



MESSADI DAVART IL PROJECT BOTSCHAFT ZUM PROJEKT

CASA DA PLIRAS FAMIGLIAS CONS MEHRFAMILIENHAUS CONS



Mesjamna, ils 14 da Settember 2022
MITTWOCH, 14. SEPTEMBER 2022

Impressum

Herausgeber:
Politische Gemeinde Laax
Via Principala 60c / Postfach 16
7031 Laax GR 1
Tel. + 41 81 921 51 51
administraziun.communala@laax-gr.ch

Verfasser:
Bauamt Laax
Via Principala 60d / Postfach 16
7031 Laax GR 1
Tel. +41 81 921 51 53
bauamt@laax-gr.ch

PALLY + PARTENARI
architectura sa
Via Crest 23
7031 Laax
Tel. +41 81 947 43 88
info@pallypartenari.ch

Druck:
Selva Caro Druck AG
Rudi Dadens 6
7018 Flims Waldhaus
Tel: +41 81 911 22 55
mail@selvacaro.ch

INHALTSVERZEICHNIS

INTRODUCZIUN GENERALA DAVART IL PROJECT.....	4
ALLGEMEINE EINLEITUNG ZUM PROJEKT	9
PROJEKTBE SCHRIEB	14
PROJEKTPLÄNE	15
BAUKOSTEN.....	30
WIRTSCHAFTLICHKEIT.....	30
MONATLICHE MIETZINSE / NEBENKOSTEN / PARKPLÄTZE.....	31
TERMINE	31

INTRODUCZIUN GENERALA DAVART IL PROJECT

SPAZI DA HABITAR PAGABEL

Cuosts d'affittaziun pagabels ed in bien standard da habitar ein per mintgina e mintgin da muntada centrala, enzatgei ch'ei cumbinau culla qualidad da viver. Quels dus facturs ein impurtonts en connex cull'attractivitat d'in liung da habitar, pertgei tscheins pagabels e buns standards da habitar ein condecisivs pil clima social d'ina vischnaunca.

Ell'entira Svizra ein ils cuosts d'affittaziun carschi cuntinuadamein ils davos onns. Era a Laax. Ozildi eis ei deplorablamein in fatg che biaras famiglias – daferton era la classa mesauna – san buca pli prestar en nossa vischnaunca ina habitaziun cun bien standard e surfatscha gronda avunda. Specialmein pertuccai ein las giuvnas ed ils giuvens da Laax che han absolviu giu la bassa lur scolaziun ni studi, che vulan ussa turnar ella patria e fundar famiglia. Cun lur buna formaziun, ed integrai cumplettamein ella professiun, ston els concurrenzar ella fiera d'immobiglias cun novs habitonts beinstonts che vulan fundar en nossa vischnaunca in secund domicil e che cumpran perquei ensemen spazi da habitar «vegl». Quei secuntener ei ina consequenza dall'iniziativa dallas habitaziuns secundaras digl onn 2012, quella lubescha buca pli da construir novas habitaziuns e casas da vacanzas. Habitar ellas muntognas ei denton daventau per biars aunc pli attractiv ils davos onns, buca il davos pervia dalla pandemia da Corona. Biars han midau ils dus onns e miez vargai sin Home Office, els lavuran pli bugen cun vesta silla pezza enstagl sin fronts da casas aultas dils marcaus. Tala glieud profitescha denton vinavon digl ault level da salaris dils centers economics da nossa tiara. Igl ei in fenomen ch'ins constatescha buca mo el Grischun. Era el Valleis, ella Part sura bernesa ed el Tessin ein ils indigens confruntai cun in cumbat malgest sch'ei va per encurir habitaziun. En nossa vischnaunca munta quei concretamein che la damonda per spazi da habitar ei carschida claramain – e cunquei era il level dils prezis per immobiglias e tscheins d'affittaziun.

Igl ei l'incumbensa pli elementara d'ina vischnaunca da garantir a sias habitontas e ses habitonts in'aulta qualidad da viver, e quei buca mo a cuorta vesta, mobein era a mesauna e liunga. Perquei ha la suprastanza communal decidu che la vischnaunca da Laax duei construir spazi da habitar pagabel. Finamira da vegnir activs eis ei da pussibilitar a carstgauns cun pagas «bassas e mesaunas» da viver e fundar famiglia a Laax, trer si affons ed era da vegnir vegls ella patria. Intent dueigi esser dad arver las schanzas a giuvens indigens, per che quels sappien restar, respectiv returnar suenter la scolaziun, en lur vischnaunca. Quei ei mo pusseivel sch'ei dat habitaziuns che glieud cun pagas «bassas e mesaunas» san prestar, habitaziuns che porschan avunda plaz per ina famiglia. Tener la classa mesauna e garantir gl'equiliber social en nossa vischnaunca ei la finamira. Ton l'entira cuminonza sco il singul profitescha d'in bien clima social e d'ina buna mischeida dallas structures da vegliadetgna.

PARCELLAS NR. 2055 CONS-CASTI E 1007 + 1009 DAVOS BASELGIA

Las votantas ed ils votants han da decider davart il project silla parcella nr. 2041 a Cons. Igl ei gl'emprem pass e gl'impurtont per scaffir spazi da habitar pagabel per il stan mesaun. A vesta media e liunga san ins denton aunc buca contonscher quella finamira. Perquei ei la suprastanza communal s'interessada per ulteriuras parcellas libras. Nus havein anflau talas puspei a Cons, mo era a Laax Vitg. Las autoritads han priu en vesta la parcella nr. 2055 a Cons-Casti e vitier la 1007 a Davos Baselgia. Omisduas ein en possess dalla pleiv roman-catolica da Laax. La radunonza generala dalla pleiv ha approbau igl 1 d'avrel 2022 la damonda dalla suprastanza communal, ins ei prompts da reservar las duas parcellas per la vischnaunca politica, e quei per in temps maximal da tschun onns.

La pleiv sco proprietaria dils schischoms beneventa l'intenziun dalla vischnaunca politica da scaffir sillas parcelas menziunadas spazi da habitar pagabel per famiglias, pèrs attempai ed indigens che vivan persuls. Ella ei perschuadida ch'il sulom disponibel sappi vegnir nezegiaus a moda fetg efficienta e culla vischnaunca politica sco patruna da baghegiar.

PARCELLA NR. 2868 CONS

Tier la tractanda «Revisiun parziala planisaziun locala» ha la radunonza communal dils 14 da settember 2022 da prender posiziun davart enzonar la parcella nr. 2868 a Cons sco terren da baghegiar per indigens. Sch'ella approbescha quei san ins scaffir – resalvond che la regenza grischuna approbeschi ei – 11 plazs per casas d'ina famiglia sco era in plaz per treis casas da pliras famiglias.

PARCELLA NR. 1575 PARDANAL

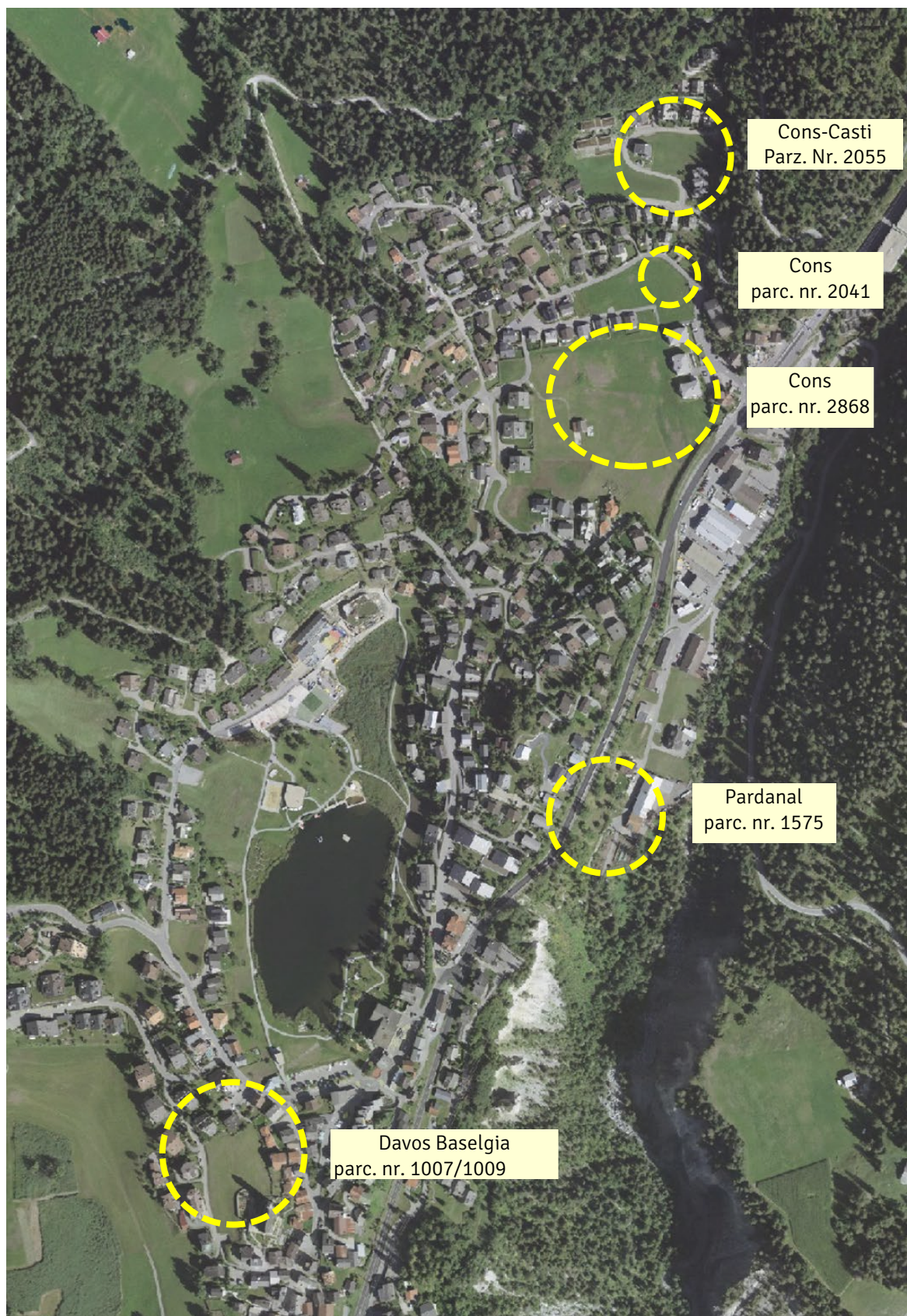
spazi da habitar per persunal

En regions turisticas ei il spazi da habitar buca mo scarts pils indigens. Era ils carstgauns che lavuran el sector turistic e dalla construcziun han breigias d'anflar spazi ch'ei aunc pagabel. Per vegnir concrets: A Laax mauncan ils alloschis da persunal. Da quei piteschan buca mo las persunas ch'ei in pertuccadas directamein, mobein daferton l'entira economia. En numerusas branschas ei seresultau ils dus onns e miez vargai ina munconza da persunal specialisada – oravontut en gastronomia e hotellaria, el turissem ed el sector da baghegiar. Gia daditg regia en quellas branschas in cumbat per bunas collaboraturas e buns collaboraturs.

