



Gemeinde Arosa

Botschaft des Gemeindevorstandes an das
Gemeindeparlament

betreffend

Neubauprojekt "BlueWave" (1. Etappe) und Rathaus (2.
Etappe)

Antrag des Gemeindevorstandes an die Mitglieder des
Gemeindeparlaments

Werte Mitglieder des Gemeindeparlaments

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, dem Gesamtkredit von CHF 15,8 Mio. (+/- 15%, inkl. MwSt.) für das Neubauprojekt "BlueWave" und den Ersatzbau Rathaus zuzustimmen.

NAMENS DES GEMEINDEVORSTANDES:

Die Gemeindepräsidentin:


Yvonne Altmann

Der Gemeindevorstand:


Jan Diener

Kurzbericht

In den meisten Tourismusorten im Kanton Graubünden, wie auch in Arosa, besteht schon seit geraumer Zeit ein Mangel an zahlbarem 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.

Aufgrund der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt erteilte der Gemeindevorstand der Christen Architektur GmbH, Chur, den Auftrag, ein abstimmungsreifes Vorprojekt für die gemeindeeigene Liegenschaft "BlueWave" auszuarbeiten. Die Christen Architektur GmbH hat bereits das neue Schulhaus projektiert.

Ursprünglich war lediglich die Aufstockung der Liegenschaft "BlueWave" mit Studios geplant, doch gelangte die Projektgruppe (Liegenschaftskommission) zusammen mit dem Architekten schon früh zur Erkenntnis, dass wirtschaftlich und weitblickend nur eine Lösung Ersatzbau "BlueWave" mit anschliessendem Ersatz Rathaus in Betracht gezogen werden kann und das Projekt als Ganzes zu verfolgen ist.

Zielte das geplante Neubauprojekt Wätterweid hauptsächlich auf neuen Wohnraum für einheimische Familien ab, soll mit dem Projekt "BlueWave 1. Etappe und Rathaus 2. Etappe" insbesondere neuer attraktiver Wohnraum für Arosener Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen geschaffen werden, aber auch moderne, zeitgemässe und vor allem behindertengerechte Verwaltungsräume.

So soll in einer ersten Etappe die Liegenschaft "BlueWave" durch einen Neubau ersetzt werden. Dabei sind in den beiden unteren Etagen behindertengerechte Verwaltungsräume vorgesehen und in den oberen vier Etagen 1-Zimmerstudios sowie eine 3 ½-Zimmer-Attikawohnung.

In der zweiten Etappe, dem Ersatzbau Rathaus, sind in den Etagen EG und 1. OG ebenfalls Verwaltungsräume geplant, in den Etagen 2. OG bis 4. OG, 1-Zimmerstudios und 2-Zimmer-Wohnungen sowie im Dachgeschoss ebenfalls eine 3 ½-Zimmer-Attikawohnung.

Für die erste Etappe wird mit Kosten von CHF 7'624'000 gerechnet, für die zweite Etappe mit solchen von CHF 8'127'000.-. Obwohl der Umfang der zweiten Etappe deutlich grösser ist als derjenige der 1. Etappe, sind die Kosten beinahe gleich hoch. Dies ist deshalb der Fall, weil in der ersten Etappe "BlueWave", sämtliche Technik enthalten ist, was in der 2. Etappe entfällt. Wirtschaftlich ist das Projekt nur interessant, wenn es gesamthaft realisiert wird. Nur mit dem Ersatz des Gebäudes "BlueWave" wird die Wohnsituation für Arosener Mitarbeiter nicht merklich besser und auch wirtschaftlich rechnet es sich nicht.

Insgesamt sind für das gesamte Gebäude 32 Wohneinheiten vorgesehen. Das Projekt ist jedoch so ausgelegt, dass die Wohnungsgrössen respektive die Anzahl Wohneinheiten, je nach Bedarf fast beliebig angepasst werden können.

Nach Fertigstellung der beiden Gebäude erscheinen sie optisch als eine Einheit, also als ein einziges Gebäude. Der Zugang zu den Verwaltungsräumen erfolgt über die Poststrasse, der Zugang zu den Wohneinheiten über die Nordseite des Gebäudes.

