Fassaden sind bei der Setzung der Gebäude zueinander berücksichtigt. Die Balkone werden massiv (Beton/Stahl) ausgeführt.

Nachhaltigkeit Energiekonzept

Die Grundlage für eine vernünftige und robuste Gebäudetechnik bilden die repetitive Bauweise, durchgehende Steigzonen und kompakte, hochgedämmte Gebäudehüllen. Nebst dem Wärmebedarf wird durch den optimalen Fensteranteil, wirksamen Sonnenschutz und Speichermasse dem sommerlichen Wärmeschutz Rechnung getragen. Als erneuerbare Energiequellen werden voraussichtlich Erdwärme oder Holzschnitzel sowie Solarenergie genutzt.

Das Projekt bietet beste Voraussetzungen für einen energieeffektiven, nachhaltigen Betrieb. Auf eine konsequente Bauteiltrennung wird Wert gelegt.

Je Gebäudekörper ist im UG ein Technikraum angeordnet. Die einzelnen Steigzonen werden unter Decke UG mit Medien erschlossen. Die Erschliessung zeichnet sich durch kurze Wege aus und integriert sich bestens in die Gebäudestruktur. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fussbodenheizung. Diese wird mechanisch belüftet, was zwingend notwendig ist. Die Fenster lassen sich jederzeit öffnen. Die Keller werden natürlich belüftet. Die Tiefgarage verfügt über freie Nachströmung und CO/NOx-Steuerung.

Nasszellen liegen konsequent übereinander. Künftige Strangsanierungen sind gut etappier- und ausführbar zu gestalten. Die unterschiedliche Nutzungsdauer von Bauteilen und die Baubiologie werden berücksichtigt. Auf den nach Süden geneigten Hauptdächern lässt sich Fotovoltaik integrieren für den Strom für Eigennutzung und Elektroladestationen.

4. Terminplan (ohne Gewähr)

Nach der Behandlung des Geschäfts im Gemeindevorstand und im Gemeindeparlament und sofern die Urnengemeinde der Vorlage zustimmt sind folgende Termine vorgesehen

Eingabe Baugesuch	Winter/Frühling 2024
Ausschreibung und erste Vergaben	Frühling/Sommer 2024
Start Bauarbeiten	Herbst 2024
Realisierungsphase	bis Sommer 2026
Bezug Liegenschaft	Herbst 2026

5. Visualisierung

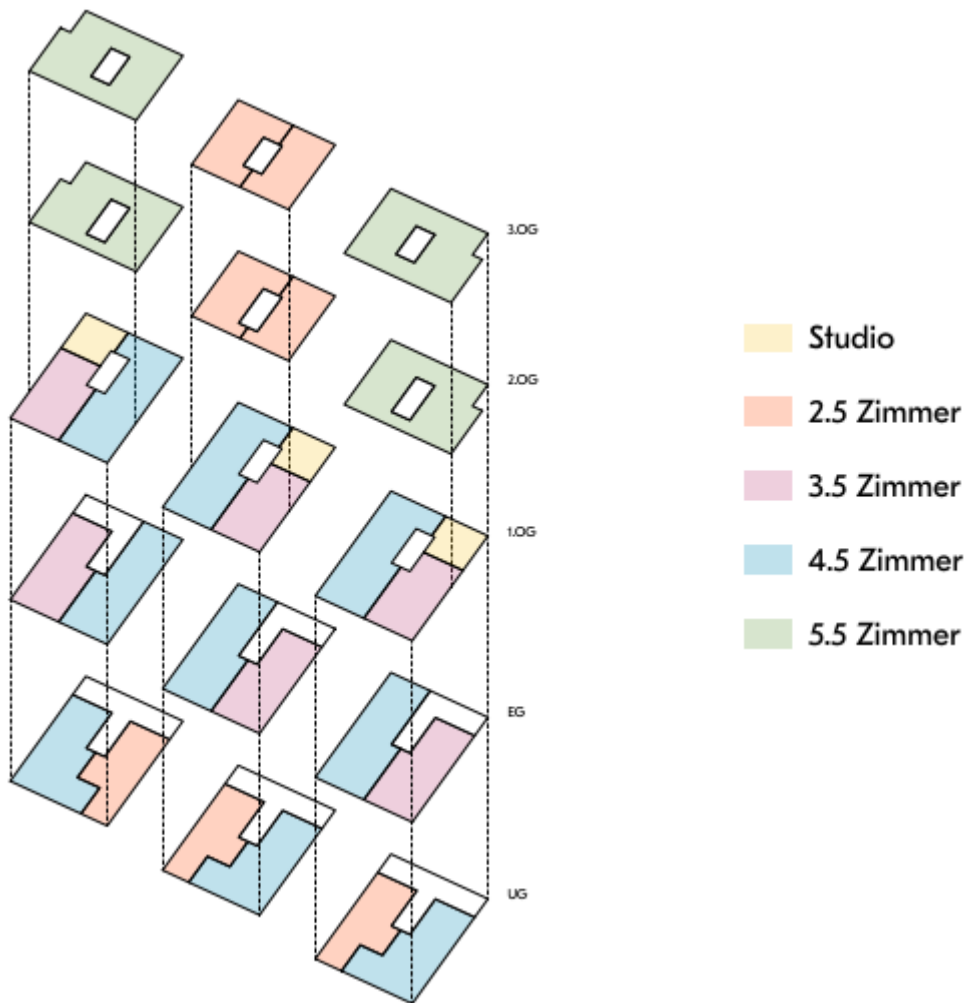


Nord-Westfassaden

6. Wohnungsschlüssel

Wohnungstyp	UG	EG	1. OG	2. OG	DG	Gesamt
Studio			3			3
2 ½ Zi-Whg.	3			2	2	7
3 ½ Zi-Whg.		3	3			6
4 ½ Zi-Whg.	3	3	3			9
5 ½ Zi-Whg.				2	2	4
Total						29

7. Wohnungsspiegel farblich dargestellt.



8. Etappierung

Das Projekt ist so ausgearbeitet, dass es auch etappiert realisiert werden kann. Erst wenn von den ersten zwei Gebäuden für 80% der zu vermietenden Wohnungen verbindliche Mietangebote vorliegen, darf das dritte Haus realisiert werden. Damit würden sich die Kosten für die erste Etappe auf ca. CHF 14,8 Mio. belaufen und diejenigen für die 2. Etappe auf CHF ca. 6,9 Mio. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass alle geplanten 29 Wohnungen vermietet werden können.

Auf eine vorgängige Umfrage in der Bevölkerung, resp. Reservationsmöglichkeit für Interessierte wurde verzichtet. Es zeigte sich schon beim Neubau der Parkgarage Innerarosa vor einigen Jahren, dass sich sehr viele Miet- oder Kaufinteressenten bei der Gemeinde gemeldet haben, letztendlich dann aber "abgesprungen" sind. Solche Umfragen oder Reservationsmöglichkeiten sind immer mit grosser Vorsicht zu geniessen. Solange etwas unverbindlich ist, melden sich immer viele Interessenten, sobald es dann aber um konkrete Vertragsabschlüsse geht, ist das Interesse dann bei vielen verflogen.

9. Finanzierung

Das Neubauprojekt soll wie folgt finanziert werden:

Projektkosten	CHF 21'500'000.-
davon Eigenmittel (21%)	CHF 4'500'000.-
davon Fremdfinanzierung	CHF 17'000'000.-

Die Eigenmittel von CHF 4,5 Mio. setzen sich wie folgt zusammen:

Beitrag aus Lenkungsabgabentopf der Gemeinde	CHF 3'000'000.-
Beitrag aus der ordentlichen Gemeindekasse	CHF 1'500'000.-

Derzeit ist mit Fremdfinanzierungskosten von ca. 2,7% zu rechnen. Dies würde jährliche Schuldzinsen von aktuell ca. CHF 460'000.- pro Jahr ergeben.

Die steigenden Hypothekarzinsen spielen der Gemeinde natürlich nicht in die Hände. Trotzdem sollen die Mieten günstig sein. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Wohnungen um Neubauten handelt, welche über einen zeitgerechten Komfort verfügen. Es ist und war nie das Ziel der Gemeinde, stark subventionierten Wohnraum zu schaffen, allerdings muss auch nicht unbedingt eine marktübliche Rendite erzielt werden.

Der Beitrag aus dem Lenkungsabgabentopf basiert auf dem kommunalen Zweitwohnungsgesetz, welches nur für die Ortschaft Arosa Gültigkeit hat. Dieses Geld wurde ausschliesslich in der Ortschaft Arosa generiert und ist somit auch für die Förderung des Erstwohnungsbaus in der Ortschaft Arosa zu verwenden (siehe Art. 14 Abs. 1 kommunales Zweitwohnungsgesetz der Gemeinde Arosa).

10. Berechnung kostendeckender Mietzins

Total Anlagekosten	CHF 21'500'000.-
./. Beitrag aus dem Lenkungsabgabentopf	CHF 3'000'000.-
+ kapitalisierter BR-Zins (CHF 33'000.- : 3% x 100%)	CHF 1'100'000.-
Total Anlagekosten zur Berechnung Mietzinsen (+/- 20%)	CHF 19'600'000.-
Kapitalkosten (CHF 17'000'000.-) 100 % zu 2.70%	CHF 459'000.-
Betriebskosten 0,25% des Gebäudewerts (18,5 Mio.)	CHF 46'250.-
Unterhaltskosten 0,30% (bis 1% üblich) von CHF 19,6 Mio.	CHF 58'800.-
Abschreibungen 0,5% des Gebäudewerts von CHF 18,5 Mio.	CHF 92'500.-
Risikoprämie (Leerstände) 0% der Anlagekosten (19,6 Mio.)	CHF 0.-
Subtotal	CHF 656'550.-
Verwaltungskosten (möglich 5% des Subtotals)	CHF 0.-
Kostendeckender Mietzins	CHF 656'550.-
Gerundet	CHF 656'000.-
davon für Wohnungen	CHF 613'000.-
davon für Parkplätze	CHF 43'000.-

Kostendeckende Bruttorendite:

$$\text{CHF } 656'000.- : \text{CHF } 19'600'000.- \times 100 = 3.34 \%$$

In dieser Berechnung ist keine Verzinsung des Eigenkapitals von CHF 4,5 Mio. vorgesehen. Zudem ist auch kein Risikobetrag für Leerstände eingerechnet und die Kosten für die Verwaltung der Wohnhäuser durch die Liegenschaftenverwaltung wird ebenfalls nicht auf die Mieter überwältzt. Die Unterhaltskosten sind mit 0,3% des Anlagewertes sehr tief angesetzt (üblich ist minimal 0,5%).

