

Gemeindekanzlei Arosa

Protokoll der 2. Sitzung des Gemeindeparlaments

Datum: Donnerstag, 24. März 2022

Zeit: 13:30 – 17:30 Uhr

Ort: Gemeindezentrum Molinis

Teilnehmer: Gemeindeparlament

Bianca Markwalder

Marc Gisler

Pascal Jenny

Markus Lüscher

Michael Meier

Ludwig Waidacher

Andrea Hagmann

Bruno Preisig

Christian Sprecher

David Zippert

Werner Jäger

Gemeindevorstand

Yvonne Altmann

Patric Iten

Paul Schwendener

Noldi Heiz

GPK

Heinz Busch

Verwaltung

Jan Diener, Gemeindeschreiber

Arosa Energie

Tino Mongili, Geschäftsführer

Entschuldigt:

Reto Thomas Ruoss, Gemeindeparlament

Stephan Schenk, Gemeindeparlament

Johannes Hemmi, Gemeindeparlament

Peter Bircher, Gemeindevorstand

Alois Rüttsche, VR-Präsident Arosa Energie

Protokoll:

Michael Meli, Aktuar

Traktandenliste

1. Begrüssung
2. Protokollgenehmigung
3. **Geschäfte**
 - 6 Übertragung GKL-Konzession auf Arosa Energie sowie Unterschutzstellung Sapüner- und Fondeierbach
 - 7 Objekt Chalet Anny; Genehmigung Kirtieren für die 2. Angebotsrunde und Kompetenzerteilung an Gemeindevorstand zum Abschluss eines Vertrages im Rahmen der Kriterien
 - 8 Genehmigung Baurechtsvertrag und zusätzlicher Planungskredit für Projektwettbewerb "Überbauung Wätterweid"
4. Informationen des Gemeindevorstands
5. Hängige Aufträge / Anfragen
6. Aufträge / Anfragen
7. Fragestunde

1. Begrüssung

Gemeindeparlamentspräsident Bruno Preisig begrüsst die Mitglieder des Gemeindeparlaments, die Gemeindepräsidentin, den Gemeindevorstand, das Mitglied der GPK, den Geschäftsführer der Arosa Energie, den Gemeindeschreiber, die Presse und die anwesenden Zuschauer zur 2. Sitzung des Gemeindeparlaments im Gemeindezentrum Molinis. Reto Thomas Ruoss, Stephan Schenk, Johannes Hemmi, Peter Bircher und Alois Rüsche haben sich für die heutige Sitzung entschuldigt. Bruno Preisig stellt fest, dass bei Sitzungsbeginn 11 von 14 Parlamentarier anwesend sind und das Parlament gemäss Verfassung somit beschlussfähig ist.

Bruno Preisig stellt die dem Parlament rechtzeitig zugestellte Traktandenliste zur Diskussion. Das Gemeindeparlament genehmigt einstimmig die Traktandenliste.

2. Protokollgenehmigung

Das Protokoll der 1. Parlamentssitzung vom 10. Februar 2022 wurde durch den Aktuar mit der Einladung am 10. März 2022 zugestellt. Der Parlamentspräsident stellt das Protokoll zur Diskussion. Markus Lütscher möchte ergänzen, dass sein eingereichter parlamentarischer Auftrag zur Schaffung von bezahlbaren Mietwohnungen für Einheimische auch im Rahmen eines Liegenschaftskonzepts umgesetzt werden kann. Es werden keine weiteren Änderungen und Ergänzungen beantragt. Das Protokoll wird mit der genannten Ergänzung einstimmig genehmigt und dem Verfasser verdankt.

3. Geschäfte

6 G2.1.5. Wasserrechte Übertragung GKL-Konzession auf Arosa Energie sowie Unterschutzstellung Sapüner- und Fondeierbach

Antrag:

Der Parlamentspräsident liest den Antrag des Gemeindevorstandes vor:

"Werte Mitglieder des Gemeindeparlaments

Der Gemeindevorstand beantragt dem Gemeindeparlament

- 1. Der Übertragung der Wasserrechtskonzession vom 12. Februar 1981 / 14. September 1983, von der Regierung genehmigt am 26. September 1983, der Gemeindekorporation Lünen (GKL) auf die selbständige öffentlich-rechtliche Anstalt 'Arosa Energie' zuzustimmen,*
- 2. Dem Verzicht auf Wasserkraftnutzung am Sapüner- und Fondeierbach bis zur Einmündung in die Plessur gemäss dem Schutzreglement Sapüner- und Fondeierbach, wie im Anhang 1 im vollen Wortlaut widergegeben, bis zum Ablauf der Konzession für das KW Lünen zuzustimmen,*

und die Vorlage zuhanden der beschlussfassenden Urnengemeinde zu verabschieden.

Eintreten:

Bruno Preisig gibt das Wort für das Eintreten auf das Geschäft frei.

Es werden keine Wortmeldungen seitens Parlament oder des Gemeindevorstandes gewünscht. Das Eintreten wird nicht bestritten und ist somit einstimmig beschlossen.

Sachverhalt:

Gemäss Botschaft des Gemeindevorstandes an das Gemeindeparlament betreffend Übertragung der GKL-Konzession auf Arosa Energie sowie Unterschutzstellung Sapüner- und Fondeierbach.

Bruno Preisig übergibt das Wort an Tino Mongili.

Das Wehr des Kraftwerks Lülen ist bereits seit vielen Jahren dringend sanierungsbedürftig. 2004 wurde ein Erneuerungsprojekt ausgearbeitet, welches jedoch an den Einsprachen von Umweltorganisationen scheiterte.

Mit dem Ziel, sowohl die Wehrsanierung durchzuführen als auch die Restwassersanierung zu vollziehen und dabei die heutige Ausbauwassermenge von 3.885 m³/s beizubehalten, hat sich die Arosa Energie dazu entschlossen, mit allen betroffenen Akteuren (Amt für Jagd und Fischerei, Amt für Natur und Umwelt, Amt für Energie und Verkehr, Kantonaler Fischereiverband, WWF, Pro Natura) Gespräche zu führen, um eine Einigungslösung zu finden. In diesen 3 Jahren wurde die Arosa Energie durch Michelangelo Giovannini (Jurist, Spezialisiert auf Wasserrechtsfragen) & Nadia Semadeni (Leiterin Gewässerschutz, Axpo) begleitet und unterstützt.

Im Rahmen des Runden Tisches, konnte eine Gesamtlösung, unter Einbezug sämtlicher Problemstellungen (Bauliche Erneuerung, Ersatz von alten Maschinengruppen, Klärung und Festlegung der definitiven Ausbauwassermenge, Zuordnung der Nutzungsrechte nach Auflösung der GKL, Umsetzung der Restwassersanierung & Sanierung Fischwanderung und -schutz), erzielt werden:

- Konzessionsübertrag von GKL auf Arosa Energie, da der Übertrag auf die Gemeinde Arosa aus wasserrechtlicher Sicht nicht sinnvoll ist. Die Gemeinde kann sich nicht selbst konzessionieren, sondern nur Nutzungsrecht erlangen.
- Bestätigung der Ausbauwassermenge des KW Lülen in der Höhe von 3.885 m³/s (heutige Nutzwassermenge und keine Erhöhung der Ausbauwassermenge).
- Vollzug der Restwassersanierung nach Art. 80 GSchG und Festlegung der Restwassermengen im Umfang von 200 l/s (1. November bis 30. April) und 400 l/s (1. Mai bis 31. Oktober) an der Fassung Pradapunt.
- 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, welche ohnehin nie genutzt wurde.
- Zustimmung zum geplanten Wehrrumbau Pradapunt inkl. Fischschutzmassnahmen nach Art. 10 BGF mittels Projektgenehmigung der Regierung.

Der potentielle Umfang des Nutzungsverzichts wurde in einer Potentialstudie (durch die Entegra Wasserkraft AG) quantifiziert, um die Verhältnismässigkeit der Massnahme bewerten zu können. Nach Abwägung sämtlicher Fakten und möglicher Risiken, ist die

Arosa Energie zum Schluss gekommen, dass der gefundene Kompromiss die beste Lösung ist, um das KW Lünen wirtschaftlich zu betreiben.

Erwägungen / Detailberatung:

Michael Meier gibt zu bedenken, dass die Ausbauwassermenge zukünftig von zentraler Bedeutung sein wird. Des Weiteren sollte man das Projekt "KW Pradapunt: Litzirüti-Pradapunt" nicht aus den Augen verlieren.

Tino Mongili erläutert, dass die Ausbauwassermenge zwar wichtig ist, aber die Mehrproduktion im Sommer an Bedeutung verlieren wird (aufgrund der kostengünstigeren Produktion durch PV-Anlagen, etc.).

Schlussabstimmung:

Nach Abschluss der Detailberatung lässt Bruno Preisig über die Anträge des Gemeindevorstandes abstimmen.

Das Gemeindeparlament beschliesst:

1. Die Übertragung der Wasserrechtskonzession vom 12. Februar 1981 / 14. September 1983 von der Gemeindekorporation Lünen (GKL) auf die selbständige öffentlich-rechtliche Anstalt 'Arosa Energie' wird genehmigt. Die Vorlage wird zuhanden der beschlussfassenden Urnengemeinde verabschiedet. Das Stimmverhältnis beträgt 11:0 bei drei abwesenden Parlamentariern.
2. Der Verzicht auf Wasserkraftnutzung am Sapüner- und Fondeierbach bis zur Einmündung in die Plessur, gemäss dem Schutzreglement Sapüner- und Fondeierbach, bis zum Ablauf der Konzession für das KW Lünen wird genehmigt. Die Vorlage wird zuhanden der beschlussfassenden Urnengemeinde verabschiedet. Das Stimmverhältnis beträgt 10:1 bei drei abwesenden Parlamentariern.
3. Die Botschaft bildet einen informativen Bestandteil des Protokolls.
4. Protokollauszug an:
 - Arosa Energie, VR-Präsident Alois Rüttsche, Schulhausstrasse 1, 7050 Arosa
 - Arosa Energie, Geschäftsführer Tino Mongili, Schulhausstrasse 1, 7050 Arosa
 - Finanzverwaltung
 - Ressort Soziales und Energie
 - Gemeindekanzlei

**7 L2.1.8. Übrige Liegenschaften, Bauten und Grundstücke,
Waldparzellen
Chalet Anny in Innerarosa (Parzelle 332)**

Antrag:

Der Parlamentspräsident liest den Antrag des Gemeindevorstandes vor:

"Werte Mitglieder des Gemeindeparlaments

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, bezüglich des Chalet Anny die Kriterien für die 2. und allenfalls einer 3. Angebotsrunde zu genehmigen und dem Gemeindevorstand die Kompetenz zum Abschluss eines Vertrages im Rahmen der Kriterien zu erteilen."

Eintreten:

Bruno Preisig gibt das Wort für das Eintreten auf das Geschäft frei.

Es werden keine Wortmeldungen seitens Parlament oder des Gemeindevorstandes gewünscht. Das Eintreten wird nicht bestritten und ist somit einstimmig beschlossen.

Sachverhalt:

Gemäss Botschaft des Gemeindevorstandes an das Gemeindeparlament betreffend Chalet Anny zur Genehmigung der Kriterien für die 2. und allfällige 3. Angebotsrunde sowie Kompetenzerteilung an den Gemeindevorstand zum Abschluss eines Vertrages im Rahmen der Kriterien.

Bruno Preisig übergibt das Wort an Yvonne Altmann, welche dem Plenum die Inhalte der Botschaft detailliert erläutert.

Erwägungen / Detailberatung:

Marc Gisler regt an, darauf zu achten, dass keine Studios respektive Personalunterkünfte im Chalet Anny gebaut werden.

Markus Lütcher gibt zu bedenken, dass keine Bedarfsanalyse durchgeführt wurde. Weiter sollte die Gemeinde nicht mit Einheimischen Vermietern in Konkurrenz treten. Aufgrund dessen soll, nach den beiden Projekten "Chalet Anny" und "Wohnüberbauung Wätterweid", eine Standortbestimmung gemacht werden.

Bruno Preisig ergänzt, dass bei der Botschaft unter dem Punkt Sachverhalt, unter den Kriterien (Seite 2), unterschiedliche Beschreibungen für bezahlbare Mietwohnungen genutzt wurden. Bei einem Kriterium wird von "preisgünstigen" Mietwohnungen und beim anderen Kriterium von "bezahlbaren" Mietwohnungen gesprochen. Man sollte sich auf eine Beschreibung einigen. Yvonne Altmann wird die Änderungen veranlassen.

Schlussabstimmung:

Nach Abschluss der Detailberatung lässt Bruno Preisig über den Antrag des Gemeindevorstandes abstimmen.

Das Gemeindeparlament beschliesst:

1. Die Kriterien für die 2. und allfällige 3. Angebotsrunde werden genehmigt und dem Gemeindevorstand wird die Kompetenz zum Abschluss eines Vertrages erteilt. Das Stimmverhältnis beträgt 11:0 bei drei abwesenden Parlamentariern.
2. Die Botschaft bildet einen informativen Bestandteil des Protokolls.
3. Gemäss Art. 40 lit. c) der Gemeindeverfassung unterliegen Beschlüsse des Gemeindeparlaments nach Art. 36 Ziff. 3 lit. d) über Geschäfte über Kauf, Verkauf, Tausch und Verpfändung von Grundeigentum sowie Einräumung beschränkter dinglicher Rechte, wenn sie sich im Rahmen von CHF 1'000'000.- bis CHF 3'000'000.- bewegen dem fakultativen Referendum. Gemäss Art. 41 Abs. 2 der Gemeindeverfassung beträgt die Referendumsfrist 90 Tage seit Veröffentlichung des Gesetzes oder Beschlusses im öffentlichen Publikationsorgan der Gemeinde.
4. Protokollauszug an:
 - Liegenschaftenverwaltung, Roman Kühne (2fach auch zuhänden der Liegenschaftskommission)
 - Finanzverwaltung
 - Gemeindekanzlei

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

Antrag:

Der Parlamentspräsident liest den Antrag des Gemeindevorstandes vor:

"Werte Mitglieder des Gemeindeparlaments

Der Gemeindevorstand beantragt dem Gemeindeparlament,

1. Im Rahmen des Projekts Wätterweid, den Baurechtsvertrag zwischen der politischen Gemeinde Arosa und der Bürgergemeinde Chur, wie er im Anhang zur Botschaft abgebildet ist, zu genehmigen.

2. Für die Durchführung eines Projektwettbewerbs im Rahmen des Projekts Wätterweid einen Nachtragskredit in der Höhe von CHF 180'000.- zu sprechen."

Eintreten:

Bruno Preisig gibt das Wort für das Eintreten auf das Geschäft frei.

Es werden keine Wortmeldungen seitens Parlament oder des Gemeindevorstandes gewünscht. Das Eintreten wird nicht bestritten und ist somit einstimmig beschlossen.