Schegie che nus a Laax havein scaffiu ils davos onns purschidas turisticas pigl entir onn restan las stagiuns aultas digl unviern e dalla stad. Quels temps sa la destinaziun porscher dapli plazzas da lavur. Emploiai da stagiun vulan buca mo ina piazza, els drovan era ina habitaziun. Quels dus loghens duessan denton buca esser geograficamein memia lunsch naven resp. els duessan esser contonschibels el meglier cass cul traffic public enteifer cuort temps. La vischnaunca da Laax planisescha perquei da construir a Pardanal silla parcella nr. 1575 ina casa da persunal. Finamira dueigi esser da descargar la fiera d'in segment pauc attractiv per privats ni proprietaris d'immobiglias da fatschenta.

En quei connex ston ins sedumandar sch'igl ei propi l'incumbensa dalla vischnaunca da scaffir habitaziuns da persunal, ni sche buca l'economia privata stuessi procurar senza pils alloschis per lur emploiai. Plirs motivs s'imponan che la vischnaunca porscha maun per ina buna sligiazion: Ella ha interess ch'ins baghegia quellas habitaziuns da persunal sin territori dalla vischnaunca da Laax, pertgei emploiai stagiunals creeschon valur en fuorma da taglias alla fontauna. Per la vischnaunca munta la casa da persunal in object rentabel che generescha onn per onn entradas. E buca il davos sa la vischnaunca construir, grazia a cundiziuns attractivas da finanziaziun, pli favoreivlamein che quei che interpresas turisticas savessen far ei. Quei munta tscheins pli attractivs per emploiai stagiunals, igl ei in avantatg per l'economia da Laax el cumbat per glieud qualificada.

PLAN DA SURVESTA



PROJECT «CASA DA PLIRAS FAMIGLIAS CONS»

A caschun da sia sesida dils 8 da fevver 2022 ei la suprastanza communal seconfruntada cun in emprem project. Ei vegn ad esser in muossavia co Laax scaffescha el futur spazi da habitar pagabel. Concretamein setracti d'ina surbaghegiada silla parcella nr. 2041 a Cons. Leutier ha la suprastanza communal lantschau l'entschatta mars 2022 ina concorrenza d'architects.

Finamira eis ei da scaffir spazi da habitar pagabel, quei cun planisar e baghegiar a moda cumpacta e cun gronda efficienza dalla surfatscha. Vinavon sto la casa nova perschader ord vesta architectonica, urbanistica e dil punct da vesta dalla persistenza. La vischnaunca sco patruna da baghegiar – e pli tard sco affittadra dallas habitaziuns – garantisce ch'ils tscheins ein pagabels per famiglias giuvnas e pèrs, denton era per glieud che viva persula. Actualmein essan nus vidlunder d'elaborar in reglament per habitaziuns dalla vischnaunca. Quel duei garantir che quellas habitaziuns vegnan era affittadas conform agl intent.

Sco patruna da baghegiar garantisce la vischnaunca che la parcella nr. 2041 daventa buca in object da speculaziun. Quei ei oz pli impurtont che zacu, pertgei terren e schischom selai buca multiplicar. En temps grevs emprovan glieud beinstonta e speculants d'investir lur daners en immobiglias, respectiv d'augmentar quels cul commerci d'immobiglias, e gest quei catscha ad ault ils tscheins d'affittaziun.

STUDIA DA PROJECT

Culla revisiun totala dalla planisaziun locala gl'onn 2012 ha la vischnaunca fixau per sia parcella 2041 ina nova zona da baghegiar ch'ei reservada alla populaziun indigena. Cul plan da quartier han ins zavrau 17 secturs da baghegiar per casas d'ina e duas sco era in sector per ina casa da pliras famiglias. Daferton han ins saviu dar giu tuttas 17 parcelles a famiglias giuvnas indigenas ni immigradas a Laax. Las duas davosas parcelles vegnan surbaghegiadas el decuors digl onn current.

Ussa duei era la parcella ch'ei reservada per la casa da pliras famiglias vegnir surbaghegiada. Per quei intent ha la suprastanza communal surdau il fevver 2022 a treis biros il pensum d'elaborar in studi da project. Ina cumissiun cumpetenta che secumpona dalla suprastanza communal, dil representant digl uffeci da baghegiar sco era d'in expert dil fatg han giudicau il matg vargau las treis variantas inoltradas. La cumissiun ha decidiu d'elaborar vinavon duas ed incumbensau ils auturs da surluvrar quellas. L'entschatta uost ha la giuria puspei giudicau ils dus studis. Suentar in'examinaziun exacta e minuziusa ha la cumissiun cumpetenta concludiu da surdar al biro indigen Pally + partenari SA, Laax, l'incumbensa da planisar il project.

CUOSTS D'INVESTIZIUN

Ils cuosts d'investiziun dalla casa da pliras famiglias a Cons ein 8,8 milliuns francs (incl. taglia sin plivaleta).

PLAN DA TERMS

Il project ei semtgau. Culla resalva che la radunonza communal approbeschi el eis ei previu d'inoltrar gl'atun 2022 la damonda da baghegiar, da planisar vinavon il project e da scriber ora las lavurs. La primavera 2023 eis ei previu da far il scavament ed entscheiver a baghegiar. Il baghetg duei esser finius e las habitaziuns semtgadas silla fin d'uost 2024.

RENTABILITAD

Il biro Contoura AG, Cuera, ha fatg pil project il quen dalla rentabilitad respectiv in'analisa dalla creaziun da valor. Culla summa da baghegiar dad 8,8 miu. francs ed entradas da tscheins da 445'000 francs ad onn, tratg giu ils cuosts da menaschi e da finanziaziun, seresulta ina bilanza positiva. Gl'empren onn ei in gudogn da 30'000 francs previus, il dieschavel onn vegn quel a s'augmentar sin 55'500 francs.

PROPOSTA A VOTANTAS E VOTANTS

La suprastanza communal recamonda la suandonta proposta:

1. Approbar il credit da 8'800'000 francs incl. tpv per construir la casa da pliras famiglias a Cons.
2. Autorisar la suprastanza communal da far, egl interess dall'ovra, las midadas necessarias vid il project duront la fasa da construcziun. Quei denton mo sche quellas survargan buca la limita dil project e dil credit lubiu.

Leutier vala:

La suprastanza communal vegn incumbensada d'exequir il project

ALLGEMEINE EINLEITUNG ZUM PROJEKT

BEZAHLBARER WOHNRAUM

Bezahlbare Mietkosten und ein guter Wohnstandard sind für jede Einzelne und jeden Einzelnen zentral, wenn es um die Lebensqualität geht. Genauso wichtig sind diese beiden Faktoren hinsichtlich der Attraktivität eines Wohnorts, denn bezahlbare Mieten und gute Wohnstandards bestimmen das soziale Klima einer Gemeinde massgeblich mit.

In der gesamten Schweiz sind die Mietkosten in den letzten Jahren stetig angestiegen. Auch in Laax. Es ist heute leider eine Tatsache, dass sich viele Familien – und mittlerweile auch der Mittelstand – eine Wohnung mit gutem Wohnstandard und genügend Wohnfläche in unserer Gemeinde nicht mehr leisten können. Besonders hart trifft es junge Laaxerinnen und Laaxer, die ihre Ausbildung oder ihr Studium im Unterland absolviert haben und nun in die Heimat zurückkehren und eine Familie gründen wollen. Gut ausgebildet und voll erwerbstätig, müssen sie auf dem Wohnungsmarkt oft mit finanzkräftigen Zuzügern konkurrieren, die in unserer Gemeinde einen Zweitwohnsitz errichten wollen und dafür «Altbestand» aufkaufen. Letzteres ist eine Folge der Zweitwohnungsinitiative, welche den Bau neuer Zweitwohnsitze in Laax verunmöglicht. Wohnen in den Bergen ist aber nicht zuletzt durch die Corona-Pandemie für viele Menschen noch attraktiver geworden. Viele haben in den letzten zweieinhalb Jahren auf Home Office umgestellt und arbeiten lieber mit Blick auf die Bündner Berge als auf städtische Bauten, profitieren aber nach wie vor vom hohen Lohnniveau in den Wirtschaftszentren des Landes. Ein Phänomen, das wir nicht nur in Graubünden kennen, auch im Wallis, im Berner Oberland und im Tessin sehen sich die Einheimischen diesem ungleichen Kampf ausgesetzt, wenn sie eine Wohnung suchen. Für Laax bedeutet das konkret, dass die Nachfrage nach Wohnraum in unserer Gemeinde – und damit auch das Preisniveau für Immobilien und Mieten – deutlich gestiegen ist.

Es ist die ureigenste Aufgabe einer Gemeinde, eine hohe Lebensqualität für ihre Einwohnerinnen und Einwohner nicht nur kurz-, sondern auch mittel- und langfristig sicherzustellen. Der Gemeindevorstand hat deshalb beschlossen, durch die Gemeinde Laax bezahlbaren Wohnraum zu erstellen, um es Menschen mit «kleineren- und mittleren» Einkommen zu ermöglichen, in Laax zu leben, hier eine Familie zu gründen, Kinder aufzuziehen und in der Heimat auch alt zu werden. Dabei geht es insbesondere auch darum, jungen Einheimischen die Chance zu eröffnen, in ihrer Heimatgemeinde zu bleiben respektive nach der Ausbildung hierher zurückkehren zu können. Das ist nur möglich, wenn in Laax Mietwohnungen zu finden sind, die sich Menschen mit einem «kleineren- und mittleren» Einkommen auch leisten können und genügend Platz für eine Familie bieten. Es geht darum, den Mittelstand in unserer Gemeinde zu halten und dadurch das soziale Gleichgewicht in der Gemeinde zu sichern. Von einem guten sozialen Klima und einer guten Durchmischung der Altersstruktur profitiert die Gemeinschaft als Ganzes ebenso wie jeder Einzelne.