11. Kalkulierte Mietpreise (ohne Gewähr)

Bei den nachfolgend aufgeführten kalkulierten Mietpreisen handelt es sich lediglich um Anhaltspunkte. Die Wohnungen variieren nach Fläche und sind auch bezüglich Lage, Besonnung, Komfort usw. unterschiedlich. Diesem Umstand wird nach Vorliegen der konkreten Grundrisspläne noch Rechnung getragen.

Mögliche Mietpreise bei Erstbezug (ohne Gewähr)

Wohnungsgrösse	Miete pro Monat (Richtpreis)
<i>Die Wohnungen variieren nach Fläche und sind auch bezüglich Lage, Besonnung, Komfort usw. unterschiedlich.</i>	
1-Zimmer-Studio	ca. CHF 900.-
2 ½-Zimmerwhg.	ca. CHF 1'350.-
3 ½-Zimmerwhg.	ca. CHF 1'700.-
4 ½-Zimmerwhg.	ca. CHF 2'050.-
5 ½-Zimmerwhg.	ca. CHF 2'550.-
Garagenplatz	ca. CHF 120.-

In diesen Preisen sind die Nebenkosten nicht enthalten.

Mit diesen Richt-Mietpreisen wird es schwierig, zumindest in den ersten Jahren, eine kostendeckende Liegenschaftenrechnung zu erzielen. Dies hängt insbesondere auch von der Höhe der Fremdfinanzierungskosten (Schuldzinsen) ab.

Wie unter Abschnitt 10 dargelegt, errechnen sich die Anlagekosten und die Bruttorendite wie folgt:

Total Projektkosten (Investitionskosten)	CHF 21'500'000.-
+ Kapitalisierung Baurechtszins	+ CHF 1'100'000.-
- Betrag aus dem Topf der Lenkungsabgabe	- CHF 3'000'000.-
Total Anlagekosten für Berechnung der Mietzinsen	CHF 19'600'000.-

Der Beitrag aus dem Topf der Lenkungsabgaben wird von den effektiven Anlagekosten abgezogen. Dieser Betrag wird somit nicht auf die Mietpreise überwälzt.

Mit obigen Richtpreisen würden bei Vollbelegung Mieteinnahmen von ca. CHF 656'000.- generiert, was bei Anlagekosten von CHF 19'600'000.- einer Bruttorendite von rund 3,34% entspricht (siehe Kalkulation im Abschnitt 10).

12. Mieterreglement

Für die Mietwohnungen wird ein Mieterreglement erstellt. Die Wohnungen werden nur an Personen vermietet, welche in Arosa auch ihren tatsächlichen Hauptwohnsitz, also ihren Lebensmittelpunkt haben und sich somit zur Hauptsache in Arosa aufhalten. Lediglich die Schriften in Arosa deponieren und die Wohnung nur sporadisch oder zu Ferienzwecken nutzen, wird nicht erlaubt sein. Insbesondere soll eine "Unterbelegung" verhindert werden. So sollen beispielsweise in einer 4 ½-Zimmerwohnung mindestens 2 Personen leben, in einer 5 ½-Zimmerwohnung mindestens 3 Personen usw. Die konkreten Bestimmungen des Reglements werden durch den Gemeindevorstand festgelegt und beschlossen.

13. Vorberatung durch den Gemeindevorstand und des Gemeindeparlaments

Der Gemeindevorstand hat den Gesamtkredit über CHF 21,5 Mio. mit einer Kostengenauigkeit von +/- 20% anlässlich seiner Sitzung vom 6. September 2023 genehmigt und beschlossen, die Vorlage zu Handen der Vorberatung durch das Gemeindeparlament zu verabschieden. Aufgrund des phasengerechten Bearbeitungsstandes "SIA-Phase Vorstudie" beträgt die Prognosegenauigkeit +/- 20%.

Gemäss Art. 30 Ziff. 4 lit. a) der Gemeindeverfassung obliegt die Beschlussfassung von Ausgaben ab CHF 1,0 Mio. die im Budget nicht vorgesehen sind, der Urnengemeinde. Gemäss Art. 36, Ziff. 7 GV obliegt die Vorberatung aller Geschäfte, die der Abstimmung durch die Urnengemeinde unterliegen, dem Gemeindeparlament.

Das Gemeindeparlament hat den Gesamtkredit über CHF 21,5 Mio. mit einer Kostengenauigkeit von +/- 20% anlässlich seiner Sitzung vom 28. September 2023 genehmigt und mit einem Stimmverhältnis von 12:1, bei einem abwesenden Parlamentarier, beschlossen, die Vorlage gemäss vorliegender Botschaft zuhanden der beschlussfassenden Urnengemeinde zu verabschieden.



Gemeinde Arosa

Botschaft des Gemeindevorstandes an das
Gemeindeparlament

betreffend

Neubauprojekt Wohnliegenschaften Wätterweide auf
Parzelle 1941

Fragenbeantwortung - 01

Fragenkatalog von Dr. Reto Thomas Ruoss 18.09.2023

I Fragen und Antworten

Nr.	Fragen	Antwort																																		
1.	<p>Verkehrswertbewertung</p> <p>Wurde eine Verkehrswertbewertung des Projekts auf der Basis der geplanten HNFA/VMF und Mietzinsen erstellt? Falls ja, was ist der Betrag?</p>	<p>Der Verkehrswert wird erst nach Fertigstellung des Gebäudes durch das Amt für Immobilienbewertung mit der amtlichen Schätzung eröffnet. Für die Bauphase wird ein provisorischer Versicherungswert auf Basis der erwarteten Bausumme festgelegt. Dieser Wert bildet die Grundlage für den Abschluss einer Bauzeitversicherung.</p>																																		
2.	<p>Bauvolumen</p> <p>Wie viele m³ werden unterirdisch und oberirdisch verbaut, aufgeteilt auf die drei Häuser?</p>	<p>Tabelle mit Aufteilung des Bauvolumens je Haus und ui / oi:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Haus 1</th> <th>Haus 2</th> <th>Haus 3</th> <th>Zugang TG</th> <th>Summe I</th> <th>ui</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tiefgarage TG (unterirdisch)</td> <td>1'946 m3</td> <td>1'868 m3</td> <td>1'965 m3</td> <td></td> <td>5'779 m3</td> <td rowspan="2">7'603 m3</td> </tr> <tr> <td>UG (unterirdisch ui)</td> <td>581 m3</td> <td>613 m3</td> <td>630 m3</td> <td></td> <td>1'824 m3</td> </tr> <tr> <td>UG & OGs (oberirdisch oi)</td> <td>3'520 m3</td> <td>3'437 m3</td> <td>3'520 m3</td> <td>154 m3</td> <td>10'631 m3</td> <td>oi</td> </tr> <tr> <td>Summe II</td> <td>6'047 m3</td> <td>5'918 m3</td> <td>6'115 m3</td> <td>154 m3</td> <td>18'234 m3</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Haus 1	Haus 2	Haus 3	Zugang TG	Summe I	ui	Tiefgarage TG (unterirdisch)	1'946 m3	1'868 m3	1'965 m3		5'779 m3	7'603 m3	UG (unterirdisch ui)	581 m3	613 m3	630 m3		1'824 m3	UG & OGs (oberirdisch oi)	3'520 m3	3'437 m3	3'520 m3	154 m3	10'631 m3	oi	Summe II	6'047 m3	5'918 m3	6'115 m3	154 m3	18'234 m3	
	Haus 1	Haus 2	Haus 3	Zugang TG	Summe I	ui																														
Tiefgarage TG (unterirdisch)	1'946 m3	1'868 m3	1'965 m3		5'779 m3	7'603 m3																														
UG (unterirdisch ui)	581 m3	613 m3	630 m3		1'824 m3																															
UG & OGs (oberirdisch oi)	3'520 m3	3'437 m3	3'520 m3	154 m3	10'631 m3	oi																														
Summe II	6'047 m3	5'918 m3	6'115 m3	154 m3	18'234 m3																															
3.	<p>Geplante Mietzinsen</p> <p>Bei den geplanten Wohnungen und Mietzinsen: Welche Mietpreise resultieren pro HNF bzw. VMF?</p>	<p>Die entsprechenden Berechnungen wurden durchgeführt und in einer Tabelle zusammengefasst. Da die Flächengrössen pro Wohnung noch nicht abschliessend definiert sind, kann aufgrund der m²-Fläche keine Angabe zu den Wohnungspreisen auf Basis m² gemacht werden.</p> <p>Der durchschnittliche m²-Preis für Wohnflächen beträgt in der Schweiz CHF 267.- (realadvisor.ch). Die Preise für die Wohnungen im Neubau Wätterweide betragen gemäss Berechnung zur "kostendeckenden Miete" CHF 239.- für Wohnungen und CHF 350.- für die drei Studios. Studios deshalb höher, da nur ein Zimmer, mit Küche und DUWC. Grössere Wohnungen haben günstigere "Leerzimmer".</p>																																		
4.	<p>Stockwerkmässige Aufteilung der Wohnungen</p> <p>Warum werden die grossen Familienwohnungen im Dach und nicht im Erdgeschoss mit Garten geplant (Auslauf für Kinder)?</p>	<p>In den Häusern werden unterschiedlich grosse Wohnungen angeboten. Die grossen Wohnungen richten sich nicht nur an Familien, auch andere Formen des Zusammenlebens sind denkbar. Ebenso sind in den anderen Wohnungen Familien mit Kindern zu erwarten. Die grossen Wohnungen bieten sich in den Dachgeschossen der beiden äusseren Häuser an, da hier die Grundrisse der 5.5-Zimmer Wohnungen optimal organisiert werden können.)</p>																																		
5.	<p>Wird eine Zertifizierung angestrebt</p> <p>Minergie? SNBS?</p>	<p>Energielabels werden jeweils durch die Bauherrschaft vorgegeben, bisher ist dies noch nicht definiert worden.</p> <p>Das Projekt kann die Labels Minergie und SNBS erfüllen. Auch ohne eine Label-Vorgabe ist es ganz klar das Ziel, ein über das Ganze nachhaltig geplante und gebaute Projekt zu realisieren.</p>																																		

