



Gemeinde Arosa

Botschaft des Gemeindevorstandes an das
Gemeindeparlament

betreffend

Neubauprojekt Wohnliegenschaften Wätterweide auf
Parzelle 1941

Fragenbeantwortung - 01

Fragenkatalog von Dr. Reto Thomas Ruoss 18.09.2023

I Fragen und Antworten

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

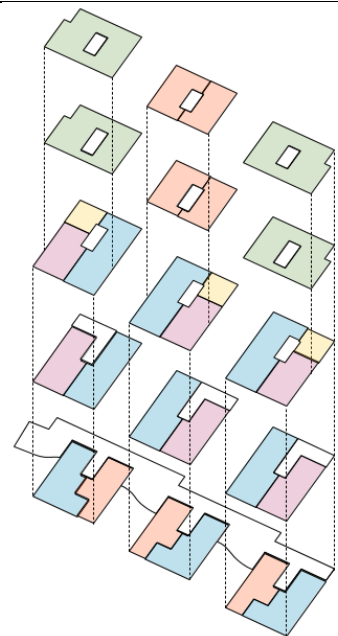
Nr.	Fragen	Antwort
6.	Ausnützung Ist die Parzelle in der neuen Zone W3 maximal ausgenutzt?	Die Parzelle ist mit dem vorgesehenen Projekt maximal ausgenutzt.
7.	Abstellplätze für Autos Sind oberirdische Besucherparkplätze vorgesehen, wie viele? Warum braucht es 30 Autoabstellplätze bei 29 Wohnungen? 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

Nr.	Fragen	Antwort
9.	Etappierung Wie wird die konkrete Nachfrage ermittelt zur Beurteilung, ob etappiert gebaut werden soll?	Nach der positiven Abstimmung und dem Vorliegen des konkreten Bauprojektes können Reservationen für die Wohnungen angenommen werden, dies mit Bezahlen einer nicht erstattbaren Reservationsgebühr. Je nach Anzahl eingegangener Reservationen kann dann entschieden werden, ob alle drei Wohnhäuser gebaut werden, oder das Bauprojekt allenfalls in Etappen realisiert werden soll.
10.	Preisgünstige Wohnungen, Mieterschaft, Belegung etc. Die Domänenkommission der Bürgergemeinde Chur hat eine Reduktion des Baurechtszinses um 30% beschlossen, unter folgenden Bedingungen: • 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. Warum werden Studios und Kleinwohnungen (2.5 Zi) geplant, wenn gemäss Entscheid Domänenkommission Familienwohnungen erstellt werden sollen? Wie wird sichergestellt, dass Wohnungen nur an Personen zugeteilt werden, die wirtschaftlich auf solche Wohnungen angewiesen sind? <i>Die geplante (tiefe) Belegung stimmt weder mit dem Grundsatz der Verdichtung noch mit dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Wohnraum überein. Vgl. z.B. Reglement Stadt Zürich: Zimmerzahl (ohne halbe Zimmer) minus 1 Person.</i>	Im Baurechtsvertrag steht nichts von jungen Familien. Die Studios und die 2 1/2 Zimmerwohnungen ermöglichen kleiner werdenden Haushalten, z.B. bei Wegzug der Kinder oder für Alleinstehende einen Umzug in eine kleinere Wohnung. So können die Menschen trotz des Umzugs in der gewohnten Umgebung bleiben. Auch hilft ein durchmischter Wohnungsspiegel zu einem vielschichtigem und lebendigem Wohnquartier.