PARZELLE NR. 2055 CONS-CASTI UND 1007 + 1009 DAVOS BASELGLIA

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger müssen an der Gemeindeversammlung über das Projekt auf der Parzelle Nr. 2041 in Cons befinden. Dieses Projekt ist ein erster und wichtiger Schritt bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für den Mittelstand. Mittel- und langfristig wird es mit diesem Projekt aber nicht getan sein. Deshalb hat sich der Gemeindevorstand nach weiteren unbebauten Parzellen umgesehen und ist erneut in Cons und auch in Laax Dorf fündig geworden. Ins Auge gefasst haben die Gemeindeverantwortlichen die Parzellen Nr. 2055 Cons-Casti und 1007 Davos Baselgia, die sich im Besitz der Kirchgemeinde Laax befinden. Auf Anfrage des Gemeindevorstands hat die Kirchgemeindeversammlung am 1. April 2022 zugestimmt, die beiden Parzellen für die politische Gemeinde zu reservieren. Dies für einen Zeitraum von maximal fünf Jahren

Die Kirchgemeinde als Landeigentümerin begrüsst die Absicht der Politischen Gemeinde, auf den beiden genannten Parzellen bezahlbaren Wohnraum für Familien, ältere Paare und alleinstehende Einheimische zu schaffen und ist überzeugt, dass mit der Politischen Gemeinde als Bauherrin der vorhandene Baugrund äusserst effizient genutzt werden kann.

PARZELLE NR. 2868 CONS

Die Gemeindeversammlung vom 14. September 2022 muss im Traktandum «Teilrevision Ortsplanung» darüber befinden, die Parzelle Nr. 2868 in Cons als Bauparzelle für Einheimische einzuzonen. Wird der Einzonung zugestimmt, können dadurch elf Bauplätze für Einfamilienhäuser sowie ein Bauplatz für den Bau von drei Mehrfamilienhäusern geschaffen werden – die Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden vorbehalten.

PARZELLE NR. 1575 PARDANAL

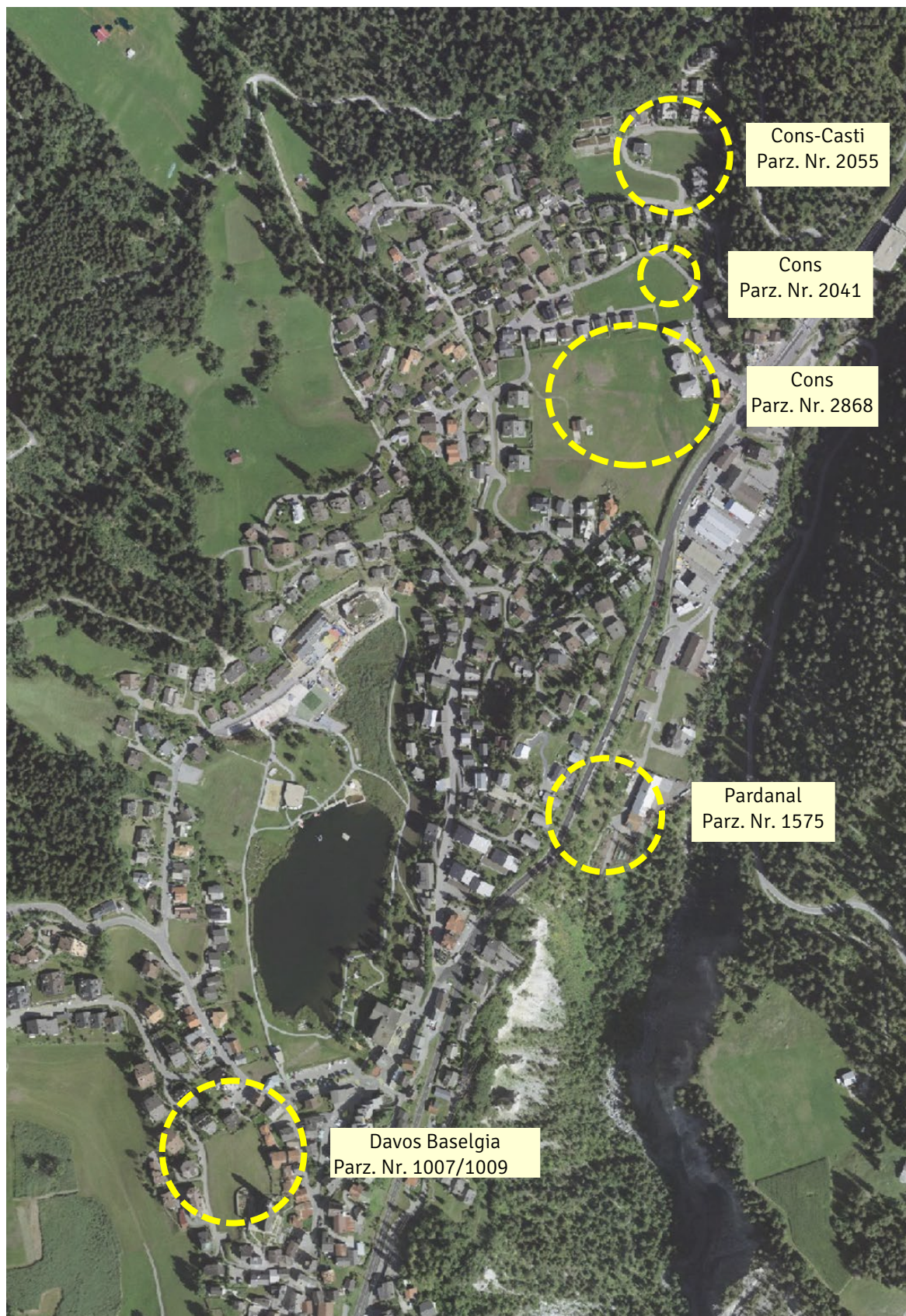
WOHNRAUM FÜR PERSONAL

Wohnraum ist in touristischen Regionen nicht nur für Einheimische Mangelware, auch jene Menschen, die im Tourismus – und Baugewerbe arbeiten, finden kaum noch bezahlbaren Wohnraum. Um es auf den Punkt zu bringen: In Laax fehlt es auch an Personalunterkünften. Darunter leiden nicht nur die direktbetroffenen Menschen, sondern mittlerweile unsere gesamte Wirtschaft. Die vergangenen zweieinhalb Jahre haben zu einem Fachkräftemangel in zahlreichen Branchen – allen voran Gastronomie und Hotellerie, Tourismus und Baugewerbe – geführt. Der Kampf um gute Mitarbeitende ist in diesen Branchen längst entbrannt.

Auch wenn wir in Laax in den vergangenen Jahren touristische Ganzjahres-Angebote geschaffen haben, die Hochsaisons im Winter und Sommer bleiben. In diesen Zeiten kann die Destination mehr Arbeitsplätze bieten. Doch Saisonangestellte wollen nicht nur eine Arbeitsstelle, sie benötigen auch eine Wohnung. Diese beiden Orte sollten geografisch nicht zu weit auseinander liegen bzw. bestenfalls mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar sein. Die Gemeinde Laax plant deshalb in Pardanal auf Parzelle Nr. 1575 den Bau eines Personalhauses, um in einem für private oder gewerbliche Immobilienbesitzer wenig attraktiven Segment eine Entspannung am Wohnungsmarkt zu schaffen.

Es drängt sich in diesem Zusammenhang die Frage auf, ob es Aufgabe der Gemeinde ist, Personalwohnungen zu schaffen, oder ob nicht vielmehr die Privatwirtschaft selbst besorgt sein müsste, Unterkünfte für ihre Mitarbeitenden zu erstellen. Mehrere Gründe sprechen dafür, dass die Gemeinde hier Hand für eine gute Lösung bietet: Die Gemeinde hat Interesse daran, dass diese Personalwohnungen auf Laaxer Gemeindegebiet erstellt werden, denn Saisonangestellte bringen Wertschöpfung in Form von Quellensteuern. Das Personalhaus stellt für die Gemeinde ein Renditeobjekt dar, das jährliche Einnahmen generiert. Und nicht zuletzt kann die Gemeinde aufgrund attraktiver Konditionen bei der Finanzierung eine solche Immobilie günstiger erstellen, als es touristische Unternehmen könnten. Das bedeutet attraktivere Mietzinsen für die Saisonangestellten und damit einen Vorteil für die Laaxer Wirtschaft im Kampf um Fachkräfte.

ÜBERSICHTSPLAN



PROJEKT «MEHRFAMILIENHAUS CONS»

An seiner Sitzung vom 8. Februar 2022 hat sich der Gemeindevorstand mit einem ersten Projekt auseinandergesetzt, das wegweisend dafür sein wird, wie Laax künftig bezahlbaren Wohnraum schafft. Konkret geht es um eine Überbauung auf der Parzelle Nr. 2041 in Cons. Dazu wurde Anfang März ein Projektstudienwettbewerb in Auftrag gegeben.

Ziel ist es, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, indem kompakt und mit grosser Flächeneffizienz geplant und gebaut wird. Zudem muss der Neubau architektonisch, städtebaulich und unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit überzeugen. Die Gemeinde als Bauherrin – und später als Vermieterin der Wohnungen – garantiert dafür, dass die Mietzinsen für junge Familien und Paare, aber auch für Alleinstehende bezahlbar sind. Ein Reglement für die Vermietung von gemeindeeigenen Wohnungen befindet sich derzeit in Ausarbeitung. Dieses soll gewährleisten, dass die Gemeindewohnungen zweckentsprechend vermietet werden.

Die Gemeinde als Bauherrin ist auch Garant dafür, dass die Parzelle Nr. 2041 nicht zu einem Spekulationsobjekt wird. Das ist heute wichtiger denn je, denn Grund und Boden lassen sich nicht vermehren. In schwierigen Zeiten versuchen Vermögende und Spekulanten ihr Geld in Immobilien anzulegen bzw. es mit Grundstückshandel zu vermehren, was die Mietzinsen in die Höhe treibt.