Nr.	Fragen	Antwort
6.	Ausnützung Ist die Parzelle in der neuen Zone W3 maximal ausgenutzt?	Die Parzelle ist mit dem vorgesehenen Projekt maximal ausgenutzt.
7.	Abstellplätze für Autos Sind oberirdische Besucherparkplätze vorgesehen, wie viele? Warum braucht es 30 Autoabstellplätze bei 29 Wohnungen? <i>Ziel sollte eine Reduktion des MIV einerseits und der Baukosten durch Reduktion der unterirdischen Bauteile (UN-Garage) sein. Gemäss Art. 73 Abs. 4 BauG (neu) kann GVO Ausnahmen bewilligen. Zudem stehen noch PP in der Garage Sandhubel zur Verfügung.</i>	Es sind sechs oberirdische Besucherparkplätze vorgesehen – bei jedem Haus jeweils zwei. Die Tiefgarage sieht je einen Autoabstellplatz pro Wohnung sowie einen zusätzlichen, gedeckten IV-Parkplatz vor. Sollte die Gemeinde eine Reduktion der Parkplätze nach einem Ja an der Urne beschliessen, kann die Einstellgarage unter Berücksichtigung der statischen Anforderungen entsprechend reduziert werden.
8.	Realisierung Warum wird die konventionelle Realisierung (Einzelvergaben) gewählt und nicht mit einem TU/GU gebaut? Die Gemeinde als öffentliche Hand muss die wesentlichen Leistungen öffentlich ausschreiben. Hier besteht die Gefahr, dass ein grosser Teil der Arbeiten nicht durch lokale Unternehmen ausgeführt werden kann. Würde eine TU/GU-Ausschreibung (z.B. offene Abrechnung mit Kostendach) vorgenommen, könnte die Vorgabe gemacht werden, lokale Unternehmen zu berücksichtigen.	Die Gemeinde untersteht dem öffentlichen Vergaberecht (IVöB). Im Realisierungsmodell mit einer Totalunternehmung, wird die Planung und die Realisierung durch einen Vertragspartner ausgeführt. Dies setzt eine umfangreiche und aufwändige TU-Submission voraus, welche in diesem Fall vor einer Volksabstimmung durchzuführen wäre. Im Vergleich zum durchgeführten Architekturwettbewerb entstünden dadurch höhere Aufwände. Die in der Fragestellung vorgeschlagene Vorgehensweise mit Vorgabe gegenüber dem TU lokale Unternehmen zu berücksichtigen, ist vergaberechtlich nicht zulässig. Mit der vorgesehenen konventionellen Realisierung, besteht vergaberechtlich, unter Berücksichtigung der nachfolgenden Erläuterung bezüglich Bagatellklausel, ein grosses Potential für Vergaben an lokale Unternehmer. Erläuterung Bagatellklausel (Faktenblatt KBOB 22.10.2020; V2.0): <i>Werden innerhalb desselben Projektes (Bauwerkes) mehrere Bauaufträge vergeben, ist für die Unterstellung unter den Staatsvertragsbereich der Gesamtwert aller Hoch- und Tiefbauarbeiten massgebend. Erreicht der Gesamtwert exkl. MwSt. (ohne Honorare, Landerwerbskosten und sonstigen Gebühren) den Schwellenwert von CHF 8,7 Mio., so müssen alle Bauarbeiten im Bereich der Staatsverträge ausgeschrieben werden (Art. 16 Abs. 4 BöB 2019). Die sog. Bagatellklausel, lässt zu, dass 20 Prozent des Gesamtwertes eines Bauprojektes ausserhalb des von den Staatsverträgen erfassten Bereiches (Nicht- Staatsvertragsbereich) vergeben werden können. Für das kantonale Recht gilt, dass die unter die Klausel fallenden Beschaffungen nach den Regelungen des Binnenmarktes zu vergeben sind (Art. 16 Abs. 3 IVöB 2019).</i>

Nr.	Fragen	Antwort
9.	<p>Etappierung</p> <p>Wie wird die konkrete Nachfrage ermittelt zur Beurteilung, ob etappiert gebaut werden soll?</p>	<p>Nach der positiven Abstimmung und dem Vorliegen des konkreten Bauprojektes können Reservationen für die Wohnungen angenommen werden, dies mit Bezahlen einer nicht erstattbaren Reservationsgebühr. Je nach Anzahl eingegangener Reservationen kann dann entschieden werden, ob alle drei Wohnhäuser gebaut werden, oder das Bauprojekt allenfalls in Etappen realisiert werden soll.</p>
10.	<p>Preisgünstige Wohnungen, Mieterschaft, Belegung etc.</p> <p>Die Domänenkommission der Bürgergemeinde Chur hat eine Reduktion des Baurechtszinses um 30% beschlossen, unter folgenden Bedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gemeinde Arosa tritt als alleinige Bauherrin auf. • Die Gemeinde Arosa realisiert preisgünstigen Wohnraum für junge Familien. • Die Gemeinde Arosa versucht wann immer möglich Mietinteressenten zu berücksichtigen, die aufgrund ihrer persönlichen Situation eher auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind als andere Kandidaten. <p>Warum werden Studios und Kleinwohnungen (2.5 Zi) geplant, wenn gemäss Entscheid Domänenkommission Familienwohnungen erstellt werden sollen?</p> <p>Wie wird sichergestellt, dass Wohnungen nur an Personen zugeteilt werden, die wirtschaftlich auf solche Wohnungen angewiesen sind?</p> <p><i>Die geplante (tiefe) Belegung stimmt weder mit dem Grundsatz der Verdichtung noch mit dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Wohnraum überein. Vgl. z.B. Reglement Stadt Zürich: Zimmerzahl (ohne halbe Zimmer) minus 1 Person.</i></p>	<p>Im Baurechtsvertrag steht nichts von jungen Familien.</p> <p>Die Studios und die 2 1/2 Zimmerwohnungen ermöglichen kleiner werdenden Haushalten, z.B. bei Wegzug der Kinder oder für Alleinstehende einen Umzug in eine kleinere Wohnung. So können die Menschen trotz des Umzugs in der gewohnten Umgebung bleiben. Auch hilft ein durchmischter Wohnungsspiegel zu einem vielschichtigem und lebendigem Wohnquartier.</p>

Nr.	Fragen	Antwort
11.	<p>Baurechtszins</p> <p>Der aktuell berücksichtigte Baurechtszins ist unrealistisch tief und nicht nachhaltig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baurechtszinsanpassung finden alle 5 Jahre, erstmals 10 Jahre ab Eintragung im Grundbuch, statt, d.h. 22.8.2032 (d.h. nur 6 Jahre nach dem geplanten Bezug). • Anpassungsfaktoren sind der Wert des Bodens und der Referenzzinssatz. • Gemäss den aktuellen Schätzungen des AIB (2022/2023) liegt der Landwert in Wetterweide B bei CHF 1'500/m² und nicht bei CHF 500 (am Obersee sind es CHF 1'200, am Untersee CHF 1'700 pro m²). • Ohne Erhöhung des Verkehrswerts bis 2032 und bei unverändertem Referenzzinssatz (d.h. Mindestzins 3%) wird der Baurechtszins ab September 2032 das Dreifache, d.h. CHF 98'878.50 betragen, d.h. um CHF 65'919 erhöht. Bezogen auf die geplanten Mietzinseinnahmen von CHF 655'000 sind das rund 10%. 	<p>Die Bürgergemeinde Chur unterstützt die Gemeinde Arosa mit einem fairen Baurechtszins für preisgünstige Wohnungen.</p> <p>Die Bürgergemeinde Chur lebt die gleiche Handhabung in Chur für ihre Bürger. Da die Bürgergemeinde Chur viel Land in Arosa besitzt, sehen sie sich in der Verantwortung und begrüssen, dass die Gemeinde Arosa den Wohnungsmangel mit eigenen Wohnprojekten entgegenwirkt.</p> <p>Daher ist der Baurechtsvertrag zwischen der Bürgergemeinde Chur und der Gemeinde auch zweckgebunden mit folgenden Bedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Gemeinde Arosa tritt als alleinige Bauherrin auf • Die Gemeinde Arosa realisiert preisgünstigen Wohnraum • Die Gemeinde versucht wann immer möglich Mietinteressenten zu berücksichtigen, die aufgrund ihrer persönlichen Situation auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. <p>Die Zins-Anpassungen sind wie folgt im Baurechtsvertrag mit einem weiteren Satz formuliert:</p> <p>Massgebend ist der Wert, der ein Dritter für die entsprechende Landfläche für unbebautem Zustand bezahlen würde. Die Bedingungen, dass die Gemeinde als Bauherrin auftreten und preisgünstige Wohnungen erstellen muss kann somit nicht mit spekulativen Preisen verglichen werden.</p>

12.

"Subventionierung" der Wohnungen

Warum werden die Mieten nicht näher an der Kostenmiete festgelegt und die CHF 3 Mio. gezielt aus dem Lenkungsabgabepotf für Zuschüsse / Verbilligungen verwendet?

Die Botschaft, S. 12, hält fest:

"Es ist und war nie das Ziel der Gemeinde, stark subventionierten Wohnraum zu schaffen, allerdings muss auch nicht unbedingt eine marktübliche Rendite erzielt werden."

Dieses Ziel wird massiv verfehlt, d.h. die Wohnungen sind nicht nur "preisgünstig", sondern werden von der Gemeinde sehr stark subventioniert. Von einer marktüblichen Rendite kann keine Rede sein.