Nr.	Fragen	Antwort
11.	Baurechtszins Der aktuell berücksichtigte Baurechtszins ist unrealistisch tief und nicht nachhaltig: • Baurechtszinsanpassung finden alle 5 Jahre, erstmals 10 Jahre ab Eintragung im Grundbuch, statt, d.h. 22.8.2032 (d.h. nur 6 Jahre nach dem geplanten Bezug). • Anpassungsfaktoren sind der Wert des Bodens und der Referenzzinssatz. • Gemäss den aktuellen Schätzungen des AIB (2022/2023) liegt der Landwert in Wetterweide B bei CHF 1'500/m² und nicht bei CHF 500 (am Obersee sind es CHF 1'200, am Untersee CHF 1'700 pro m²). • Ohne Erhöhung des Verkehrswerts bis 2032 und bei unverändertem Referenzzinssatz (d.h. Mindestzins 3%) wird der Baurechtszins ab September 2032 das Dreifache, d.h. CHF 98'878.50 betragen, d.h. um CHF 65'919 erhöht. Bezogen auf die geplanten Mietzinseinnahmen von CHF 655'000 sind das rund 10%.	Die Bürgergemeinde Chur unterstützt die Gemeinde Arosa mit einem fairen Baurechtszins für preisgünstige Wohnungen. Die Bürgergemeinde Chur lebt die gleiche Handhabung in Chur für ihre Bürger. Da die Bürgergemeinde Chur viel Land in Arosa besitzt, sehen sie sich in der Verantwortung und begrüßen, dass die Gemeinde Arosa den Wohnungsmangel mit eigenen Wohnprojekten entgegenwirkt. Daher ist der Baurechtsvertrag zwischen der Bürgergemeinde Chur und der Gemeinde auch zweckgebunden mit folgenden Bedingungen: • Die Gemeinde Arosa tritt als alleinige Bauherrin auf • Die Gemeinde Arosa realisiert preisgünstigen Wohnraum • Die Gemeinde versucht wann immer möglich Mietinteressenten zu berücksichtigen, die aufgrund ihrer persönlichen Situation auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. Die Zins-Anpassungen sind wie folgt im Baurechtsvertrag mit einem weiteren Satz formuliert: Massgebend ist der Wert, der ein Dritter für die entsprechende Landfläche für unbebautem Zustand bezahlen würde. Die Bedingungen, dass die Gemeinde als Bauherrin auftreten und preisgünstige Wohnungen erstellen muss kann somit nicht mit spekulativen Preisen verglichen werden.

