



Gemeinde Arosa

Botschaft des Gemeindeparlaments für die
Urnenabstimmung vom 26. November 2023

betreffend

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

hier abtrennen

Stimmzettel für die Gemeindeabstimmung vom
26. November 2023

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

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

Antwort



Gemeinde Arosa

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

betreffend

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

Antrag des Gemeindeparlaments an die Urnengemeinde

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

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

NAMENS DES GEMEINDEPARLAMENTS:

Die Parlamentspräsidentin:

Bianca Markwalder

Der Parlamentsschreiber:

Michael Meli

Kurzbericht

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erläuternder Bericht

1. Ausgangslage/Allgemeines

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

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

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

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

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

2. Projektwettbewerb

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

Sachjury (stimmberechtigt)

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

Fachjury (stimmberechtigt)

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

Beratende (nicht stimmberechtigt)

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

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

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

3. Projektbeschreibung des Architektenteams

Architektur + Städtebau

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



Parzelle 1941 mit Blick auf Nachbarparzelle

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

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

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



Situationsplan

Erschliessung Freiraum Treffpunkt

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

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

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

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

Wirtschaftlichkeit

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

Die Wohnungen

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

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

Konstruktion

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

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

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

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

Brandschutz

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

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

Nachhaltigkeit Energiekonzept

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

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

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

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

4. Terminplan (ohne Gewähr)

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

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

5. Visualisierung

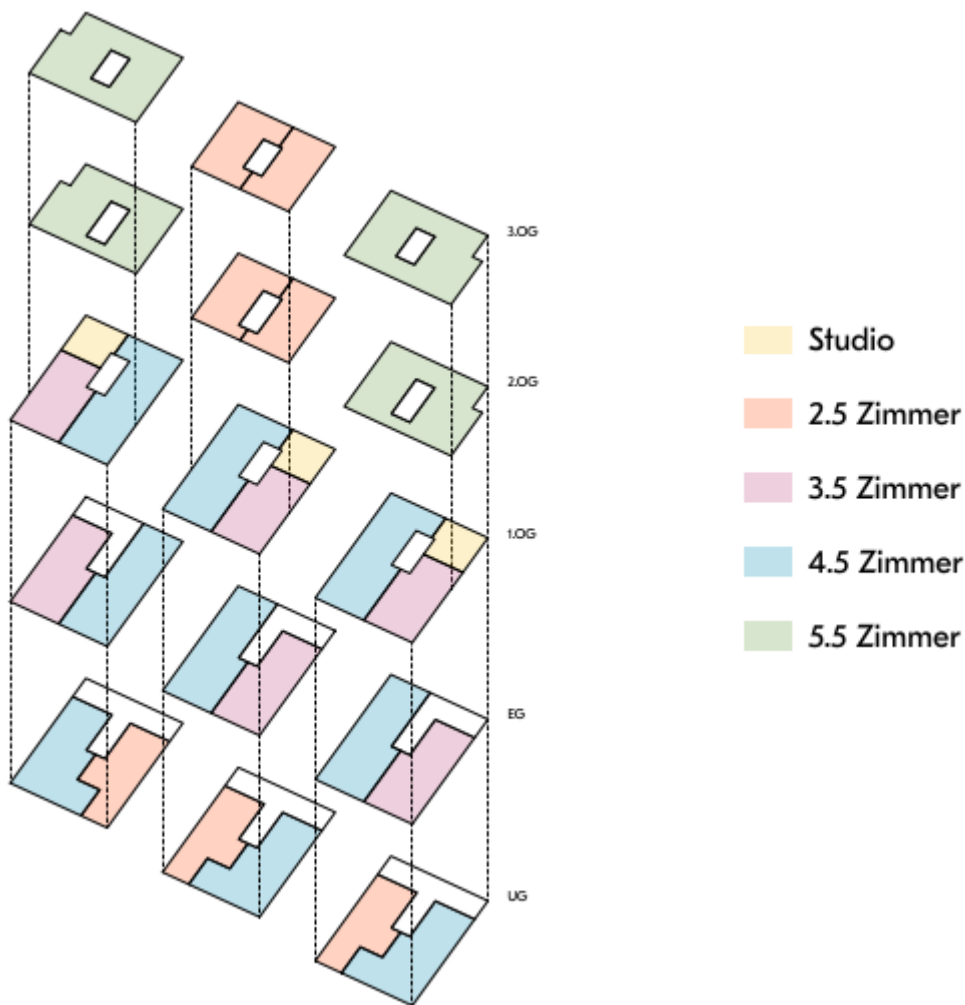


Nord-/Westfassaden

6. Wohnungsschlüssel

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

7. Wohnungsspiegel farblich dargestellt.



8. Etappierung

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

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

9. Finanzierung

Das Neubauprojekt soll wie folgt finanziert werden:

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

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

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

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

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

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

10. Berechnung kostendeckender Mietzins

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

Kostendeckende Bruttorendite:

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

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

11. Kalkulierte Mietpreise (ohne Gewähr)

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

Mögliche Mietpreise bei Erstbezug (ohne Gewähr)

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

In diesen Preisen sind die Nebenkosten nicht enthalten.

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

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

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

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

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

12. Mieterreglement

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

13. Vorberatung durch den Gemeindevorstand und des Gemeindeparlaments

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

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

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