Sachverhalt:

Gemäss den beiden Botschaften des Gemeindevorstandes an das Gemeindeparlament betreffend Projekt Wätterweid, Genehmigung des Baurechtsvertrages zwischen der politischen Gemeinde Arosa und der Bürgergemeinde Chur und Genehmigung eines Nachtragskredites über CHF 180'000.- für die Durchführung eines Projektwettbewerbs.

Bruno Preisig übergibt das Wort an Yvonne Altmann.

Da die Gemeinde Arosa als Bauherrschaft auftreten muss, ist sie automatisch dem Submissionsgesetz unterstellt, weshalb ein öffentlich ausgeschriebener Projektwettbewerb nach SIA durchgeführt werden muss. Nach Abklärungen mit dem Ing. Büro STW AG müssen dafür mit Kosten zwischen CHF 260'000.- bis CHF 280'000.- gerechnet werden.

Die Kostenschätzung für das Gesamtprojekt liegt aktuell zwischen CHF 15 – 20 Mio. (projektabhängig). Bisher wurden CHF 2 Mio. aus dem Lenkungsabgabepf für das Projekt reserviert.

Terminplan Projektwettbewerb:

- Frühjahr 2022: Organisation, Vorbereitung und Ausschreibung Projektwettbewerb
- Sommer 2022: Wettbewerbsphase
- Herbst 2022: Vorprüfung Projektbeiträge und Jurierung
- Spätherbst 2022: Kommunikation, Ausstellung
- Ende 2022 bis Frühjahr 2023: Ausarbeitung Bauprojekt
- Sommer/Herbst 2023: Baubewilligungsverfahren

Weiteres Vorgehen im Parlament:

- November 2022: Budgetbeschluss (Baukredit), Behandlung Botschaft Baukredit und Verabschiedung zuhänden Urnengemeinde
- Dezember 2022: Vorstellung Siegerprojekt

Erwägungen / Detailberatung:

Markus Lüscher bedankt sich beim Gemeindevorstand für die transparente Darstellung gerade auch im Hinblick auf die noch folgende Urnenabstimmung. Bei der ersten Sichtung der Grobkostenschätzung gab es jedoch auch einige bedenkliche Momente, insbesondere der Tagesansatz von CHF 2'500.- pro Person stach ins Auge. Fraglich ist ebenfalls, ob heute die Erstellung von Gipsmodellen noch zeitgemäss ist, da diese auch mit erheblichen Kosten verbunden sind. Generell sind die Kosten aus seiner Sicht sehr hoch berechnet und sollten korrigiert werden. Der Tagesansatz von CHF 2'500.- ist nach Rücksprache mit Baufachleuten jedoch auch in dieser Höhe üblich. Da es sich bei diesem Bau, um ein gewöhnliches Haus handelt, verwundern die Kosten doch schon sehr. Weder die Grösse noch die Lage rechtfertigen die hohen Preise. Auch ist die Parzelle bereits erschlossen. Die vergleichbaren Bauprojekte Wohnpark 1 und 2 wurden mit Kosten von knapp CHF 10 Mio. realisiert. Dies sollte auch für das Projekt Wätterweid als Vorbild herangezogen werden. Die Gefahr besteht, dass die Kosten im Vergleich zu anderen ähnlichen Projekten in der politischen Diskussion im Vordergrund stehen und das

Hauptanliegen des Vorhabens in den Hintergrund rückt. Aufgrund der aktuellen Berechnung kann er so nicht hinter dem Nachtragskredit stehen.

David Zippert unterstützt die Bedenken von Markus Lüscher. Er weist auf den Vergleich mit dem Projekt "Neubau Schulhaus Arosa" hin. Der Projektwettbewerb muss in einem vernünftigen Verhältnis stehen zum erstellenden Gebäude stehen. Daher ist er ebenfalls der Meinung, dass die Kosten gesenkt werden müssen.

Markus Lüscher bemerkt, dass bereits einmal ein Projekt ausgearbeitet wurde und man die dort gewonnenen Erkenntnisse in das Projektverfahren mit einbeziehen kann, um die Kosten zu senken.

Lutta Waidacher gibt zu bedenken, dass die Kosten für ein solches Projekt bei einem Architekturbüro normalerweise nicht im Fokus stehen. In einem offenen Verfahren besteht allenfalls die Chance ein kleines Büro für das Projekt zu gewinnen, welches im Vergleich mit etablierten Büros andere Prioritäten setzt und auch verstärkt die Kosten im Auge hat. Durch das geplante selektiv zweistufige Verfahren werden sich eher die erfahrenen und grösseren Firmen durchsetzen können. Die Bausumme ist für das Projekt, welches man umsetzen möchte eher hoch angesetzt. Die Kosten müssen unbedingt in einem gesunden Mass bleiben. Er fragt sich, ob das Vorgehen für die gesetzten Ziele das richtige ist.

Yvonne Altmann erläutert, dass das Vorgehen gesetzlich so zwingend ist, sobald die öffentliche Hand als Bauherrschaft auftritt. Sie sieht die Erstellung von Gipsmodellen als Chance für das Projekt. Die Visualisierung hat sich auch bei anderen Projekten als geeignete Ergänzung erwiesen und sie befürwortet trotz der Voten die Beibehaltung der Gipsmodelle. Der Kredit mag auf den ersten Blick hoch erscheinen, aber bei genauerer Betrachtung und Erklärung ist die Summe gerechtfertigt. Das Submissionsgesetz und die SIA-Normen geben der öffentlichen Hand die Vorgaben zum Verfahren und hierbei besteht für die Gemeinde kein Spielraum.

Pascal Jenny unterstützt das Projekt ebenfalls und sieht ein wesentliches Argument dafür, dass nun 2 Mio. CHF aus dem Lenkungsabgabepfopf zum Bau von Erstwohnungen verwendet werden. Gegenüber der Bevölkerung müssen die Kosten aber klar so kommuniziert werden, dass es aufgrund der gesetzlichen Vorgaben keine andere Wahl gegeben hat. Der damalige Bau der Eishalle sollte den Verantwortlichen als Beispiel dienen, um die Kosten stark im Auge zu behalten und geeignete Mechanismen zu entwickeln das Budget einzuhalten.

Markus Lüscher weist daraufhin, dass es sich erst um die Projektierungsphase handelt und entsprechende Weichen noch gestellt werden können. Wenn die Büros von der Gemeinde mit klaren Vorgaben bedient werden, können diese dann selber entscheiden, ob sie noch eingeben möchten.

Andrea Hagmann fragt, ob als baurechtliche Grundlage bereits das neue Baugesetz Anwendung findet. Yvonne Altmann bestätigt, dass sämtliche neuen Baueingaben aktuell den bisherigen Baugesetzen sowie auch dem neuen Baugesetz genügen müssen und die Gemeinde aktuell hierbei besonders gefordert ist. Sie hofft, dass die Kantonsregierung bis im Spätsommer ihren Entscheid dazu fällt.

Pascal Jenny fragt Paul Schwendener, ob es rechtlich in der jetzigen Phase überhaupt zulässig ist die Kosten zu senken. Paul Schwendener bestätigt, dass das Verfahren gesetzlichen so gegeben ist. Ein ähnliches Vorgehen wird auch jeweils bei den Meliorationsprojekten aufgelegt und umgesetzt. Einen kleinen Spielraum gibt es bei den Kosten sicherlich noch, aber grosse Anpassungen kann es nicht mehr geben.

Andrea Hagmann weist daraufhin, dass es aktuell in der Baubranche schwer wird ausreichend Büros zu finden, welche eine Eingabe machen. Sollten weniger eingeben, kommt man hierbei mit den Kosten ebenfalls noch etwas runter.

Christian Sprecher schlägt vor, den Antrag des Gemeindevorstands betreffend Nachtragskredit, mit einem klaren Auftrag zur Kostensenkung, anzunehmen. Aktuell über Detailpositionen zu diskutieren macht wenig Sinn. Yvonne Altmann nimmt das Anliegen gerne entgegen.

Schlussabstimmung:

Nach Abschluss der Detailberatung lässt Bruno Preisig über die Anträge des Gemeindevorstandes abstimmen.

Das Gemeindeparlament beschliesst:

1. Der Baurechtsvertrag zwischen der politischen Gemeinde Arosa und der Bürgergemeinde Chur im Rahmen des Projekts Wätterweid wird genehmigt. Das Stimmverhältnis beträgt 11:0 bei drei abwesenden Parlamentariern.
2. Für die Durchführung eines Projektwettbewerbes im Rahmen des Projekts Wätterweid wird ein Nachtragskredit über CHF 180'000.- gesprochen. Das Stimmverhältnis beträgt 9:2 bei drei abwesenden Parlamentariern.
3. Die Botschaften bilden einen informativen Bestandteil des Protokolls.
4. Gemäss Art. 40 lit. c) der Gemeindeverfassung unterliegen Beschlüsse des Gemeindeparlaments nach Art. 36 Ziff. 3 lit. d) über Geschäfte über Kauf, Verkauf, Tausch und Verpfändung von Grundeigentum sowie Einräumung beschränkter dinglicher Rechte, wenn sie sich im Rahmen von CHF 1'000'000.- bis CHF 3'000'000.- bewegen dem fakultativen Referendum. Gemäss Art. 41 Abs. 2 der Gemeindeverfassung beträgt die Referendumsfrist 90 Tage seit Veröffentlichung des Gesetzes oder Beschlusses im öffentlichen Publikationsorgan der Gemeinde.
5. Protokollauszug an:
 - Liegenschaftenverwaltung (2fach auch zuhanden der Liegenschaftenkommission)
 - Finanzverwaltung
 - Grundbuchamt Arosa
 - Gemeindekanzlei

4. Informationen des Gemeindevorstands

Noldi Heiz, Departement "Soziales, Energie"

Energiemasterplan:

Der Wärmeverbrauch der Gemeinde Arosa beläuft sich auf ca. 106 GWh/a, 71% davon wird durch Heizöl gedeckt. Durch Gebäudesanierungen könnte der Verbrauch um 64 GWh/a reduziert werden, was einer Reduktion von 60% entspricht. Insgesamt sind 741 Öl- und 347 Elektroheizungen zu ersetzen. Die grössten

Potentiale liegen bei Holzschnitzelheizungen mit Wärmeverbund, Erdwärmepumpenanlagen, Luft-Wärmepumpenanlagen (nur in den unteren Tallagen) und der Solarthermie (Potential von 24 GWh/a).

Die jährliche Stromproduktion liegt bei 137% (93% aus Wasserstrom & 7% aus Photovoltaikanlagen, etc.). Die Winterstromlücke liegt derzeit bei 50%. Wenn alle fossilen Heizungen und Elektroheizungen durch Wärmepumpen ersetzt werden, steigt der Strombedarf um rund 33%. Es besteht jedoch ein Solarstrompotential von rund 70 GWh/a, wovon aktuell nur 1% genutzt wird. Eine zusätzliche mittlere Stufe der Wasserkraftwerke birgt ein Potential von ca. 40 GWh/a (hauptsächlich Sommerproduktion).

Durch die steigende Elektromobilität, müssten auch die Ladestationen ausgebaut werden (= zusätzlicher Strombedarf).

Vorschlag für "Vision 2050":

- 100% erneuerbare Energie
- 2'000 Watt pro Einwohner*in
- Treibhausgasemissionen stark reduzieren
- Effiziente EnergiEVERwaltung
- Vollständige Schliessung der Winterstromlücke

Es wird empfohlen die Energie- und Klimacharta für Gemeinden zu ratifizieren und in einem Energierichtplan festzuschreiben. Der Energierichtplan dient als Basis für die Energiepolitik, beinhaltet langfristig ausgelegte und quantifizierbare Ziele, bietet Planungssicherheit und Verbindlichkeit und hilft bei der Entwicklung und dem Beschluss von Massnahmen.

Vorschlag für "Ziele 2030":

- Verbindliche und Zukunftsweisende Energiepolitik
- Senkung des Energieverbrauchs und Deckung des Verbrauchs mit erneuerbaren und lokalen Energiepotentialen
- Arosa ist zum grossen Teil Selbstversorger
- Konsequente Umsetzung des Energieeffizienzpotentials (Gemeindelienschaften als Vorbild)
- Starke Energie-Partnerschaften
- Lokale Energieholzpotentiale werden sinnvoll eingesetzt und Wärmeverbunde werde geprüft und wenn möglich umgesetzt
- Solarpotential wird genutzt
- Überwiegender Teil der Mobilität ist erneuerbar und die Gemeindeverwaltung setzt auf einen elektrifizierten Fahrzeugpark
- Energie und Klima sind ein wichtiger Bestandteil des Service Public in der Verwaltung
- Eine Energiekommission koordiniert und ermöglicht die Umsetzung des Energiemasterplans

Weitere Schritte:

- Verabschiedung Vision und Ziele im Gemeindevorstand
- Entscheid Verbindlichkeit Energierichtplan im Gemeindevorstand
- Ausarbeitung Prioritätsgebiete und Massnahmen
- Schlussbesprechung und Verabschiedung durch Energiekommission
- Vorprüfung durch Kanton Graubünden & öffentliche Mitwirkung

- Präsentation und Beschluss durch Gemeindevorstand

Patric Iten, Departement "Tourismus, Öffentliche Sicherheit"

Tempo 30:

Die Gemeinde Arosa wird die Tempo 30-Zonen festlegen und dem kantonalen Tiefbauamt zur Prüfung übergeben. Die Zonen fliessen anschliessend in ein Gesamtkonzept ein. Voraussichtlich wird man im Jahr 2023 ausführlicher darüber berichten können.

Polizeigesetz:

Das neue Polizeigesetz befindet sich gerade in Bearbeitung und kommt voraussichtlich im Herbst 2022 vors Parlament.

5. Hängige Aufträge / Anfragen

Hängige Aufträge:

Auftrag "Konzept Unterhalt und Erneuerung Strassen und Werkleitungen":

Ludwig Waidacher (Erstunterzeichner), Markus Lüscher, Reto Thomas Ruoss, Johannes Hemmi, Christian Sprecher, Stephan Schenk, Michael Meier, Marc Gisler und Pascal Jenny

Stellungnahme:

Die Gemeindestrassen bzw. Werkleitungen im gesamten Gemeindegebiet werden anhand einer Bereichs- und Zustandsbeurteilung, identisch wie beim kantonalen Tiefbauamt bewertet.

Beim Bereich wird auf einer Skala von 1-5 und bei der Zustandsbeurteilung von 1-9 bewertet, wobei die 1 die Beste und 5 bzw. 9 die schlechteste Bewertung darstellt. Zudem wird die Auswertung des GEP (genereller Entwässerungsplan) miteinbezogen, welcher auf Leitungen sowie auf Schächte beurteilt wird. Aus den erwähnten Erkenntnissen wird ein Ist-Zustand der Werkleitungen, sowie der Strassen erstellt. Zusätzlich zur Bewertung wird die Strassenwichtigkeit/Nutzung miteingeschlossen. Als wichtige Strasse wird eingestuft, wo der Ortsbus verkehrt. Bezüglich finanzieller Lage, wird der politische Einfluss teilweise mitentscheidend sein.