Grossen Wert wird auch auf die Ökologie gelegt. Die Energieerzeugung mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe und Photovoltaik hat zur Folge, dass mit dem Neubau ein Energieüberschuss erzielt wird, welcher entweder an Nachbarliegenschaften abgegeben oder ins Netz der Arosa Energie eingespeist werden kann.

Die durch einen unabhängigen Spezialisten berechneten Baukosten belaufen sich auf knapp CHF 15,8 Mio. Dies mit einer Genauigkeit von +/-15%. Für die Kostenberechnung liegen teils bereits Richtofferten vor, weshalb die Kostenprognose bereits gut abgestützt ist. Aufgrund der derzeit erfreulichen Finanzlage der Gemeinde, kann das Projekt zu einem grossen Teil mit Eigenmitteln, über die gesamte Bauzeit gesehen, finanziert werden.

Mit dem vorliegenden Projekt kann ein wichtiger Beitrag zur Beruhigung des Wohnungsmarktes in Arosa hinsichtlich der Mitarbeiterunterkünfte geleistet werden. Gleichzeitig werden moderne und behindertengerechte Verwaltungsräume mit ca. 30 Arbeitsplätzen geschaffen. Ökologisch wird die Liegenschaft ein Vorzeigeprojekt darstellen und über die gesamte Lebensdauer des Gebäudes kann mit dem kostendeckenden Mietzins eine Rendite erzielt werden.

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.

Die Gemeinde ist schon seit einiger Zeit bestrebt, Lösungen gegen den Mangel von bezahlbaren Wohnungen für einheimische Familien und Mitarbeiter von Arosener Betrieben zu finden. So konnten die Stimmberechtigten der Gemeinde Arosa erst letzten November über das geplante Neubauprojekt "Wätterweid", welches ca. 30 Familienwohnungen auf Boden der Bürgergemeinde Chur vorsah und das Wohnungsangebot für einheimische Familien verbessert hätte, abstimmen. Dem dafür notwendigen Kredit von CHF 21,5 Mio. wurde jedoch nicht zugestimmt.

Unabhängig von diesem Projekt beauftragte der Gemeindevorstand die Christen Architektur GmbH, Chur, welche schon das neue Schulhaus in Arosa projektiert hat, bereits am 19. April 2023 mit der Ausarbeitung eines abstimmungsreifen Vorprojekts für den Ersatz der Liegenschaft "BlueWave". Dabei war ursprünglich vorgesehen, das bestehende Gebäude aufzustocken und Kleinwohnungen für Mitarbeiter von Arosener Betrieben zu erstellen.

Schon früh in der Planung zeigte sich, dass es wirtschaftlich und bautechnisch wenig Sinn macht, das Gebäude "BlueWave" aufzustocken, weshalb nur ein Abbruch und Ersatzbau infrage kam. Nachdem das angrenzende Rathaus auch nicht mehr heutigen Standards entspricht und zudem nicht barrierefrei ist, gelangte die Projektgruppe zum Schluss, dass die Projektierung beide Liegenschaften beinhalten soll.

So entstand das heute vorliegende Neubauprojekt, welches in 2 Etappen erstellt werden und letztendlich über ca. 30 Wohneinheiten sowie über ca. 30 Arbeitsplätze für die Verwaltung verfügen soll.

Im Gegensatz zum Neubauprojekt "Wätterweid" wurde vorliegend kein Projektwettbewerb durchgeführt. Dies bedeutet, dass bei einer positiven Urnenabstimmung zum beantragten Gesamtkredit von CHF 15,8 Mio. die Umsetzung des Projekts öffentlich ausgeschrieben werden muss. Die Vergabe erfolgt nach den massgebenden Vergabekriterien.

Das Gelände wurde geologisch bereits untersucht und es sind bezüglich Baugrunds keine nennenswerten Überraschungen zu erwarten.

