

**MESSADI DAVART IL PROJECT
BOTSCHAFT ZUM PROJEKT**

**SURBAGHEGIADA / ÜBERBAUUNG
„DENTER VISCHINS“**

*HABITAR ELLA VEGLIADETGNA / SPAZI DA HABITAR PAGABEL
WOHNEN IM ALTER / BEZAHLBARER WOHNRAUM*



MESJAMNA, ILS 19 DA FEVRER 2025
MITTWOCH, 19. FEBRUAR 2025



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

Architektur:
Loop AG
Burggraben 26
9000 St. Gallen
Tel. +41 71 245 95 95
info@loopag.ch

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

INHALTSVERZEICHNIS

INTRODUCZIUN DAVART IL PROJECT	4
EINLEITUNG ZUM PROJEKT	6
ZWEI PROJEKTE	
WOHNEN IM ALTER	8
BEZAHLBARER WOHNRAUM FÜR EINHEIMISCHE	11
DAS CAFÉ	12
STANDORT	13
VERKEHRERSCHLISSUNG.....	13
PROJEKTBSCHRIEB	14
PROJEKTPLÄNE	16
BAUKOSTEN.....	29
WIRTSCHAFTLICHKEIT.....	29
MIETZINSEN / NEBENKOSTEN.....	30
TERMINE	31

Introducziun pertuccont il project «Habitat ella vegliadetgna / spazi da habitar pagabel per indigens»

Il temps ei madirs

Ils davos onns ein ils basegns dallas habitontas e dils habitonts da Laax en connex cul habitar ella vegliadetgna ed il spazi da habitar pagabel secristallisai claramain. Cunzun attempai han exprimiu il giavisch da vuler vegnir vegls en lur contuorn usitau – cun ina fuorma da habitar che includa independenza, segirtad e cuminonza. Il medem mument s’augmenta il basegns da spazi da habitar pagabel che duei garantir la qualitat da veta dalla populaziun indigena.

Dus projects

En vesta a quei svilup ha la suprastanza communal decidu da lantschar duas iniziativas impurtantas: il project «Habitat ella vegliadetgna» ed il project «Spazi da habitar pagabel per indigens». Omisdus vulan schaffir sligaziuns persistentas per sfidas centralas da nossa cuminonza.

Habitat ella vegliadetgna – viver en cuminonza

Cul patratg fundamental «schi independent sco pusseivel e schi bia sustegn sco necessari» metta il project «Habitat ella vegliadetgna» el center la qualitat da viver dils attempai. Fuormas da habitar libras da barriera e conformas als basegns dueien pussibilitar da restar el contuorn usitau era cun limitaziuns dalla sanadad. Il medem mument dueien quellas personas saver profitar d’ina cuminonza che assista e sustegn ellas.

Spazi da habitar pagabel – ina sfida centrala

Ils prezis da locaziun carschents dils davos onns han confruntau era a Laax biaras famiglias e tenerscasas dalla classa mesauna cun ina pulita sfida. Cun sviluppar spazi da habitar pagabel silla parcella da baghegiar nr. 1007 vul la vischnaunca far frunt a quella tendenza e prestar ina contribuziun essenziala per la giustia sociala e l’attractivitat da Laax.

Quels dus projects risguardan ils basegns da differentas gruppas dalla populaziun e schaffeschan il medem mument la basa per in project intergeneraziunal.

Cumpra da terren parcella nr. 1007, Davos Baselgia / credit da planisaziun

Sper il credit per la cumpra dil schischom ella valeta da 1.5 miu. francs (culla resalva dil consentiment definitiv dalla radunonza dalla pleiv) ha la radunonza communal era approbau unanimamein in credit da planisaziun da 670'000 francs.

Studia da project / architect

Sco architect dil project eis ei gartegiau d’engaschar Flurin Davatz, quel che meina oz cun siu partenari Emanuel Calan il biro d’architectura Loop AG a Sogn Gagl.

Plinavon havein nus ussa saviu surprender e sviluppar vinavon l’idea da project dil victur dalla concorrenza d’avon 15 onns (Rohner Gmünder Partner AG, Herisau). Flurin Davatz era staus lezza gada meinaproject ed architect dil sböz.

Spitex Selva sco partenaria

L’organisaziun Spitex Selva havein nus saviu gudignar sco partenaria dil project «Habitat ella vegliadetgna». Sin fundament d’ina damonda carschenta per ses survetschs ha quella augmentau ils davos onns considerablamein il diember da persunal. Quei ha giu la consequenza che las localitads actualas el Center la Cauma ein memia pintgas per la Spitex Selva.

Il project «Habitat ella vegliadetgna» porscha ussa la pusseivladad ideala da sligiar il problem dil plaz e da schaffir biros supplementars. Cheutras san ins garantir che ton ils survetschs slargiai sco era las purschidas d’assistenza ch’in tal project pretenda ein curclai a moda cumplexsiva. Vitier vegn che la spitex sa dar peisa e garantir il liug Laax.

Cuosts d'investiziun

Il cuosts da baghegiar dallas treis casas planisadas dil project «Habitar ella vegliadetgna» sco era dallas duas casas «Spazi da habitar pagabel per indigens» muntan a totalmein 22,13 milliuns francs (incl. tpv).

Plan da termins pil project da baghegiar

Il project preliminar ei finius. Culla resalva che la radunanza communal approbescha il credit da baghegiar e l'approbaziun sco dil plan da quartier ch'ei publica actualmein cuntinuescha la planisaziun. Parallel cun quella vegnan las lavurs screttas ora.

Il suandonts tiarms ein previ:

Atun 2025

- Entschatta dil scavament dil plazzal
- Lavurs da francar il foss da baghegiar

Primavera 2026

- Entschatta dallas lavurs da construcziun

Fin da november 2027

- Fin dallas lavurs ed occupaziun dils baghetgs

Rentabilitad

Pil project ha il biro Contoura AG, Cuera, fatg ina calculaziun da rentabilitad. Cun ina summa da baghegiar da 22,13 milliuns francs, entradas da tscheins da locaziun da 924'000 francs ad onn e cun trer giu il cuosts da menaschi e da finanziaziun semuossa in quen positiv dalla rentabilitad. Gia igl emprem onn san ins presentar in resultat ulivau e sur in horizon da planisaziun da 10 onns porta l'investiziun in gudogn da biebein 240'000 francs. In cashflow annual denter 650'000 e 700'000 francs ha la consequenza ch'il capital jester ed il cuosts da tscheins sereduceschan mintg'on. Il cuosts da manteniment che creschan sur quels onns vegnan cun quei era pli che cumpensai.

Proposta allas votantas ed als votants

La suprastanza communal recamonda per quei d'approbar sia suandonta proposta:

- 1. Approbar il credit da 22'130'000 francs incl. tpv per realisar la surbaghegiada «Denter Vischins» Habitar ella vegliadetgna / Spazi da habitar pagabel per indigens».**
- 2. Autorisar la suprastanza communal da far, egl interess dall'ovra, eventualas midadas necessarias durant la construcziun, aschinavon che quellas surpassan buca las limitas dil project e dil credit.**

Ei vala leutier:

La suprastanza communal survegn l'incarica d'exequir l'ovra.