PROJEKTSTUDIE

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung im Jahr 2012 hat die Gemeinde Laax in Cons auf ihrer Parzelle Nr. 2041 eine neue Bauzone festgelegt, die der einheimischen Bevölkerung vorbehalten ist. Mit dem Quartierplan wurden insgesamt 17 Baubereiche Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ein Baubereich zur Erstellung eines Mehrfamilienhauses ausgeschieden. Zwischenzeitlich konnten alle 17 Bauparzellen für den Baubereich von Ein- und Zweifamilienhäusern an junge einheimische oder zugezogene Familien vergeben werden. Die letzten beiden Parzellen werden im laufenden Jahr bebaut.

Die Bauparzelle, jene für den Bau eines Mehrfamilienhauses, soll nun ebenfalls überbaut werden. Dafür wurden im Februar 2022 drei Planungsbüros mit einer Projektstudie beauftragt. Eine Entscheidungskommission, bestehend aus dem Gemeindevorstand Laax, dem Vertreter des Bauamts sowie einem Fachexperten, jurierten im Mai die drei eingereichten Projektstudien. Die Kommission entschied zwei Projektstudien weiterzuverfolgen und deren Verfasser mit einer Überarbeitung zu beauftragen. Anfang August wurden die beiden Projektstudien erneut juriert. Die eingesetzte Entscheidungskommission gelangte nach gründlichen Abklärungen zum Ergebnis, das einheimische Architekturbüro Pally + Partneri SA, Laax, mit der Erarbeitung des Projekts zu beauftragen.

INVESTITIONSKOSTEN

Die Investitionskosten für das Mehrfamilienhaus Cons belaufen sich auf 8,8 Mio. Franken (inklusive Mehrwertsteuer).

ZEITPLAN

Das Projekt liegt vor; unter Vorbehalt der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung sollen noch im Herbst 2022 die Baubewilligung eingeholt und die Planung weitergeführt werden sowie die Ausschreibungsarbeiten erfolgen. Der Baugrubenaushub sowie die Bauarbeiten sollen im Frühjahr 2023 starten. Fertigstellung bzw. Bezugstermin sind für Ende August 2024 geplant.

WIRTSCHAFTLICHKEIT

Das Büro Contoura AG, Chur, hat eine Wirtschaftlichkeitsrechnung bzw. Wertschöpfungsanalyse für das Projekt erstellt. Bei einer Bausumme von 8,8 Mio Franken, Mieteinnahmen von jährlich 445'000 Franken und unter Abzug von Betriebs- und Finanzierungskosten bilanziert die Wirtschaftlichkeitsrechnung positiv. Fürs erste Jahr ist ein Gewinn von 30'000 Franken prognostiziert, im zehnten Jahr wird sich der Gewinn auf 55'500 Franken erhöhen.

ANTRAG AN DIE STIMMBERECHTIGTEN

Der Gemeindevorstand empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern folgendem Antrag zuzustimmen:

- 1. Den Verpflichtungskredit von 8'800'000 Franken inkl. MwSt. für den Neubau des Mehrfamilienhaus Cons zu genehmigen.**
- 2. Den Gemeindevorstand zu ermächtigen, notwendige Änderungen während der Bauausführung im Interesse des Werkes vorzunehmen, sofern sie den Rahmen des Bauprojektes und des Kredits nicht sprengen.**

Dabei gilt:

Der Gemeindevorstand wird mit dem Vollzug beauftragt.

PROJEKTBE SCHRIEB

PALLY + PARTENARI ARCHITECTURA SA, LAAX

LAGE

Am östlichen Siedlungsgebiet Cons bildet das vorliegende Projekt den Abschluss des überbauten Einheimischen Quartier Cons. Das Gebäude orientiert sich stark an die unmittelbare Quartierstruktur der dahinterliegenden Mehrfamilienhäuser der Via Cons. Der längliche, kubische Baukörper schliesst das Siedlungsquartier nach Osten ab und richtet seine Hauptfassade zur Cons-Ebene aus.

ERSCHLIESSUNG

Die Erschliessung zur Tiefgarage als auch der Haupteingang sind längs der Via Cons angegliedert. Mit dieser Erschliessungsanordnung entsteht kein Mehrverkehr in der Via Farbuns und Via Alpina.

TIEFGARAGE

Eine überdeckte Rampe führt zur Tiefgarage, welche für 22 Einstellplätze, den benötigten Kellerabteilen sowie einem grosszügigen Veloraum und Technikraum Platz bietet.

WOHN GEBÄUDE

Die 21 Wohneinheiten sind barrierefrei (rollstuhlgängig), in einer kompakten Bauweise, als Zwei- bis Viereinhalb Zimmer Wohnungen konzipiert und auf fünf Geschosse verteilt. Der Zugang erfolgt durch die Tiefgarage oder direkt vom Erdgeschoss / 1. Obergeschoss (Haupteingang) über die Treppe oder Liftanlage. Im Erdgeschoss befinden sich der Skiraum und die Waschküche mit direktem Zugang nach aussen in einen Innenhof.

WOHN RÄUME

Leicht versetzte Trennwände sorgen für strukturierte offene Wohnräume und Schlafzimmer, wodurch eine individuelle Möblierung der einzelnen Wohnungen gewährleistet ist. Der helle und offene Wohn- Ess- und Küchenbereich zeichnet sich durch seine Grosszügigkeit aus. Die Nasszellen sind so konzipiert, dass eine behindertengerechte Anpassung jederzeit gewährleistet ist und bietet zudem Platz für ein Waschturm. Mit den gedeckten Loggien und Balkonen, verfügen die Einheiten über eine attraktive Wohnraumerweiterung und behalten trotzdem ein hohes Mass an Privatsphäre.

FASSADE

Das Fassadenbild ist geprägt durch Nischen und Balkone, welche teilweise mit Lärchenholzbrettern verkleidet sind und somit eine Natürlichkeit und Geborgenheit schaffen. Die verputzte Fassade (gedämmtes Einsteinmauerwerk mit natürlicher Dämmung) sorgt für ein angenehmes Wohnklima über das ganze Jahr.

ENERGIE

Als Energieträger (Heizung/ Warmwasser) dient der Anschluss an das Fernwärmenetz des Wärmeverbunds Laax, welches im Jahre 2023 ins untere Quartier Cons geführt wird. Weiter wird auf dem westlichen Dach mit einer Fläche von ca. 270 m² eine Indach-Photovoltaikanlage installiert.

UMGEBUNG

Die Umgebung ist so gestaltet, dass sie sich den angrenzenden Parzellen anpasst. Im Osten wird ein zusätzlicher Veloabstellplatz sowie nördlich angrenzend an die Via Plauna Mieter- und Besucherparkplätze erstellt.