12.	"Subventionierung" der Wohnungen Warum werden die Mieten nicht näher an der Kostenmiete festgelegt und die CHF 3 Mio. gezielt aus dem Lenkungsabgabentopf für Zuschüsse / Verbilligungen verwendet? Die Botschaft, S. 12, hält fest: <i>"Es ist und war nie das Ziel der Gemeinde, stark subventionierten Wohnraum zu schaffen, allerdings muss auch nicht unbedingt eine marktübliche Rendite erzielt werden."</i> Dieses Ziel wird massiv verfehlt, d.h. die Wohnungen sind nicht nur "preisgünstig", sondern werden von der Gemeinde sehr stark subventioniert. Von einer marktüblichen Rendite kann keine Rede sein. Massstab für die Berechnung einer kostendeckenden Miete können die Grundsätze der Kostenmiete sein, wie sie das Bundesamt für Wohnungswesen für geförderte Wohnungen vorsieht (vgl. Anhang). Die nachfolgende Tabelle zeigt die effektiven Kosten mit und ohne Verzinsung des Eigenkapitals, auf der Basis des aktuellen und eines an den Verkehrswert des Bodens angepassten Baurechtszinses. Die Zahlen können im angehängten Excel-Sheet nachvollzogen werden. <table border="1" data-bbox="282 762 1066 1273"> <thead> <tr> <th></th><th>Total Finanzierungs- und Betriebskosten</th><th>Jährliche Subventionierung (Differenz zu geplanten Nettomieten (CHF 655'000))</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kosten mit Baurechtszins aktuell ohne EK-Verzinsung</td><td>1'298'209.50</td><td>643'209.50</td></tr> <tr> <td>Kosten mit Baurechtszins aktuell mit EK-Verzinsung</td><td>1'410'709.00</td><td>755'709.50</td></tr> <tr> <td>Kosten mit Baurechtszins 2032 (Mindestzins 3%) ohne EK-Verzinsung</td><td>1'364'128.50</td><td>709'128.50</td></tr> <tr> <td>Kosten mit Baurechtszins 2032 (Mindestzins 3%) mit EK-Verzinsung 2.5%</td><td>1'476'628.50</td><td>821'628.50</td></tr> </tbody> </table>		Total Finanzierungs- und Betriebskosten	Jährliche Subventionierung (Differenz zu geplanten Nettomieten (CHF 655'000))	Kosten mit Baurechtszins aktuell ohne EK-Verzinsung	1'298'209.50	643'209.50	Kosten mit Baurechtszins aktuell mit EK-Verzinsung	1'410'709.00	755'709.50	Kosten mit Baurechtszins 2032 (Mindestzins 3%) ohne EK-Verzinsung	1'364'128.50	709'128.50	Kosten mit Baurechtszins 2032 (Mindestzins 3%) mit EK-Verzinsung 2.5%	1'476'628.50	821'628.50	Ja, die Wohnungen sind subventioniert. Dies in dem Umfang, als der Beitrag von CHF 3 Mio. aus dem Lenkungsabgabentopf als "A-fonds perdu-Betrag" ins Projekt fliesst und der Beitrag von CHF 1,5 Mio. aus der allgemeinen Gemeindekasse ebenfalls unverzinst als "A-fonds perdu-Beitrag" geleistet wird. Ansonsten aber richtet sich die Mietkostenberechnung nach den Modellen von SVIT, HEV und casafair.ch und unter Berücksichtigung, dass die gesetzliche Bruttorendite nicht mehr als max. 2% über dem aktuellen Referenzzinssatz liegen darf. Dies wäre derzeit also 3,5%. Die Kostenrechnung ist eine andere Möglichkeit, welche vor allem für Genossenschaften eingesetzt wird. Es ist zu wünschen, dass private Wohnbaugenossenschaften künftig auch Wohnungen für Einheimische realisieren. Betriebskosten von 3.75 % sind bei einem nachhaltigen Neubaustandart zu hoch kalkuliert. Die von RA Ruoss berechneten Finanzierungs- und Betriebskosten sind nicht nachvollziehbar, insbesondere nicht für eine durch Wohnbauförderung vergünstigte Liegenschaft. Bei den prognostizierten kostendeckenden Mieten von knapp CHF 1,5 Mio. und bei einer Gesamtwohnfläche von 2'569 m2 würde der m2-Preis ja CHF 580.- betragen. Für eine kleine 4-Zimmer-Wohnung von 100m2 müsste somit ein Nettomietzins von CHF 4'800.- verlangt werden. Wie bereits erwähnt, basieren die Berechnungen zum kostendeckenden Mietzins auf den Vorlagen von SVIT, HEV und casafair (siehe auch Anhänge zu diesem E-Mail). Wie in 10 Jahren die Zinssituation aussieht, können wir nicht voraussehen. Aber dass der Druck auf den Erstwohnungsmarkt durch das Zweitwohnungsgesetz und das Raumplanungsgesetz grösser wird, ist unbestritten. Damit wir motivierte und gute Mitarbeitende anstellen können, müssen wir attraktive und preisgünstige Wohnungen anbieten können. Zum heutigen Zeitpunkt ist in der Ortschaft Arosa eine möblierte 1 Zimmerwohnung für CHF 1'390.– und eine 2 Zimmerwohnung für CHF 900.–, welche aber nur für die Sommersaison zu vermieten ist, ausgeschrieben. Auch in den Talortschaften sind ausser eine 2 1/2 Wohnung in St. Peter für CHF 1'290.– keine weiteren Wohnungen ausgeschrieben.
	Total Finanzierungs- und Betriebskosten	Jährliche Subventionierung (Differenz zu geplanten Nettomieten (CHF 655'000))															
Kosten mit Baurechtszins aktuell ohne EK-Verzinsung	1'298'209.50	643'209.50															
Kosten mit Baurechtszins aktuell mit EK-Verzinsung	1'410'709.00	755'709.50															
Kosten mit Baurechtszins 2032 (Mindestzins 3%) ohne EK-Verzinsung	1'364'128.50	709'128.50															
Kosten mit Baurechtszins 2032 (Mindestzins 3%) mit EK-Verzinsung 2.5%	1'476'628.50	821'628.50															

II Weiterführende Unterlagen

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