Einleitung zum Projekt «Wohnen im Alter / bezahlbarer Wohnraum für Einheimische»

Die Zeit ist reif

In den letzten Jahren haben sich die Bedürfnisse der Einwohnerinnen und Einwohner von Laax in Bezug auf Wohnen im Alter und bezahlbaren Wohnraum deutlich herauskristallisiert. Besonders ältere Menschen haben den Wunsch geäußert, in ihrer vertrauten Umgebung alt zu werden – mit einer Wohnform, die Selbstständigkeit, Sicherheit und Gemeinschaft vereint. Gleichzeitig steigt der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, um die Lebensqualität der einheimischen Bevölkerung zu sichern.

Zwei Projekte

Angesichts dieser Entwicklungen hat der Gemeindevorstand entschieden, zwei bedeutende Initiativen ins Leben zu rufen: das Projekt «Wohnen im Alter» und das Projekt «Bezahlbarer Wohnraum für Einheimische». Beide Vorhaben zielen darauf ab, nachhaltige Lösungen für zentrale Herausforderungen zu schaffen, die unsere Gemeinschaft betreffen.

Wohnen im Alter – Leben in Gemeinschaft

Mit dem Grundgedanken „so selbstständig wie möglich, so viel Unterstützung wie nötig“ rückt das Projekt «Wohnen im Alter» die Lebensqualität älterer Menschen in den Fokus. Barrierefreie und bedarfsgerechte Wohnformen sollen es ermöglichen, auch bei gesundheitlichen Einschränkungen in der gewohnten Umgebung zu bleiben und gleichzeitig von einer unterstützenden Gemeinschaft zu profitieren.

Bezahlbarer Wohnraum – eine zentrale Herausforderung

Die steigenden Mietpreise der letzten Jahre haben auch in Laax viele Familien und Mittelstandshaushalte vor Herausforderungen gestellt. Mit der Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum auf der Bauparzelle Nr. 1007 möchte die Gemeinde dieser Entwicklung entgegenwirken und einen wesentlichen Beitrag zur sozialen Gerechtigkeit und Attraktivität des Standorts leisten.

"Durch diese beiden Projekte werden die Bedürfnisse unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen berücksichtigt und gleichzeitig die Grundlage für ein generationenübergreifendes Vorhaben geschaffen."

Landkauf Teilparzelle Nr. 1007, Davos Baselgia / Planungskredit

Neben dem Kredit für den Landkauf in der Höhe von CHF 1.5 Mio. (vorbehaltlich der endgültigen Zustimmung durch die Kirchgemeindeversammlung) wurde auch einem Planungskredit in der Höhe von CHF 670'000.- einstimmig zugestimmt.

Projektstudie / Architekt

Der Architekt Flurin Davatz, der heute mit seinem Partner Emanuel Calan das Architekturbüro Loop AG, St. Gallen führt, konnte für das neue Projekt gewonnen werden.

Zudem konnte die Projektidee des damaligen Wettbewerbssiegers (Rohner Gmünder Partner AG, Herisau), bei welchem Herr Davatz die Projektleitung als Entwurfsarchitekt innehatte, übernommen und weiterentwickelt werden.

Spitex Selva als Partner

Die Spitex Selva konnte erfolgreich als Partner für das Projekt „Wohnen im Alter“ gewonnen werden. Aufgrund der steigenden Nachfrage nach Spitex-Dienstleistungen wurde das Personal in den letzten Jahren erheblich aufgestockt. Dies hat dazu geführt, dass die aktuellen Räumlichkeiten im Center la Cauma nicht mehr ausreichend Platz bieten.

Das Projekt „Wohnen im Alter“ schafft nun die ideale Möglichkeit, dieses Platzproblem zu lösen und zusätzliche Büroflächen zu schaffen. Dadurch kann sichergestellt werden, dass sowohl die erweiterten Dienstleistungen als auch die Betreuungsangebote, die ein solches Projekt erfordert, umfassend abgedeckt werden können und der Standort Laax für die Spitex gesichert werden kann.

Investitionskosten

Die Investitionskosten für den Bau der geplanten drei Wohnhäuser «Wohnen im Alter» sowie der zwei Mehrfamilienhäuser «Bezahlbarer Wohnraum für Einheimische» belaufen sich auf insgesamt 22.13 Millionen Franken (inklusive Mehrwertsteuer).

Zeitplan für das Bauvorhaben

Das Vorprojekt wurde abgeschlossen. Unter Vorbehalt der Zustimmung des Baukredits durch die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung des aktuell aufliegenden Quartierplans durch den Gemeindevorstand wird die Ausführungsplanung fortgeführt. Parallel dazu werden die Ausschreibungsarbeiten durchgeführt.

Die folgenden Meilensteine sind vorgesehen:

Herbst 2025

- Beginn des Baugrubenaushubs
- Durchführung der Baugrubensicherung

Frühjahr 2026

- Start der Bauarbeiten

Ende November 2027

- Geplante Fertigstellung und Bezug der Gebäude

Wirtschaftlichkeit

Das Büro Contoura AG, Chur, hat eine Wirtschaftlichkeitsrechnung für das Projekt erstellt. Bei einer Bausumme von 22,13 Mio. Franken, Mieteinnahmen von jährlich 924'000 Franken und unter Abzug der Betriebs- und Finanzierungskosten bilanziert die Wirtschaftlichkeitsrechnung positiv. Bereits im ersten Jahr kann ein ausgeglichenes Ergebnis ausgewiesen werden und über den Planungshorizont von 10 Jahren wird ein Gewinn von rund 240'000 Franken erwirtschaftet. Ein jährlicher Cashflow zwischen 650'000 und 700'000 Franken führt dazu, dass sich das Fremdkapital und somit auch die Zinsbelastung jährlich reduzieren und so die über die Jahre steigenden Unterhaltskosten mehr als kompensieren.

Antrag an die Stimmberechtigten

Der Gemeindevorstand empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern folgendem Antrag zuzustimmen:

- 1. Den Verpflichtungskredit von 22'130'000 Franken inkl. MwSt. für den Neubau Wohnen im Alter / Bezahlbarer Wohnraum für Einheimische «Denter Vischins» 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.

Zwei Projekte

Wohnen im Alter

Betreutes Wohnen – Eine Alternative für das Wohnen im Alter

Das Konzept des «Betreuten Wohnens» stellt eine Alternative dar, die das Leben im Alter erleichtert und bereichert. Diese Wohnform kombiniert selbstständiges Wohnen mit der Sicherheit, bei Bedarf auf Unterstützung zurückgreifen zu können. Ziel ist es, so viel Eigenständigkeit wie möglich zu bewahren und gleichzeitig bedarfsgerechte Hilfe in Anspruch nehmen zu können.