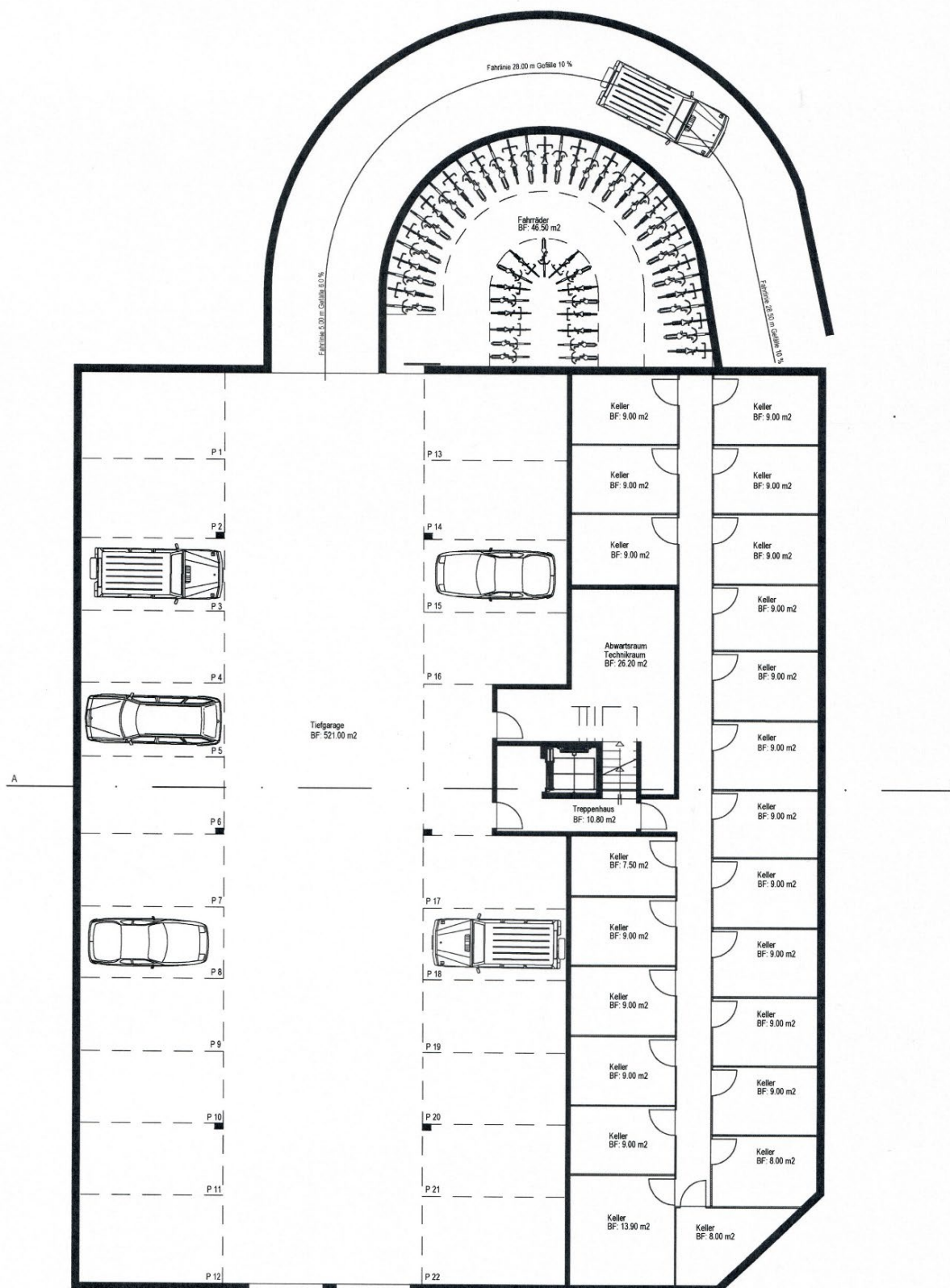
PROJEKTPLÄNE

SITUATION

Casa da pliras familias / Mehrfamilienhaus Cons

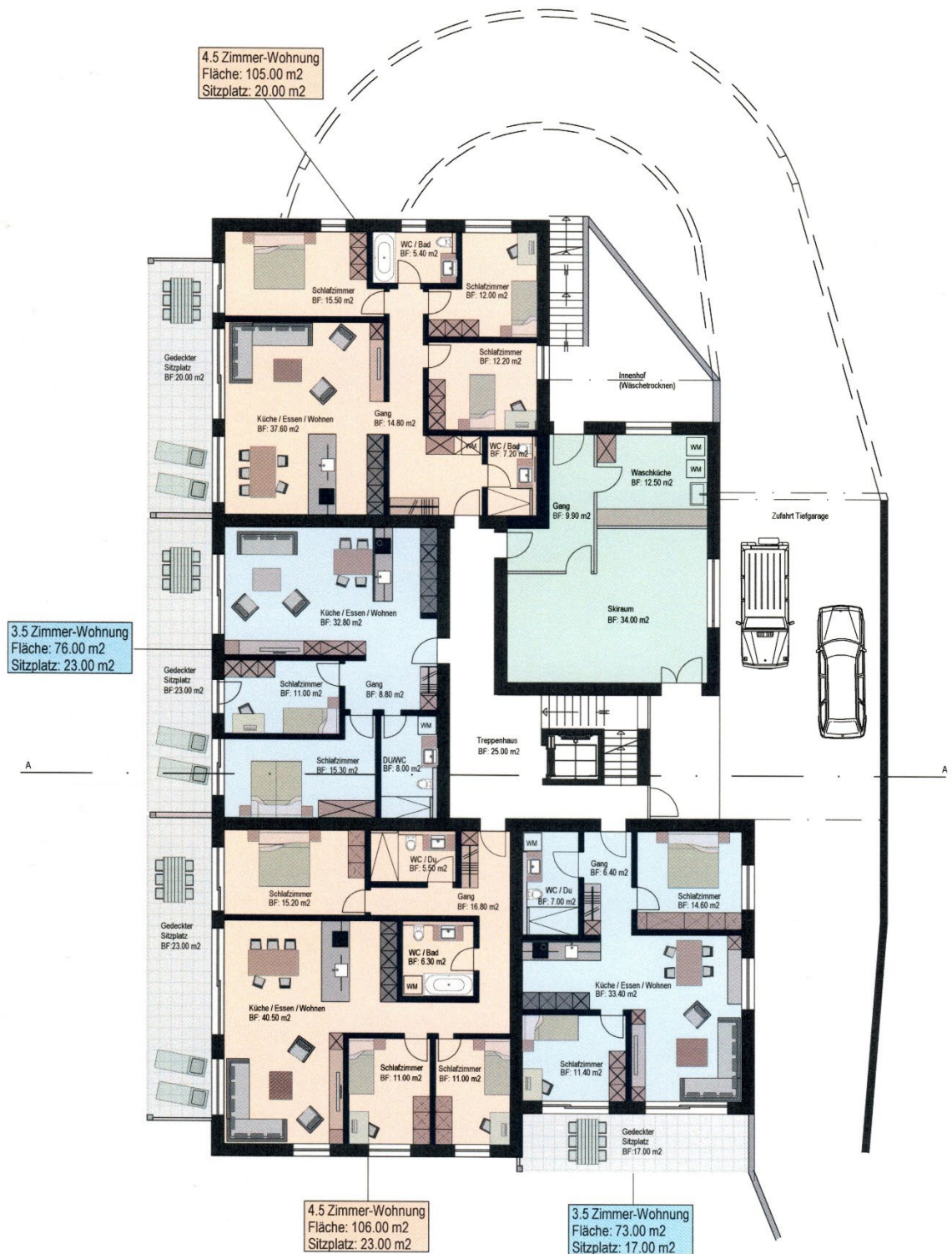


Casa da pliras famiglias / Mehrfamilienhaus Cons

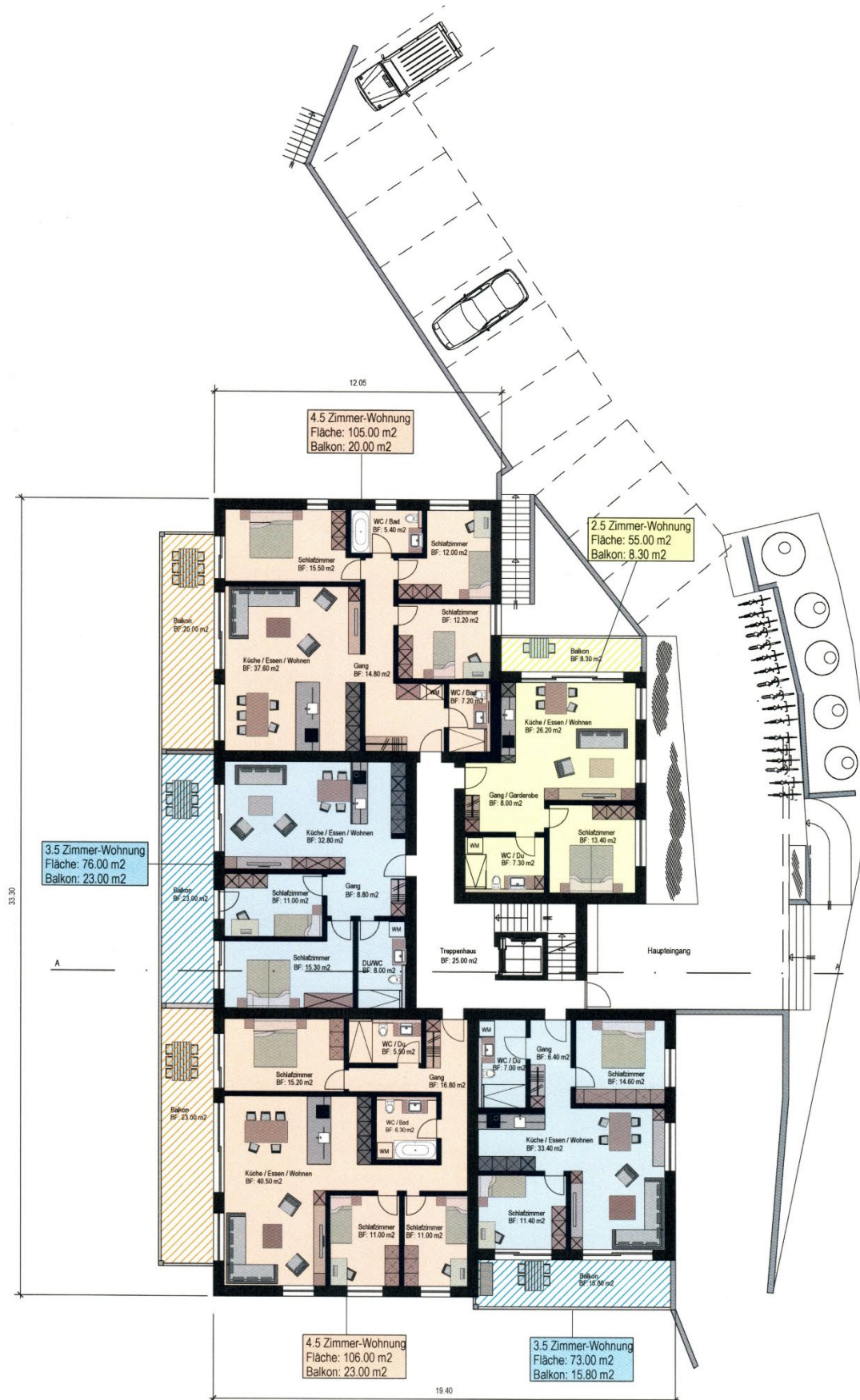


GRUNDRISS ERDGESCHOSS

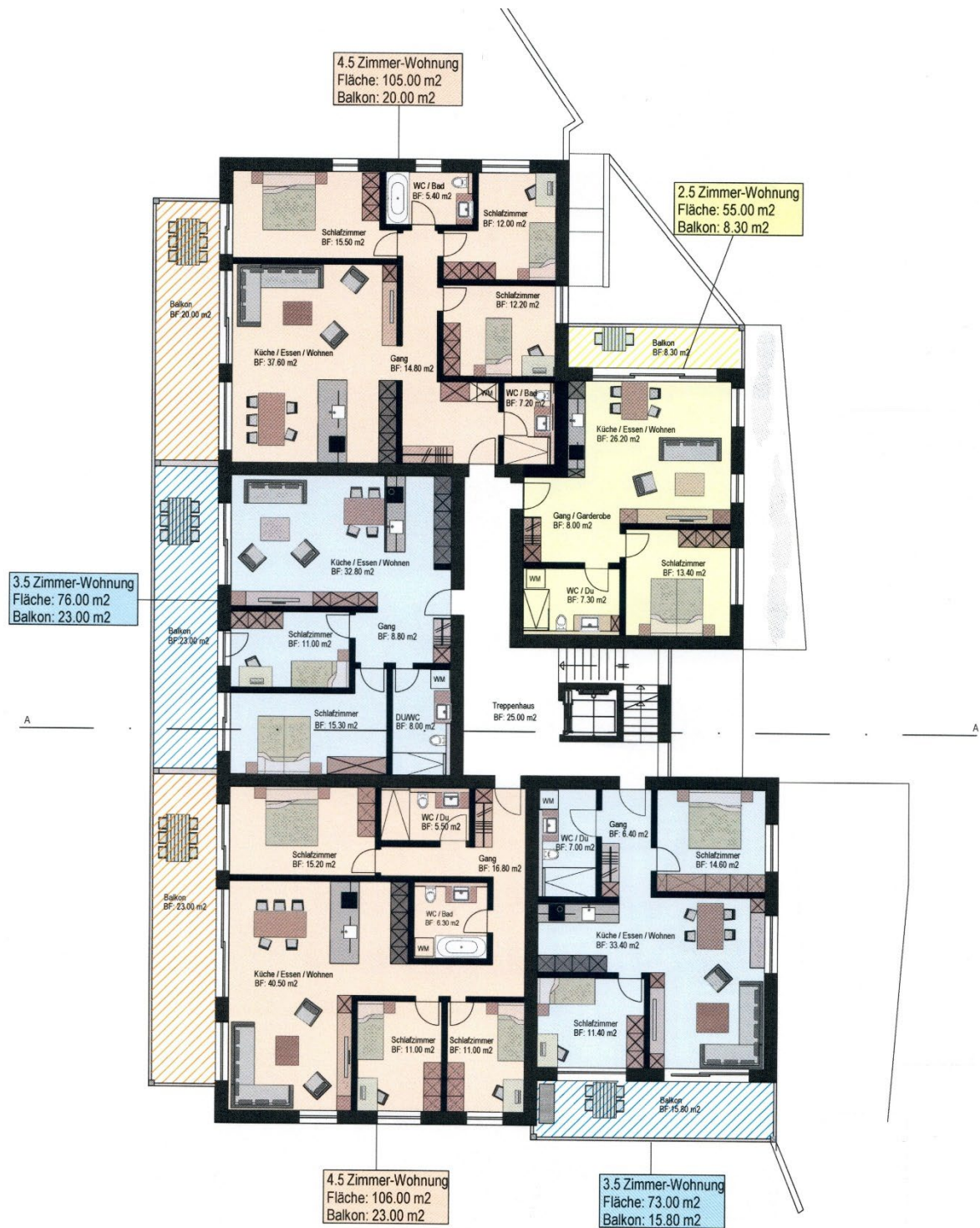
Casa da pliras famíllias / Mehrfamilienhaus Cons