2. Ersatzbau "BlueWave"; 1. Etappe

Die Liegenschaft "BlueWave" war früher im Eigentum der Swiss Dairy Food AG (ehemals Toni AG, Winterthur, resp. Milchverband Winterthur). In der Liegenschaft wurde in den Achtziger- und anfangs Neunzigerjahren ein Volg-Laden betrieben. Später beheimateten die Lokalitäten einen Coiffeursaloon, eine Kinder-Kleiderboutique und eine Schuhmacherei (Paul Acklin). Im Juli 2009 gelangte der damalige Eigentümer, Paul Acklin, an die Gemeinde mit der Anfrage, ob sie die Liegenschaft zum Preis von CHF 300'000.- erwerben möchte. Die Gemeinde besass damals bereits ein Überbaurecht für die Parzelle 1119. Im August 2009 erwarb die Gemeinde die Liegenschaft zum Preis von CHF 290'000.- und vermietete die Räumlichkeiten an Paul Acklin sowie später der Betreiberin der Boutique "BlueWave" weiter. Per 30. April 2023 kündigte die Boutique-Betreiberin den Mietvertrag für das Ladengeschäft. Heute dienen die Lokalitäten hauptsächlich als provisorischer Aufenthaltsraum für die Gemeindemitarbeiter.

Bereits im Jahr 1972 bestanden Pläne, das Überbaurecht zu nutzen und auf dem Dach des heutigen "BlueWave's" Wohnungen zu erstellen. Architekt Christian Brunold, Arosa, verfasste ein entsprechendes Wohnbauprojekt, welches jedoch nie umgesetzt wurde. Die bestehende, alte Öl-Heizungsanlage ist jedoch auf ein Mehrfamilienhaus ausgerichtet. Es verfügt auch über einen Aufzug.

Das nun vorliegende Neubauprojekt sieht vor, das bestehende Gebäude abzureissen und einen Neubau zu erstellen. Im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss sollen Verwaltungsräume entstehen, welche von der Poststrasse her behindertengerecht erschlossen werden. Zudem sind Sitzungszimmer sowie ein Mitarbeiter-Aufenthaltsraum mit WC vorgesehen. Im 2. OG bis zum Attikageschoss sind 12 Studios sowie eine 3 ½-Zimmer-Attikawohnung geplant. Weiter wird die gesamte Technik im Untergeschoss platziert. Die Technik bedient später auch das Gebäude der 2. Etappe (Rathaus), so dass dort keine Technikräume mehr nötig sind.

3. Ersatzbau "Rathaus"; 2. Etappe

Die Gemeinde Arosa erwarb im Jahr 1918 das damalige Hotel National (Baujahr 1910) und richtete darin die verschiedenen Verwaltungsabteilungen ein, wobei das Äussere der Liegenschaft nicht verändert wurde. Im Jahr 1952 wurde das Gebäude renoviert und auch teilweise umgenutzt. So wurden die meisten Balkone verglast und eine zusätzliche Etage aufgebaut. Im Erdgeschoss wurden die bestehenden Ladenlokalitäten beibehalten. Die Räumlichkeiten vom 1. OG bis zum 3. OG blieben unverändert (Büros für das Verwaltungspersonal und zwei 3 ½-Zimmerwohnungen) und im neuen Dachgeschoss wurde eine 5-Zimmerwohnung erstellt. Später wurde das Rathaus erneut geringfügig umgebaut, so dass es seither bis heute ausschliesslich als Verwaltungsgebäude mit Büros genutzt wurde, respektive genutzt wird. Die Verwaltungsräumlichkeiten im heutigen Rathaus entsprechen nicht mehr zeitgemässen Standards. Der Zugang ist für Menschen mit körperlicher Beeinträchtigung teilweise gar nicht oder nur schwer möglich, da beim Haupteingang eine steile Treppe zu den Schalterräumlichkeiten führt. Auch durch den Mitarbeiteringang ist kein barrierefreier Zugang gewährleistet. Der Aufzug des Treppenhauses stoppt auf den Zwischenebenen, so dass sowohl aufwärts wie auch abwärts Stufen zu bewältigen sind. Für Kunden mit heiklen Anliegen fehlen Empfangsräume, wo die Privatsphäre der Kunden gewährleistet ist. Auch fehlt ein Empfang, wo Kunden an die verschiedenen Abteilungen weitergeleitet werden. Heute können sich die Kunden im Rathaus frei bewegen, was unter Umständen zu Gefährdungen für Mitarbeiter führen kann. Auch baulich ist das Gebäude nicht mehr zeitgemäss. Die Öl-Heizanlage fällt immer wieder aus und müsste eigentlich ersetzt werden. Die Gebäudehülle ist alt und energetisch in sehr schlechtem Zustand. Einzig die Kunststoff-Fenster wurden vor einigen Jahren ersetzt und mögen energetisch einigermaßen zu befriedigen. Ein Ersatzbau in Zusammenhang mit dem Neubau "BlueWave" drängt sich somit auf.