Was ist «Betreutes Wohnen»

Betreutes Wohnen ist eine Wohnform, die auf die Bedürfnisse älterer oder beeinträchtigter Menschen zugeschnitten ist. Sie ermöglicht es den Bewohnern, einen eigenen Haushalt zu führen, und bietet gleichzeitig Zugang zu:

- **Notrufsystemen** für schnelle Hilfe im Notfall.
- **Unterstützungsdienste**, wie, Pflege- Reinigungs- und Einkaufsservices.
- **Gemeinschaftseinrichtungen**, die soziale Kontakte und Aktivitäten fördern.
- **Barrierefreien Wohnräumen**, die auch bei nachlassender Mobilität Sicherheit und Komfort bieten.

Diese Kombination sorgt für eine hohe Lebensqualität und Sicherheit im Alter.

Vorteile des «Betreuten Wohnens»

Zukunftsplanung: Viele Menschen entscheiden sich bewusst für diese Wohnform, um frühzeitig ihre Lebensqualität zu sichern und Vorkehrungen für die Zukunft zu treffen.

Barrierefreiheit: Die Wohnungen sind barrierefrei gestaltet, um Mobilitätseinschränkungen vorzubeugen.

Soziale Kontakte: Gemeinschaftsaktivitäten und die Nähe zu Gleichaltrigen bieten ein soziales Umfeld, das Einsamkeit entgegenwirkt.

Sicherheit: Mit Notrufsystemen und präsentem Personal ist schnelle Hilfe garantiert.

Individuelle Services: Von Hausreinigung bis zur Betreuung – die Bewohner können flexibel Leistungen hinzubuchen.

Zielgruppe des «Betreuten Wohnens»

Betreutes Wohnen richtet sich an verschiedene Personengruppen, die von einer barrierefreien Wohnumgebung und unterstützenden Dienstleistungen profitieren können:

Ältere Menschen in nicht altersgerechten Wohnungen

Viele ältere Menschen leben in grossen Wohnungen oder Häusern, die nicht auf ihre Bedürfnisse abgestimmt sind. Zu den Herausforderungen gehören:

- **Barrieren im Alltag:** Hindernisse wie Treppen, enge Badezimmer, oder das Fehlen von Handläufen erschweren die Mobilität und erhöhen das Unfallrisiko.
- **Hoher Pflege- und Arbeitsaufwand:** Grosse Wohnflächen, das Nachlegen von Brennholz oder die Pflege eines grossen Gartens können überfordern.
- **Optimierung des Wohnraums:** Ein Umzug in eine kleinere, altersgerechte Wohnung schafft nicht nur Erleichterung im Alltag, sondern gibt auch grössere Wohnflächen für Familien oder andere Wohnbedarfe frei.

Menschen ohne Nachbarschaftshilfe

Fehlen Verwandte, Freunde oder Nachbarn, die regelmässig helfen können, bietet «Betreutes Wohnen» eine unterstützende Gemeinschaft.

Menschen, die Geselligkeit suchen

Einsamkeit ist ein weit verbreitetes Problem im Alter. Gemeinschaftsräume, organisierte Aktivitäten und der Kontakt zu anderen Bewohnern im «Betreuten Wohnen» fördern den Austausch und das soziale Miteinander.

Menschen, die in der gewohnten Umgebung bleiben möchten

Für ältere Menschen, die ihren Lebensabend in einem vertrauten Umfeld verbringen möchten, bietet «Betreutes Wohnen» die Möglichkeit, in der Nähe bekannter Mitmenschen und gewohnter Orte zu bleiben, ohne auf Unterstützung verzichten zu müssen.

Menschen mit körperlichen Einschränkungen

Nicht nur Senioren, sondern auch jüngere Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen profitieren von barrierefreien Räumen und einer auf ihre Bedürfnisse zugeschnittenen Infrastruktur.

Fazit

«Betreutes Wohnen» bietet eine flexible und bedarfsgerechte Lösung für Menschen, die im Alter eigenständig und zugleich sicher leben möchten. Diese Wohnform vereint Barrierefreiheit, Gemeinschaft und Unterstützungsleistungen und schafft damit ein Umfeld, das sowohl individuelle Freiheit als auch soziale Sicherheit fördert. Sie stellt somit eine attraktive Alternative zu traditionellen Pflegeheimen dar und gewinnt zunehmend an Bedeutung.

Voraussetzungen für die Aufnahme und Vermietung von Wohnungen

Für die Vermietung von Wohnungen im Bereich «Wohnen im Alter» gelten die nachfolgend aufgeführten Rahmenbedingungen:

Wohnsitz

Die Zuteilung der Wohnungen «Wohnen im Alter» erfolgt in der Reihenfolge der nachfolgend aufgeführten Kriterien:

1. Personen, die während mindestens 5 Jahren Wohnsitz (Hauptsteuerdomizil) in der Gemeinde Laax haben
2. Personen, die während mindestens 10 Jahren ihren Zweitwohnsitz in Laax haben
3. In Ausnahmefällen und bei Leerstand von Wohnungen können Personen, die ihren Wohnsitz in der «Spitexregion Selva» haben, berücksichtigt werden

Weitere persönliche Voraussetzungen

In die «Wohnungen im Alter» werden Personen aufgenommen, welche bei Mietantritt folgende persönliche Voraussetzungen erfüllen:

- sie befinden sich im AHV-Alter oder sie haben eine körperliche Beeinträchtigung
- sie müssen in der Lage sein, den eigenen Haushalt selbstständig oder mittels der von der Spitex ordentlich angebotenen Dienstleistungen zu führen
- die Wohnungen müssen während des ganzen Jahres bewohnt werden
- ihre Situation muss dringlich sein. Die Dringlichkeit der Situation wird individuell und insbesondere anhand folgender Kriterien ermittelt:
 - Die gesuchstellende Person ist auf den Ausbaustandart einer Alterswohnung angewiesen, insbesondere, weil die bisherige Wohnung nicht hindernisfrei zugänglich ist.
 - Die gesuchstellende Person ist auf eine zentrumsnahe Wohnung angewiesen, insbesondere weil Einkaufsmöglichkeiten, Post, Bank und ÖV-Haltestellen von der bisherigen Wohnung aus schlecht erreichbar sind.
 - Die gesuchstellende Person verfügt über zu wenig Unterstützung von Angehörigen oder Drittpersonen bei der Bewältigung des täglichen Lebens.

Zuweisung der Wohnungen

2½- und 3½-Zimmerwohnungen werden nur an zwei Personen, die eine Lebens- oder Wohngemeinschaft bilden, vermietet. Wenn eine Wohnung an zwei Personen vermietet wird und während der Mietdauer durch eine Veränderung der Lebenssituation (z.B. Scheidung, Trennung, Tod) nur noch eine Person die Wohnung nutzt, so kann der Vermieter bei Bedarf und Verfügbarkeit einer 1.5 oder 2-Zimmerwohnung einen Wohnungswechsel verlangen. Die in diesem Zusammenhang mit dem Wohnungswechsel verbundenen Zügelkosten werden von der Vermieterin übernommen.

