



Gemeinde Arosa

Botschaft des Gemeindevorstandes an das
Gemeindeparlament

betreffend

Projekt Wätterweid, Genehmigung eines
Nachtragskredites über CHF 180'000.- für die
Durchführung eines Projektwettbewerbs

Antrag des Gemeindevorstandes an die Mitglieder des
Gemeindeparlaments

Werte Mitglieder des Gemeindeparlaments

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, für die Durchführung eines
Projektwettbewerbs im Rahmen des Projekts Wätterweid einen
Nachtragskredit in der Höhe von CHF 180'000.- zu sprechen.

NAMENS DES GEMEINDEVORSTANDES:

Der Gemeindepräsidentin:



Yvonne Altmann

Der Gemeindevorstand:



Jan Diener

Kurzbericht

Im Investitionsbudget der Gemeinde ist ein Betrag von CHF 100'000.- für die Planung von Wohnraum für Einheimische "Wätterweide" vorgesehen. Nach Abklärungen mit dem Ing. Büro STW AG werden sich die Kosten für den Planungskredit für die Durchführung eines Projektwettbewerbs zwischen CHF 260'000.- bis CHF 280'000.- bewegen. Für die Differenz zum Investitionsbudget ist ein Nachtragskredit durch das Gemeindeparlament zu sprechen.

Mit Schreiben vom 20. Dezember 2021 teilte die Bürgergemeinde Chur der Gemeinde Arosa mit, dass die Domänenkommission und der Bürgerrat am 16. Dezember 2021 das Nachfolgende bezüglich der Parzelle Nr. 1941 beschlossen haben:

- Die Realisierung eines eigenen Projekts wird ausgeschlossen.
- Der Einräumung eines Baurechts zugunsten der Gemeinde Arosa wird grundsätzlich zugestimmt. Für die Berechnung des Baurechtszinses wird der Bodenwert von aktuell CHF 500.- nur zu 70% berücksichtigt ($3'139 \text{ m}^2 \times \text{CHF } 500.- \times 0.7 \times 3\%$). Die Reduktion wird unter folgenden Bedingungen gewährt:
 - o Die Gemeinde Arosa tritt als alleinige Bauherrin auf.
 - o Die Gemeinde Arosa realisiert preisgünstigen Wohnraum für junge Familien.
 - o Die Gemeinde Arosa versucht wann immer möglich Mietinteressenten zu berücksichtigen, die aufgrund ihrer persönlichen Situation eher auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind als andere Kandidaten.

An der Parlamentssitzung vom 10. Februar 2022 informierte der Gemeindevorstand über den Entscheid der Bürgergemeinde Chur und das weitere Vorgehen der Gemeinde Arosa mittels Durchführung eines Projektwettbewerbs Wohnüberbauung "Wätterweid" Arosa. Ziel des Projektwettbewerbs (zweistufiges Präqualifikationsverfahren) ist es, dass sich in einem 1. Schritt verschiedene Architekten bewerben können. Daraus wird eine gewisse Anzahl von Architekten anhand einer Bewertungstabelle nach festgelegten Kriterien ausgewählt, welche in einem 2. Schritt ein Projekt einreichen können. Eine Jury kürt das Siegerprojekt, und das entsprechende Architekturbüro erhält den Auftrag zur Umsetzung.

Der Entscheid der Bürgergemeinde Chur lag der Gemeinde Arosa erst mit deren Schreiben vom 20. Dezember 2021 vor. Eine Auflage ist, dass die Gemeinde als Bauherrin auftritt. Da die Gemeinde an die Bestimmungen des Submissionsrechts gebunden ist, ist sie angehalten, dass zweistufige Präqualifikationsverfahren im Rahmen des selektiven Verfahrens durchzuführen. Da der Entscheid der Bürgergemeinde Chur erst nach dem Budgetierungsprozess 2021 der Gemeinde Arosa vorlag, war somit erst ab diesem Zeitpunkt klar, dass die Gemeinde einen Projektwettbewerb durchzuführen hat. Somit konnten auch erst zu diesem Zeitpunkt die Kosten für den Projektwettbewerb eruiert werden, welche in einem Rahmen von CHF 260'000.- bis CHF 280'000.- ausfallen. Da diese höher als der veranschlagte Betrag ist, wird die Sprechung eines Nachtragskredites notwendig.

Da der Baurechtsvertrag zwingend durch das Gemeindeparlament genehmigt werden muss, soll daher auch gleichzeitig die Aufstockung des Planungskredites durch das Gemeindeparlament erfolgen. Dieses hat auch das Budget und damit auch den bereits bestehenden Betrag von CHF 100'000.- genehmigt.

Antrag des Gemeindevorstandes an die Mitglieder des Gemeindeparlaments

Der Gemeindevorstand beantragt, gestützt auf Art. 36 Ziff. 3 lit. a) der Gemeindeverfassung Arosa, den Mitgliedern des Gemeindeparlaments, einen Nachtragskredit in der Höhe von CHF 180'000.- für die Durchführung eines Projektwettbewerb im Rahmen des Projekts Wätterweid zu sprechen.

Anhang

Grobkostenrechnung des Ing. Büro STW AG

Gemeinde Arosa
 Projektwettbewerb Wohnüberbauung "Wätterweid"
Grobkostenschätzung


Stand: 26.01.2022

Leistung	Umfang	geschätzter Aufwand	Bemerkungen
Vorbereitungen, Grundlagen, Ausschreibung, Durchführung, Beratung		35'000.-	Durchführung eines Projektwettbewerbs im selektiven Verfahren gemäss SIA 142
Fachpreisrichter und Experten	3-4 FachpreisrichterInnen (Total 4 Tage Aufwand)	35'000.-	Tagessatz: ca. 2'350.-/ Person
evtl. weitere externe Berater	pro Person und Tag (abhängig von Intensität des Einsatzes)	1'000.-	
Externe Kostenplanung	Offerte(n) muss/müssen eingeholt werden	15'000.-	
Gesamtpreisumme	Annahme: Baukosten von ca. 15 Mio. CHF	130'000.-	Gemäss SIA 142i-103d
Ausschreibung (Publikation, Administration, Verpflegung Preisgericht, Externes)		5'000.-	
Raummieten	Abhängig von Raumgrösse und Vermietung (evtl. Mehrzweckhalle oder Kongresssaal)	ungewiss	
Stellwandmiete	Abhängig von Vermietung	ungewiss	
Modelle aus Gips	Offerte(n) muss/müssen eingeholt werden	11'000.-	
Zwischentotal		232'000.-	
Nebenkosten / Unvorhergesehenes / Reserve	3%	5'800.-	ungefähr
MwSt.	7.7%	18'300.-	gerundet
Total inkl. MwSt.		256'000.-	gerundet

Bemerkungen:

- Die Kostenschätzung ist grob und kann als Anhaltspunkt für den Projektwettbewerbs-Kredit verwendet werden.
- Kostenpositionen exklusive gemeindeinterne Aufwände
- Allfällige unvorhergesehene Zusatzaufwände sind in der Grobkostenschätzung nicht enthalten
- Allfällige juristische Beratungen sind in der Grobkostenschätzung nicht enthalten
- Aufwände für allfällige Rechtsmittelverfahren sind in der Grobkostenschätzung nicht enthalten