Masstab für die Berechnung einer kostendeckenden Miete können die Grundsätze der Kostenmiete sein, wie sie das Bundesamt für Wohnungswesen für geförderte Wohnungen vorsieht (vgl. Anhang).

Die nachfolgende Tabelle zeigt die effektiven Kosten mit und ohne Verzinsung des Eigenkapitals, auf der Basis des aktuellen und eines an den Verkehrswert des Bodens angepassten Baurechtszinses. Die Zahlen können im angehängten Excel-Sheet nachvollzogen werden.

	Total Finanzierungs- und Betriebskosten	Jährliche Subventionierung (Differenz zu geplanten Nettomieten (CHF 655'000))
Kosten mit Baurechtszins aktuell ohne EK-Verzinsung	1'298'209.50	643'209.50
Kosten mit Baurechtszins aktuell mit EK-Verzinsung	1'410'709.00	755'709.50
Kosten mit Baurechtszins 2032 (Mindestzins 3%) ohne EK-Verzinsung	1'364'128.50	709'128.50
Kosten mit Baurechtszins 2032 (Mindestzins 3%) mit EK-Verzinsung 2.5%	1'476'628.50	821'628.50

Ja, die Wohnungen sind subventioniert. Dies in dem Umfang, als der Beitrag von CHF 3 Mio. aus dem Lenkungsabgabepotf als "A-fonds perdu-Betrag" ins Projekt fliesst und der Beitrag von CHF 1,5 Mio. aus der allgemeinen Gemeindekasse ebenfalls unverzinst als "A-fonds perdu-Beitrag" geleistet wird. Ansonsten aber richtet sich die Mietkostenberechnung nach den Modellen von SVIT, HEV und casafair.ch und unter Berücksichtigung, dass die gesetzliche Bruttorendite nicht mehr als max. 2% über dem aktuellen Referenzzinssatz liegen darf. Dies wäre derzeit also 3,5%.

Die Kostenrechnung ist eine andere Möglichkeit, welche vor allem für Genossenschaften eingesetzt wird. Es ist zu wünschen, dass private Wohnbaugenossenschaften künftig auch Wohnungen für Einheimische realisieren.

Betriebskosten von 3.75 % sind bei einem nachhaltigen Neubaustandart zu hoch kalkuliert.

Die von RA Ruoss berechneten Finanzierungs- und Betriebskosten sind nicht nachvollziehbar, insbesondere nicht für eine durch Wohnbauförderung vergünstigte Liegenschaft. Bei den prognostizierten kostendeckenden Mieten von knapp CHF 1,5 Mio. und bei einer Gesamtwohnfläche von 2'569 m2 würde der m2-Preis ja CHF 580.- betragen. Für eine kleine 4-Zimmer-Wohnung von 100m2 müsste somit ein Nettomietzins von CHF 4'800.- verlangt werden.

Wie bereits erwähnt, basieren die Berechnungen zum kostendeckenden Mietzins auf den Vorlagen von SVIT, HEV und casafair (siehe auch Anhänge zu diesem E-Mail).

Wie in 10 Jahren die Zinssituation aussieht, können wir nicht voraussehen. Aber dass der Druck auf den Erstwohnungsmarkt durch das Zweitwohnungsgesetz und das Raumplanungsgesetz grösser wird, ist unbestritten. Damit wir motivierte und gute Mitarbeitende anstellen können, müssen wir attraktive und preisgünstige Wohnungen anbieten können. Zum heutigen Zeitpunkt ist in der Ortschaft Arosa eine möblierte 1 Zimmerwohnung für CHF 1'390.- und eine 2 Zimmerwohnung für CHF 900.-, welche aber nur für die Sommersaison zu vermieten ist, ausgeschrieben. Auch in den Talortschaften sind ausser eine 2 1/2 Wohnung in St. Peter für CHF 1'290.- keine weiteren Wohnungen ausgeschrieben.

II Weiterführende Unterlagen

Nr.	Thema / Unterlagen	Bemerkungen																																																											
13.	Baukostenabrechnung Detaillierte Berechnung der Baukosten durch den unabhängigen Spezialisten	Es wurde eine Baukostenberechnung durch 2 verschiedene, unabhängige Fachspezialisten durchgeführt. Diese Berechnungen ergaben eine Differenz von CHF 400'000 auf eine Bausumme von CHF 21,5 Mio. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die Baukosten korrekt ermittelt wurden.																																																											
14.	Grundrisse aller Geschosse Grundrisse der Wohnungen mit Angabe der HNF und VNF	Nach dem Ja an der Urne für den Projektkredit wird das Architektenteam die Grundrisse zeichnen und die Detailplanung erarbeiten. Bei diesem Projektstand sind keine definitiven HNF pro Wohnung bekannt.																																																											
15.	Liste bzw. Aufstellung über Wohnungen unter Angabe von Lage, HNF/VMF und Mietzins pro HNF/VMF sowie pro Wohnung	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Wohnungstyp</th> <th>UG</th> <th>EG</th> <th>1. OG</th> <th>2. OG</th> <th>DG</th> <th>Gesamt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Studio</td> <td></td> <td></td> <td>3</td> <td></td> <td></td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>2 ½ Zi-Whg.</td> <td>3</td> <td></td> <td></td> <td>2</td> <td>2</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>3 ½ Zi-Whg.</td> <td></td> <td>3</td> <td>3</td> <td></td> <td></td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>4 ½ Zi-Whg.</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>3</td> <td></td> <td></td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>5 ½ Zi-Whg.</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>2</td> <td>2</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>29</td> </tr> </tbody> </table> <table border="0"> <tbody> <tr> <td>■ Studio</td> <td>30 m²</td> </tr> <tr> <td>■ 2.5 Zimmer</td> <td>80 m²</td> </tr> <tr> <td>■ 3.5 Zimmer</td> <td>90 m²</td> </tr> <tr> <td>■ 4.5 Zimmer</td> <td>110 m²</td> </tr> <tr> <td>■ 5.5 Zimmer</td> <td>140 m²</td> </tr> </tbody> </table> <p>Nach dem Ja an der Urne für den Projektkredit wird das Architektenteam die Grundrisse zeichnen und die Detailplanung erarbeiten. Bei diesem Projektstand sind keine definitiven HNF pro Wohnung bekannt.</p>	Wohnungstyp	UG	EG	1. OG	2. OG	DG	Gesamt	Studio			3			3	2 ½ Zi-Whg.	3			2	2	7	3 ½ Zi-Whg.		3	3			6	4 ½ Zi-Whg.	3	3	3			9	5 ½ Zi-Whg.				2	2	4	Total						29	■ Studio	30 m ²	■ 2.5 Zimmer	80 m ²	■ 3.5 Zimmer	90 m ²	■ 4.5 Zimmer	110 m ²	■ 5.5 Zimmer	140 m ²
Wohnungstyp	UG	EG	1. OG	2. OG	DG	Gesamt																																																							
Studio			3			3																																																							
2 ½ Zi-Whg.	3			2	2	7																																																							
3 ½ Zi-Whg.		3	3			6																																																							
4 ½ Zi-Whg.	3	3	3			9																																																							
5 ½ Zi-Whg.				2	2	4																																																							
Total						29																																																							
■ Studio	30 m ²																																																												
■ 2.5 Zimmer	80 m ²																																																												
■ 3.5 Zimmer	90 m ²																																																												
■ 4.5 Zimmer	110 m ²																																																												
■ 5.5 Zimmer	140 m ²																																																												

610.100



POLIZEIGESETZ DER GEMEINDE AROSA

VERSION NACH BEHANDLUNG IM PARLAMENT VOM 28.09.2023

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck

Dieses Gesetz bezweckt:

- a) die Aufrechterhaltung der öffentlichen Ruhe und Ordnung;
- b) die Gewährleistung der Sicherheit von Personen und Tieren;
- c) den Schutz der Umwelt und von Sachen gegen Schädigungen und Gefahren jeder Art sowie
- d) die Gewährleistung eines geordneten Taxi- und Fuhrhalterwesens.

Art. 2

Regelungs- und Geltungsbereich

¹ Es regelt in Ergänzung zum eidgenössischen und kantonalen Recht neben der öffentlichen Ruhe, Ordnung und Sicherheit, der Organisation und den Aufgaben der Gemeinde- und kommunalen Verkehrspolizei auch das Taxi- und Fuhrhalterwesen.

² Es gilt auf dem gesamten Gemeindegebiet.

Art. 3

Zuständigkeit

¹ Für den Erlass von Verfügungen und die Erteilung von Bewilligungen nach diesem Gesetz ist vorbehältlich abweichender Regelungen der Gemeindevorstand zuständig.

² Er kann einzelnen seiner Mitglieder, der Gemeindepolizei, einer Verwaltungsstelle oder dem Gemeindepersonal die Erfüllung von Aufgaben sowie die damit verbundene Entscheidungsbefugnis übertragen oder andere geeignete öffentliche oder private Institutionen mit einzelnen Vollzugsaufgaben betrauen.

³ Der Gemeindevorstand erlässt ein Reglement zu diesem Gesetz.

II. Gemeindepolizei

Art. 4

¹ Der Gemeindevorstand ist oberste Polizeibehörde.

Organisation

² Er regelt die Organisation der Gemeindepolizei und die Rechte und Pflichten der Polizeiangehörigen.

³ Er kann bestimmte Aufgaben der Gemeindepolizei an andere Verwaltungsabteilungen oder an private Unternehmen delegieren.

Art. 5

Die Zuständigkeit der Gemeindepolizei richtet sich nach diesem Gesetz, dem übrigen Gemeinderecht und dem übergeordneten Recht.