Ausgeschlossen von einer Wohnungszuteilung sind Personen, welche im Besitz einer Wohnung oder Liegenschaft in Laax sind, ausser wenn die Eigentümer ihre Liegenschaften an Personen mit Wohnsitz in der Gemeinde Laax vermieten oder verkaufen.

Betreuungspauschalen

Die Mieterinnen und Mieter leben in ihren Wohnungen grundsätzlich selbstständig. Sie haben jedoch die Möglichkeit, dank einem umfassenden Betreuungskonzept individuelle Dienstleistungen und Hilfestellungen der Spitex Selva zu beanspruchen:

Grunddienstleistungen (in der Betreuungspauschale inbegriffen):

- Feste Beratungssprechzeiten von Mitarbeitenden der Spitex vor Ort
- Vermittlung und Organisation von Hilfsdiensten bei Bedarf
- Hausnotruf mit 24h-Bereitschaft
- Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen
- Anschlüsse TV, Telefon und Internet
- Organisation von gemeinsamen Essen
- Anwesenheitskontrolle (in Absprache)
- Vorrang bei der Vergabe eines Pflegeplatzes im Wohn- und Pflegeheim Plaid, Flims

Wahlleistungen (in der Betreuungspauschale nicht inbegriffen):

- Spitexleistungen:
 - Pflegerische und therapeutische Hilfen (ambulante Pflege)
 - Mahlzeitendienst
 - Hauswirtschaftliche Leistungen
- Reparaturdienste durch Haustechniker
- Fenster reinigen, Frühlingsputz, etc.
- Fahr- und Begleitservice zu Ärzten, Therapeuten und Behörden
- Hol- und Bringdienste
- Angebote zur Freizeitgestaltung, kulturelle und sportliche Gruppenveranstaltungen
- Organisation weiterer Dienstleistungen nach Bedarf und Verfügbarkeit vor Ort (Raum steht zur Verfügung).

Folgende Angebote stehen dabei im Vordergrund: Coiffeur, Maniküre, Pediküre, kosmetische Behandlungen, Massagen (Kosten siehe separate Preisliste).

Bezahlbarer Wohnraum

Grundlage für Lebensqualität und sozialen Ausgleich

Bezahlbare Mieten und ein guter Wohnstandard sind für die Lebensqualität jeder Einwohnerin und jedes Einwohners von zentraler Bedeutung. Sie bestimmen zudem massgeblich die Attraktivität eines Wohnortes und tragen zum sozialen Gleichgewicht einer Gemeinde bei. Dieses Gleichgewicht ist in Laax wie in vielen anderen Gemeinden zunehmend gefährdet.

Die Mietpreise sind in den letzten Jahren schweizweit stark angestiegen - auch in unserer Gemeinde. Immer mehr Familien und inzwischen auch der Mittelstand können sich in Laax Wohnungen mit angemessener Wohnfläche und gutem Standard nicht mehr leisten. Besonders betroffen sind junge Einheimische, die nach der Ausbildung oder dem Studium aus dem Unterland zurückkehren und in Laax mit ihrer Familie leben möchten. Trotz guter Ausbildung und fester Anstellung stehen sie auf dem Wohnungsmarkt in direkter Konkurrenz zu finanzkräftigen Zuzüglern. Diese kaufen vermehrt bestehende Liegenschaften als Zweitwohnungen - ein Effekt der Zweitwohnungsinitiative, die den Bau neuer Zweitwohnungen verbietet.

Die Corona-Pandemie hat die Attraktivität des Wohnens in den Bergen zusätzlich erhöht. Viele Berufstätige sind auf Heimarbeitsplätze umgestiegen und schätzen die Lebensqualität mit Blick auf die Bündner Bergwelt bei gleichzeitig höheren Löhnen in den städtischen Wirtschaftszentren. Dieses Phänomen ist nicht nur in Graubünden, sondern auch in anderen Bergregionen wie dem Wallis, dem Berner Oberland oder dem Tessin zu beobachten. Für die Einheimischen bedeutet dies oft einen ungleichen Kampf um bezahlbaren Wohnraum. Die genannten Punkte haben nicht nur zu steigenden Mieten, sondern auch zu einer deutlichen Verknappung des Wohnungsangebots geführt.

Verantwortung der Gemeinde: Lebensqualität nachhaltig sichern

Es ist eine der zentralen Aufgaben der Gemeinde, die Lebensqualität ihrer Bewohnerinnen und Bewohner langfristig zu sichern. Der Gemeindevorstand von Laax hat deshalb beschlossen, selbst bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dieses Vorhaben richtet sich insbesondere an Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen, um ihnen ein Leben in Laax zu ermöglichen – sei es, um eine Familie zu gründen, Kinder grosszuziehen oder im Alter in der Heimat zu bleiben.

Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Unterstützung junger Einheimischer. Ihnen soll z. B. die Rückkehr nach Laax nach einer Ausbildung erleichtert werden. Nur durch die Verfügbarkeit von erschwinglichen Mietwohnungen, die ausreichend Platz für Familien bieten, kann der Mittelstand in unserer Gemeinde gehalten und das soziale Gleichgewicht bewahrt werden.

Mehr als Wohnraum: Ein starkes soziales Gefüge

Ein ausgewogenes soziales Klima und eine gute Altersdurchmischung fördern das Gemeinwesen und bereichern das Leben aller. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist daher nicht nur eine Investition in die Lebensqualität einzelner, sondern in die Zukunft von Laax als lebenswerte, solidarische und dynamische Gemeinde.

Voraussetzungen für die Aufnahme und Vermietung von Wohnungen

Für die Vermietung von Wohnungen im Bereich «Bezahlbarer Wohnraum» gelten die nachfolgend aufgeführten Rahmenbedingungen:

Vergabekriterien

In den «Wohnungen «Bezahlbarer Wohnraum» werden Personen aufgenommen, welche bei Mietantritt folgende persönliche Voraussetzungen erfüllen:

1. Einheimische Familien/Personen, die mit minderjährigen Kindern zusammenwohnen.
2. Personen, welche mindestens, während 10 Jahren in Laax Wohnsitz haben oder hatten, und sich in Laax niederlassen wollen.
3. Von zuziehenden Familien/Personen die mit minderjährigen Kindern zusammenwohnen.

Für Wohnungen mit drei und mehr Zimmern sollen grundsätzlich Familien berücksichtigt werden. Als Familie gilt in diesem Zusammenhang ein Paar oder ein alleinerziehendes Elternteil mit Kind(ern).

Ausgeschlossen von einer Wohnungszuteilung sind Personen, welche im Besitz einer Wohnung oder Liegenschaft in Laax sind. Davon ausgenommen sind Personen, welche Wohnungen oder Liegenschaften an Einheimische mit Wohnsitz in der Gemeinde Laax vermieten oder verkaufen.

Die Wohnungen müssen während des ganzen Jahres bewohnt werden. Laax muss als Domizil, Lebensmittelpunkt und steuerrechtlichen Wohnsitz dienen. Eine Nutzung als Zweitwohnung ist nicht erlaubt.