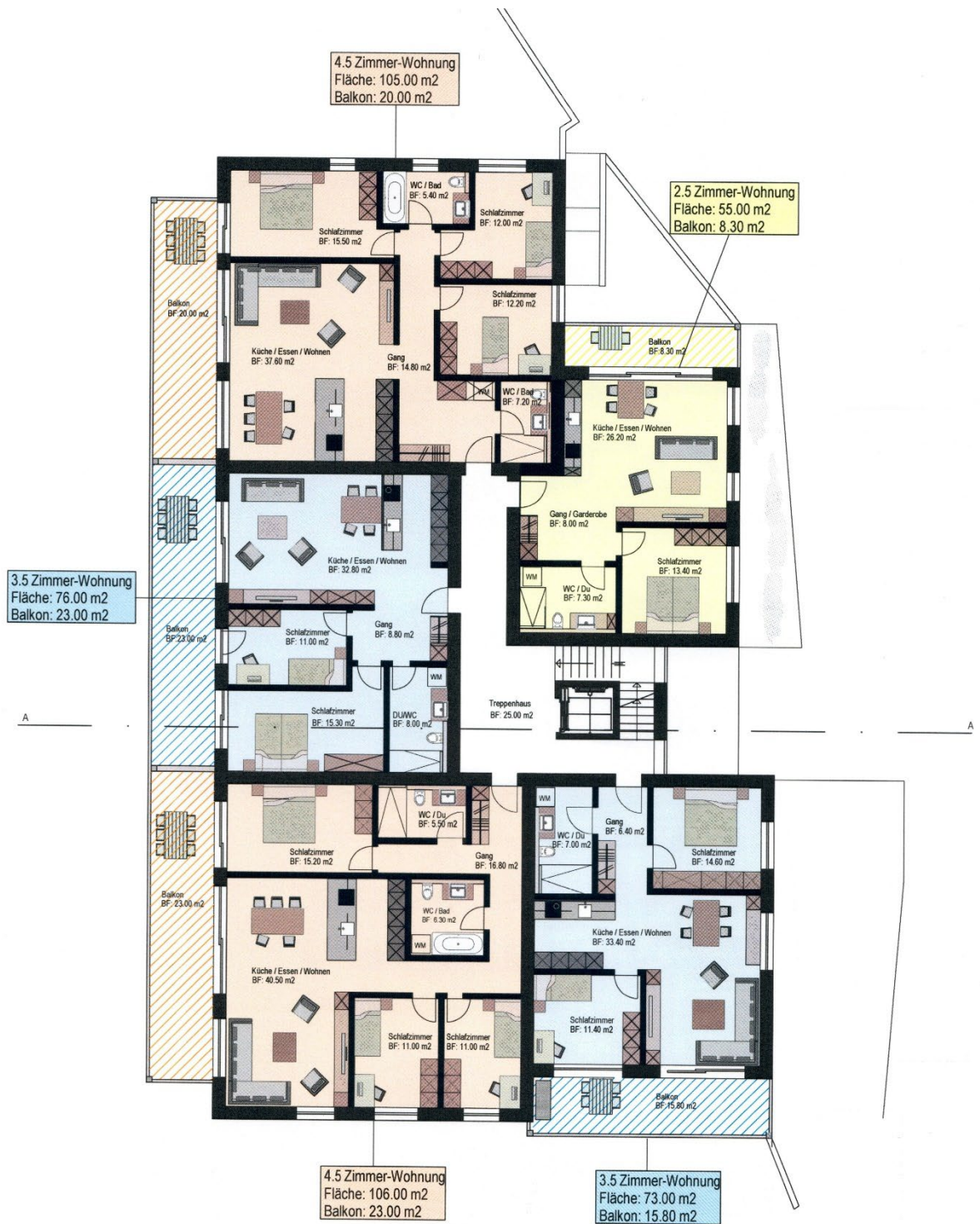
GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS



GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS



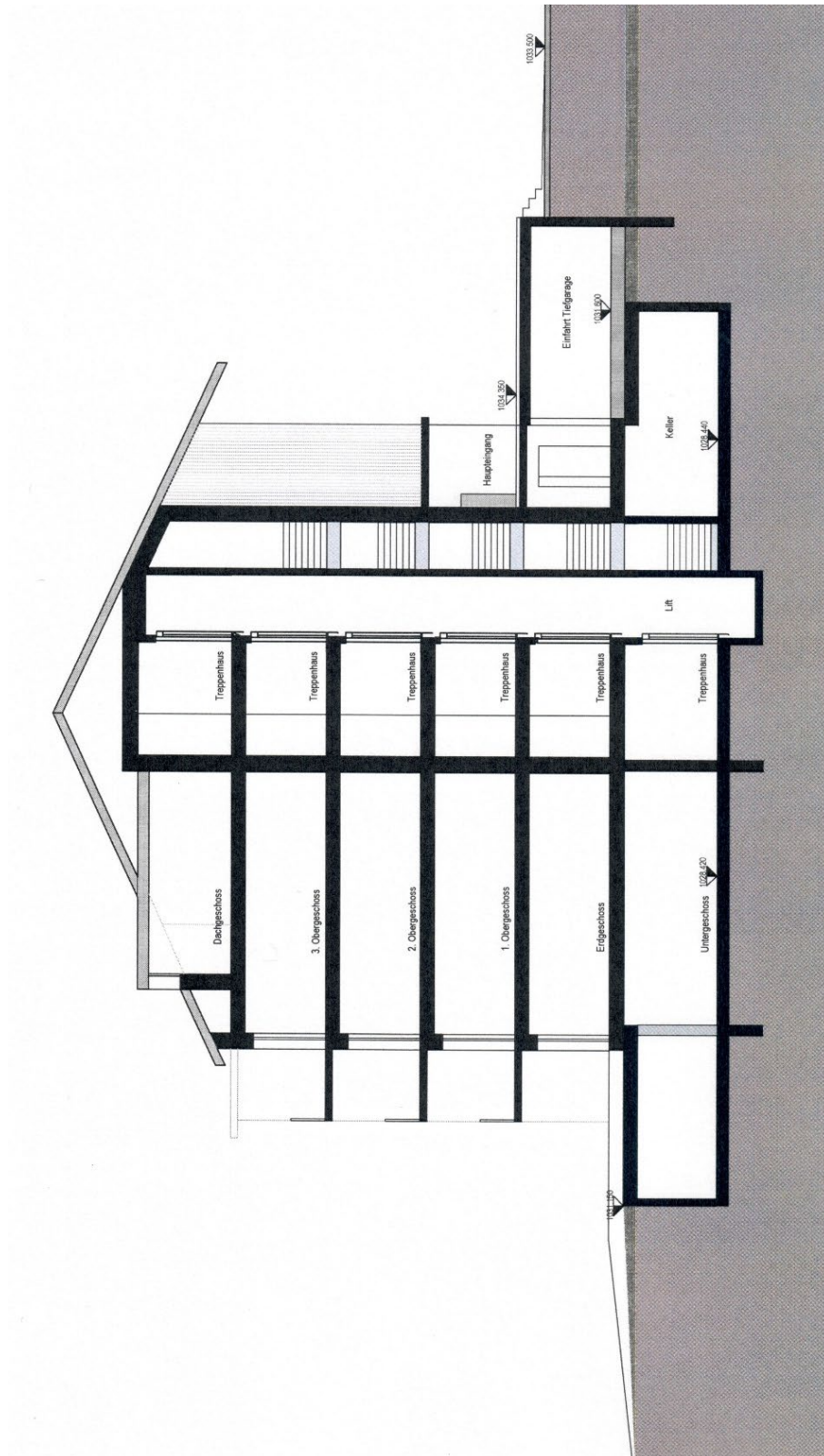
GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS



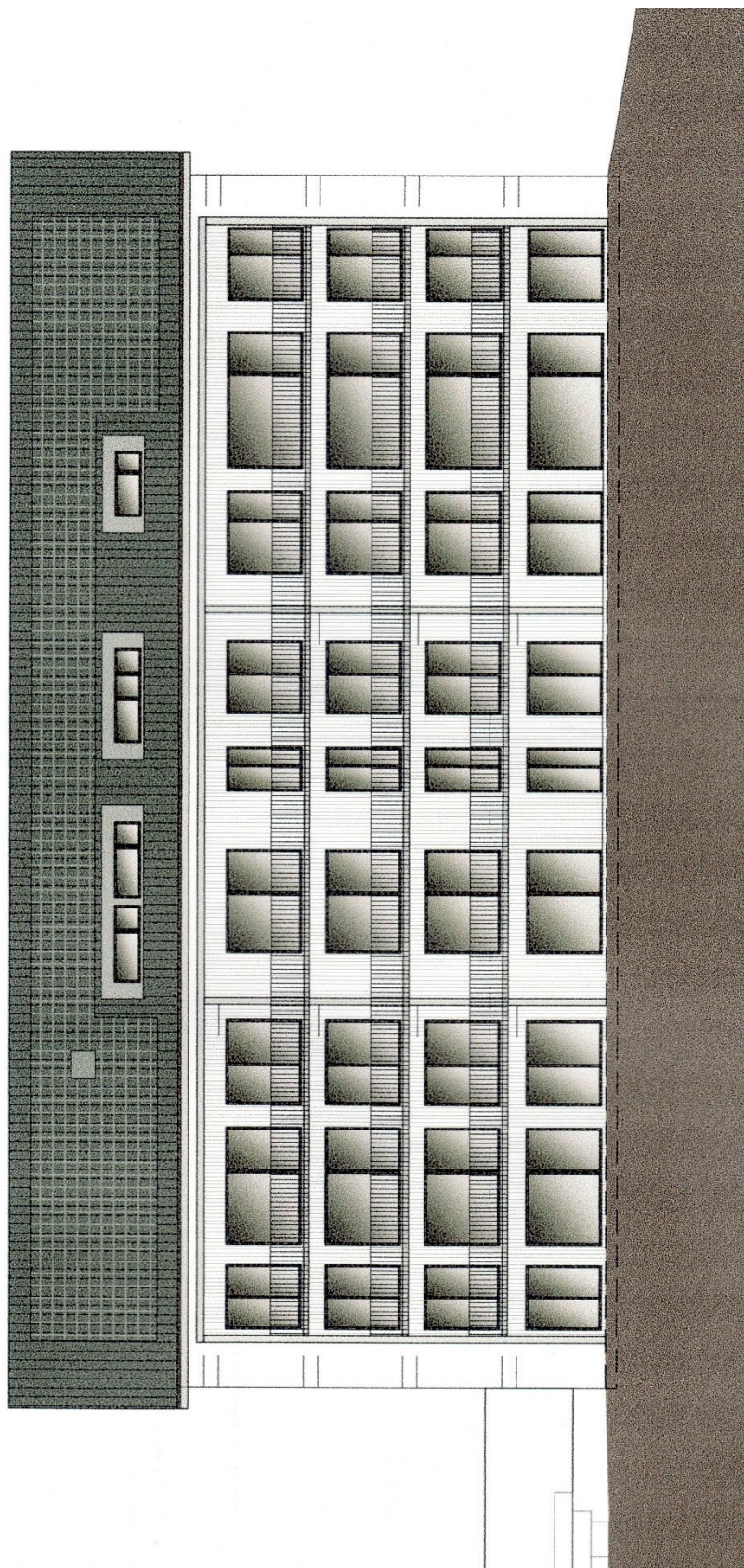
GRUNDRISS DACHGESCHOSS



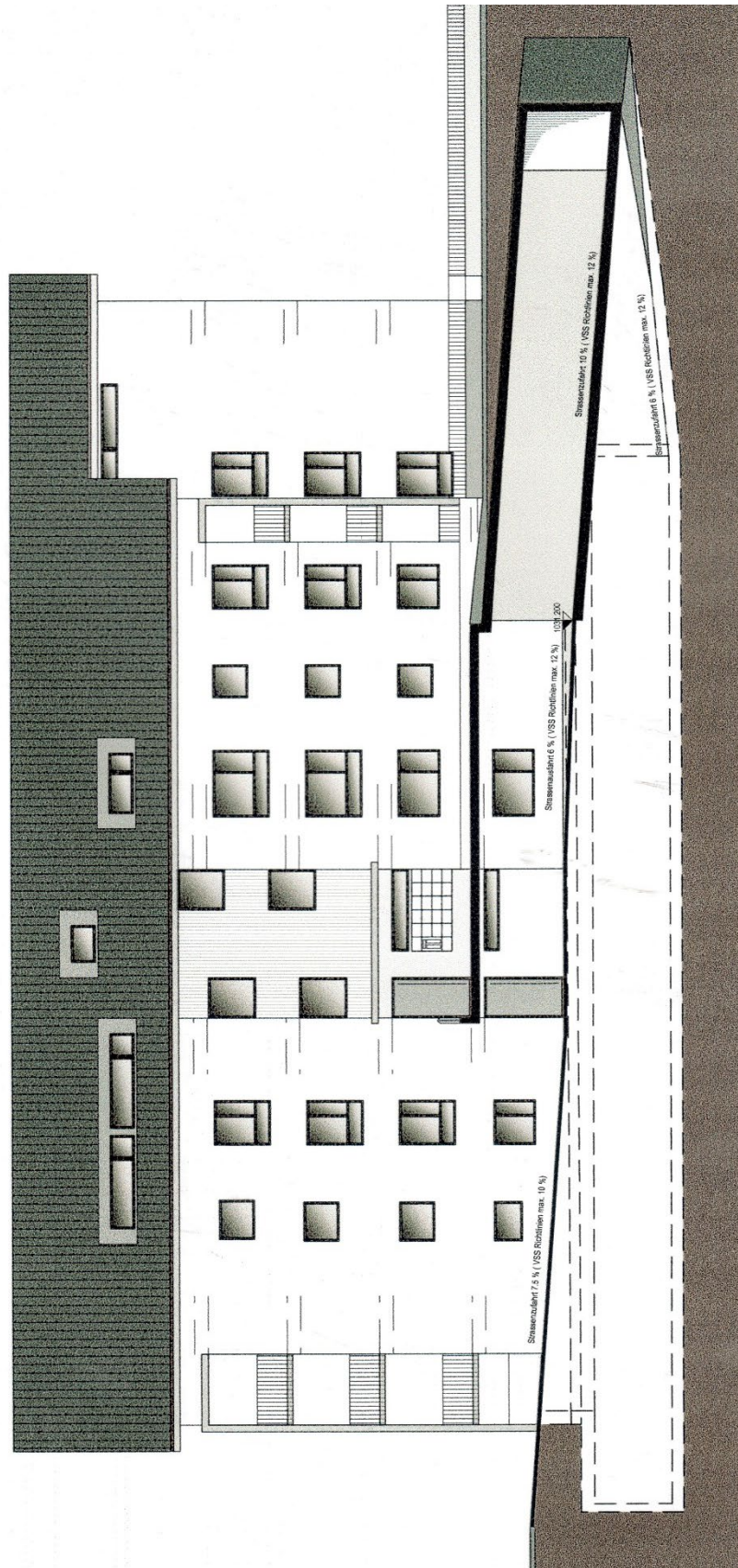
SCHNITT A-A



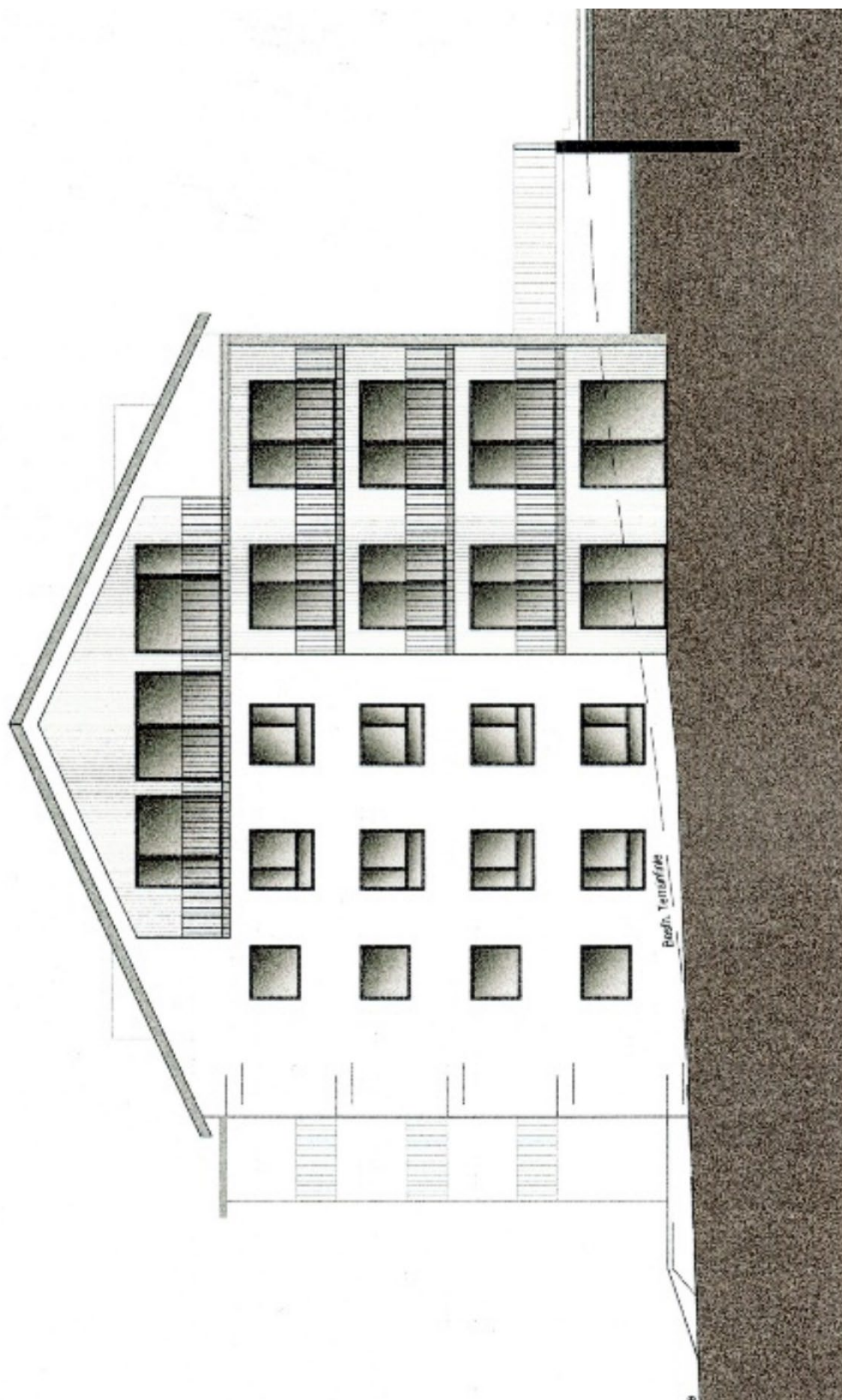
ANSICHT WEST



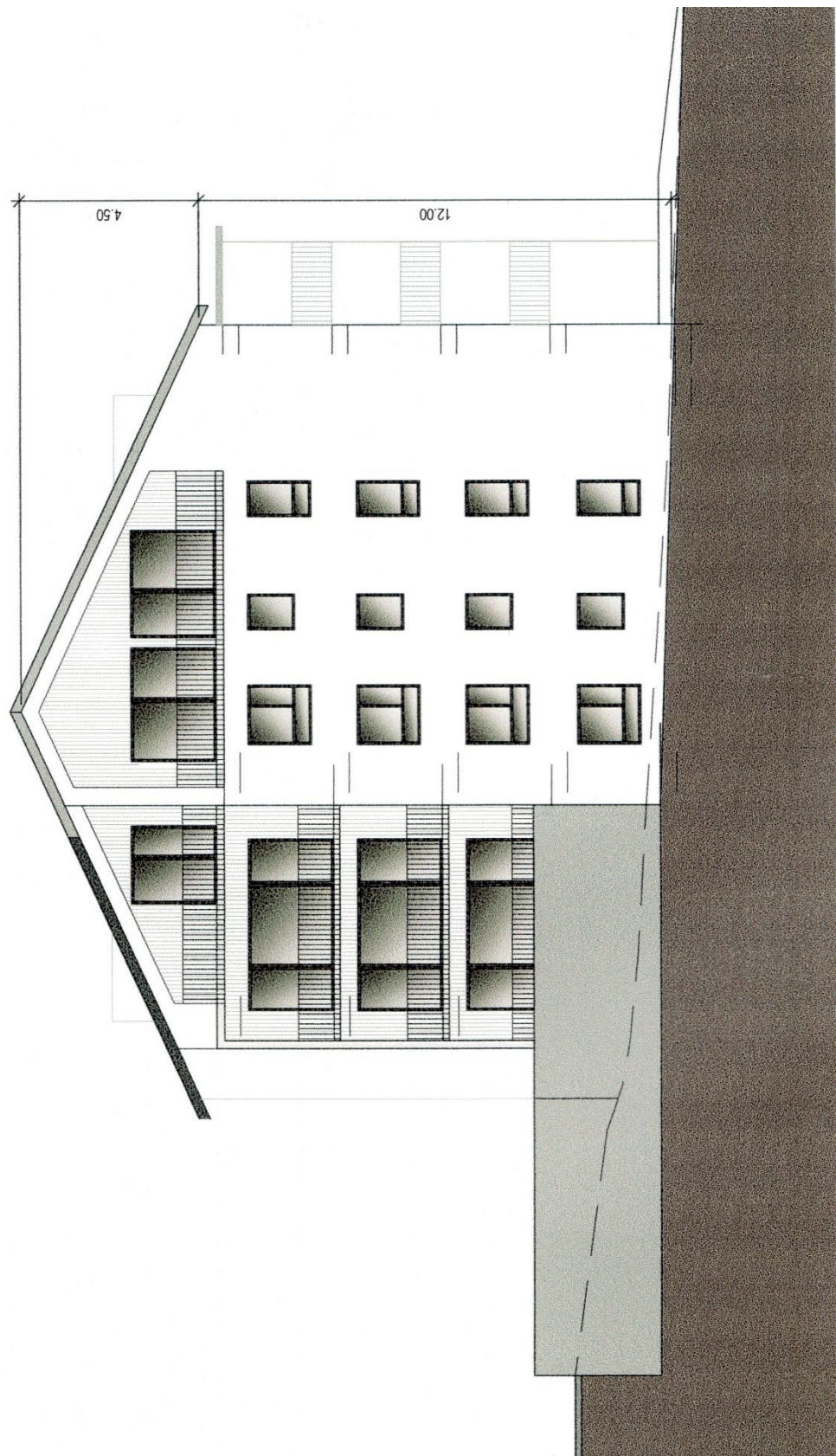
ANSICHT OST



ANSICHT SÜD



ANSICHT NORD



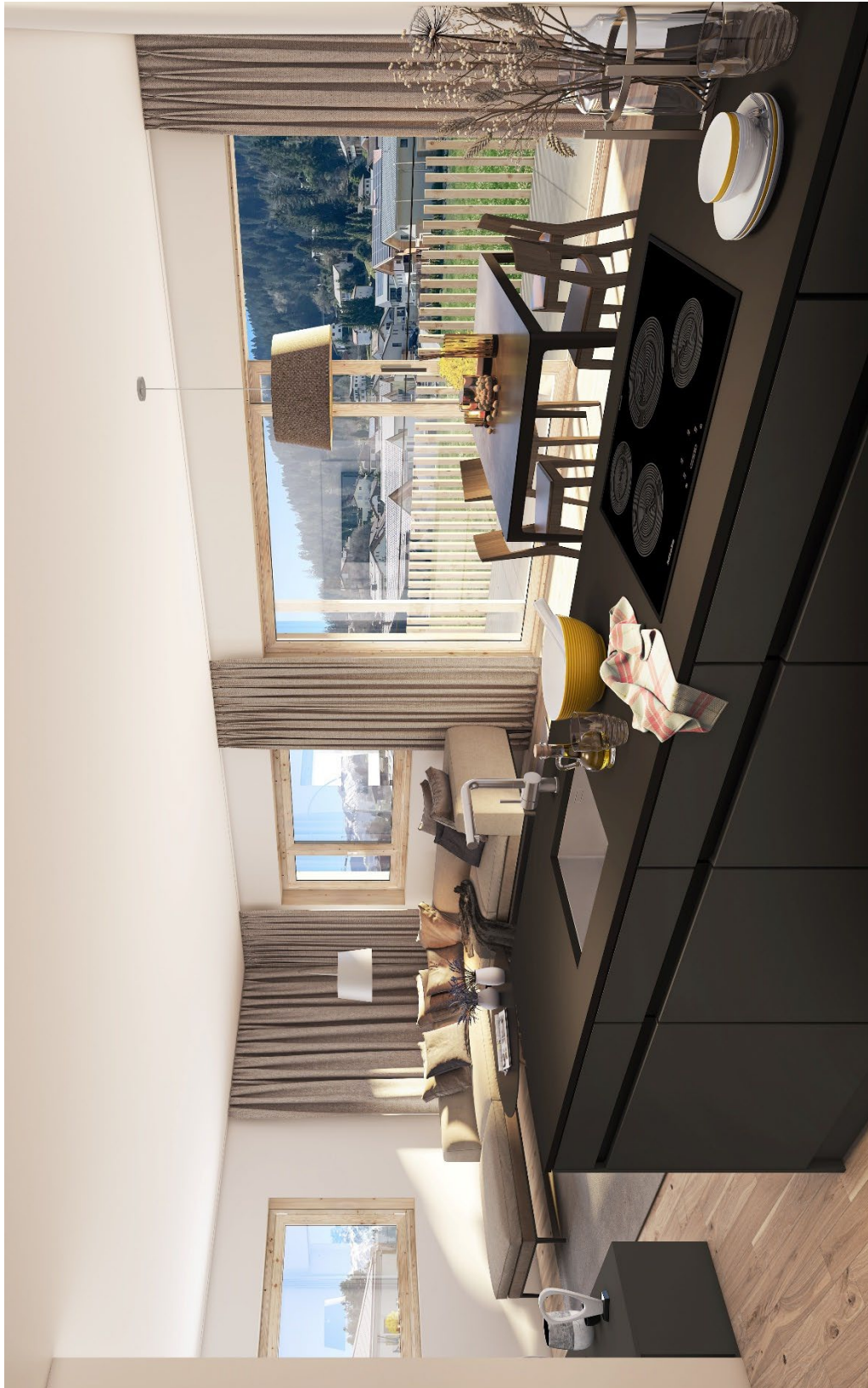
VISUALISIERUNG SÜD WEST



VISUALISIERUNG SÜD OST



VISUALISIERUNG SÜD OST



BAUKOSTEN

Kostenplanung inkl. MwSt.		
Pos.	Kostenstelle	Kostenvoranschlag
1	Vorbereitungsarbeiten	100'000
2	Gebäude	8'430'000
3	Umgebung	170'000
4	Reserve	100'000
Total Kostenplanung ± 20%		8'800'00.00

WIRTSCHAFTLICHKEIT

Wie bereits ausgeführt, wird das Mehrfamilienhaus von der Gemeinde Laax erstellt und finanziert. Bei einer Gesamtinvestitionssumme von 8.8 Mio. Franken inkl. MwSt. ergibt sich folgende Wertschöpfung.

Mieteinnahmen jährlich	Leerstandrisiko	5.00%	+ 445'000
Betriebskosten			- 115'600
Versicherung		0.10%	- 8'800
Verwaltung			- 10'000
Unterhalt / Werterhaltende Arbeiten		1.00%	- 88'000
Liegenschaftssteuer		0.10%	- 8'800
Finanzkosten			- 299'500
Baurechtzinsen			- 16'000
Verzinsung Fremdkapital		1.00%	- 88'000
Abschreibungen (45 Jahre)		2.20%	- 195'500
Ergebnis	Jahr	1	+ 30'000