Das Departement Tiefbau wird nach Überweisung des Auftrages eine ausführliche Dokumentation auf Zeithorizont inkl. approximative Kostenschätzung erstellen.

Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt dem Gemeindeparlament, gestützt auf Art 55 lit. a) der Geschäftsordnung für das Gemeindeparlament, den Auftrag "Konzept Unterhalt und Erneuerung Strassen und Werkleitungen" zu überweisen.

Fragen / Diskussionen:

Ludwig Waidacher bedankt sich beim Gemeindevorstand für die Aufnahme des Anliegens und hat keine weiteren Bemerkungen dazu.

Schlussabstimmung:

Nachdem keine weiteren Voten gewünscht werden, lässt Bruno Preisig über den Antrag des Gemeindevorstandes abstimmen.

Das Gemeindeparlament beschliesst:

1. Dem Antrag des Gemeindevorstands wird zugestimmt. Das Stimmenverhältnis beträgt 11:0 bei drei abwesenden Parlamentariern.
2. Protokollauszug an:
 - Ludwig Waidacher, Miramunt, Prätschlisstrasse 16, 7050 Arosa
 - Ressort Tiefbau
 - Gemeindeganzlei

Auftrag "Prüfung der Gesundheit Arosa AG":

Reto Thomas Ruoss (Erstunterzeichner), Markus Lütscher, Ludwig Waidacher, Andrea Hagmann, Johannes Hemmi, Christian Sprecher, Stephan Schenk, David Zippert, Michael Meier und Bianca Markwalder

Stellungnahme:

Die GAAG ist eine eigene Gesellschaft, welche sich zu 100% im Besitz der Gemeinde Arosa befindet und den Auftrag hat die Gesundheitsversorgung in der Gemeinde zu gewährleisten. Seit der Zusammenführung der vier Organisationen (Alterszentrum, Medizinisches Zentrum, Spitex und Ambulanzdienst), welche vorher allesamt defizitär waren, ist die Gesellschaft zur Sicherung der Liquidität bis auf Weiteres auf die finanzielle Unterstützung der Gemeinde angewiesen.

Ein Einbezug der GPK, im Rahmen der Budgetierung und des Jahresabschlusses der GAAG, wird dabei sinnvoll erachtet. Nach Rücksprache mit der GPK und dem Verwaltungsrat (VR) der GAAG wird vorgeschlagen, dass die GPK bei den beiden Anliegen jeweils vor Abschluss und Beschlussfassung vorgängig mit dem VR und der Geschäftsleitung zusammenkommt und ihre daraus gewonnenen Erkenntnisse in die Prozesse des Jahresabschlusses und des Budgets der Gemeinde einfließen lässt. Der Fokus der Prüfung und des Austausches soll dabei auf dem Geschäftsgang und der Entwicklung der GAAG liegen. Eine rechnerische Revision ist dabei nicht vorgesehen, da diese bereits durch die Revisionsstelle sichergestellt wird und die Rechnung den Vorgaben von Swiss GAP FER entsprechen muss.

Der VR hat gegenüber der GPK und dem Vorstand das Vorgehen vorbehaltlos gutgeheissen und begrüsst. Die Anpassung der Statuten, der Leistungsvereinbarung oder die Einführung eines Gesundheitsgesetzes wird zur Erfüllung des Auftrages nicht als zweckmässig erachtet, da das Anliegen im gegenseitigen Einvernehmen gleichermassen sichergestellt werden kann.

Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt dem Gemeindeparlament, gestützt auf Art 55 lit. a) der Geschäftsordnung für das Gemeindeparlament, den Auftrag zur "Prüfung der Gesundheit Arosa AG" zu überweisen.

Fragen / Diskussionen:

Zu Bericht und Antrag gehen keine weiteren Fragen ein.

Schlussabstimmung:

Nachdem keine Voten gewünscht werden, lässt Bruno Preisig über den Antrag des Gemeindevorstandes abstimmen.

Das Gemeindeparlament beschliesst:

1. Dem Antrag des Gemeindevorstands wird zugestimmt. Das Stimmenverhältnis beträgt 11:0 bei drei abwesenden Parlamentariern.
2. Protokollauszug an:
 - Reto Thomas Ruoss, Postfach 146, 7050 Arosa
 - Ressort Soziales und Energie
 - Gemeindekanzlei

Auftrag "Privatisierung von Deponien und Kieswerken":

Werner Jäger (Erstunterzeichner), Markus Lüscher, Reto Thomas Ruoss, Johannes Hemmi, Christian Sprecher, Stephan Schenk, Michael Meier, Marc Gisler, Ludwig Waidacher, Bianca Markwalder, Bruno Preisig, Andrea Hagmann, David Zippert und Pascal Jenny

Stellungnahme:

Bis heute wurden die Aushubdeponie, sowie die Kiesgewinnung durch die Gemeinde unterhalten und bewirtschaftet. Anfänglich (50er Jahre) wurde im Gebiet Bruchhalde/Isla eine Abfalldeponie realisiert.

Mit der Inbetriebnahme der Verbrennungsanlage Untervaz wurde der Abfall mittels Transportmittel in die GEVAG geführt. Darauf entschied sich die Gemeinde auf der Deponie eine Aushubdeponie zu errichten. Anschliessend wurde die Abfalldeponie mit Aushub überschüttet. Darauf folgten während 50-60 Jahren mehrere bewilligte Aushubdeponie-Etappen. Gleichzeitig wurde das Geschiebe aus dem Welschtobel und Furggabach, welches angeschwemmt wurde, entnommen und verwertet.

In den letzten Jahren wurde das Materialangebot der verschiedenen Kieskomponenten stetig erweitert. Über das jahrzehntelange, enorme Wissen des

Ressorts Tiefbau wurden maschinell sowie personell eine professionelle Infrastruktur aufgebaut. Da im Ort Jahresstellen spärlich sind und die Gemeinde ein Vorbild für diese einnimmt, würden mit einer Privatisierung Jahresstellen reduziert und zu Saisonstellen umgewandelt. Unsere Maschinenführer der Deponie Bruchhalde (Mischabbruch) und Aushub (Deponie Ris) sind dort in der Sommerjahreshälfte tätig, während in der Winterjahreshälfte die maschinelle Schneeräumung ansteht. Sollten die Deponien privatisiert werden, besteht für die oben genannten Maschinenführer die Möglichkeit eines anderen Arbeitgebers. Somit würde nicht nur ein grosses Wissen im Bereich der Schneeräumung wegfallen.

Es muss in Betracht gezogen werden, dass der grösste Teil der verschiedenen Kiesproduktionen für die gemeindeeigenen Strassensanierungen sowie kantonale Strassen verwendet wird. Dieses Know-how betrachtet das Ressort Tiefbau als fundamental und muss beibehalten werden, auch bezüglich des geschulten Personals und des vorhandenen Maschinenparks.

Sollte die Aushubdeponie privatisiert werden, wären die Deponiegebühren und allfällige Preisentwicklungen nicht mehr sichergestellt und würde sich zur Deponie Val Mischein differenzieren, was für die Gemeinde als ausführende Instanz grosse Auswirkungen auf die kommenden Strassensanierungen in den nächsten Jahren haben könnte.

Die Preisentwicklung eines privaten Unternehmers kann ebenfalls grossen Einfluss auf die zukünftige Kalkulation der anstehenden Sanierungen haben.

Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt dem Gemeindeparlament, gestützt auf Art 55 lit. a) der Geschäftsordnung für das Gemeindeparlament, den Auftrag "Privatisierung von Deponien und Kieswerken" aufgrund der obigen Ausführungen abzulehnen und die Deponien in der öffentlichen Hand (Gemeinde Arosa) zu belassen.

Fragen / Diskussionen:

Werner Jäger unterstreicht die Wichtigkeit der Jahresstellen in Arosa. Trotzdem wäre eine besser fundierte Begründung für die Ablehnung des Auftrages mit Zahlen wünschenswert gewesen. Die Antwort des Gemeindevorstandes mit dem Antrag auf Ablehnung fällt auch in Anbetracht der vielen Unterzeichnenden dürftig aus was bedauerlich ist.

Markus Lütscher schliesst sich dem Votum von Werner Jäger an. Man hätte die Begründung mit Zahlen untermauern sollen und allenfalls auch einen Vergleich mit anderen Gemeinden und Deponiebetreibern vornehmen können. Für die Gemeinde könnte es eine Option sein, sich dem Verband der Schweizerischen Abfallentsorgungsanlagen anzuschliessen, da dort viel Wissen vorhanden ist. In seinen Augen ist der Auftrag so jedoch nicht erfüllt.

Paul Schwendener weist darauf hin, dass bei einer Vergabe des Deponiebetriebes an Privatunternehmen diese dem Submissionsgesetz unterliegt. Entsprechend kann auch nicht garantiert werden, dass einheimische Unternehmen den Vorzug erhalten.

Andrea Hagmann ist von der Antwort des Gemeindevorstandes in dieser Deutlichkeit enttäuscht. Sehr zu bedauern ist, dass die Absage nicht mit Kostenkalkulationen untermauert und begründet wurde. Die Gemeinde Ilanz hatte kürzlich einen ähnlichen Auftrag vom Gemeindeparlament erhalten und die Behörden hatten sich im Anschluss mit den Auftraggebern ausgetauscht und gemeinsam eine Lösung

erarbeitet. Dies war jedoch bei diesem Auftrag nicht der Fall. Es fand auch keine Kontaktaufnahme mit den Initianten statt und so kann entsprechend keine Zusammenarbeit entstehen. Zum Argument bezüglich des Wissens in der Gemeinde weist er darauf hin, dass dieses Wissen von Privaten in den Gemeindebetrieb gebracht wurde, welcher ihnen das Potenzial für die Kiesaufbereitung erst gezeigt hat. In wenigen Wochen beginnt die Bausaison und in der Deponie Ris wurden die Arbeiten noch nicht aufgenommen, weil angeblich eine Bewilligung noch fehlt. Hierbei muss die Gemeinde unbedingt nachhaken.

Yvonne Altmann erwähnt, dass man in den letzten Jahren sehr viel Arbeit in die Umsetzung und Realisierung der Deponie gesteckt hat. Zentral ist aktuell jedoch, dass man zu Beginn der Bausaison mit der Schüttung beginnen kann. Für Betriebsoptimierungen ist man jederzeit offen und diese können sich auch im Verlaufe des Deponiebetriebes noch einstellen.

Ludwig Waidacher bemerkt, dass nicht der Antrag grundsätzlich schlecht angekommen ist, sondern dass die Begründung nicht mit mehr Fakten untermauert wurde. Im Gemeindeparlament ist man nicht zwingend nur für eine Privatisierung der Deponien, sondern man möchte im Interesse aller das Beste für die Gemeinde rausholen. Er empfiehlt den Antrag an den Gemeindevorstand zurückzuweisen und zu überarbeiten, damit eine bessere Entscheidungsgrundlage vorliegt.

Schlussabstimmung:

Nachdem keine weiteren Voten gewünscht werden, lässt Bruno Preisig über den Antrag des Gemeindevorstandes abstimmen.

Das Gemeindeparlament beschliesst:

1. Dem Antrag des Gemeindevorstands wird abgelehnt. Das Stimmenverhältnis beträgt 11:0 bei drei abwesenden Parlamentariern.
2. Protokollauszug an:
 - Werner Jäger, Litzi 15, 7028 St. Peter
 - Ressort Tiefbau
 - Gemeindekanzlei

6. Aufträge / Anfragen

Es werden keine neuen Aufträge oder Anfragen eingereicht.

7. Fragestunde

Frage Markus Lütscher:

- Kiesentnahme Furkabach: Was ist der aktuelle Stand? Konnte eine Einigung mit den Eigentümern erzielt werden?

Paul Schwendener erläutert, dass Peter Bircher die notwendigen Bewilligungen beim Kanton einholt und diese dann den Eigentümern zur Kenntnis bringt. Über den aktuellen Stand kann er jedoch keine Angaben machen.

Frage Ludwig Waidacher:

- Nachtragskredite: Wird das Gemeindeparlament weiterhin mit den Informationen zu Nachtragskrediten versorgt?

Yvonne Altmann bestätigt, dass dies weiterhin beibehalten wird. Das Gemeindeparlament wird in der nächsten Sitzung über den aktuellen Stand informiert.

Frage Werner Jäger:

- Sitzgelegenheiten an ÖV-Haltestellen: Ist es möglich mehr Sitzgelegenheiten an Bushaltestellen, etc. zu installieren?

Yvonne Altmann nimmt das Anliegen entgegen. Da die Haltestellen an den Kantonsstrassen liegen, müsste man dies mit dem Kanton oder allenfalls den Betreibern (bspw. Postauto AG) absprechen.

Schlusswort des Parlamentspräsidenten

Bruno Preisig dankt den Anwesenden für die konstruktive und aktive Zusammenarbeit. Weiter bedankt er sich beim Publikum für das Interesse. Er wünscht allen einen schönen Abend und eine gute Heimkehr. Damit schliesst der Parlamentspräsident die 2. Parlamentssitzung im Jahr 2022.

NAMENS DES GEMEINDEPARLAMENTS
Der Parlamentspräsident: Der Aktuar:

Bruno Preisig

Michael Meli



Gemeinde Arosa

Botschaft des Gemeindevorstandes an das Gemeindeparlament

betreffend

Übertragung der GKL-Konzession auf Arosa Energie sowie Unterschutzstellung Sapüner- und Fondeierbach

Antrag des Gemeindevorstandes an die Mitglieder des Gemeindeparlaments

Werte Mitglieder des Gemeindeparlaments

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen

1. Der Übertragung der Wasserrechtskonzession vom 12. Februar 1981 / 14. September 1983, von der Regierung genehmigt am 26. September 1983, der Gemeindekorporation Lüren (GKL) auf die selbständige öffentlich-rechtliche Anstalt 'Arosa Energie' zuzustimmen,
2. Dem Verzicht auf Wasserkraftnutzung am Sapüner- und Fondeierbach bis zur Einmündung in die Plessur gemäss dem Schutzreglement Sapüner- und Fondeierbach, wie im Anhang 1 im vollen Wortlaut widergegeben, bis zum Ablauf der Konzession für das KW Lüren zuzustimmen,

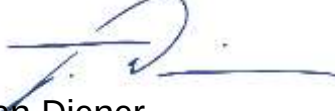
und die Vorlage zuhanden der beschlussfassenden Urnengemeinde zu verabschieden.

NAMENS DES GEMEINDEVORSTANDES:

Die Gemeindepräsidentin:


Yvonne Altmann

Der Gemeindeschreiber:


Jan Diener

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 Gemeindekorporation 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.