Zuständigkeit

Art. 6

¹ Die Gemeindepolizei ist zuständig für:

Aufgaben

- a) Aufgaben, die ihr durch die Gesetzgebung, im Rahmen von Vereinbarungen oder als Hilfsperson der Kantonspolizei übertragen sind;
- b) die Aufrechterhaltung der öffentlichen Ruhe, Ordnung und Sicherheit;
- c) Hilfeleistungen für Menschen und Tiere, die unmittelbar an Leib und Leben bedroht oder anderweitig in Not sind;
- d) Massnahmen, um drohende Gefahren für Mensch, Tier, Umwelt und Sachen in ihrem Zuständigkeitsbereich zu erkennen, zu verhindern und polizeiwidrige Zustände zu beseitigen;
- e) Vorbeugung von strafbaren Handlungen und Verzeigung von Widerhandlungen;
- f) Präventionsmassnahmen;
- g) Information der Bevölkerung.

Art. 7

Die Gemeindepolizei kann ihre Aufgaben in Uniform und bewaffnet erfüllen. Die Grundsätze polizeilichen Handelns und der Waffengebrauch richten sich sinngemäss nach dem kantonalen Recht.

Uniform, Grundsätze polizeilichen Handelns und Waffengebrauch

Art. 8

*Ausweispflicht
der Polizei*

¹ Uniformierte Polizeiangehörige legitimieren sich auf Verlangen mit dem Dienstausweis.

² Polizeiorgane in Zivil weisen sich bei jeder Amtshandlung aus.

³ Bei Gefahr in Verzug oder wenn dadurch die Amtshandlung vereitelt würde, weisen sich die Polizeiangehörigen aus, sobald es die Umstände erlauben.

Art. 9

*Anhaltung,
Auskunftsertei-
lung und
sichernder
Gewahrsam*

¹ Zur Aufrechterhaltung von Ruhe, Ordnung und Sicherheit können polizeilich ausgebildete Gemeindeorgane eine Person anhalten.

² Jedermann ist verpflichtet, den Polizeiorganen bei begründetem Anlass auf Verlangen die Personalien anzugeben, sich auszuweisen und zweckdienliche Angaben zur Person zu machen.

³ Kann die betroffene Person nicht ausreichend identifiziert werden oder kommt der Verdacht auf, dass sie falsche Angaben macht, kann das Polizeiorgan sie zur weiteren Abklärung auf ihre Dienststelle mitnehmen.

⁴ Eine Person kann in Rücksprache mit der Kantonspolizei in Gewahrsam genommen werden, wenn von ihr eine unmittelbare Fremd- oder Selbstgefährdung ausgeht und diese Gefahr nicht anders abgewendet werden kann.

Art. 10

*Zwangsanwen-
dung*

Die Gemeindepolizei kann zur Wahrung von Ruhe, Ordnung und Sicherheit sowie zur Gefahrenabwehr ereignisbezogen einzelne Personen oder Personengruppen von klar definierten Örtlichkeiten wegweisen. Sie kann weitere Massnahmen treffen, wenn dies notwendig ist zur:

- a) Abwehr eines Angriffs einer angehaltenen Person oder zum Schutz einer unmittelbar bedrohten Person (Notwehr und Notstand);
- b) Hilfeleistung beim Vollzug einer kantonspolizeilichen Handlung;
- c) Sicherung der Situation bei akuter Gefährdung;
- d) Einschreiten beim spontanen Erkennen eines Delikts.

Art. 11

Der Gemeindevorstand und die Gemeindepolizei treffen in ihrem Zuständigkeitsbereich im Einzelfall auch ohne gesetzliche Grundlage unaufschiebbare Massnahmen, um schwere, unmittelbar drohende Gefahren oder eingetretene Störungen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung zu verhüten, abzuwehren oder zu beseitigen. *polizeiliche Generalklausel*

III. Verkehrspolizei

Art. 12

¹ Der Gemeindevorstand ist für die Regelung und Signalisation des Verkehrs auf Strassen im Sinne von Absatz 3 nach Massgabe des übergeordneten Rechts zuständig. *Zuständigkeit und Aufgaben*

² Die Gemeindepolizei erfüllt die übrigen Aufgaben der Verkehrspolizei, soweit nicht der Kanton zuständig ist, insbesondere die Überwachung des ruhenden Verkehrs und die Durchführung des Ordnungsbussenverfahrens nach SVG¹, soweit sie dazu ermächtigt ist.

³ Strassen im Sinne dieses Gesetzes sind alle Gemeindestrassen, -wege und -plätze einschliesslich Trottoirs, die von Motorfahrzeugen, motorlosen Fahrzeugen oder Fussgängern benützt werden und nicht ausschliesslich privatem Gebrauch dienen². Betreffend Ablagerung von Schnee und dergleichen (Artikel 15) sowie Zurückschneiden von Pflanzen (Artikel 22) gilt die dortige Regelung auch für Kantonsstrassen.

Art. 13

¹ Der Gemeindevorstand bezeichnet nach Massgabe des übergeordneten Rechts diejenigen Flächen auf Strassen gemäss Artikel 12 Absatz 3, auf denen parkiert werden darf. *Parkordnung*

² Er kann für bestimmte Parkplätze die Parkierungszeit nach Massgabe von Artikel 3 Absatz 4 SVG³, beschränken oder die Gebührenpflicht vorschreiben.

³ Er erlässt für Parkhäuser, die für die öffentliche Benützung zur Verfügung stehen, ein Benützungsreglement und legt den Gebührentarif für das Parkieren auf öffentlichem Grund und in Parkhäusern innerhalb des Gebührenrahmens gemäss Anhang A fest.

¹ Strassenverkehrsgesetz (SR 741.01)

² Siehe dazu Art. 1 Abs. 1 und 2 der Verkehrsregelnverordnung (VRV; SR 741.11))

³ Eidgenössisches Strassenverkehrsgesetz (SR 741.01)

Art. 14

*vorschriftswidrig
abgestellte
Fahrzeuge;
Entfernung und
Blockierung*

¹ Die Polizeiorgane können verkehrsbehindernd abgestellte Fahrzeuge auf Kosten der Halterinnen oder Halter abschleppen lassen, wenn diese nicht innert nützlicher Frist erreicht werden können und die Fahrzeuge eine Gefahr für andere Verkehrsteilnehmende oder eine Behinderung der Durchfahrt oder der Schneeräumung darstellen.

² Fahrzeuge mit ausländischen Kennzeichen und solche, bei welchen sich die Halterin oder der Halter aus anderen Gründen nicht ohne unverhältnismässigen Aufwand feststellen lässt, können bei schweren Verstössen gegen die Regeln des ruhenden Verkehrs blockiert und 7 Tage nach der Blockierung abgeschleppt werden, insbesondere, wenn

- a) länger als 10 Stunden im signalisierten Parkverbot parkiert wird;
- b) bei einer zulässigen Parkzeit bis 2 Stunden länger als 10 Stunden parkiert wird;
- c) bei einer zulässigen Parkzeit von mehreren Tagen die Parkzeit um mindestens 2 Tage überschritten wird.

Art. 15

Schneeräumung

¹ Die sich beim Winterdienst ergebende Ablagerung von Schnee und allfälligem Hartstreugut seitlich der Strassen gemäss Artikel 12 Absatz 3 ist von den Anstösserinnen und Anstössern entschädigungslos zu dulden. Die Gemeinde reinigt bei Bedarf nach der Schneeschmelze die von den Ablagerungen betroffenen Flächen.

² Eigentümerinnen und Eigentümer von Liegenschaften an Strassen gemäss Artikel 12 Absatz 3 sind verpflichtet, von Dächern, Terrassen und Balkonen die Schnee- und Eismassen, welche den öffentlichen Verkehr gefährden können, rechtzeitig zu entfernen.

³ Schnee- und Eismaterial darf nicht auf Strassen gemäss Art. 12 Absatz 3 geworfen werden. In besonderen Fällen kann die Gemeinde Ausnahmen mit folgenden Auflagen bewilligen:

- a) Einhaltung bestimmter Zeiten;
- b) Aufstellen von Wachen zur Warnung der Verkehrsteilnehmenden;
- c) Umgehende Entfernung auf eigene Kosten oder Kostenerstattung an die Gemeinde;

- d) Ersatz aller Schäden, die Verkehrsteilnehmenden, Grundeigentümerinnen- oder Grundeigentümern oder der Gemeinde daraus entstehen.

Art. 16

¹ Das Befahren von Strassen und Wegen im Nebengelände mit Motorfahrzeugen richtet sich nach der Verordnung der Gemeinde Arosa für das Befahren von Alp-, Güter- und Waldstrassen mit Motorfahrzeugen.

*Strassen im
Nebengelände,
Fahren mit
Motorschlitten
und dergleichen*

² Unter Vorbehalt des übergeordneten Rechts sind Motorschlitten und dergleichen ungeachtet ihres Antriebs auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.

³ Für den Pistendienst und in begründeten Fällen für Transporte zu Hütten oder entlegenen Liegenschaften ohne Strassenverbindung kann die Gemeinde Ausnahmen bewilligen.

IV. Öffentliche Sachen

Art. 17

¹ Die Benützung öffentlicher Sachen im Gemeingebrauch steht allen offen, soweit diese bestimmungsgemäss und gemeinverträglich erfolgt.

*Gemeingebrauch
und Schutz
öffentlicher
Sachen*

² Es ist verboten, öffentliche Sachen zu beschädigen, zu verunreinigen, sie unbefugter Weise oder entgegen ihrer Zweckbestimmung zu benützen oder sie in ihrer Zweckbestimmung zu verändern.

Art. 18

¹ Jede über den Gemeingebrauch hinausgehende Benützung des öffentlichen Grundes und von öffentlichen Sachen bedarf einer Bewilligung der Gemeinde.

*Gesteigerter
Gemeingebrauch*

² Dies gilt insbesondere für:

- a) die Durchführung von Kundgebungen, Umzügen und Festanlässen;
- b) das Aufstellen von mobilen Ständen, Informations- und Werbeeinrichtungen;
- c) das Anbieten von Waren und Dienstleistungen zu Erwerbszwecken;
- d) das Anwerben für Dienstleistungen von oder den Beitritt zu ideellen Organisationen;
- e) das Aufführen von Strassenmusik, Strassenkunst oder Gesang;

f) das Deponieren von Material und das Abstellen von Geräten und Maschinen;

³ Mit Ausnahme rein gemeinnütziger oder politischer Zwecke ist der gesteigerte Gemeindegebrauch in der Regel gebührenpflichtig.