Nachdem das Ersatzgebäude "BlueWave" erstellt worden ist, soll deshalb in einer 2. Etappe das Rathausgebäude abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden, welcher an den Neubau "BlueWave" angebaut wird und letztendlich optisch ein einziges Gebäude darstellt und effektiv auch ist.

In diesem Gebäudeteil sind im UG, EG und 1. OG Verwaltungsräumlichkeiten geplant (inkl. Archiv). In den Stockwerken 2. OG bis Attikageschoss sind 12 Studios, sechs 2 ½-Zimmerwohnungen sowie eine 3 ½-Attikawohnung vorgesehen. Letztendlich verfügt das ganzheitliche Gebäude über 32 Wohneinheiten und Büroräume mit ca. 30 Arbeitsplätzen, Archiv- und Mitarbeiteräume sowie Sitzungszimmer.

4. Parkierung

Im vorliegenden Projekt sind keine Parkplätze vorgesehen. Für die Besucher der Gemeindeverwaltung sind weiterhin die Parkplätze gegenüber dem Rathaus, zwischen evangelischer Kirche und Haus EWA, vorgesehen. Mitarbeiter können ebenfalls wie bisher Parkkarten für den Parkplatz Schulhaus bei der Gemeindepolizei lösen. Für die Wohnungen sind vorerst ebenfalls keine Parkplätze geplant. Da es sich bis auf die beiden Attikawohnungen um Kleinwohnungen handelt, wird der Bedarf eher gering sein. Falls ein Mieter oder eine Mieterin doch einen Parkplatz wünscht, kann eine Parkkarte für den Parkplatz Holzmeise oder Müliboda bei der Gemeindepolizei bezogen werden.

Mittelfristig ist sicher auch ein Ersatzbau Haus EWA nötig. Diesbezüglich stehen erste interessante Ideen bereits im Raum. Da auch die Nachbarschaft rund ums Rathaus über keine oder nur eine sehr geringe Anzahl von Parkplätzen verfügt (Liegenschaften Casa Spiess, Weber, Merkur, home-hotel usw.) ergibt es Sinn, wenn anlässlich eines Neubaus beim Haus EWA eine grosszügige Autoeinstellhalle realisiert wird, welche den Bedarf für das ganze "Quartier" abdeckt. Aus baurechtlicher Sicht werden keine Autoeinstellplätze für das Neubauprojekt benötigt. Allenfalls müssen/können Parkplätze in den bestehenden Gemeindeparkhäusern zweckgebunden ins Grundbuchamt eingetragen werden.

5. Technik/Ökologie

Das Gebäude wird autark mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie Photovoltaik in den Fassaden betrieben. Insgesamt produziert das Gebäude einen Energieüberschuss, welcher entweder an die Nachbarschaftsgebäude abgegeben oder ins Netz der Arosa Energie eingespeist werden kann.

6. Quartierplan

Für das Neubauprojekt ist ein Quartierplanverfahren vorgesehen. Der Quartierplan dient dazu, die Erschliessung (Erschliessungsplan) und die Gestaltung (Quartiergestaltungsplan) über beide Grundstücke zu koordinieren und zu sichern.

Weiter wird im Quartierplanverfahren die Einhaltung der SIA 500 (Hindernisfreie Bauten), die Anteilsflächen der Attikawohnungen sowie die Parkierungslösung (siehe auch Punkt 4 der Botschaft) über das Gesamtprojekt geregelt.

Das Projekt beinhaltet 2 Etappen. Die Erschliessung erfolgt jedoch immer über die Etappe 1 (BlueWave). Diese Erschliessung muss parzellenunabhängig geregelt und gesichert werden.