Finanzielle Voraussetzungen / Maximales Einkommen

Das maximale, monatliche Nettoeinkommen darf zum Vermietungszeitpunkt das dreifache (bei Zweipersonenhaushalten) bzw. das fünffache (bei Haushalten ab 3 Personen) des Nettomietzins nicht überschreiten.

Das Café als Treffpunkt



Das Café soll ein Ort der Begegnung für alle sein. Es bietet den Bewohnern der Überbauung «Denter Vischins», ihren Gästen, dem Personal der Spitex Selva sowie externen Besuchern einen gemütlichen Treff- und Verpflegungspunkt.

Hier treffen Jung und Alt aufeinander – sei es für eine Tasse Kaffee, ein gemeinsames Mittagessen oder ein geselliges Beisammensein. Das Café lädt zum Verweilen ein und schafft eine warme, einladende Atmosphäre, in der der Austausch und die Gemeinschaft im Mittelpunkt stehen.

Es soll ein lebendiger Ort sein, an dem alle willkommen sind, um Kontakte zu knüpfen, den Alltag zu bereichern und gemeinsame Erlebnisse zu teilen.

Standort

Bauparzellen Nr. 1007 und 1009 in Davos Baselgia



Attraktiver Standort

Die Bauparzellen Nr. 1007 und 1009 in Davos Baselgia überzeugen durch eine Vielzahl attraktiver Merkmale und bieten eine ideale Grundlage für eine hochwertige Überbauung.

Zentrale Lage mit hervorragender Anbindung

Die Nähe zum Dorfzentrum garantiert einen direkten Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten, einem Arzt, Banken und Restaurants.

Zudem befinden sich das Erholungsgebiet Lag Grond sowie das Hallenbad und Wellnesszentrum Aua Grava in unmittelbarer Nähe.

Der Standort besticht durch seine erstklassige Erschliessung: Der Fussweg Via Mischenis sorgt für eine schnelle und bequeme Verbindung ins Dorfzentrum, während die Quartierstrasse Davos Baselgia eine optimale Verkehrsanbindung sicherstellt.

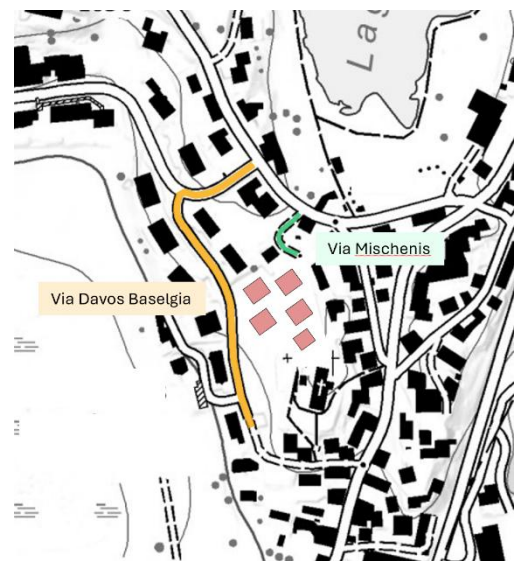
Vielseitige Nutzung und hoher Wohnkomfort

Die Bauparzellen selbst bieten flexible Möglichkeiten für eine hochwertige und vielfältige Überbauung. Die ruhige und sonnige Wohnlage kombiniert mit einem malerischen Ausblick auf die umliegende Landschaft macht den Standort besonders attraktiv.

Ideal für Wohnen im Alter

Ein besonderes Merkmal ist die Eignung der Parzellen für das «Wohnen im Alter», die eine soziale Anbindung älterer Menschen an das Dorfleben fördern. Diese Nähe zum gesellschaftlichen Leben in Kombination mit einem hohen Wohnkomfort erfüllt die Ansprüche an ein altersgerechtes Wohnen auf vorbildliche Weise.

Verkehrerschliessung



Das Verkehrskonzept des Planungsbüros Hartmann Monsch in Chur zeigt, dass die Via Davos Baselgia auch mit der neuen Überbauung zu maximal 56% ausgelastet sein wird. Der zusätzliche Verkehr kann somit problemlos aufgenommen werden. Im Rahmen der Überbauung wird zudem entlang der Parzelle Nr. 1007 eine zusätzliche Fahrspur von 1.50 m Breite erstellt, welche einen problemlosen Begegnungsverkehr zwischen Personenwagen und Lastwagen ermöglicht. Zudem wird der Langsamverkehr grösstenteils über die Via Mischenis geführt und die Via Davos Baselgia entlastet.

Projektbeschreibung

Loop AG, Projektentwicklung Architektur, St. Gallen

Lage

Im südlichen Ortsteil von Laax, nahe dem Zentrum und dem Laaxersee, entsteht eine neue Wohnüberbauung mit Fokus auf altersgerechtes Wohnen und bezahlbaren Wohnraum für Einheimische. Die attraktive Südwesthanglage bietet einen Ausblick auf die Bündner Berglandschaft und eine hervorragende Erschliessung sowohl durch Verkehrsmittel als auch zu Fuss. Die Nähe zu Dorfzentrum, öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten und dem Erholungsgebiet Lag Grond macht die Wohnlage gleichermassen für Jung und Alt besonders lebenswert.

Städtebau

Das Überbauungskonzept integriert sich harmonisch in das bestehende Quartier, das durch ein offenes Siedlungsmuster mit Einzelbauten geprägt ist. Diese ländliche Qualität wird durch fünf neue Einzelbauten und ein Sockelgeschoss aufgegriffen. Die Anordnung der Baukörper ermöglicht ein eigenständiges Bauensemble, das zugleich die offene Siedlungsstruktur und Sichtbezüge des Quartiers bewahrt. Anstelle einer großen Gesamtanlage wurde bewusst eine Verdichtung durch Einzelbauten gewählt, wodurch vielfältige Durch- und Ausblicke entstehen.

Architektur

Die neue Überbauung fügt sich mit einem typischen Wohncharakter harmonisch in das Quartier ein. Die viergeschossigen Wohnbauten greifen die Materialität der Umgebung auf und präsentieren sich als verputzte Baukörper. Ein differenziertes Sockelgeschoss mit grossen Öffnungen hebt sich durch Nutzung und Fassadengestaltung ab. Die Architektur vereint ein modernes Erscheinungsbild mit einer subtilen Integration traditioneller Bauelemente.

Erschliessung

Die verkehrstechnische Erschliessung des Projekts erfolgt über die Quartierstrasse Davos Baselgia mit direktem Zugang zur Tiefgarage mit 45 Parkplätzen. Zur Verbesserung der Verkehrssituation im Quartier wird ein bis zu 1.5 m breiter Ausweichplatz entlang der gesamten Strassengrenze des Baufeldes geschaffen. Fussgänger und Velofahrer gelangen über die Via Mischenis direkt vom Dorfzentrum zu den fünf Mehrfamilienhäusern.

Umgebung

Bei der Gestaltung der Außenanlagen wird besonderer Wert auf das Zusammenleben von Jung und Alt gelegt. Ein zentraler Gemeinschaftsplatz rund um das Atrium wird mit Bäumen und Blütenstauden in Pflanzkübeln begrünt. Zusätzlich entstehen zwischen den Häusern kleinere Aufenthaltsplätze mit Bänken und an allen Eingängen temporäre Fahrradabstellplätze.

