



Gemeinde Arosa

Botschaft des Gemeindevorstandes an das Gemeindeparlament

betreffend

Verhandlungsmandat und Genehmigung Verpflichtungskredite Mieterausbau und Miete Arztpraxisräumlichkeiten im Neubau Hotel Valsana

Antrag des Gemeindevorstandes an die Mitglieder des Gemeindeparlaments

Werte Mitglieder des Gemeindeparlaments

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, für den Mieterausbau und für die Miete von Arztpraxisräumlichkeiten im Neubau des Hotels Valsana einen Verpflichtungskredit von max. CHF 1 Mio. im Investitionsbudget 2017 sowie die Aufnahme von jährlich wiederkehrenden Kosten von max. CHF 120'000.- als Mietzins ab dem Budget 2017 zu genehmigen, mit der Option, den Verpflichtungskredit nicht auszulösen, wenn eine tragbare Lösung mit einem reinen Mietzins ausgehandelt werden kann.

NAMENS DES GEMEINDEVORSTANDES:

Der Gemeindepräsident:


Lorenzo Schmid

Der Gemeindeschreiber:


Peter Remek

Kurzbericht

Die Tschuggen Hotel Group hat im Sommer 2015 den Abbruch des Hotel Valsana veranlasst und im Herbst des gleichen Jahres mit dem Bau des neuen Hotel Valsana begonnen.

Im Zusammenhang mit diesem Bauprojekt kam bereits im Jahr 2013 von Seiten des Parlaments die Idee auf, ein Gesundheitszentrum im Neubau des Hotels Valsana zu realisieren mit der Idee, dass sich verschiedene Dienstleister des Gesundheitswesens die Einrichtungen wie Labor, Röntgen und auch das Personal teilen um wirtschaftlich praktizieren zu können. Ab Beginn des Jahres 2015 fanden zahlreiche Sitzungen zwischen der Gemeinde Arosa, Vertretern der Tschuggen Hotel Group und der medizinischen Leitung der Arztpraxis Arosa AG statt.

Ein Gesundheitszentrum im eigentlichen Sinne kann nicht realisiert werden, da die Gemeinde die Führung eines solchen Zentrums nicht übernehmen kann. Hingegen hat sich die Tschuggen Hotel Group bereit erklärt, eine Fläche von 400 m² im Neubau des Hotels Valsana für die Errichtung einer Arztpraxis ab voraussichtlich 01. Dezember 2017 im Neubau zur Verfügung zu stellen.

Erläuternder Bericht

1. Ausgangslage

Im Zusammenhang mit dem Abbruch und dem Neubau des Hotels Valsana durch die Tschuggen Hotel Group kam die Idee auf ein medizinisches Gesundheitszentrum im Neubau des Hotels Valsana zu realisieren. Im Laufe des Jahres 2015 fanden diverse Sitzungen mit Vertretern der Tschuggen Hotel Group, der Gemeinde Arosa und dem medizinischen Leiter der gemeindeeigenen Arztpraxis Arosa AG (Praxis Altein) statt. Dabei zeigte sich, dass die Realisierung eines Gesundheitszentrums aufgrund fehlender Trägerschaft und Finanzierung im Neubau des Hotels Valsana nicht möglich ist. Die Gemeinde selber kann ein Gesundheitszentrum wirtschaftlich nicht betreiben. Jedoch stellt die Einmietung der bestehenden gemeindeeigenen Praxis Altein eine gangbare Option dar. Die Tschuggen Hotel Group stellt dazu im Neubau des Hotels Valsana eine Fläche von 400 m² zur Verfügung. Aus Sicht des medizinischen Leiters der Praxis Altein ist dieser Schritt im Hinblick auf die langfristige Sicherstellung der ärztlichen Grundversorgung in Arosa unumgänglich. Die heutigen Räumlichkeiten der Praxis Altein kommen bereits heute während der Wintersaison an die Grenzen ihrer Kapazität. Der medizinische Leiter der Praxis Altein hat bereits die mündliche Zusage abgegeben, dass er zusammen mit einem weiteren Arzt die ärztliche Leitung am neuen Standort übernehmen wird. Eine Klinik in Zürich hat zudem in Aussicht gestellt, Ärzte an Arosa auszuleihen, damit der neue Betrieb und die medizinische Grundversorgung sichergestellt werden kann.