Bezüglich Gesamthöhe, Gebäudelänge, Ausnutzung und Grenzabstände ist kein Quartierplanverfahren notwendig. Das Projekt entspricht den Vorgaben gemäss dem Baugesetz der Gemeinde Arosa.

Der Quartierplan soll aus Sicht des Architekten nach der Urnenabstimmung, zwingend aber vor der Baueingabe durchgeführt werden. Das vorliegende Vorprojekt kann dabei als Richtprojekt dienen und je nach Vorgaben der Gemeinde im Quartierplan und den Vorschriften des Quartierplanverfahrens mehr oder weniger stark Ausdehnung, Volumen, Gestaltung etc. bereits definieren.

7. Projektbeschreibung des Architekten

Situation und Grundlage:

Die beiden Liegenschaften, «BlueWave» und «Rathaus», liegen an zentraler Lage direkt an der Poststrasse und sind im Eigentum der Politischen Gemeinde Arosa. Die aneinandergrenzenden Parzellen 26 und 23 befinden sich mit dem neuen Baugesetz in der Kernzone A, mit allseitigen Grenzabständen von 2.5m, einer erlaubten Gesamthöhe von 18.5m und ohne Einschränkung in der Nutzfläche.

Aufgrund der aktuell stark unternutzten Liegenschaft «BlueWave» und dem in die Jahre gekommenen Rathaus, das weder gebäudetechnisch noch funktional den heutigen Anforderungen eines öffentlichen Gemeindebaus entspricht, entsteht die Notwendigkeit, nach einer gesamtheitlichen, zukunftsfähigen und ökonomischen Nutzung dieser Liegenschaften zu suchen.



Situationsplan

Bebauungskonzept/Funktion:

Die gemäss Baugesetz mögliche Bebauungsstruktur wird südseitig durch die Poststrasse und auf der Nordseite durch einen steil ansteigenden Verbindungsweg (Rathaussteig) begrenzt. Aufgrund dieser Besonderheit entsteht die Voraussetzung, eine kompakte Gesamtüberbauung mit rund 2'300m² Nutzfläche und zwei unterschiedlichen Zugangsebenen zu schaffen. Konkret sind die untersten zwei Geschosse mit den Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung von der Poststrasse her zugänglich und die darüberliegenden vier Wohngeschosse inkl. Attika über den Verbindungsweg separat erschlossen.

Raumkonzept und Etappierung

In den Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung, mit einer Nutzfläche von rund 800 m² auf Niveau Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, können sämtliche Arbeitsplätze aller Departemente der Gemeinde Arosa inkl. Kundenzone, Archivräume, Sitzungszimmer, usw. untergebracht werden. Dadurch wird die Verwaltung effizient und platzsparend an einem Ort konzentriert und Synergien werden genutzt.

Die Besucher der Verwaltung werden in einem kundenfreundlichen Empfangsbereich mit Schalter und Besprechungszimmern empfangen und anschliessend an die spezifischen Departemente im Haus weitergeleitet.

Die über dem Verwaltungsbereich liegenden Obergeschosse mit separatem Zugang und einer Nutzfläche von rund 1'200m² dienen ausschliesslich zu Erstwohnungs-Wohnzwecken. Es sind 24 Studios mit rund 25m² Wohnfläche und 6 Kleinwohnungen mit ca. 50m² Wohnfläche vorgesehen, die jeweils als Personalwohnungen vermietet werden. Auf dem Attikageschoss werden zwei attraktive Wohnungen mit je 85m² Wohnfläche vermietet.

Im Untergeschoss mit rund 300m² Nutzfläche sind die Haustechnik des gesamten Gebäudes und die Keller- und Nebenräume der Wohnungen untergebracht. Der Zugang zu den einzelnen Geschossen und Zonen erfolgt über die zentrale Erschliessung mittels Treppe resp. Lift und durch ein zweckmässiges Schliess/Badge-System.

In einer ersten Etappe soll die aktuell ungenutzte Liegenschaft «BlueWave» überbaut werden und anschliessend der Ersatzneubau «Rathaus» realisiert werden. Die geplante Etappierung erlaubt es, den Ersatzneubau der Gemeindeverwaltung kostenneutral und ohne externe Ersatzflächen umzusetzen. In der Bauzeit «Rathaus» wird die benötigte Verwaltungsfläche in die Stудиowohnungen der bereits erstellten Etappe «BlueWave» ausgelagert und nach Fertigstellung der Gesamtanlage in die Verwaltungsgeschosse umgezogen und die Studios wieder der Wohnnutzung zugeführt.