Im Norden und Osten wird das Areal durch Böschungen und begrünte Mauern begrenzt. Im Süden geht eine einheimische Blumenwiese in die bestehende Wiese unterhalb der Kirche und des Friedhofs über.

Die gesamte Bebauung erhält eine abwechslungsreiche Bepflanzung mit heimischen Pflanzenarten. Diese Massnahmen fördern die Biodiversität und tragen zum Erhalt der ökologischen Vielfalt bei.

Bauten und Nutzung

Das Sockelgeschoss übernimmt eine zentrale Funktion innerhalb der Überbauung. Es beherbergt die Spitex und ein kleines Café. Bewohner der drei Häuser für „Wohnen im Alter“ können das Sockelgeschoss bequem per Lift erreichen, ebenso wie über den öffentlichen Vorplatz von der Via Davos Baselgia oder der Tiefgarage.

Der öffentliche Vorplatz dient als Parkplatz für Besucher und die Spitex und bildet zugleich eine Sonnenterrasse mit herrlichem Blick auf die Pfarrkirche und die umliegende Berglandschaft. Die Tiefgarage verbindet alle fünf Wohnhäuser, sodass ein direkter Zugang von den Wohnungen per Lift in die Tiefgarage gewährleistet ist.

Wohnkonzept

Die Wohnstruktur umfasst pro Geschoss zwei bis drei autonome Wohneinheiten, die dank modularer Grundrissgestaltung und kosteneffizienter Bauweise moderate Realisierungskosten ermöglichen. Der Wohnungsgrundriss legt besonderen Fokus auf Grosszügigkeit und Funktionalität. Der Wohn-Ess-Kochbereich wird durch eine Übereck-Loggia erweitert, die einen optimalen Aussenbezug schafft. Küche und Bad sind kompakt gestaltet und tragen zur Wirtschaftlichkeit bei. Die Zimmer sind durch grosszügige Fensteröffnungen lichtdurchflutet und die Grösse erlaubt eine flexible Möblierung. Hochwertige Ausbaumaterialien sorgen für eine freundliche und einladende Wohnatmosphäre.



Ansicht von der Via Davos Baselgia Haus B (links) mit Büroräume Spitex (im Sockelgeschoss) und Haus A (rechts) mit Café (im Sockelgeschoss) sowie Kirche St. Gallus und Othmar im Hintergrund

Fassade

Die Fassade wird 2-schichtig aufgebaut. Die innere Schicht mit Backstein und Beton. Die äussere Schicht wird mit Steinwolle versehen und erreicht somit eine energetisch optimale Lösung. Innen wie aussen werden unterschiedliche, mineralische Verputze aufgetragen. Somit wird ein angenehmes Wohnklima erreicht. Die Fenster in Holz-Metall unterstreichen die Bestrebung einer hochwertigen Ausführung der neuen Wohnüberbauung.

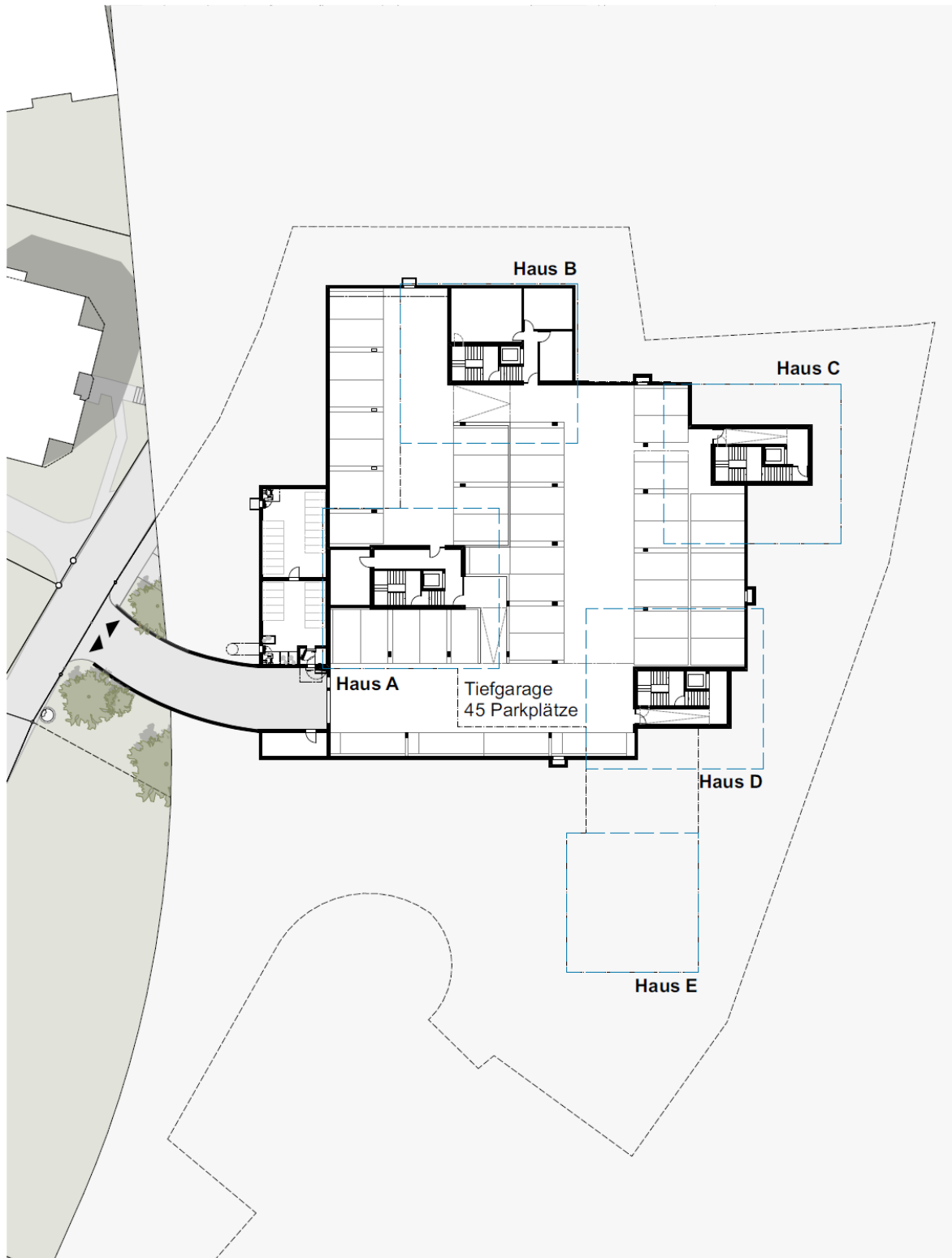
Statik

Die Gebäude werden in Massivbauweise mit Ortbetondecken, Ortbeton- und Mauerwerkswänden sowie Stützen errichtet. Die Stabilität des Gebäudes wird durch Betonscheiben sichergestellt. Erdberührte Bauteile sind wasserdicht und mindestens 25 cm dick ausgeführt. Die Fundation erfolgt flach auf das gut tragfähige Bergsturzmaterial.