Das Wehr des Kraftwerks Lünen ist bereits seit vielen Jahren dringend sanierungsbedürftig. Bereits 2004 wurde ein Erneuerungsprojekt ausgearbeitet, welches jedoch an einer Einsprache von Umweltorganisationen scheiterte. Das Einspracheverfahren förderte verschiedene klärungsbedürftige Punkte zutage, namentlich den Umfang der konzessionierten Ausbauwassermenge, welche anlässlich der Erneuerung im Jahre 1990 von 3.2 m³/s auf 3.885 m³/s angehoben wurde, den Vollzug der Restwassersanierung sowie die Herstellung der Fischgängigkeit.

Mit dem Ziel, sowohl die Wehrsanierung durchzuführen als auch die Restwassersanierung auf der Grundlage der bis im Jahre 2063 laufenden Konzession zu vollziehen und die heutige Ausbauwassermenge von 3.885 m³/s beizubehalten, hat sich Arosa Energie dazu entschlossen, mit allen betroffenen Akteuren, namentlich mit den kantonalen Ämtern, den Umweltschutzorganisationen und der Fischerei an einem runden Tisch Gespräche zu führen, um abgestimmte Lösungen zu finden. Begleitet wurde Arosa Energie während den rund drei Jahre dauernden Verhandlungen durch Fachpersonen in den Bereichen Wasserrecht und Gewässerschutz.

Im Rahmen der am runden Tisch gefundenen Gesamtlösung wird die Restwassersanierung nach Art. 80 GSchG für das KW Lünen vollzogen. Hierzu

werden an der Fassung Pradapunt künftig Restwassermengen im Umfang von 200 l/s (1. November bis 30. April) und 400 l/s (1. Mai bis 31. Oktober) abgegeben. Die konzessionierte Ausbauwassermenge für das KW Lünen wird im Umfang der heutigen Schluckfähigkeit von 3.885 m³/s bestätigt. Für die Beseitigung der diesbezüglichen bisherigen Rechtsunsicherheit ist eine Unterschützstellung bzw. ein Verzicht auf die Wasserkraftnutzung am Sapüner- und Fondeierbach bis zur Einmündung in die Plessur vereinbart worden. Im Sinne einer Bereinigung der wasserrechtlichen Verhältnisse schliesst dieser Nutzungsverzicht die formelle Aufhebung der am 27. Januar 1984 von der damaligen Gemeinde Langwies dem EWD und der EGL erteilten, jedoch nie genehmigten, Konzession zur Nutzung der beiden eingangs genannten Bäche mit ein. Schliesslich wird der seit langem anstehende Wehrrumbau Pradapunt inkl. Fischturbinenmassnahmen ermöglicht.

Gemäss Artikel 30 Ziff. 5 der Gemeindeverfassung müssen Entscheide über Konzessionserteilungen und Sondernutzungsrechten der Urnengemeinde unterbreitet werden.

Das Gemeindeparlament steht das Befugnis über die Vorberatung aller Geschäfte zu, welcher der Abstimmung durch die Urnengemeinde unterliegen.

Erläuternder Bericht

1. Ausgangslage

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

Bereits vor Auslaufen der ursprünglichen Konzession im Jahre 1973 traten die damaligen Gemeinden 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 nun 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. In der Wasserrechtsverleihung vom 12. Februar 1981 / 14. September 1983 an die GKL wurde der Umfang des Nutzungsrechtes bzw. die Ausbauwassermenge des KW Lünen in zwei Stufen festgelegt. Die verliehene Wassermenge wurde gemäss den damals eingebauten Turbinen mit 3.2 m³/s angegeben. Diese Wassermenge sollte gemäss Konzessionstext innert längstens 10 Jahren bis auf 4 m³/s erhöht werden. In der Konzessionsgenehmigung vom 26. September 1983 verlangte die Regierung, dass ihr die dannzumalige Konzessionsänderung und Projektunterlagen zur Genehmigung zu unterbreiten seien.

Innert der konzessionsvertraglich festgelegten Frist erfolgte der Austausch der alten Maschinen 1 und 4 durch eine neue Maschinengruppe 1. Damit wurde die Schluckfähigkeit auf 3.885 m³/s erhöht. Diese Erhöhung der Ausbauwassermenge wurde dem Kanton mitgeteilt, was eine entsprechende Anpassung der Wasserwerksteuerveranlagung nach sich zog. Aus heute nicht mehr rekonstruierbaren Gründen unterblieb jedoch eine formelle Genehmigung der neuen Ausbauwassermenge durch die Regierung.

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

Im September 2004 haben 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 Fischeaufstieg 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.

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 Lünen, 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 Aroser Stimmbürger haben beiden Konzessionsprojekten im Jahre 2016 deutlich zugestimmt.

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

Im Zuge der Ausarbeitung des Konzessionsprojekts "KW Pradapunt" wurde allerdings klar, dass bei Umsetzung der ursprünglichen Projektidee die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens nicht gegeben wäre. Daher wurde das Projekt durch Verzicht auf die Überleitung des vereinigten Sapüner- und Fondeierbachs nach Litzirüti markant redimensioniert. Trotz dieser Massnahme zur Kosteneinsparung blieb die Wirtschaftlichkeit des Projekts fraglich. Seit

dem Projektstart hatte sich die Wirtschaftlichkeit beider Projektvorhaben aufgrund der schwierigen Lage auf dem Strommarkt und der sich verändernden Bedingungen zur Förderung der Wasserkraft stark verschlechtert. Anpassungen in der Energieverordnung führten zu tieferen Vergütungssätzen der KEV. Zudem bestanden grosse Unsicherheiten bezüglich der künftigen Rahmenbedingungen der Wasserkraftnutzung. Aus all diesen Gründen beschlossen die Parteien Anfang 2017 das Projekt zu stoppen und auf ein Einreichen der beiden Konzessionsgenehmigungsgesuche beim Kanton Graubünden zu verzichten.

Auch für das Projekt der Neukonzessionierung "KW Lünen" änderten sich die Randbedingungen. Nach Inkrafttreten des neuen Energiegesetzes im Rahmen der Energiestrategie 2050 des Bundes entfiel der Anspruch auf eine KEV für wesentlich erweiterte Werke.

2. Aufgabenstellung

Die veränderte Ausgangslage erforderte eine erneute Beurteilung der Situation des KW Lünen und die Ausarbeitung von möglichen Optionen, um eine Lösung für folgende Problemstellungen zu finden:

- Bauliche Erneuerung des Wehrs der Fassung Pradapunt sowie der notwendige Ersatz der alten Maschinengruppen in der Zentrale Lünen
- Klärung und Festlegung der definitiven Ausbauwassermenge des KW Lünen
- Zuordnung der Nutzungsrechte nach Auflösung der GKL
- Umsetzung der Restwassersanierung

3. Lösungsvarianten und deren Bewertung

Folgende Varianten wurden geprüft:

- a) Vorziehen der Neukonzessionierung um rund 40 Jahre, mit der Möglichkeit, die aktuelle Ausbauwassermenge beizubehalten oder zu erhöhen, vergleichbar mit dem Konzessionsprojekt 2016
- b) Reduktion der Ausbauwassermenge auf die ursprünglich genehmigten 3.2 m³/s, mit entsprechenden Produktionseinbussen
- c) Beibehalten der heutigen Ausbauwassermenge sowie Umsetzung der Restwassersanierung mit Restwassermengen, welche den wirtschaftlichen Weiterbetrieb des Kraftwerks erlauben

Vorteil der Variante a) ist die Bereinigung der wasserrechtlichen Verhältnisse sowie die Möglichkeit, die Ausbauwassermenge zu erhöhen.

Die Nachteile liegen einerseits bei den hohen Restwasserabgaben insbesondere im Winter, welche durch das Gewässerschutzgesetz verlangt werden, andererseits bei den höheren wirtschaftlichen Risiken. Um die niedrigeren Winterstrommengen wirtschaftlich auszugleichen, wäre im Sommer eine erhebliche Mehrproduktion erforderlich, welche das Investitionsvolumen und die Investitionsrisiken stark erhöht hätte.

Der Vorteil der Variante b) liegt darin, dass eine Reduktion der Schluckfähigkeit auf 3.2 m³/s wasserrechtlich von keiner Seite beanstandet würde und die Thematik damit sofort vom Tisch wäre. Aufgrund der damit verbundenen Verschlechterung der Wirtschaftlichkeit der Anlage dürfte sich auch die Restwassersanierung – namentlich bezüglich der geforderten Dotierwasserabgaben im Winterhalbjahr – bald erledigen. Solche zusätzlichen Produktionsverluste wären für das KW Lünen wohl kaum mehr wirtschaftlich tragbar.

Die Nachteile einer Reduktion der Schluckfähigkeit auf 3.2 m³/s wären schwerwiegend. Sie führten zu einer deutlich niedrigeren Produktionserwartung, insbesondere im Sommer, sowie zu einer reduzierten Flexibilität des Kraftwerkeinsatzes in den Herbst- und Wintermonaten. Beides hätte gegenüber heute markante Ertragseinbussen zur Folge. Hinzu käme eine

im Vergleich zu Variante c) nur unwesentlich niedrigere Investitionssumme für die Sanierung des Wehrs Pradapunt.

Die Variante c) hat den Vorteil einer gegenüber heute vergleichbaren Produktionsmenge, reduziert um jene Dotierwasserabgabe, die für die Restwassersanierung erforderlich ist. Ferner blieben eine ausreichende Kraftwerksflexibilität sowie die bestmögliche Ausnutzung des bestehenden Triebwasserwegs (Stollen, Druckleitung, Wasserschloss) erhalten.

Diese Variante weist den Nachteil auf, dass zu deren Umsetzung eine wasserrechtliche Klärung der seit Jahrzehnten bestehenden Rechtsunsicherheit bezüglich der Höhe der heutigen Schluckfähigkeit des KW Lünen von 3.885 m³/s zu erfolgen hat.

4. Variantenentscheid und Einigungslösung

In enger Zusammenarbeit mit Experten in Wasserrechtsfragen und Gewässerschutz hat sich Arosa Energie dazu entschieden, mit den betroffenen Kantonalen Ämtern, den beteiligten Umweltschutzorganisationen und Vertretern der Fischerei in Gespräche am Runden Tisch einzutreten, um die Möglichkeiten einer Einigung auf Basis der Variante c) zu eruieren.

Im Rahmen dieses Runden Tisches konnte eine Einigung erzielt werden, die eine Gesamtlösung für alle vier vorgenannten Aspekte bietet.

- Konzessionsübertrag von GKL auf Arosa Energie mit der Bestätigung der Ausbauwassermenge des KW Lünen in der Höhe von 3.885 m³/s (heutige Nutzwassermenge und keine Erhöhung der Ausbauwassermenge)
- Vollzug der Restwassersanierung nach Art. 80 GSchG und Festlegung der Restwassermengen im Umfang von 200 l/s (1. November bis 30. April) und 400 l/s (1. Mai bis 31. Oktober) an der Fassung Pradapunt.
- 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 nach Art. 10 BGF mittels Projektgenehmigung der Regierung.

Ein erster Punkt betrifft die Übertragung der geltenden Wasserrechtskonzession der GKL auf die Arosa Energie. Um die Auflösung und Liquidation der GKL zu vollziehen, beabsichtigten die Gemeinden Tschierschen-Praden und Arosa, die Wasserrechtskonzession vom 12. Februar 1981 / 14. September 1983 von der GKL auf die Gemeinde Arosa zu übertragen. Sie schlossen hierzu am 1. Oktober 2019 eine Übertragungsvereinbarung, die jedoch von der Regierung bisher nicht genehmigt worden ist. Eine Übertragung der Konzession auf die Gemeinde Arosa ist allerdings aus wasserrechtlicher Sicht wenig sinnvoll. Die Kraftwerksanlagen des KW Lünen als solches sind von der Arosa Energie zu

Eigentum übernommen worden. Da Arosa Energie als selbständige öffentlich-rechtliche Anstalt der Gemeinde Arosa konzipiert worden ist und somit eine eigene Rechtspersönlichkeit aufweist, ist sie in rechtlicher Hinsicht nicht das gleiche Rechtssubjekt wie die Gemeinde Arosa. Ein Auseinanderklaffen von Anlageneigentum und Wassernutzungsrechten ist zu vermeiden, weshalb zur vollständigen Umsetzung der Auflösung der GKL deren Wasserrechtsverleihung vom 12. Februar 1981 / 14. September 1983 nicht an die politische Gemeinde Arosa, sondern an die Arosa Energie zu übertragen ist. Diese Konzessionsübertragung schliesst die bereits beschlossene Auflösung der GKL ab und bildet Bestandteil der vorliegenden Gesamtlösung.

Ein weiterer Punkt betrifft den Verzicht auf die Wasserkraftnutzung am Sapüner- und Fondeierbach bis zur Einmündung in die Plessur. Die rechtliche Sicherstellung des Nutzungsverzichts soll mittels Beschlusses in einer Urnenabstimmung (als zuständiges Gemeindeorgan für die Konzessionserteilung) erfolgen. Der Nutzungsverzicht wird mittels Reglement im Anhang konkretisiert und ist an den Bestand der Konzession für das KW Lügen gebunden. Der Nutzungsverzicht gilt somit für die Restlaufzeit der Konzession und endet voraussichtlich im Jahre 2063. Der Nutzungsverzicht umfasst im Sinne einer wasserrechtlichen Bereinigung der Verhältnisse auch die formelle Aufhebung der 27. Januar 1984 von der damaligen Gemeinde Langwies dem Elektrizitätswerk Davos (EWD) und der Elektrizitätsgesellschaft Laufenburg (EGL) erteilten, jedoch von der Regierung nie genehmigten – Konzession zur Nutzung des Sapüner- und Fondeierbaches.

Der potentielle Umfang dieses Nutzungsverzichts wurde in einer Potentialstudie quantifiziert, um die Verhältnismässigkeit der Massnahme bewerten zu können.

Die Bandbreite der möglichen Jahresenergie liegt zwischen 11.3 und 17.5 Mio. kWh, wobei der Anteil der wertvollen Winterenergie (Oktober bis März) nur rund 15 bis 17% beträgt. Zudem müssten die Anlagen im Winter während rund 6 Wochen abgestellt werden, da die Zuflüsse die minimalen Restwasserabgaben unterschreiten würden. Die Baukosten für diese Anlagen, mit Wasserfassungen auf rund 1'650 m.ü.M., würden zwischen 23 und 49 Mio. CHF betragen.

Zum Vergleich produziert das KW Lünen nach Umsetzung der Massnahmen gut 41 Mio. kWh, davon 34% im Winterhalbjahr, ohne Betriebsunterbrüche.