⁴ Die Gebühr beträgt zwischen CHF 100.— und CHF 500.—. Der Gemeindevorstand regelt die Einzelheiten.

⁵ Betteln ist auf dem gesamten Gemeindegebiet verboten.

Art. 19

*Überwachung
des öffentlichen
Grundes*

¹ Die Bildüberwachung des öffentlichen und öffentlich zugänglichen Raumes richtet sich nach den Bestimmungen der kantonalen Datenschutzgesetzgebung, insbesondere Artikel 3a und 3b KDSG⁴.

² Die Zuständigkeit für den Erlass einer Allgemeinverfügung gemäss Artikel 3b Absatz 2 KDSG liegt beim Gemeindevorstand.

³ Die Allgemeinverfügung ist im kommunalen Amtsblatt zu veröffentlichen und während 30 Tagen auf der Gemeinde zur Einsichtnahme aufzulegen.

⁴ Gegen die Allgemeinverfügung kann unter Vorbehalt von Artikel 3b Absatz 4 KDSG innert 30 Tagen ab Veröffentlichung Einsprache beim Gemeindevorstand erhoben werden.

Art. 20

*Suchtmittelfreie
Zonen*

¹ Der Konsum von Alkohol, Nikotin oder anderen Suchtmitteln ist auf Schulhaus- und Kindergartenarealen, Kinderspiel- und -sportplätzen verboten. Das Mitführen von angebrochenen Trinkbehältnissen gilt als Konsum.

² Der Gemeindevorstand kann Ausnahmen bewilligen. Er kann diese Befugnis für Schulanlagen an den Schulrat, an andere Verwaltungsabteilungen oder an die Gemeindepolizei delegieren.

³ In Freizeitanlagen, öffentlichen Park- und Gartenanlagen sowie auf öffentlichen Plätzen kann der Gemeindevorstand weitere suchtmittelfreie Zonen festlegen. Diese sind entsprechend zu kennzeichnen.

⁴ Kantonaes Datenschutzgesetz (KDSG; BR 171.100)

Art. 21

¹ Das unsachgemässe Entsorgen von Abfällen ist auf öffentlichem und privatem Grund verboten. *Wegwerfen von Abfällen und Verrichten der Notdurft*

² Die Verrichtung der Notdurft im Freien ist im Siedlungsbereich und seiner direkten Umgebung verboten.

Art. 22

¹ Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken, Gebäuden oder Gebäudeteilen haben diese so zu unterhalten und zu sichern, dass von diesen keine Gefahr für öffentliche Sachen, Strassen gemäss Artikel 12 Absatz 3, oder Leib und Leben von Menschen oder für Tiere ausgehen. *Sicherung von Grundstücken und losen Gegenständen*

² Lose Gegenstände, Fenster und Läden sind so zu befestigen, dass sie auch bei Unwettern keine Gefährdung darstellen.

³ Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind Pflanzen, welche in den Strassenraum gemäss Art. 12 Absatz 3 hineinragen, regelmässig zurückzuschneiden.

Art. 23

¹ Jede Verunreinigung, Gefährdung oder Beschädigung öffentlicher Sachen ist umgehend zu beseitigen bzw. zu beheben. *Beseitigung der Verunreinigung, des Schadens oder der Gefährdung*

² Erfolgt dies nicht rechtzeitig, kann die Gemeinde nach vorangehender Androhung eine Ersatzvornahme auf Kosten der Verursacherin oder des Verursachers anordnen.

Art. 24

Auf öffentlichem Grund ist das Campieren in Zelten, Wohnwagen, Wohnmobilen, Autos und dergleichen nur an den von der Gemeinde bezeichneten Stellen erlaubt. *Campieren*

V. Lärm und andere Immissionen

Art. 25

¹ Die Nachtruhe dauert von 22.00 bis 06.00 Uhr. Jeweils freitags und an Tagen vor öffentlichen Ruhetagen dauert die Nachtruhe von 24.00 bis 06.00 Uhr. Während dieser Zeit ist jeglicher vermeidbare Lärm, der die Ruhe oder den Schlaf stört, zu unterlassen. *Nacht- und Ruhezeiten*

² Die öffentlichen Ruhetage sowie die Zeiten werktags von 6.00 Uhr bis 8.00 Uhr, von 12.00 Uhr bis 13.00 Uhr sowie von 20.00 Uhr bis zum Beginn der Nachtruhe gelten als Ruhezeiten. Während der Ruhezeiten ist dem erhöhten Ruhebedürfnis der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

³ In den übrigen Zeiten sind alle Tätigkeiten zu unterlassen, die zu unverhältnismässigen Störungen Dritter führen, und die nicht durch zumutbare Vorkehrungen oder rücksichtsvolles Verhalten vermieden werden können. Lärmverursachende Arbeiten und Verrichtungen sind nach Möglichkeit in geschlossene Räume zu verlegen.

⁴ Vorschriften für Freizeit-, Sport-, Schulanlagen und ähnliche Einrichtungen sowie Bewilligungen im Einzelfall bleiben vorbehalten.

Art. 26

*Weitere
Einschränkungen*

¹ Zum Schutz des Tourismusbetriebes

- a) sind zwischen dem 15. Juli und dem 15. August in der Ortschaft Arosa Aushubarbeiten nicht erlaubt;
- b) sind während der Hauptsaisonzeit im Winter in der Ortschaft Arosa Tätigkeiten mit erheblich störendem Lärm gemäss Abs. 2 verboten, ausgenommen Lawinensprengungen;
- c) kann der Gemeindevorstand weitere Einschränkungen erlassen (insbesondere angemessene Ausdehnung der Ruhezeiten) für bestimmte Tätigkeiten mit erheblich störendem Lärm gemäss Abs. 2.

² Erheblich störenden Lärm verursachen insbesondere Ramm-, Bohr-, Pfählungs-, Spreng-, Abbruch-, Aushub-, Rohbauarbeiten und dergleichen.

Art. 27

*Lärm durch
menschliches
Verhalten*

¹ Singen, Musizieren, Diskutieren sowie Gejohle und dergleichen, der Gebrauch von Tonwiedergabegeräten, Megafonen, Sirenen und ähnlichen Geräten im Freien sind während der Nachtruhe verboten. Vorbehalten bleiben Einsätze von Polizei und Rettungskräften.

² Während der Ruhezeit sind Tätigkeiten gemäss Absatz 1 im Inneren von Gebäuden zulässig, sofern Türen und Fenster geschlossen gehalten und Dritte nicht unverhältnismässig gestört werden. Singen, Musizieren und Diskutieren im Freien sind während der Ruhezeit erlaubt, soweit Dritte dadurch nicht unverhältnismässig gestört werden.

³ Während den übrigen Zeiten dürfen Dritte durch solches Verhalten nicht in unverhältnismässiger Weise belästigt werden.

⁴ Wer auf öffentlichem oder der Allgemeinheit zugänglichem privatem Grund die Ruhe, insbesondere die Nachtruhe, stört, kann mit einer Busse gemäss Bussenkatalog bestraft werden. Bei wiederholter Zuwiderhandlung gegen diese Bestimmung kann ausserdem ein 14-tägiges Rayonverbot ausgesprochen werden.

Art. 28

Der nicht gewerbliche Betrieb von Lärm verursachenden Maschinen, *Maschinen und*
Gerätschaften und dergleichen ist nur werktags in der Zeit von 08.00 bis *Gerätschaften*
12.00 und 13.00 bis 20.00 Uhr erlaubt.

Art. 29

¹ In der Ortschaft Arosa sind Lärm verursachende gewerbliche oder *Gewerblicher und*
industrielle Arbeiten und Verrichtungen an Werktagen in der Zeit von *industrieller Lärm*
20.00 bis 08.00 Uhr und von 12.00 bis 13.00 Uhr sowie an öffentlichen
Ruhetagen untersagt. In der Woche nach Ostern bzw. der Woche nach
dem 15. April, auch wenn Ostern später liegt, bis 15. Juli, vom
1. September bis 30. November sowie in den Talortschaften ganzjährig
sind solche Arbeiten bereits ab 07.00 Uhr gestattet.

² Ausgenommen sind Arbeiten, die keinen unverhältnismässig störenden
Lärm verursachen, die der kurzfristigen Bekämpfung eines Notstandes oder
notwendigen Unterhaltsarbeiten wie Winterdienst, Strassenreinigung,
Pistenpräparation und Beschneieung oder der Heuernte dienen.

³ Weitere Ausnahmen können durch den Gemeindevorstand bewilligt
werden, wenn die Arbeiten aus technischen oder anderen wichtigen
Gründen nicht ausserhalb der Nacht- und Ruhezeiten ausgeführt werden
können.

⁴ Alle Bauarbeiten, einschliesslich Transporte, sind so auszuführen, dass der
Tourismusbetrieb soweit möglich vor Immissionen verschont bleibt.

Art. 30

¹ Baustellen und Installationsplätze sind so einzurichten, abzugrenzen und *Ordnung auf*
aufgeräumt zu halten, dass sie weder Personen, Tiere oder Sachen *Baustellen*
gefährden, noch das Orts- oder Landschaftsbild oder den Tourismusbetrieb
übermässig stören.

² Werden diese Pflichten vernachlässigt, kann die Gemeinde nach
vorangehender Androhung eine Ersatzvornahme auf Kosten der Grund-
eigentümerin oder des Grundeigentümers anordnen.

Art. 31

Helikopterflüge 1 Helikopterüberflüge und dergleichen unterhalb der gesetzlichen Mindestflughöhen über dem Siedlungsgebiet sowie im direkt angrenzenden Gebiet sind untersagt.

2 Vorbehalten bleiben Rettungs- und Polizeiflüge sowie weitere Ausnahmen des übergeordneten Rechts.

3 In begründeten Fällen kann die Gemeinde Ausnahmen bewilligen.

Art. 32

Feuerwerk und dergleichen 1 Das Abbrennen von Feuerwerk (inkl. Knallkörpern) und das Steigenlassen von Himmelslaternen und dergleichen ist verboten.