2. Aktuelle Situation

Die Planunterlagen für die neue Arztpraxis wurden von der Bauherrschaft aufgrund eines Raumprogrammes des medizinischen Leiters der Praxis Altein erstellt. Die Bauherrschaft stellt es der Gemeinde frei, ob sie im Jahr 2017 den Innenausbau selber finanzieren will oder ob der Innenausbau durch die Bauherrschaft vorgenommen werden soll. Der Start der Arztpraxis am neuen Standort Valsana ist ab dem 01. Dezember 2017 vorgesehen. Die Bedingung der Bauherrschaft ist, dass ein Mietvertrag erstellt wird. Von einem Verkauf oder der Begründung von Stockwerkeigentum sieht die Bauherrschaft ab. Zudem soll der Mietvertrag langfristig während 20 Jahren mit der Gemeinde abgeschlossen werden. Dem Abschluss eines Mietvertrages mit einem Arzt oder der Arztpraxis Arosa AG, welche allenfalls einmal von einem Arzt übernommen werden könnte, steht die Bauherrschaft ablehnend gegenüber. Die Arztpraxis Arosa AG wird als

Untermieterin die Räume beziehen, welche die Miete an die Gemeinde überweist. In einem ersten Entwurf liegt der Mietvertrag mit Grundrissplan vor. In der Finanzplanung für das Jahr 2017 sind aufgrund einer ersten groben Kostenschätzung noch CHF 1 Mio. für den Innenausbau einer Arztpraxis im Neubau Valsana vorgesehen.

Die heutige Arztpraxis Altein befindet sich im Parterre der Liegenschaft „Haus am Bach“ in unmittelbarer Nachbarschaft zum neuen Alterszentrum Arosa. Die Gemeinde Arosa hat im Jahr 2006 im Parterre der Liegenschaft zwei Wohnungen käuflich erworben und im Jahr 2007 den Umbau mit Einrichtung zu einer Arztpraxis abgeschlossen. Der Kaufpreis inkl. Ausbau der beiden Wohnungen zu einer Arztpraxis verursachte Kosten von CHF 1'411'000.-. Angedacht ist, dass nach dem Umzug der Arztpraxis in das Hotel Valsana die Räumlichkeiten in der Liegenschaft „Haus am Bach“ im Jahr 2018 wieder zurückzubauen sind. Die Liegenschaftsverwaltung geht von Rückbaukosten in Höhe von rund CHF 300'000.- aus. Um die Investition des Innenausbaus im Hotel Valsana finanzieren zu können, sollen die beiden Wohnungen anschliessend verkauft werden. Die Liegenschaftsverwaltung rechnet mit einem Verkaufserlös für beide Objekte von insgesamt CHF 1'300'000.- und ist entsprechend im Finanzplan 2018 berücksichtigt.

Die Höhe des Mietzinses und die Zuständigkeit des Innenausbaus sind aktuell noch Gegenstand der Verhandlungen. Da mit dem Bau des Hotel Valsana bereits im Jahr 2015 begonnen wurde, der Innenausbau jedoch erst im Sommer 2017 und der Bezug und Mietbeginn voraussichtlich am 01. Dezember 2017 erfolgen, benötigt der Gemeindevorstand die entsprechenden finanziellen Kompetenzen, um im Rahmen eines Verhandlungsmandates die Gespräche mit der Tschuggen Hotel Group führen zu können. Daher braucht es von Seiten des Gemeindeparlaments die Genehmigung eines Verpflichtungskredites im Investitionsbudget 2017 für den allfälligen Innenausbau durch die Gemeinde, mit der Option, dass der Verpflichtungskredit nicht ausgelöst wird, wenn eine tragbare Lösung mit einem reinen Mietzins ausgehandelt werden kann. Weiter braucht es die Genehmigung des Gemeindeparlaments um Aufnahme eines jährlichen wiederkehrenden Betrages (Mietzins) für die Dauer von 20 Jahren, erstmalig ab dem Budget 2017, mit voraussichtlichem Beginn ab 01. Dezember 2017.

Die Kompetenz für die Beschlussfassung über einmalige Ausgaben von CHF 500'000.- bis CHF 1 Mio. und über jährlich wiederkehrende Ausgaben von CHF 60'000.- bis CHF 120'000.- liegt gemäss Art. 36, Abs. 3, lit. a) und lit. b) der Gemeindeverfassung beim Gemeindeparlament.

3. Vorberatung durch den Gemeindevorstand und Antrag an die Mitglieder des Gemeindeparlaments

Der Gemeindevorstand hat im Rahmen eines Zirkulationsbeschlusses vom 10. November 2015 einstimmig beschlossen, dem Gemeindeparlament die Genehmigung eines Verpflichtungskredites im Investitionsbudget 2017 über maximal CHF 1 Mio. für den Innenausbau von Arztpraxisräumlichkeiten in Neubau des Hotel Valsana zu beantragen, mit der Option, den Verpflichtungskredit nicht auszulösen, wenn eine tragbare Lösung mit einem reinen Mietzins ausgehandelt werden kann.

Weiter beantragt der Gemeindevorstand dem Gemeindeparlament die Aufnahme von jährlich wiederkehrenden Kosten (Mietzins) von maximal CHF 120'000.- für die Dauer von 20 Jahren, ab dem Budget 2017.

Aufgrund des dargelegten Sachverhaltes bitten wir Sie, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeindeparlaments, dem Antrag des Gemeindevorstands zuzustimmen.