Nach Abwägung aller Fakten ist Arosa Energie zum Schluss gekommen, dass der gefundene Kompromiss mit dem beschriebenen Nutzungsverzicht die beste Lösung ist, um das Kraftwerk Lünen wirtschaftlich und optimal auf die künftigen energiepolitischen Herausforderungen ausgerichtet zu betreiben. Dies gilt ganz besonders für die künftig sehr wertvolle Produktion von Winterenergie.

5. Antrag an das Parlament

Der Gemeindevorstand hat die Vorlage anlässlich seiner Sitzung vom 09. März 2022 behandelt und beantragt den Mitgliedern des Gemeindeparlaments, den nachfolgenden beiden Anträgen zuzustimmen und die Vorlage zuhanden der beschlussfassenden Urnengemeinde zu verabschieden:

1. Übertragung der Wasserrechtskonzession vom 12. Februar 1981 / 14. September 1983, von der Regierung genehmigt am 26. September 1983, der Gemeindekorporation Lünen (GKL) auf die selbständige öffentlich-rechtliche Anstalt 'Arosa Energie'.
2. Verzicht auf eine künftige Wasserkraftnutzung am Sapüner- und Fondeierbach bis zur Einmündung in die Plessur gemäss dem Schutzreglement Sapüner- und Fondeierbach, wie im Anhang 1 im vollen Wortlaut widergegeben, bis zum Ablauf der Konzession für das KW Lünen.

Anhang 1

25. Februar 2022

Schutzreglement Sapüner- und Fondeierbach

im Zusammenhang mit der

Wasserkraftnutzung im Kraftwerk Lünen

I. Allgemeines

Art. 1 Ausgangslage

Die bestehende Wasserrechtskonzession für das Kraftwerk Lünen vom 12. Februar 1981 / 14. September 1983 beinhaltet Wasserentnahmen, die in der Restwasserstrecke der Plessur zu einer Unterschreitung der Mindestrestwassermengen nach Art. 31 GSchG führen.

Im Zuge der Restwassersanierung nach Art. 80 GSchG ist zwischen der Betreiberin des Kraftwerks Lünen, den kantonalen Fachstellen und verschiedenen NGO's eine Gesamtlösung für die Wasserkraftnutzung in der genannten Anlage gefunden worden. Die Gesamtlösung umfasst im Wesentlichen eine Erhöhung der Dotierwasserabgaben in die Plessur, eine Klärung der Ausbauwassermenge im KW Lünen, eine Erneuerung des Wehrs Pradapunt sowie die Unterschutzstellung des Sapüner- und des Fondeibaches. Letzteres bildet Gegenstand des vorliegenden Reglements.

Art. 2 Rechtliche Sicherstellung

Die rechtliche Sicherung der Unterschutzstellung erfolgt durch Annahme des vorliegenden Schutzreglements durch Urnenabstimmung in der Gemeinde Arosa als Inhaberin der Gewässerhoheit über den Sapüner- und den Fondeibach sowie durch die Restwasser-Sanierungsverfügung der Regierung des Kantons Graubünden als zuständige Vollzugsbehörde.

II. Inhalt der Unterschutzstellung

Art. 3 Unterschutzstellung

Mit dem vorliegenden Reglement stellt die Gemeinde Arosa den Sapüner- und den Fondeibach unter Schutz. Die Abflüsse und Wasserkräfte der beiden Bäche gelten aus wasserrechtlicher Sicht als nicht mehr verfügbar, was einer künftigen Nutzungseinräumung an einen Dritten entgegensteht.

Art. 4 Definition der Schutzmassnahme

Die Schutzmassnahme erstreckt sich über den gesamten Schutzperimeter gemäss Karte im Anhang.

Innerhalb des gesamten Schutzperimeters ist eine Nutzung der Wasserkräfte zur Stromproduktion ausgeschlossen. Vorbehalten bleiben geringfügige, bereits bestehende private Nutzungen sowie Nutzungen zu Trinkwasserzwecken bzw. in Trinkwassersystemen.

Art. 5 Dauer

Die Unterschutzstellung des Sapün- und des Fondeibaches ist wasserrechtlich an die Wasserrechtsverleihung vom 12. Februar 1981 / 14. September 1983 gebunden. Sie fällt demzufolge mit dem Eintritt des Konzessionsendes dahin, unabhängig davon, ob dieses durch ordentlichen Ablauf der Konzession, eine vorzeitige Neukonzessionierung oder aus anderem Grund eintritt.

Art. 6 Aufhebung alte Konzession

In Sinne einer Bereinigung der wasserrechtlichen Verhältnisse schliesst der Nutzungsverzicht für den Sapün- und den Fondeibach die formelle Aufhebung der am 27. Januar 1984 von der damaligen Gemeinde Langwies dem EWD und der EGL erteilten, jedoch nie genehmigten, Konzession zur Nutzung der beiden Bäche mit ein.

Art. 7 Inkrafttreten

Das Schutzreglement tritt in Kraft, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Annahme des Schutzreglements durch Urnenabstimmung in der Gemeinde Arosa
- Rechtskrafteintritt der Restwasser-Sanierungsverfügung für das Kraftwerk Lüen
- Rechtskrafteintritt der Projektgenehmigung für den Umbau des Wehr Pradapunt und der Fassung Clasaurenbach

Anhang: Karte mit Schutzperimeter

Gemeinde Arosa

Arosa, Datum

Yvonne Altmann

Gemeindepräsidentin

Jan Diener

Gemeindeschreiber

Arosa Energie

Arosa, Datum

Alois Rütsche

Verwaltungsratspräsident

Costantino Mongili

Geschäftsleiter

Anhang: Karte mit Schutzperimeter

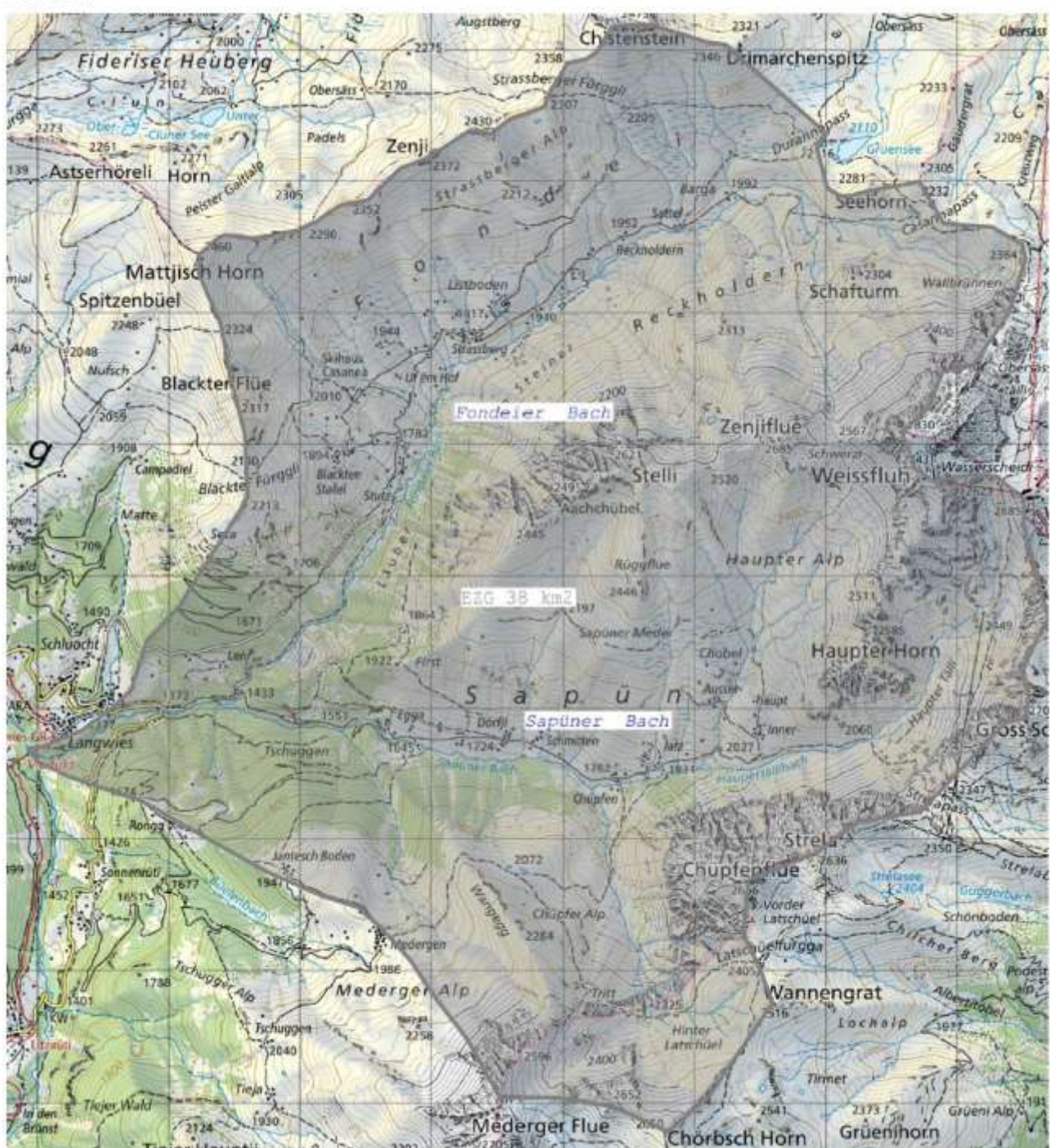


Abbildung 1: Übersicht Einzugsgebiet, Quelle [geo.admin]



Gemeinde Arosa

Botschaft des Gemeindevorstandes an das Gemeindeparlament

betreffend

Chalet Anny, Genehmigung Kriterien für die 2. und
allfällige 3. Angebotsrunde sowie
Kompetenzerteilung an den Gemeindevorstand
zum Abschluss eines Vertrages im Rahmen der
Kriterien

Antrag des Gemeindevorstandes an die Mitglieder des Gemeindeparlaments

Werte Mitglieder des Gemeindeparlaments

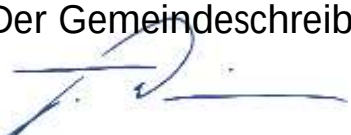
Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, bezüglich des Chalet Anny die Kriterien für die 2. und allenfalls einer 3. Angebotsrunde zu genehmigen und dem Gemeindevorstand die Kompetenz zum Abschluss eines Vertrages im Rahmen der Kriterien zu erteilen.

NAMENS DES GEMEINDEVORSTANDES:

Der Gemeindepräsidentin:


Yvonne Altmann

Der Gemeindeschreiber:


Jan Diener

Erläuternder Bericht

Sachverhalt

Die Parzelle Nr. 332 mit der Liegenschaft "Chalet Anny" befindet sich im Eigentum der Gemeinde Arosa. Seitens des Gemeindevorstandes wird schon seit einigen Jahren die Debatte geführt, wie die künftige Nutzung des Chalet Anny aussehen könnte, da die Liegenschaft in der Vergangenheit immer wieder ein begehrtes Projekt für Dritte war. Aus dem Grundstücksteilungsvertrag aus dem Jahr 1948 kann entnommen werden, dass das Gebäude ursprünglich wohl als klassisches Wohnhaus genutzt wurde. Weiter geht aus den Bauakten hervor, dass die Liegenschaft im Jahre 1981 letztmals in ein Personalhaus umgebaut worden ist. In jüngerer Vergangenheit wurde es von der Gemeinde im Baurecht an die Arosa Kulmhotel AG abgegeben und diente dem Kulmhotel als Personalhaus. Im Jahr 2013 wurde das Baurecht im gegenseitigen Einvernehmen aufgelöst und die Liegenschaft ging wieder an die Politische Gemeinde über. Heute ist es an die Schweizer Ski- und Snowboardschule Arosa als Personalhaus vermietet.

Die Liegenschaft befindet sich in einem schlechten Zustand und es fanden vor einigen Jahren Überlegungen statt, das Gebäude abzubauen oder zu verkaufen. Aufgrund der ausgezeichneten Lage der Liegenschaft Chalet Anny in absoluter Nähe von Bergbahnen und Skiliften und dem Parkhaus Brüggli, bot es sich an, die Liegenschaft zu halten. Der Gemeindevorstand befasste sich in jüngerer Vergangenheit nun mit der Frage nach dem Verkauf der Liegenschaft oder nach der Zurverfügungstellung der Parzelle Nr. 332.

Einerseits kann die Gemeinde mit dem Verkauf der Liegenschaft einen hohen Verkaufspreis erzielen und somit Mittel generieren, welche für dringende Investitionen an anderen Orten eingesetzt werden können. Andererseits sehen sich die Tourismusgemeinden mit der Situation konfrontiert, dass es kaum noch bezahlbaren Wohnraum für Einheimische und Mitarbeiter gibt und dringender Handlungsbedarf besteht. Dies zeigt sich auch aufgrund des jüngst eingereichten Parlamentarischen Auftrages an den Gemeindevorstand zur Schaffung von bezahlbaren Mietwohnungen für Einheimische.

Der Gemeindevorstand hat im Oktober 2020 beschlossen, das Chalet Anny öffentlich zum Verkauf auszuschreiben. In der Folge hat die Liegenschaftenverwaltung der Gemeinde Arosa die Ausarbeitung einer Nutzungsstudie sowie die Bewertung der Liegenschaft beim Amt für Immobilienbewertung in Auftrag gegeben.

Mit Beschluss vom 15. Dezember 2021 beschloss der Gemeindevorstand, dass das Chalet Anny öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben wird, wobei die Einreichung von Angeboten im Baurecht auch möglich sind. Als Mindestverhandlungspreis wurden CHF 1.5 Mio. vorgegeben. Die öffentliche Ausschreibung erfolgte Ende Dezember 2021 und in der Folge gingen 24 Angebote ein, zwei davon sind Angebote im Baurecht.

Aufgrund des grossen Interesses und der Nachfrage an der Liegenschaft Chalet Anny hat der Gemeindevorstand anlässlich seiner Sitzung vom 23. Februar 2022 beschlossen, eine 2. Angebotsrunde durchzuführen und dafür Kriterien festzulegen.

Die vom Gemeindevorstand festgelegten Kriterien lauten wie folgt:

- Von einem Verkauf des Chalet Anny wird abgesehen. Die Angebote sind als Übernahme des Grundstücks im Baurecht einzureichen. Die Bedingung ist, dass es sich um preisgünstige Mietwohnungen für Einheimische handeln muss.
- Das Angebot für den Baurechtszins muss mindestens CHF 45'000.- pro Jahr betragen. Der Baurechtszins wird alle fünf Jahre, erstmals zehn Jahre nach Eintragung des Baurechts im Grundbuch, den im Anpassungszeitpunkt geltenden Werten angepasst.
- Der maximale Zweitwohnungsanteil von 20% darf für Zweitwohnungen ausgenutzt werden. 80% sind Erstwohnungen, klassifiziert als bezahlbare Mietwohnungen für Einheimische.

Je nach Eingang der Angebote bleibt die Durchführung einer 3. Angebotsrunde vorbehalten.