2 In begründeten Fällen kann die Gemeinde Ausnahmen bewilligen.

3 Nicht Lärm verursachendes Bodenfeuerwerk ist erlaubt.

Art. 33

Schiessen mit Schusswaffen 1 Schiessen mit Schusswaffen ist nur in Schiessanlagen gestattet.

2 Es gelten die Nacht- und Ruhezeiten. Vorbehalten bleiben die besonderen Regelungen für öffentliche Schiessanlagen sowie die jagdpolizeilichen Vorschriften.

Art. 34

Besondere Vorschriften Der Gemeindevorstand kann zum Schutz von besonders schonungsbedürftigen Örtlichkeiten wie Schulen, Kirchen, Friedhöfe, Spitäler oder Heime strengere Vorschriften zu Lärm und Immissionen erlassen.

Art. 35

Lichtemissionen 1 Laserstrahlen und andere Lichteinwirkungen, welche das Erscheinungsbild der Landschaft oder des Nachthimmels verändern, sind verboten.

2 Der Gemeindevorstand kann weitere störende Lichtemissionen beschränken oder verbieten sowie Ausnahmen vom Verbot gemäss Absatz 1 bewilligen.

VI. Ladenöffnungszeiten

Art. 36

Als Ladengeschäfte gelten Geschäfte, die überwiegend dem Verkauf von Waren dienen und öffentlich zugänglich sind, sowie Verkaufshandlungen jeder Art im Freien. *Ladengeschäfte*

Art. 37

¹ Ladengeschäfte dürfen ganzjährig durchgehend von 06.00 bis 22.00 Uhr geöffnet sein. *Öffnungszeiten*

² Nicht an die Ladenöffnungszeiten gebunden sind Ladengeschäfte, die ohne Verkaufspersonal betrieben werden.

VII. Plakat- und Reklamewesen

Art. 38

Die Errichtung einer Reklameanlage oder einer Reklame bedürfen unter Vorbehalt des übergeordneten Rechts einer Bewilligung. *Bewilligungspflicht*

Art. 39

Reklamen dürfen die Sicherheit von Verkehrsteilnehmenden auf Strassen im Sinne von Artikel 12 Absatz 3 und auf Plätzen nicht beeinträchtigen. Sie müssen sich in das Orts- und Landschaftsbild gut einfügen. Sie dürfen die freie Sicht auf Landschaft und Bergwelt nicht stören. *Anforderungen*

Art. 40

¹ Eigenreklamen sind im gesamten Gemeindegebiet zulässig, Fremdreklamen nur wie folgt: *Eigen- und Fremdreklamen*

- a) in der Ortschaft Arosa in den Gebieten gemäss Anhang B und in ihren Wintersportzonen mit gebührendem Abstand zum Siedlungsgebiet;
- b) in den Talortschaften unter Vorbehalt des übergeordneten Rechts innerhalb des Siedlungsgebiets und in ihren Wintersportzonen mit gebührendem Abstand zum Siedlungsgebiet.

² Plakate an und vor Gebäudefassaden sind untersagt.

³ In begründeten Fällen können von der Gemeinde Ausnahmen bewilligt werden.

VIII. Tierhaltung

Art. 41

Grundsatz Tiere sind artgerecht und so zu halten, dass niemand in unzumutbarer Weise belästigt wird und weder Menschen, andere Tiere noch Sachen gefährdet werden.

Art. 42

Meldepflicht für Hunde ¹ Personen mit Wohnsitz oder Aufenthalt von ununterbrochen mehr als 3 Monaten in der Gemeinde Arosa müssen bei der Gemeindepolizei innert 14 Tagen melden:

- a) den Neuerwerb eines Hundes;
- b) den Halterwechsel;
- c) den Wegzug der Hundehalterin oder des Hundehalters;
- d) den Tod des Hundes

² Die Meldepflicht beginnt, sobald ein Hund vier Monate alt ist.

Art. 43

Hundesteuer ¹ Personen mit Wohnsitz oder Aufenthalt von ununterbrochen mehr als 3 Monaten in der Gemeinde Arosa haben für das Halten eines Hundes eine jährliche Steuer zu entrichten. Die Fälligkeit und Zuständigkeit zum Bezug richten sich nach dem Steuergesetz der Gemeinde Arosa.

² Wird der Hund nicht während des ganzen Jahres gehalten, ist die Steuer pro rata temporis zu entrichten, mindestens jedoch für vier Monate.

³ Die Höhe der Hundesteuer bestimmt der Gemeindevorstand jeweils für das nachfolgende Jahr spätestens bis Ende Dezember; sie beträgt maximal CHF 300.— pro gehaltenen Hund.

⁴ Für besondere Funktionen ausgebildete und anerkannte Hunde sind von der Steuer befreit. Der Gemeindevorstand regelt die Einzelheiten.

Art. 44

Haltung von Hunden in der Öffentlichkeit ¹ Hunde dürfen nicht ohne Aufsicht laufen gelassen werden.

² Auf Schulhaus- und Kindergartenarealen, Spielplätzen, Sportanlagen, in Gastwirtschaftsbetrieben, in öffentlichen Parkanlagen, im Wald, an Waldrändern, in Wildruhezonen und in beweideten Gebieten sind Hunde an der Leine zu führen.

³ Der Gemeindevorstand kann für weitere Gebiete eine Leinenpflicht verfügen. Das Gebiet ist entsprechend zu kennzeichnen.

⁴ In bestimmte Gebäude wie Verwaltungs- oder Schulgebäude, in Schwimmanlagen, Kirchen, Friedhöfe, Konzertsäle, Theater und Kinos ist die Mitnahme von Hunden verboten. Von diesem Verbot ausgenommen sind Führ- und Assistenzhunde. Der Gemeindevorstand kann temporär oder dauerhaft Ausnahmen bewilligen.

⁵ Der Gemeindevorstand kann weitere Bestimmungen über das Halten von Hunden erlassen.

⁶ Es besteht auf dem gesamten Gemeindegebiet eine Hundekotaufnahme- und Entsorgungspflicht, ausgenommen für Herdenschutz- und Hütehunde im Einsatz.

IX. Taxi- und Fuhrhalterwesen

Art. 45

¹ Der gewerbsmässige Transport von Personen mit Fahrzeugen und Fuhrwerken ohne feste Route oder Fahrplan auf dem Gebiet der Gemeinde Arosa bedarf einer Bewilligung der Gemeinde.

*Bewilligungs-
pflicht für Taxi-
und
Fuhrhalterbe-
triebe*

² Ausgenommen sind:

- a) die Inhaberinnen und Inhaber einer Konzession des eidgenössischen Departements für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation für die regelmässige gewerbsmässige Beförderung von Personen mit Motorfahrzeugen und die Führer solcher Fahrzeuge;
- b) Hotels, sofern diese mit eigenen Hotelfahrzeugen ausschliesslich Gäste vom und zum eigenen Hotel transportieren.

Art. 46

Die Betriebsbewilligung kann mit Auflagen verbunden werden, insbesondere zur Sicherstellung eines sicheren und einwandfreien Taxi- und Fuhrhalterbetriebs.

Auflagen

Art. 47

¹ Die Betriebsbewilligung wird an natürliche oder juristische Personen erteilt, die

*Voraussetzung
für die
Betriebsbe-
willigung*

- a) handlungsfähig sind und über einen festen Wohnsitz, Sitz oder eine Zweigniederlassung in der Schweiz verfügen;

- b) für die Sicherheit des Betriebes und für eine ordnungsgemässe Geschäftsführung Gewähr bieten;
- c) eine für den Betrieb verantwortliche Person mit gutem Leumund einsetzen;
- d) in genügender Höhe (im Minimum für CHF 5 Mio.) gegen Schäden an mitgeführten Personen und deren Sachen versichert sind.

² Die Bewilligung kann entzogen werden, wenn die Voraussetzungen gemäss Absatz 1 nicht mehr erfüllt sind oder Auflagen wiederholt missachtet werden.

Art. 48

Gültigkeit Die Betriebsbewilligung gilt jeweils ab dem 1. Dezember für Taxibetriebe für die Dauer von drei Jahren, für Fuhrhalterbetriebe für die Dauer von einem Jahr.

Art. 49

Berechtigung Die Betriebsbewilligung berechtigt die Inhaberin oder den Inhaber, mit der bewilligten Anzahl Fahrzeuge oder Fuhrwerke ab öffentlichem oder privatem Standplatz auf dem Gebiet der Gemeinde Arosa Fahrten mit Taxis oder mit Fuhrwerken durchzuführen oder durchführen zu lassen.

Art. 50

Taxi- und Fuhrwerkausweis Das Führen eines Taxifahrzeuges oder eines Fuhrwerks bedarf einer Bewilligung der Gemeinde.

Art. 51

Voraussetzung ¹ Die Bewilligung wird erteilt, wenn Gesuchstellende

- a. über einen guten Leumund verfügen
- b. für das Führen von Taxifahrzeugen im Besitz des Führerausweises zum berufsmässigen Personentransport sind bzw. für das Führen von Fuhrwerken nachweislich erfahren und geeignet sind;
- c. über gute Ortskenntnisse verfügen;
- d. über gute Kenntnisse der deutschen und genügend Kenntnisse der englischen Sprache verfügen;
- e. über gute Kenntnisse der Vorschriften über das Taxi- bzw. das Fuhrhalterwesen verfügen;

- f. Gewähr für eine einwandfreie Berufsausübung sowie einen höflichen Umgang mit den Fahrgästen bieten.

² Die Bewilligung kann entzogen werden, wenn die Voraussetzungen gemäss Absatz 1 nicht mehr erfüllt sind oder Auflagen wiederholt missachtet werden.

Art. 52

¹ Der Gemeindevorstand bestimmt die Standplätze auf öffentlichem Grund.

Standplätze

² Zur Sicherstellung eines ganzjährigen Betriebs kann er die Standplätze konzessionieren und diese einzelnen oder mehreren bewilligten Betrieben zur ausschliesslichen Nutzung zuweisen.

³ Am jeweiligen Standort dürfen nur so viele Taxifahrzeuge oder Fuhrwerke abgestellt werden, wie Standplätze vorhanden sind.