Materialisierung:

Die Anlage wird als Hybrid-Massiv-Holzbau erstellt, wobei die unteren, erdberührten Geschosse in Massivbauweise und die darüberliegenden vier Wohngeschosse in Holzbauweise ausgeführt werden. Es ist ein einfacher, zweckmässiger und unterhaltsarmer Ausbaustandard vorgesehen. Die Baukonstruktion und die Haustechnik befinden sich auf dem aktuellen Stand der Technik. Die Wärmeerzeugung erfolgt eigenständig über eine Wärmepumpe. Energetische und funktionale Synergien durch die Nutzungsvielfalt werden berücksichtigt.

Die gesamte Anlage soll aussen mit einer reflexionsfreien, matten Verglasung eingekleidet werden, in die auf den besonnten Fassaden eine Photovoltaikbeschichtung eingebaut ist. Diese Verglasung ist in verschiedenen Farbbeschichtungen erhältlich, wobei eine zum Ort und zur Funktion passende in der Visualisierung dargestellt ist.

Mit der vorgeschlagenen, ganzjährig schneefreien PV-Fassade lassen sich zusätzlich zum Gebäudebedarf ca. 15'000 kWh pro Jahr an Nachbarliegenschaften abgeben oder ins allgemeine Stromnetz der Arosa Energie einspeisen. Falls in der Zukunft erwünscht, kann auf dem Dach des Gebäudes eine zusätzliche PV-Anlage erstellt werden, welche weitere ca. 25'000 kWh Energie pro Jahr erzeugt.

8. Terminplan (ohne Gewähr)

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

Ausschreibung und Wahl Planer/Planerteam/Bauherrenberatung	Herbst 2024/Winter 2025
Eingabe Baugesuch	Sommer 2025
Ausschreibung und erste Vergaben	Sommer/Herbst 2025
Start Bauarbeiten	Frühling 2026
Realisierungsphase	bis Herbst 2029
Bezug Liegenschaft 1. Etappe	Herbst 2027
Bezug Liegenschaft 2. Etappe	Herbst 2029

9. Visualisierung



Ansicht Süd



Ansicht Richtung Ausserarosa



Ansicht Richtung Hörnli



Ansicht Büroräumlichkeiten



Ansicht Studio

10. Wohnungsspiegel farblich dargestellt



11. Finanzierung

Das Neubauprojekt soll wie folgt finanziert werden:

Anlagekosten	CHF 15'800'000.-
davon Eigenmittel (80%)	CHF 12'640'000.-
davon Fremdfinanzierung (20%)	CHF 3'160'000.-

Derzeit ist mit Fremdfinanzierungskosten von ca. 2,3% zu rechnen. Dies würde jährliche Schuldzinsen von aktuell ca. CHF 72'600.- pro Jahr ergeben.

Aufgrund der derzeitigen erfreulichen Finanzlage der Gemeinde Arosa mit einem Cashflow von jährlich CHF 10 Mio. sollte das Projekt mit jährlich ca. CHF 3 Mio., laufend über 4 Jahre grösstenteils aus Eigenmitteln finanzierbar sein

12. Kalkulierte Mietpreise (ohne Gewähr)

Bei den nachfolgend aufgeführten kalkulierten Mietpreisen handelt es sich lediglich um Anhaltspunkte.

Whg.	Anzahl	Total m2	Miete / m2	Miete / J	Miete / Mt.	Miete / Whg. ø
3.5 Zimmer	2	170	300	50'850	4'238	2'119
2.5 Zimmer	6	321	300	96'300	8'025	1'338
Studio	24	605	460	278'070	23'173	966
Subtotal				425'220		
Archiv	1	118	150	17'625	1'469	
Büroflächen		650	220	143'000	11'917	
Allgemein	3	75	0	0	0	
Keller	1	128	0	0	0	
Keller/Technik	1	162	0	0	0	
Korridor	4	102	0	0	0	
Total		2'330		585'845	48'820	

Investitionskosten	15'800'000
Bruttorendite	3.7%

Mit den Wohneinheiten werden somit voraussichtlich CHF 425'000.- Mieteinnahmen pro Jahr erzielt. Dies deckt die jährlichen Kosten der Gemeinde.