Im Rahmen des Abschlusses eines Baurechtsvertrages müssen die folgenden Punkte geklärt sein, welche den Anbietern im Rahmen der 2. Angebotsrunde zu unterbreiten sind. Der Gemeindevorstand hat diese Kriterien anlässlich seiner Sitzung vom 09. März 2022 festgelegt.

- Das Baurecht muss mit Flächen / Plänen dokumentiert sein.
Grundlage bildet die bereits für die 1. Angebotsrunde zur Verfügung gestellte Nutzungsstudie.
- Zweck des Baurechts (Inhalt / Umfang) der Baute muss definiert oder umschrieben werden: Es kann ein Projekt im Umfang von 20% mit Zweitwohnungen und im Umfang von 80% Erstwohnungen realisiert werden, wobei diese als preisgünstige Mietwohnungen für Einheimische zur Verfügung gestellt werden.
- Überbauungstermin und Dauer des Baurechts sind zu regeln, evtl. mit Verlängerungsmöglichkeit. Das neue Baugesetz sieht keine Frist zur Überbauung bestehender Baulandparzellen vor (Baulandmobilisierung). Daher ist im Baurechtsvertrag zwingend eine Frist für den Überbauungstermin festzulegen. Damit das Objekt nicht jahrelang brach liegt, soll im Baurechtsvertrag festgehalten werden, dass der Baubeginn innert 3 Jahren ab Eintrag des Baurechtsvertrags im Grundbuchamt zu erfolgen hat.
Die Dauer des Baurechts wird mit 50 Jahren, mit einer Verlängerungsoption von 20 Jahren, festgelegt.
- Der Mindestbaurechtszins beträgt CHF 45'000.- pro Jahr. Der Baurechtszins wird alle fünf Jahre, erstmals zehn Jahre nach Eintragung des Baurechts im Grundbuch, den im Anpassungszeitpunkt geltenden Werten angepasst. Diese Faktoren sind im Musterbaurechtsvertrag detailliert zu umschreiben.
- Regelung des Heimfalls. Der Wert beträgt 70% des dannzumaligen Verkehrswerts der Baute bei Auflösung des Baurechtsvertrages.
- Bezahlung der Notariats- und Grundbuchgebühren wird je zur Hälfte durch die Gemeinde / Baurechtsnehmer bezahlt. Es fallen auch bei einem Baurechtsvertrag Handänderungssteuern an. Diese müssen vom Erwerber bezahlt werden, wenn der Veräusserer von der Steuer befreit ist. Dies ist bei der Gemeinde als Veräusserin der Fall, gemäss Art. 10

Abs. 3 des Gemeinde- und Kirchensteuergesetzes GKStG. Eine Aufteilung ist nicht möglich.

- Allfällige Regelungen von Dienstbarkeiten im Vertrag (bspw. Fuss- und Fahrwegrechte, Durchleitungsrechte für Werkleitungen, Näherbaurechte, etc.). sind im Grundbuch anzumerken.

Um die Kriterien bewerten zu können müssen diese gewichtet werden. Diese wird wie folgt festgelegt:

- Der Baurechtszins wird mit 60% gewichtet.
- Das nachhaltige Konzept wird mit 40% gewichtet.

Erwägungen

Der Gemeindevorstand möchte die Kriterien für die 2. und allenfalls für eine 3. Angebotsrunde durch das Gemeindeparlament beschliessen lassen, um eine breite Abstützung des Vorgehens bezüglich des Chalet Anny abzuholen.

Die Kompetenz zum Abschluss des Baurechtsvertrages ist in der Gemeindeverfassung geregelt und richtet sich nach der Höhe des Wertes des zugrundeliegenden Sachgeschäfts. Beim Baurecht handelt es sich um die Einräumung beschränkt dinglicher Rechte. Aufgrund des Mindestverhandlungspreises von CHF 1.5 Mio. und den bisher eingegangenen Angeboten ergibt sich, dass der Baurechtsvertrag durch das Gemeindeparlament zu genehmigen ist:

Verfassung der Gemeinde Arosa Art. 36 Ziff. 3 lit. d)

"Dem Gemeindeparlament stehen folgende Befugnisse zu:

Die Beschlussfassung über frei bestimmbare Ausgaben, die im Budget noch nicht vorgesehen sind, wie folgt zu:

Geschäfte über Kauf, Verkauf, Tausch und Verpfändung von Grundeigentum sowie Einräumung beschränkter dinglicher Rechte, wenn sie sich im Rahmen von CHF 1 Mio. bis CHF 3 Mio. bewegen."

Da es sich bei der Genehmigung nicht um einen personenbezogenen Entscheid handeln soll, beantragt der Gemeindevorstand dem Gemeindepartament, dass dieses dem Gemeindevorstand die Kompetenz zum Abschluss des Baurechtsvertrages delegiert.

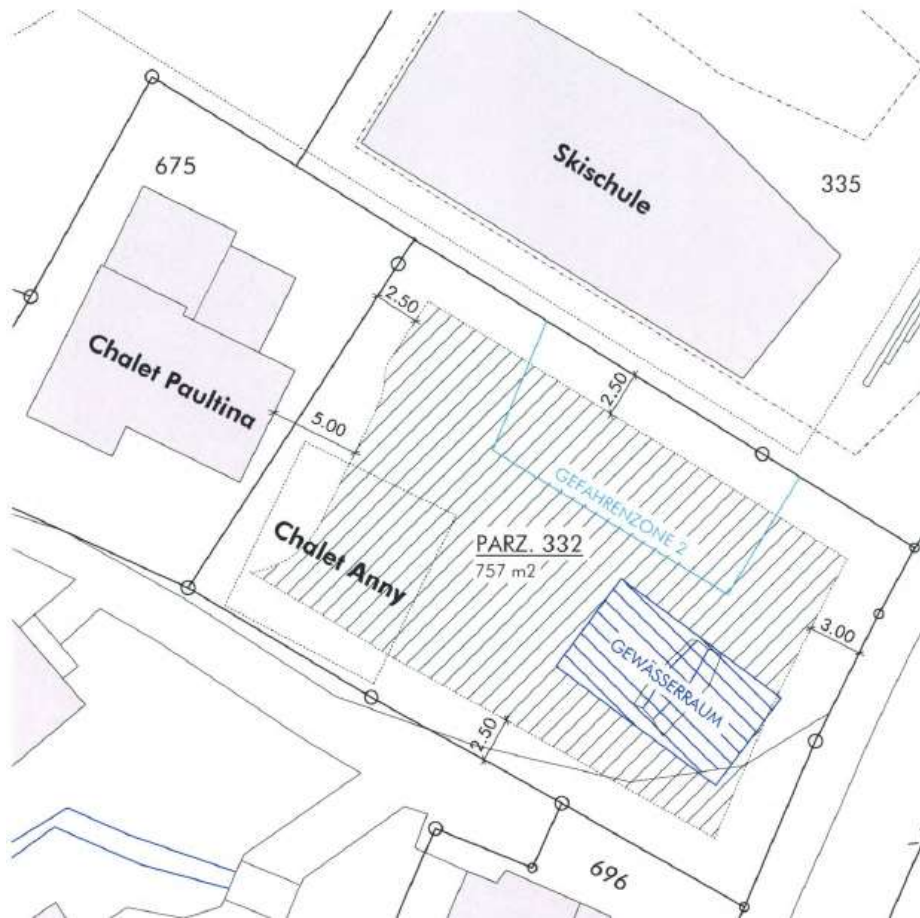
Fotodokumentation und Planausschnitte



Chalet Anny

Überbaubare Fläche Mst. 1:250

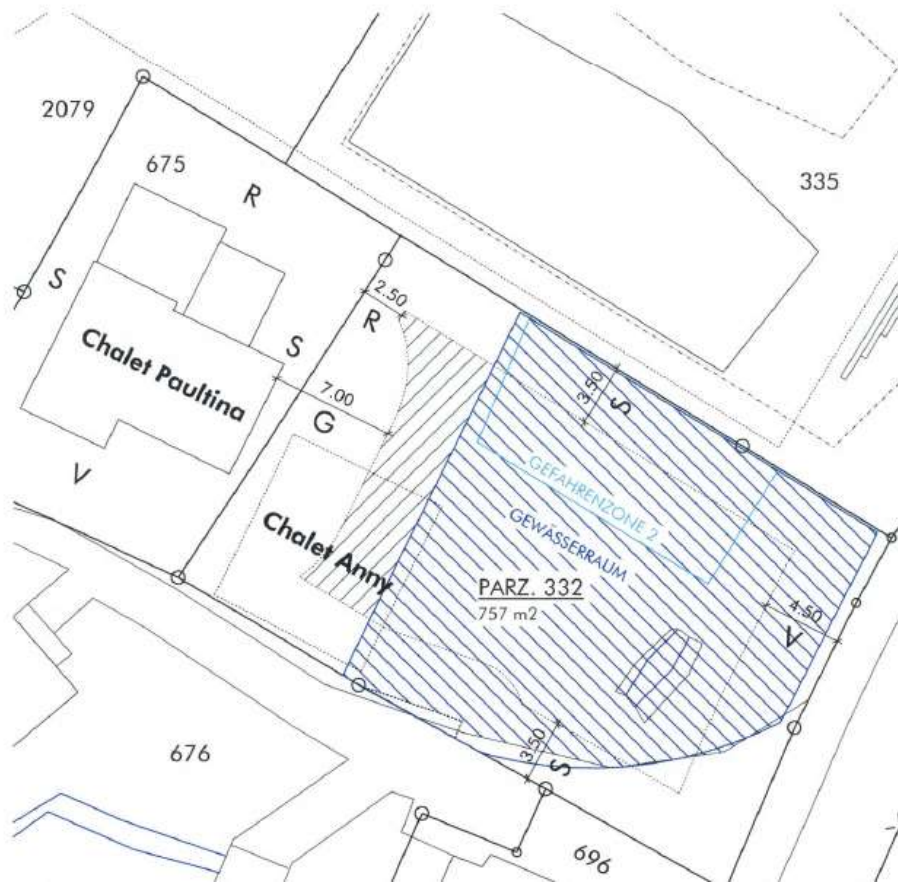
Situation nach zukünftigem Baugesetz



Überbaubare Fläche nach neuem Baugesetz

Überbaubare Fläche Mst. 1:250

Situation nach momentan gültigem Baugesetz



Überbaubare Fläche nach heute gültigem Baugesetz

Antrag des Gemeindevorstandes an die Mitglieder des Gemeindeparlaments

Der Gemeindevorstand beantragt den Mitgliedern des Gemeindeparlaments, bezüglich des Chalet Anny die Kriterien für die 2. und einer allfälligen 3. Angebotsrunde zu genehmigen und dem Gemeindevorstand die Kompetenz zum Abschluss eines Vertrages im Rahmen der Kriterien zu erteilen.



Gemeinde Arosa

Botschaft des Gemeindevorstandes an das Gemeindeparlament

betreffend

Projekt Wätterweid, Genehmigung des
Baurechtsvertrages zwischen der politischen
Gemeinde Arosa und der Bürgergemeinde Chur

Antrag des Gemeindevorstandes an die Mitglieder des Gemeindeparlaments

Werte Mitglieder des Gemeindeparlaments

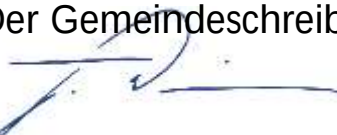
Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, im Rahmen des Projekts Wätterweid, den Baurechtsvertrag zwischen der politischen Gemeinde Arosa und der Bürgergemeinde Chur, wie er im Anhang zur Botschaft abgebildet ist, zu genehmigen.

NAMENS DES GEMEINDEVORSTANDES:

Der Gemeindepräsidentin:


Yvonne Altmann

Der Gemeindeschreiber:


Jan Diener

Erläuternder Bericht

Sachverhalt

Die Parzelle Nr. 1941, Wätterweid Arosa befindet sich im Grundeigentum der Bürgergemeinde Chur. Es handelt sich um eine seit langem unüberbaute Baulandparzelle und ist, gemäss Totalrevision der Ortsplanung, der Wohnzone 3 zugeteilt. 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:
 - Die 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.

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 (Präqualifikationsverfahren) ist es, dass sich verschiedene Architekten bewerben können. Daraus wird eine gewisse Anzahl von Architekten anhand einer Bewertungstabelle nach festgelegten Kriterien ausgewählt, welche ein Projekt einreichen können. Eine Jury kürt das Siegerprojekt, und das entsprechende Architekturbüro erhält den Auftrag zur Umsetzung.

Wichtig ist, dass vor der Durchführung des Projektwettbewerbs ein Baurechtsvertrag zwischen der Bürgergemeinde Chur und der Gemeinde Arosa abgeschlossen wird. Die Bürgergemeinde Chur wendet Standard-Baurechtsverträge an. Sie wendet nur beim Passus "Heimfall" eine Berechnung an, die nicht dem Standard-Baurechtsvertrag entspricht. Die Bürgergemeinde Chur verwendet jedoch in ihrem Geschäftsalltag viele solcher Baurechtsverträge, welche sich bewährt haben.

Das Grundbuchamt Arosa hat auf dieser Basis einen Entwurf eines Baurechtsvertrages mit der Bürgergemeinde Chur erstellt. Bezüglich der Kompetenz zum Abschluss des Baurechtsvertrages fanden Abklärungen mit dem Grundbuchinspektorat und dem Amt für Gemeinden statt. Grundlage ist die Kompetenzregelung der Behörden gemäss Gemeindeverfassung. Daraus ergibt sich, dass der Baurechtsvertrag durch das Gemeindeparlament zu genehmigen ist:

Verfassung Art. 36 Ziff. 3 lit. d)

"Dem Gemeindeparlament stehen folgende Befugnisse zu:

Die Beschlussfassung über frei bestimmbare Ausgaben, die im Budget noch nicht vorgesehen sind, wie folgt:

Geschäfte über Kauf, Verkauf, Tausch und Verpfändung von Grundeigentum sowie Einräumung beschränkter dinglicher Rechte, wenn sie sich im Rahmen von CHF 1 Mio. bis CHF 3 Mio. bewegen."

Beim Baurecht handelt es sich um die Einräumung beschränkt dinglicher Rechte. Ausgehend von einer Dauer des Baurechtsvertrages von 60 Jahren ergibt dies bei einem jährlichen Baurechtszins von CHF 32'959.50 x 60 Jahre den Wert von CHF 1'977'570.-. Damit fällt die Zuständigkeit für die Genehmigung des Baurechtsvertrages in die Kompetenz des Gemeindeparlaments.

Um das Projekt und insbesondere den Projektwettbewerb zügig vorantreiben zu können, soll der Baurechtsvertrag dem Gemeindeparlament anlässlich dessen Sitzung vom 24. März 2022 zur Genehmigung unterbreitet werden.