Art. 53

Die Betriebsbewilligung kann mit einer Betriebs- und Beförderungspflicht zur Sicherstellung einer ausreichenden Taxiversorgung der Gemeinde verbunden werden. Betriebe mit Betriebs- und Beförderungspflicht haben Vorrang bei der Vergabe allfällig konzessionierter Standplätze.

*Betriebs- und
Beförderungspflicht für Taxis*

Art. 54

¹ Taxifahrzeuge und Fuhrwerke sind in einem für die Beförderung von Personen einwandfreien und betriebssicheren Zustand zu halten, um einen sicheren und angenehmen Transport zu gewährleisten.

*Fahrzeuge und
Fuhrwerke*

² Taxifahrzeuge haben über eine Taxuhr zu verfügen. Taxifahrten mit Start und Ziel innerhalb der Ortschaft Arosa dürfen nur mit eingeschalteter Taxuhr ausgeführt werden.

Art. 55

¹ Der Gemeindevorstand setzt die Gebühren mit folgenden Höchstsätzen fest:

Gebühren

- a) Erteilung, Änderung oder Entzug der Betriebsbewilligung: CHF 500.- bis CHF 700.-;
- b) Gebühr pro Taxifahrzeug: CHF 750.- bis CHF 1'000.- jährlich;
- c) Gebühr pro Fuhrwerk CHF 300.- bis CHF 500.- jährlich;
- d) Erwerb des Taxi- oder Fuhrwerksausweises: CHF 400.- bis CHF 600.-

² Die Gebühren können anhand besonderer Merkmale der Fahrzeuge oder Fuhrwerke unterschiedlich ausgestaltet werden.

Art. 56

*Erläss weiterer
Vorschriften*

¹ Der Gemeindevorstand regelt die Einzelheiten des Taxi- und Fuhrhalterwesens, insbesondere zu folgenden Bereichen:

- a) Betrieb des Taxi- bzw. Fuhrhalterunternehmens sowie Rechte und Pflichten der Führenden von Taxis und Fuhrwerken;
- b) persönliche Voraussetzungen für die Bewilligungserteilung;
- c) Schutz der Zugtiere;
- d) Gebühren-, Tax- und Platzordnung;
- e) Konzessionierung von Standplätzen;
- f) Technische Ausrüstung und Prüfung der Gefährte.

X. Strafbestimmungen

Art. 57

Strafbestimmungen

¹ Widerhandlungen gegen dieses Gesetz oder gestützt auf darauf erlassene Reglemente oder Verfügungen werden mit Busse von CHF 50.- bis CHF 5'000.- bestraft.

² In leichten Fällen kann anstelle einer Busse eine Verwarnung ausgesprochen oder von einer Bestrafung abgesehen werden.

³ Vorbehalten bleiben die Strafbestimmungen des übergeordneten Rechts.

Art. 58

*Ordentliches
Verwaltungs-
strafverfahren*

¹ Zuständig für die in die Kompetenz der Gemeinde fallenden ordentlichen Verwaltungsstrafverfahren ist der Gemeindevorstand, soweit sich aus der übrigen Gesetzgebung nichts anderes ergibt.

² Die für das kantonale Strafrecht geltenden allgemeinen Bestimmungen sind sinngemäss anwendbar.

³ Das Verfahren zur Verfolgung und Beurteilung von Straftaten nach kommunalem Recht richtet sich, vorbehältlich abweichender Bestimmungen des übergeordneten Rechts, nach dem VRG⁵.

⁵ Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100)

Art. 59

¹ Der Gemeindevorstand erstellt eine Liste der Übertretungen des kommunalen Rechts, die durch Ordnungsbussen geahndet werden können, bestimmt den Bussenbetrag und bezeichnet die zur Ausfällung ermächtigten Organe. *Ordnungsbussenverfahren*

² Die vom Gemeindevorstand bezeichneten Organe ahnden ebenfalls im Ordnungsbussenverfahren die nachfolgenden Übertretungen nach übergeordnetem Recht:

- a) Gefährdung durch Feuerwerk (Artikel 36c PolG⁶)
- b) Unanständiges Benehmen, Ruhestörung (Artikel 36g PolG)
- c) Verunreinigung fremden Eigentums (Artikel 36h PolG)
- d) Betteln (Artikel 36j PolG)

³ Für das Ordnungsbussenverfahren gelten die Artikel 45-49 EGzStPO⁷ sinngemäss⁸.

XI. Verfahrens- und Schlussbestimmungen

Art. 60

Für Bewilligungen und Verfügungen gestützt auf dieses Gesetz werden in der Regel Verfahrenskosten von CHF 100.- bis CHF 5'000.- erhoben, soweit nichts Anderes geregelt ist. *Verfahrenskosten*

Art. 61

Die Bestimmungen des Allgemeinen Gemeindegebührengesetzes der Gemeinde Arosa vom 18. Juni 2020 finden bei der Anwendung dieses Gesetzes Beachtung. *Gebühren/Kosten*

Art. 62

Der Gemeindevorstand ist ermächtigt, mit dem Kanton gemäss Artikel 5 PolG⁹ Vereinbarungen zur Erfüllung kommunaler und kantonaler Polizeiaufgaben abzuschliessen. *Zusammenarbeit mit der Kantonspolizei*

Art. 63

⁶ Polizeigesetz des Kantons Graubünden (PolG; BR 613.000)

⁷ Einführungsgesetz zur Schweizerischen Strafprozessordnung (EGzStPO; BR 350.100)

⁸ Art. 4 Abs. 3 EGzStPO

⁹ Polizeigesetz des Kantons Graubünden (PolG; BR 613.000)

*Aufhebung
bisherigen Rechts* Das Gesetz über die allgemeine Ortspolizei der Gemeinde Arosa vom 1. August 1995, die Hundeverordnung der Gemeinde Arosa vom 1. Januar 1977, das Taxigesetz vom 24. Oktober 2011 sowie das Fuhrhaltergesetz vom 24. November 2002 werden aufgehoben.

Art. 64

Inkrafttreten ¹ Das vorliegende Gesetz wurde durch das Gemeindeparlament am 28. September 2023 einstimmig angenommen. Das Stimmenverhältnis betrug 13:0 bei einem abwesenden Parlamentarier.

² Es bedarf bezüglich der Hundesteuer (Artikel 43) der Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden.

³ Der Gemeindevorstand bestimmt das Inkrafttreten.

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindevorstand

Yvonne Altmann

Jan Diener

Gebührenrahmen für Parkplätze (Anhang A)

Ziffer	Parkplatz	Betrag von - bis
	Parkhäuser (Kurzzeitparking bis 1 Monat Aufenthalt)	
1	Parkhaus Brüggli in Innerarosa	CHF 0.- bis CHF 4.-/Std. (max. CHF 30.- pro Tag)
2	Parkhaus Ochsenbühl	CHF 0.- bis CHF 3.-/Std. (max. CHF 30.- pro Tag)
	Parkhäuser (Langzeitparking ab 1 Monat Aufenthalt)	
3	Parkhaus Brüggli in Innerarosa	CHF 100.- bis CHF 300.- pro Monat
4	Parkhaus Ochsenbühl	CHF 100.- bis CHF 250.- pro Monat
5	Parkhaus Sandhubel	CHF 100.- bis CHF 250.- pro Monat
	Parkhäuser (Jahresmiete)	
6	Parkhaus Brüggli in Innerarosa	CHF 100.- bis CHF 300.- pro Monat
7	Parkhaus Ochsenbühl	CHF 100.- bis CHF 250.- pro Monat
8	Parkhaus Ochsenbühl	CHF 100.- bis CHF 250.- pro Monat
	Aussenparkplätze (Kurzzeitparkplätze)	
9	Bahnhofplatz	CHF 0.- bis CHF 4.-/Std.
10	Basic Hotel	CHF 0.- bis CHF 4.-/Std.

11	Belmont	CHF 0.- bis CHF 4.-/Std.
12	Coop	CHF 0.- bis CHF 4.-/Std.
13	Cristallo	CHF 0.- bis CHF 4.-/Std.
14	EWA	CHF 0.- bis CHF 4.-/Std.
15	Galerie Obersee	CHF 0.- bis CHF 4.-/Std.
16	Grischuna	CHF 0.- bis CHF 4.-/Std.
17	Metropol	CHF 0.- bis CHF 4.-/Std.
18	Post	CHF 0.- bis CHF 4.-/Std.
19	Quellenhof	CHF 0.- bis CHF 4.-/Std.
20	Am See	CHF 0.- bis CHF 4.-/Std.
21	Valsana	CHF 0.- bis CHF 4.-/Std.
	Aussenparkplätze (Tagesparkplätze)	max. CHF 20.- pro Tag
22	Beaurivage	CHF 0.- bis CHF 4.-/Std
23	Chalchofastrasse	CHF 0.- bis CHF 4.-/Std
24	Hörnliexpress	CHF 0.- bis CHF 4.-/Std
25	Katholische Kirche	CHF 0.- bis CHF 4.-/Std
26	Obersee	CHF 0.- bis CHF 4.-/Std
27	Prätschli	CHF 0.- bis CHF 4.-/Std
28	Schulhaus	CHF 0.- bis CHF 4.-/Std
29	Sennerei Maran	CHF 0.- bis CHF 4.-/Std
30	Sonnenberg	CHF 0.- bis CHF 4.-/Std
31	Golf/Langlauf	CHF 0.- bis CHF 4.-/Std
	Langzeitparkplätze (bis max. 28 Tage)	max. CHF 20.- pro Tag

32	Hubelsee	CHF 1.- bis CHF 4.-/Std.
33	Maran	CHF 1.- bis CHF 4.-/Std.
34	Müliboda	CHF 1.- bis CHF 4.-/Std.
35	Schwellisee	CHF 1.- bis CHF 4.-/Std.
36	Untersee	CHF 1.- bis CHF 4.-/Std.
	Bus und Car Parking (bis max. 14 Tage, ab 3,5 t)	max. CHF 40.- pro Tag
37	Obersee	CHF 2.- bis CHF 6.-/Std.