Das Neubauprojekt belastet die Gemeindefinanzen somit nicht negativ. Gerade in den ersten Jahren nach der Fertigstellung werden die Unterhaltskosten wohl deutlich tiefer ausfallen als bei der Berechnung des kostendeckenden Mietzinses budgetiert, was sich positiv auf die Liegenschaftenrechnung auswirken wird.

13. Kostendeckender Mietzins

(Berechnung gemäss allgemeiner Praxis)

Total Anlagekosten	CHF 15'800'000
Kapitalkosten CHF 3'160'000 (20% der Anlagekosten) 2,3% von CHF 3'160'000	CHF 72'680
*Eigenkapitalverzinsung CHF 12'640'000 (80% der Anlagekosten) 1,25% von CHF 12'640'000	CHF 158'000
Betriebskosten 0,25% des Gebäudewerts (15,8 Mio.)	CHF 39'500
Unterhaltskosten 0,75% (bis 1% üblich) von CHF 15,8 Mio.	CHF 118'500
*Abschreibungen 1,0% des Gebäudewerts von CHF 15'8 Mio.	CHF 158'000
Risikoprämie (Leerstände) 0,2% der Anlagekosten von 15,8 Mio.	CHF 31'600
Subtotal	CHF 578'280
Verwaltungskosten (2% des kostendeckenden MZ)	CHF 11'800
Kostendeckender Mietzins	CHF 590'080
Gerundet	CHF 590'000

Kostendeckende Bruttorendite:

$$590'000 : 15'800'000 \times 100 = 3.73 \%$$

* Das "Harmonisierte Rechnungsmodell 2 für die Bündner Gemeinden" HRM2, sieht keine Eigenkapitalverzinsung vor und Investitionen müssen über 33 Jahre abgeschrieben werden. Dies bedeutet vorliegend, dass während der ersten 33 Jahre aufgrund hoher Abschreibungen buchhalterisch eine negative Rendite erzielt wird, anschliessend jedoch aufgrund keiner Abschreibungen mehr, eine hohe Rendite. Bei einer angenommenen Lebensdauer des neuen Gebäudes von 100 Jahren ist das Neubauprojekt langfristig somit auch wirtschaftlich interessant (33 Jahre hohe Abschreibungen, 67 Jahre keine Abschreibungen).

14. Ausblick

Mit dem Neubauprojekt wird auch ein erster Schritt zur Belebung des Arosener Dorfteils zwischen Inner- und Ausserarosa gemacht. Es ist der Gemeinde bewusst, dass in naher Zukunft und wenn es die Gemeindefinanzen erlauben, auch für die Liegenschaft "Haus EWA" eine Lösung gefunden werden muss. Diesbezüglich drängt sich ebenfalls ein Ersatzbau auf. Aufgrund der zentralen und äusserst sonnigen Lage unterhalb der Schulhausstrasse wäre dieser Standort für eine Gewerbe-Ladenfläche im Erdgeschoss, Familienwohnungen in den Obergeschossen sowie einer grosszügigen Autoeinstellhalle in den Untergeschossen prädestiniert. Die Parkplätze in den Untergeschossen könnten das generelle Parkplatzproblem der Liegenschaften rund ums Arosener Rathaus lösen. Erste Ideen liegen bereits vor, entschieden ist aber natürlich noch nichts. Wichtig ist, dass die Arosener Bevölkerung weiss, dass mit dem Ersatzbau "BlueWave" und Rathaus, die Entwicklung des Arosener Dorfkerns rund ums Rathaus, der evangelischen Kirche und der Schule noch nicht abgeschlossen sein wird.

15. Vorberatung durch den Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand hat den Gesamtkredit über CHF 15,8 Mio. mit einer Kostengenauigkeit von +/- 15% anlässlich seiner Sitzung vom 1. Mai 2024. genehmigt und beschlossen, die Vorlage zu Handen der Vorberatung durch das Gemeindeparlament zu verabschieden.

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.