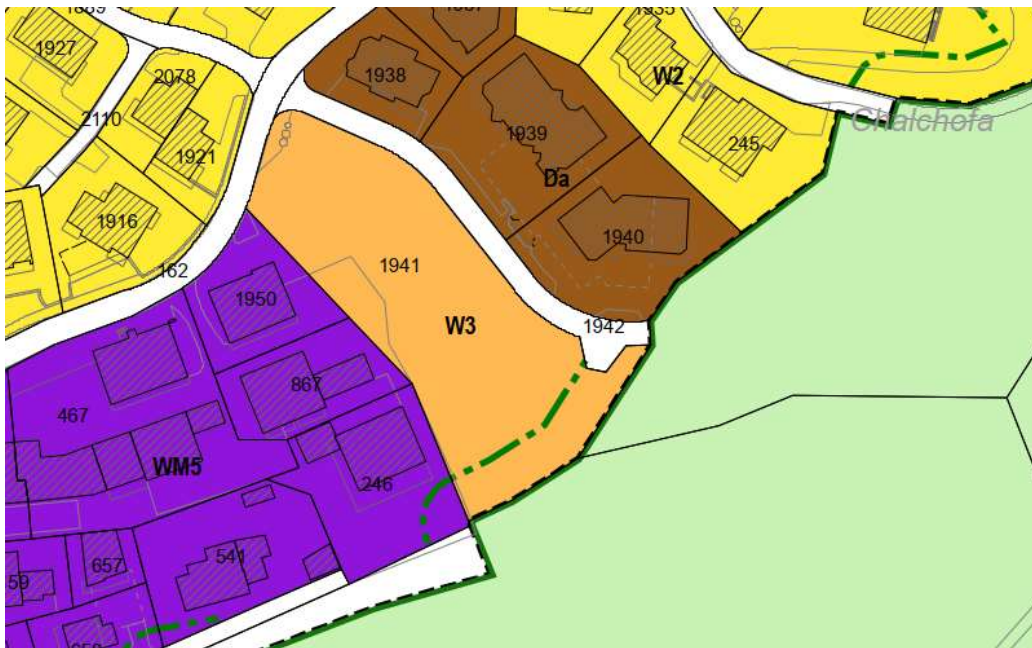
Der Entwurf des Baurechtsvertrages wurde am 18. Februar 2022 durch die Gemeinde Arosa der Bürgergemeinde Chur zur Prüfung unterbreitet. Am 22.

Februar 2022 erfolgte die Zustimmung der Bürgergemeinde Chur zum vorliegenden Vertragsentwurf.

Gemäss Art. 46 Abs. 1 Ziff. 3 obliegt dem Gemeindevorstand die Vorbereitung aller Vorlagen zuhanden des Gemeindeparlaments und der Urnengemeinde.

Der Gemeindevorstand Arosa genehmigte den Baurechtsvertrag an seiner Sitzung vom 23. Februar 2022 und verabschiedete ihn zur Behandlung zuhanden des Gemeindeparlaments.

Zonenplanausschnitt



Ausschnitt Zonenplan Totalrevision der Ortsplanung

Antrag des Gemeindevorstandes an die Mitglieder des Gemeindeparlaments

Der Gemeindevorstand beantragt den Mitgliedern des Gemeindeparlaments, den Baurechtsvertrag zwischen der politischen Gemeinde Arosa und der Bürgergemeinde Chur, wie er nachfolgend im Anhang im vollen Wortlaut aufgeführt ist, zu genehmigen.

Öffentliche Urkunde

über die Begründung

eines selbständigen und dauernden Baurechtes

zwischen

der **Bürgergemeinde Chur**, UID CHE-438.725.705, p.Adr. Bürgerratskanzlei,
Bodmerstrasse 2, 7000 Chur,

heute vertreten durch den Bürgerrat und dieser wiedervertreten durch den
Bürgermeister, Herr Andreas Brunold, von Chur und Maladers, sowie den
Bürgerratsschreiber, Herr Marco Caduff, von Chur und Lumnezia GR, beide
wohnhaft in 7000 Chur,

(nachfolgend als "Grundeigentümer" bezeichnet)

und

der **Politischen Gemeinde Arosa**, per Adr. Gemeindekanzlei, 7050 Arosa,

heute vertreten durch den Gemeindevorstand Arosa, und dieser wiedervertreten
durch Frau **Yvonne Altmann**, von Glarus Süd GL und Neuenhof AG, in 7050
Arosa, als Gemeindepräsidentin, und Herr **Jan Diener**, von und in 7050 Arosa,
als Gemeindeschreiber,

(nachfolgend als "Baurechtsnehmer" bezeichnet)

wird hiermit der nachfolgende Baurechtsvertrag abgeschlossen:

Beschrieb des mit dem Baurecht belasteten Grundstückes

In der Gemeinde Arosa

Liegenschaft Nr. 1941

Plan Nr. 17, Wätterweid

Gesamtfläche: 3'139 m²

Bushaltestelle / Kehrortschopf "Wetterweide" Vers.Nr. 28D

Wiese/Weide, Wald, übrige befestigte Flächen

Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte

Keine

Baurechtsbegründung

Art. 1 ***(Rechtseinräumung)***

Der Grundeigentümer räumt hiermit dem Baurechtsnehmer, zulasten einer Fläche von 3'139 m² des vorbeschriebenen Grundstückes, ein selbständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 779 ff ZGB ein.

Die Baurechtsfläche, deren Lage und deren Begrenzung ergeben sich aus dem Grundbuchplan Nr. 17 und der erstellten Mutation des Grundbuchgeometers (Mutation Nr. ???). Der beiliegende Situationsplan stellt die Baurechtsfläche dar und wird von den Vertragsparteien betreffend Umfang und Linienführung ausdrücklich anerkannt.

Art. 2 ***(Aufnahme als Grundstück)***

Bei dem in Art. 1 begründeten selbständigen und dauernden Baurecht, mit einer Baurechtsfläche von 3'139 m², handelt es sich um ein selbständiges und dauerndes Recht im Sinne von Art. 779 Abs. 3 ZGB. Es ist gemäss Art. 22 Abs. 1 Ziffer a. der eidgenössischen Grundbuchverordnung als Grundstück Nr. D2117 aufzunehmen. Das Grundbuchamt Arosa wird zu den erforderlichen Eintragungen ermächtigt.

Art. 3 ***(Inhalt und Umfang)***

Der Baurechtsnehmer ist befugt, den im Baurecht übernommenen Boden im Rahmen der Bestimmungen des öffentlichen Rechtes (Gemeindebaugesetz und kantonale Gesetzgebungen), mit preisgünstigen Wohnungen und den dazu gehörenden Anlagen zu überbauen und die nicht überbaute Fläche zweckentsprechend (z.B. Parkplätze, Spielplätze etc.), innerhalb der Schranken der Rechtsordnung, zu nutzen. Die Vertragsparteien verzichten auf eine weitere Umschreibung betr. Inhalt und Umfang des Rechts.

Art. 4 **(Überbauungsbeginn)**

Das mit diesem Verträge begründete selbständige und dauernde Baurecht verfällt und ist im Grundbuch löschen zu lassen, sofern mit den Bauarbeiten auf dem Baurechtsgrundstück nicht innert zwei Jahren, ab dem Datum der rechtskräftigen Baubewilligung, begonnen wird. Die Vertragsparteien unternehmen alles, damit die rechtskräftige Baubewilligung möglichst rasch vorliegt. Die Vertragsparteien verzichten darauf, dieses Verfahren im Baurechtsvertrag genauer zu umschreiben.

Art. 5 **(Dauer und Untergang)**

Das Baurecht wird für die Dauer von 60 (sechzig) Jahren eingeräumt. Es beginnt am Tage der Eintragung dieses Rechtes im Grundbuch und geht nach Ablauf dieser Dauer durch Zeitablauf unter.

Der Grundeigentümer räumt dem Baurechtsnehmer obligationär im Sinne einer Option das Recht ein, durch einseitige Willenserklärung den Baurechtsvertrag um weitere 20 Jahre zu verlängern. Zwei Jahre vor Vertragsablauf hat der Baurechtsnehmer dem Grundeigentümer mit eingeschriebenem Brief mitzuteilen, ob die Option ausgeübt wird oder nicht.

Im Fall der Ausübung der Option verpflichten sich die Vertragsparteien, einen neuen Baurechtsvertrag abzuschliessen oder die Baurechtsdauer durch einen öffentlich beurkundeten Nachtrag zu verlängern. Kommt es zu keiner Verlängerung, dann tritt die Heimfallsentschädigung gemäss Art. 10 ein.

Verzichtet der Baurechtsnehmer auf die rechtzeitige Verlängerung seines Baurechtes, erlangt der Grundeigentümer einen Anspruch auf Löschung des Baurechtes auf den Ablauf hin und es tritt die Heimfallsentschädigung gemäss Art. 10 ein. Nutzen und Gefahr am Grundstück und der sich darauf befindlichen Gebäude und Anlagen gehen mit dem Grundbucheintrag auf den Baurechtsnehmer über.

Art. 6 **(Übertragung)**

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich. Die Übertragung bedarf der Genehmigung des Grundeigentümers. Dieser darf die Genehmigung verweigern bei Vorliegen wichtiger Gründe, wie beispielsweise der fehlenden Kreditwürdigkeit des Erwerbers. Bei einer Verweigerung der Genehmigung kann der Baurechtsnehmer die ordentlichen Gerichte anrufen.

Bei der Übertragung des Baurechts sowie bei der Einräumung von Unterbaurechten darf kein Baurechtszins vereinbart werden, welche den Baurechtszins gemäss Art. 7 des vorliegenden Vertrages übersteigt. Bei Verletzung dieser Verpflichtung steht dem Grundeigentümer gegenüber dem Baurechtsnehmer eine Konventionalstrafe in der Höhe der entsprechenden Zinsdifferenz zu.

Art. 7 **(Baurechtszins)**

Der Baurechtsnehmer hat dem Grundeigentümer, ab Datum der Eintragung dieses Vertrages ins Grundbuch, einen jährlichen Baurechtszins zu bezahlen. Dieser ist zahlbar im Voraus jeweils auf den 31. Dezember, erstmals innert 30 Tagen ab Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung für die Restdauer des Kalenderjahres. Der jährliche Baurechtszins für das Grundstück Nr. D2117 beträgt CHF 32'959.50 (Schweizer Franken zweiunddreissigtausendneuhundertneunundfünfzig 50/100). Bei verspäteter Zahlung ist ein Verzugszins von 5 % geschuldet. Der Baurechtszins wird von den Vertragsparteien aufgrund der nachfolgenden Regeln bemessen und angepasst:

Bemessungsgrundlage:

Bemessungsgrundlage für den Baurechtszins sind der Faktor 0.7 (=Reduktion um 30 %), der Bodenwert und der um 1 % erhöhte Referenzzinssatz des Bundes für Wohnbauten (=Referenzzinssatz), auf Viertelprozente auf- oder abgerundet.

Faktor: 0.7 (Reduktion um 30 %)

Bodenwert: 3'139 m² Baurechtsfläche x CHF 500.00 pro m² = CHF 1'569'500.00

Zinssatz: 1.25 % Referenzzinssatz + 1 % = 2.25 % ⇒ Minimalzinssatz 3 %

Faktor x Bodenwert x Referenzzinssatz = Baurechtszins

0.7 x CHF 1'569'500.00 x 3 % = CHF 32'959.50

Die Reduktion um 30% wird seitens der Grundeigentümer unter folgenden Bedingungen gewährt:

- Die Gemeinde Arosa tritt als alleinige Bauherrin auf;
- Die Gemeinde Arosa realisiert preisgünstigen Wohnraum und
- Die Gemeinde Arosa versucht wann immer möglich Mietinteressenten zu berücksichtigen, die aufgrund ihrer persönlichen Situation auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind.

Sollten die obigen Bedingungen im Verlauf der Baurechtsdauer vom Baurechtsnehmer nicht mehr erfüllt werden, entfällt die Ermässigung des Baurechtszinses per sofort. In diesem Fall wird der reduzierte Faktor von 0.7 bei der nächsten Rechnungstellung folglich auf 1 erhöht.

Anpassungsverfahren:

Der Baurechtszins wird alle fünf Jahre, erstmals zehn Jahre nach Eintragung des Baurechts im Grundbuch, den im Anpassungszeitpunkt geltenden Werten (Faktor, Verkehrswert des Bodens, Referenzzinssatz) angepasst. Hierfür ist der Verkehrswert des Bodens gemäss amtlicher Schätzung des kantonalen Amtes für Immobilienbewertung neu zu bestimmen. Massgebend ist der Wert, der ein Dritter für die entsprechende Landfläche in unüberbautem Zustand bezahlen würde. Die Kosten für die Schätzung gehen zulasten des Baurechtsnehmers.

Mindestbaurechtszins:

Der bei Abschluss dieses Vertrages geltende Baurechtszins gilt als Mindestzins und darf nicht unterschritten werden. Ebenso gilt ein Mindestzinssatz von 3 %, der nicht unterschritten werden darf.

Art. 8 ***(Erschliessungskosten)***

Die für das Baurechtsgrundstück anfallenden Erschliessungskosten und öffentlichen Anschlusskosten (Baubewilligungsgebühren etc.) werden vom Baurechtsnehmer alleine bezahlt.

Art. 9 ***(Öffentliche Abgaben)***

Überall dort, wo die Gesetzgebung Eigentümer zur Erfüllung, zum Betrieb und zum Unterhalt gemeinsamer Anlagen verpflichtet, fällt diese Verpflichtung dem Baurechtsnehmer zu.

Alle anfallenden öffentlichen Abgaben und Steuern für bereits erstellte oder noch zu erstellende Bauten, Einrichtungen und Anlagen auf der Baurechtsfläche sind vom Baurechtsnehmer zu bezahlen.

Art. 10 ***(Heimfall und Heimfallentschädigung)***

a) Ordentlicher Heimfall

Beim ordentlichen Heimfall, d.h. beim Untergang des Baurechts infolge Zeitablaufes oder Vereinbarung der Vertragsparteien gehen sämtliche im Baurecht erstellten Gebäulichkeiten und Anlagen in das Eigentum des Grundeigentümers über. Fünf Jahre vor dem Heimfalltermin nehmen die Vertragsparteien entsprechende Verhandlungen auf.

Sind Gebäude und Anlagen im Zeitpunkt des Unterganges des Baurechts nicht vollständig wertlos, ist der Grundeigentümer bereit, für die übernommenen Gebäude und Anlagen dem Baurechtsnehmer eine Entschädigung zu entrichten. Die Heimfallentschädigung wird fällig auf den Tag des Unterganges des Baurechts bzw. auf den Tag der Übertragung des Baurechts auf den Grundeigentümer (Eintragung im Grundbuch). Die Entschädigungsansprüche des Baurechtsnehmers bleiben in erster Linie den Hypothekargläubigern verhaftet, ohne deren Einwilligung eine Auszahlung der Entschädigungssumme nicht stattfinden kann.