Ergebnis	Jahr	10	+ 55'500

MONATLICHE MIETZINSE / NEBENKOSTEN / PARKPLÄTZE

Wohnung Anzahl Zimmer	Fläche von bis m ²	Mietzins von bis CHF	Nebenkosten CHF
2 ¹ / ₂	57	1'250.-- bis 1'300.--	100.--
3 ¹ / ₂	73 bis 76	1'550.-- bis 1'650.--	150.--
4 ¹ / ₂	105 bis 140	1'900.-- bis 2'100.--	200.--
Abgestuft nach: Wohnungsgrösse (Anzahl Zimmer / Fläche m ²) Lage (Ausrichtung, Ausblick, Besonnung, Lärmemission)			

In den Nebenkosten enthalten:

- Heizungskosten
- Wasser- Abwasser- und Kehrrechtgebühren
- Stromkosten (Allgemein)
- Serviceabonnemente (wie Lift, Garagetor, etc.)
- Hauswartung
- Verwaltung

Parkplätze:

- Tiefgarage (gedeckt) CHF 100.--
- Aussen (ungedeckt) CHF 80.--

TERMINE

Projekt- Planungs- Bauphase										
Jahr	2022			2023				2024		
Phase	2. Quartal	3. Quartal	4. Quartal	1. Quartal	2. Quartal	3. Quartal	4. Quartal	1. Quartal	2. Quartal	3. Quartal
Projektstudie / Vorprojekt										
Kreditfreigabe										
Baubewilligungsverfahren										
Bauprojekt										
Ausschreibung / Vergabe										
Baugrubenaushub										
Rohbau										
Innenausbau / Umgebung										
Bauvollendung / Bezug										

P.P. A-PRIORITY

CH-7031 Laax

Post CH AG