Bemessungsgrundlagen für die Ermittlung des dannzumaligen Marktwertes sind der dannzumalige Substanzwert der Baute und der dannzumalige absolute Verkehrswert des Bodens. Die Heimfallentschädigung entspricht jenem Anteil am Marktwert der Liegenschaft, welcher dem Anteil des Substanzwertes der Baute an der Wertsumme von Substanzwert der Baute und absolutem Verkehrswert des Bodens entspricht und mit Hilfe der nachfolgenden Formel ermittelt wird:

$$\text{Heimfallentschädigung} = a \times \text{MWL}_t \times \frac{\text{SWB}_t}{\text{SWB}_t + \text{AVB}_t}$$

Dabei ist verstanden unter

- MWL_t Marktwert der Liegenschaft: der Preis, der bei einem Verkauf der Liegenschaft als Ganzes (das heisst Boden und Baute) unter normalen Verhältnissen im Heimfallzeitpunkt erzielt würde.
- SWB_t Substanzwert der Baute: der um den branchenüblichen Prozentsatz für Altersentwertung und Abnutzung (Abschreibung) geminderte Preis, der für die Wiederherstellung der Bauten und Anlagen unter normalen Verhältnissen im Heimfallzeitpunkt zu zahlen wäre.
- AVB_t Absoluter Verkehrswert des Bodens: der Preis, den ein Dritter für den Erwerb eines gleichen oder ähnlichen Grundstücks in unbebautem Zustand unter normalen Verhältnissen im Heimfallzeitpunkt zahlen würde.

a Faktor: Dieser beträgt 0.8.

Die Ermittlung des Marktwertes der Liegenschaft, des Substanzwertes der Baute und des absoluten Verkehrswertes des Bodens erfolgt durch das kantonale Amt für Schätzungswesen. Die Kosten für die Schätzung übernehmen die Vertragsparteien je zur Hälfte.

Alle auf dem Baurechtsgrundstück lastenden dinglichen Rechte (Grundpfandrechte, Grundlasten und Dienstbarkeiten) sind durch den Baurechtsnehmer auf Vertragsende abzulösen bzw. aufzuheben.

b) Vorzeitiger Heimfall

Beim vorzeitigen Heimfall des Baurechtes gemäss Art. 779f ZGB gilt für die Heimfallentschädigung der Grundsatz von Art. 779g ZGB. Die Bezahlung der Heimfallentschädigung erfolgt Zug um Zug gegen Abgabe der Erklärung betreffend Übertragung des Baurechtes an den Grundeigentümer zuhanden des Grundbuchamtes Arosa.

Bei Änderung des Zweckes oder des Inhalts gemäss Art. 3 dieses Vertrages ohne Zustimmung des Baurechtsgebers kann dieser den vorzeitigen Heimfall geltend machen. Für die Berechnung der Heimfallentschädigung gilt Art. 10 a) hiavor. Vorbehalten bleiben allfällige Schadenersatzansprüche.

Weitere Heimfallsgründe sind insbesondere die Verletzung von Art. 6 Abs. 1 und 2 (Übertragung), Art. 7 (Baurechtszins) und Art. 15 (Wiederaufbau / Abbruch).

Art. 11 ***(Unterhalt und Ordnung)***

Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich hiermit gegenüber dem Grundeigentümer, die im Baurecht erstellten Bauten und Anlagen ordnungsgemäss zu unterhalten und für Sauberkeit und Ordnung auf dem Baurechtsgrundstück zu sorgen. Wird diese Verpflichtung vom Baurechtsnehmer missachtet, so ist der Grundeigentümer nach erfolgloser Mahnung berechtigt, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Baurechtsnehmers ausführen zu lassen.

Art. 12 ***(Gewährleistung / Ansprüche Dritter)***

Jede Gewährleistung des Grundeigentümers wird hiermit, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich wegbedungen. Die Vertragsparteien erklären, Sinn und Tragweite dieser Bestimmung zu kennen.

Der Baurechtsnehmer übernimmt - an Stelle des Grundeigentümers - alle mit der Erstellung, Benützung und Bewirtschaftung der in seinem Sondereigentum befindlichen Bauten, Einrichtungen, Anlagen und Baurechtsfläche zusammenhängenden Ansprüche Dritter irgendwelcher Art. Der Baurechtsnehmer hat mithin alle Prozesse über solche Ansprüche auf sein Risiko und seine Kosten durchzuführen. Werden Ansprüche Dritter gegen den Grundeigentümer ganz oder teilweise gutgeheissen, so verpflichtet sich der Baurechtsnehmer, alle diesbezüglichen Folgen zu tragen und den Grundeigentümer vollumfänglich schadlos zu halten.

Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich zum Abschluss einer angemessenen Haftpflichtversicherung.

Art. 13 ***(Vorkaufsrechte)***

Bezüglich der Vorkaufsrechte wird auf Art. 682 Abs. 2 ZGB verwiesen, wonach der Eigentümer eines Grundstückes, das mit einem selbständigen und dauernden Baurecht belastet ist, an diesem Recht und der Inhaber dieses Rechtes am belasteten Grundstück, soweit dieses durch die Ausübung seines Rechtes in Anspruch genommen wird, gegenüber jedem Erwerber ein Vorkaufsrecht hat. Diese gesetzlichen Vorkaufsrechte bleiben unverändert in Kraft.

Art. 14 ***(Erschliessung / bestehende Leitungen)***

Die volle Erschliessung des Baurechtsgrundstückes ist Sache des Baurechtsnehmers; er trägt die entsprechenden Kosten alleine. Allfällige auf dem Baurechtsgrundstück zum Vorschein kommende Leitungen hat der Baurechtsnehmer auf eigene Kosten zweckdienlich zu verlegen und die eventuell daraus entstehenden Schäden bzw. die Kosten zu übernehmen.

Art. 15 **(Wiederaufbau)**

Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich zum Wiederaufbau der Gebäude und Anlagen bei Zerstörung durch höhere Gewalt innert zwei Jahren seit Eintritt des Ereignisses. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, kann der vorzeitige Heimfall herbeigeführt werden. Für den Abbruch der Bauten ist die Bewilligung des Grundeigentümers notwendig. Werden sie ohne diese Bewilligung abgebrochen, kann der vorzeitige Heimfall ebenfalls ausgelöst werden.

Art. 16 **(Übertragung des Baurechtes / Überbindung obligatorischer Bestimmungen)**

Die Übertragung des mit diesem Verträge begründeten Baurechtes, mit Ausnahme des aussergrundbuchlichen Erwerbs, ist dem Grundeigentümer mitzuteilen und von diesem genehmigen zu lassen.

Bei Veräusserung des Baurechts sind dem Erwerber alle Rechte und Pflichten, so insbesondere auch die obligatorischen Bestimmungen dieses Vertrages, zu überbinden. Die Vertragsparteien vereinbaren hiermit, sämtliche obligatorischen Bestimmungen dieses Vertrages für deren Verbindlichkeit auch für Rechtsnachfolger und sonstige künftige Berechtigte am Baurechtsgrundstück oder an der belasteten Liegenschaft im Grundbuch vorzumerken. Die Vormerkung ist im Grundbuch der Gemeinde Arosa auf dem Grundstück Nr. 1941 und auf dem Baurechtsgrundstück Nr. D2117 unter dem Stichwort "Obligatorische Bestimmungen des Baurechtsvertrages" vorzumerken (Art. 779b Abs. 2 ZGB).

Art. 17 **(Handänderungssteuer, Grundbuchgebühren und Geometerkosten)**

Die Notariats- und Grundbuchgebühren sowie die Geometerkosten aus diesem Verträge werden vom Baurechtsnehmer bezahlt. Bei jährlich wiederkehrenden Baurechtszinszahlungen fällt keine Handänderungssteuer an (vgl. Gemeinde- und Kirchensteuergesetz in Art. 8 Ziffer d) in Verbindung mit Art. 12 Abs. 4).

Art. 18 **(Gerichtsstand)**

Streitigkeiten aus diesem Verträge sind den ordentlichen Gerichten zu unterbreiten. Gerichtsstand für alle aus diesem Verträge entstehenden Streitigkeiten ist Arosa.

Art. 19 **(Dienstbarkeit)**

Fuss- und Fahrwegrecht

zulasten des Grundstücks Nr. 1942, Plan Nr. 17, in der Gemeinde Arosa

zugunsten der Grundstücke Nr. D2117 und 1941, Plan 17, in der Gemeinde Arosa

Rechtseinräumung:

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Nr. 1942 (heute der **Grundeigentümer**)

räumt hiermit

dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Nr. D2117 (heute der **Baurechtsnehmer**), und dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 1941 (heute der **Grundeigentümer**)

das Recht ein, wie im beiliegenden Situationsplan gelb eingezeichnet, unbeschränkt über das Grundstück Nr. 1942 zu gehen und zu fahren, um so von der öffentlichen Strasse (Neubachstrasse) zu den Grundstücken Nr. D2117 und 1941 zu gelangen und umgekehrt. Der beiliegende Situationsplan

bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Vertrages und wird von den Parteien anerkannt und mitunterzeichnet.

Der Unterhalt (inkl. Schneeräumung) richtet sich nach Art. 741 ZGB, welcher wie folgt lautet:

"Gehört zur Ausübung der Dienstbarkeit eine Vorrichtung, so hat sie der Berechtigte zu unterhalten. Dient die Vorrichtung auch den Interessen des Belasteten, so tragen beide die Last des Unterhalts nach Verhältnis ihrer Interessen."

Entschädigung:

Für die Rechtseinräumung der Dienstbarkeit bzw. die spätere Ausübung wird keine Entschädigung zugunsten des Dienstbarkeitsbelasteten bezahlt.

Art. 19 (Genehmigung durch die zuständigen Instanzen der Politischen Gemeinde Arosa)

Der vorliegende Baurechtsvertrag steht unter dem Vorbehalt seiner Genehmigung durch die zuständigen Instanzen der Politischen Gemeinde Arosa. Wird die Zustimmung / die Genehmigung des Baurechtsvertrages verweigert, fällt der vorliegende Vertrag entschädigungslos dahin. Die aus dem Vertrag entstandenen Gebühren und Kosten (z.B. Geometer) gehen in einem solchen Fall vollumfänglich zulasten der Politischen Gemeinde Arosa.

Die Politische Gemeinde Arosa verpflichtet sich gegenüber der Bürgergemeinde Chur, das eingeräumte selbständige und dauernde Baurecht im Grundbuch innert 30 Tagen löschen zu lassen, sofern der zu beschliessende Baukredit für die Erstellung der Wohnbauten vom Parlament oder der Urnengemeinde nicht genehmigt wird. In einem solchen Fall gehen alle entstandenen Kosten, Gebühren und Aufwendungen vollumfänglich zulasten der Baurechtsnehmerin.

Arosa, den

Grundeigentümer:

Bürgergemeinde Chur

Baurechtsnehmer:

Politische Gemeinde Arosa

.....

Andreas Brunold, als Bürgermeister

.....

Yvonne Altmann, als Gemeindepräsidentin

.....

Marco Caduff, als Bürgerratsschreiber

.....

Jan Diener, als Gemeindeschreiber

Öffentliche Beurkundung

(Baurechtsvertrag mit Begründung einer Grunddienstbarkeit zwischen der Bürgergemeinde Chur und der **Politischen Gemeinde Arosa**, betr. der Grundstücke Nr. 1941, 1942 und D2117)

Vor Hansandrea Däscher, von Luzein GR, in Arosa, Grundbuchverwalter von Arosa, erscheinen heute die nachfolgenden Vertreter der Urkundsparteien:

- Die Grundeigentümerin, die **Bürgergemeinde Chur**, 7000 Chur, war heute vertreten durch den Bürgerrat und dieser wiedervertreten durch den Bürgermeister, Herr Andreas Brunold, von Chur und Maladers, sowie den Bürgerratsschreiber, Herr Marco Caduff, von Chur und Lumnezia GR, beide wohnhaft in 7000 Chur.
- Die Baurechtsnehmerin, die **Politische Gemeinde Arosa**, per Adr. Gemeindekanzlei, 7050 Arosa, war heute vertreten durch den Gemeindevorstand Arosa und dieser wiedervertreten durch Frau **Yvonne Altmann**, von Glarus Süd GL und Neuenhof AG, in 7050 Arosa, als Gemeindepräsidentin, und Herr **Jan Diener**, von und in 7050 Arosa, als Gemeindeschreiber.

Die Vertreter der Urkundsparteien sind dem Grundbuchverwalter persönlich bekannt und bzw. haben sich bezüglich ihrer Handlungsbefugnis mit Protokoll- und Handelsregisterauszügen genügend ausgewiesen.

Die Urkunde wurde von den Parteienvertretern gelesen. Sie erklärten hierauf übereinstimmend, diese enthalte den Ausdruck des Willens der Vertragsparteien und unterzeichneten dieselbe alsdann in Gegenwart der Urkundsperson. Der Situationsplan wurde als wesentlicher Bestandteil in die öffentliche Beurkundung miteinbezogen, von den Parteienvertretern anerkannt und mitunterzeichnet.

Die Beurkundung vollzieht sich ohne Unterbrechung im Sitzungszimmer des Grundbuchamtes Arosa.

Arosa, den

Grundbuchanmeldung

Das Grundbuchamt Arosa wird zum grundbuchlichen Vollzug mit den erforderlichen Eintragungen etc. beauftragt und ermächtigt, insbesondere:

- Einräumung eines selbständigen und dauernden Baurechtes am Grundstück Nr. 1941 zugunsten der **Politische Gemeinde Arosa**, bis am XX.XX.2082;
- Aufnahme des Baurechtes als eigenes Grundstück Nr. D2117;
- Vormerkung „Obligatorische Bestimmungen des Baurechtsvertrages“ auf dem Grundstück Nr. 1941 und dem Baurechtsgrundstück Nr. D2117.
- Eintragung eines Fuss- und Fahrwegrechtes zugunsten Baurechtsgrundstück Nr. D2117 und 1941 und zulasten des Grundstücks Nr. 1942;

Arosa, den

Grundeigentümer:

Bürgergemeinde Chur

Baurechtsnehmer:

Politische Gemeinde Arosa

.....

Andreas Brunold, als Bürgermeister

.....

Yvonne Altmann, als Gemeindepräsidentin

.....

Marco Caduff, als Bürgerratsschreiber

.....

Jan Diener, als Gemeindeschreiber

Eintragungs- und Vollzugsbescheinigung

Den vorstehenden Baurechtsvertrag, heute unter dem Datum vom, im Grundbuch der Gemeinde Arosa eingetragen bzw. die erwähnten Vormerkungen vollzogen zu haben, bescheinigt:

Arosa, den

Grundbuchamt Arosa

Der Grundbuchverwalter:



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 Gemeindegliederschreiber:



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:
 - Die 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.

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 Projektwettbewerbes 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