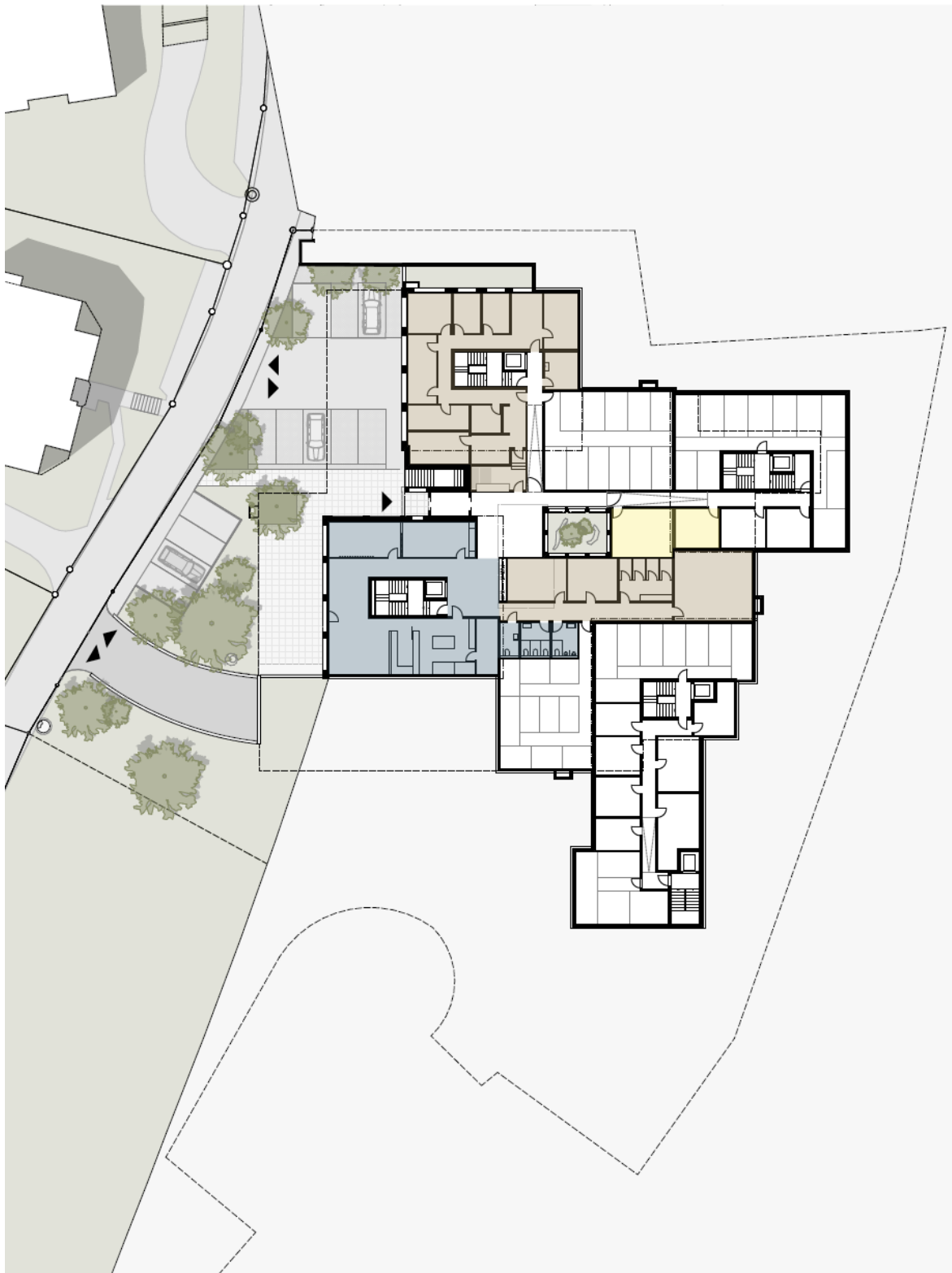
Haustechnik / Energiekonzept

- Heizung: Anschluss an den Wärmeverbund Laax, Fußbodenheizung mit Einzelraumregulierung.
- Lüftung: Mechanische Belüftung für Küche, Bistro und Nebenräume sowie überwachte Garagenentlüftung.
- Sanitär: Kompaktes Konzept mit zentralen Verteilern.
- Elektro: PV-Anlagen auf allen Dächern, zeitgemäße Beleuchtung und individuelle Abrechnungssysteme.

GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

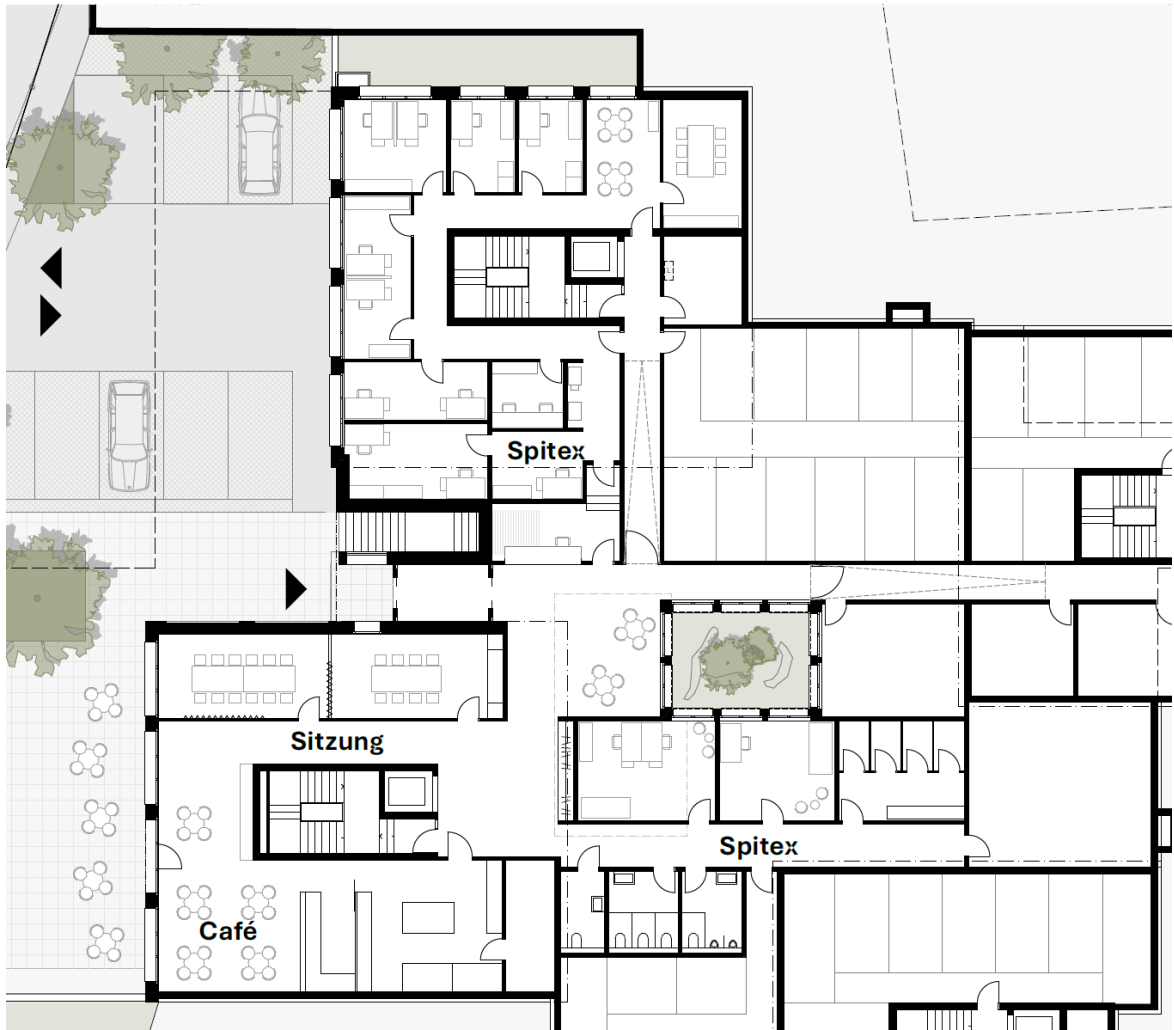


GRUNDRISS SOCKELGESCHOSS



- | | | | |
|---|------------------|---|---------------------------|
|  | Spitex |  | Räumlichkeiten Grundpaket |
|  | Bistro / Sitzung | | |

GRUNDRISS SOCKELGESCHOSS (SPITEX SELVA / CAFÉ)



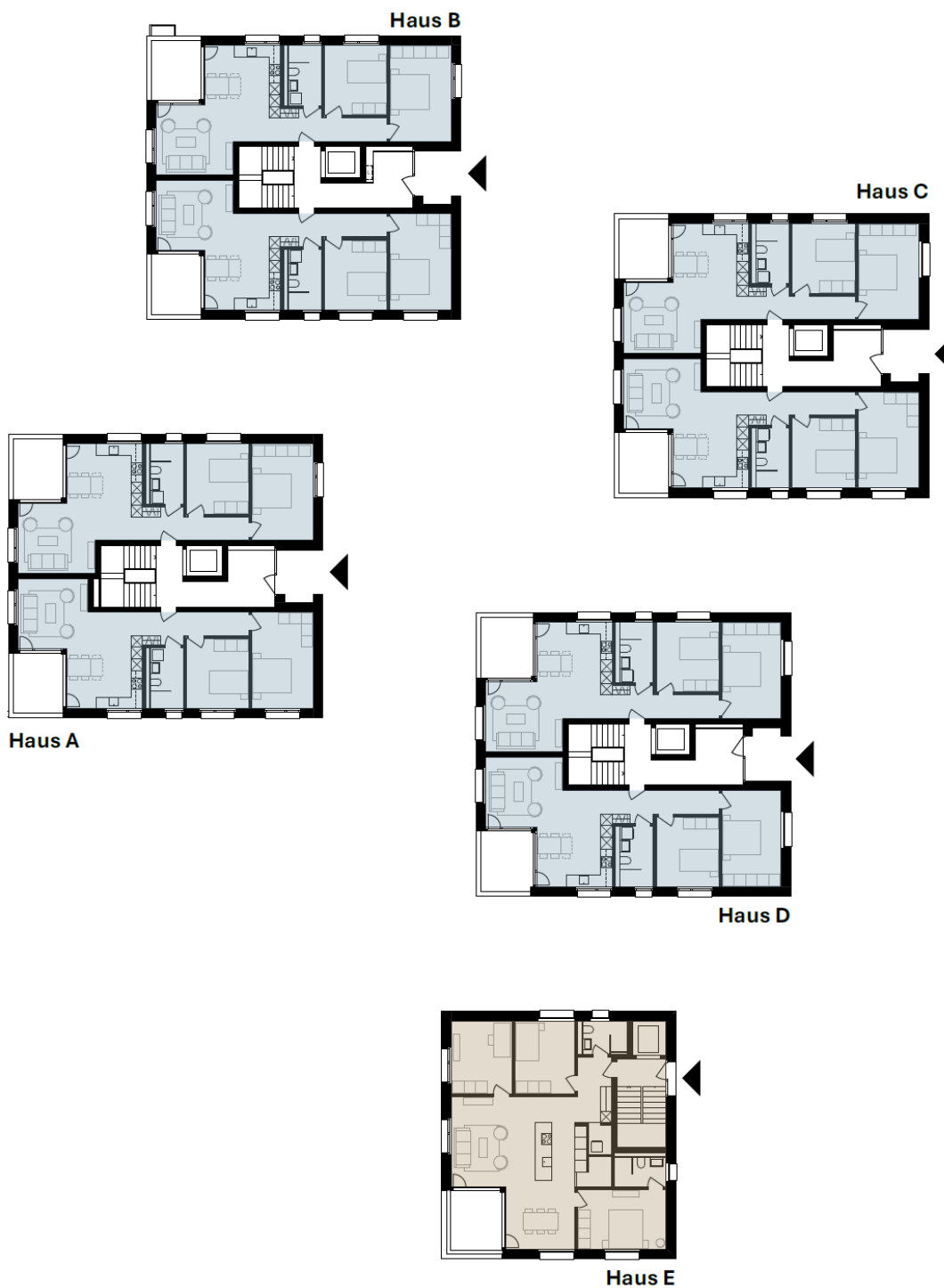
Haus B / Sockelgeschoss / mit Empfang Spitex Selva und Sicht in den Lichthof

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

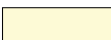
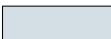


- Wohnen im Alter
- Bezahlbarer Wohnraum für Einheimische

GRUNDRISS ERDGESCHOSS



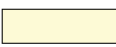
WOHNUNGSTYPEN

	1.5 Zimmer 27m ²		2.5 Zimmer 56m ²		4.5 Zimmer 90m ²		Gästezimmer
	2 Zimmer 43m ²		3.5 Zimmer 73m ²		4.5 Zimmer 100 m ²		

GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS



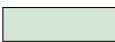
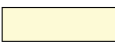
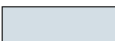
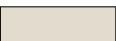
WOHNUNGSTYPEN

 1.5 Zimmer 27m ²	 2.5 Zimmer 56m ²	 4.5 Zimmer 90m ²	 Gästezimmer
 2 Zimmer 43m ²	 3.5 Zimmer 73m ²	 4.5 Zimmer 100 m ²	

Grundriss 2. + 3. Obergeschoss



WOHNUNGSTYPEN

	1.5 Zimmer 27m ²		2.5 Zimmer 56m ²		4.5 Zimmer 90m ²		Gästezimmer
	2 Zimmer 43m ²		3.5 Zimmer 73m ²		4.5 Zimmer 100 m ²		

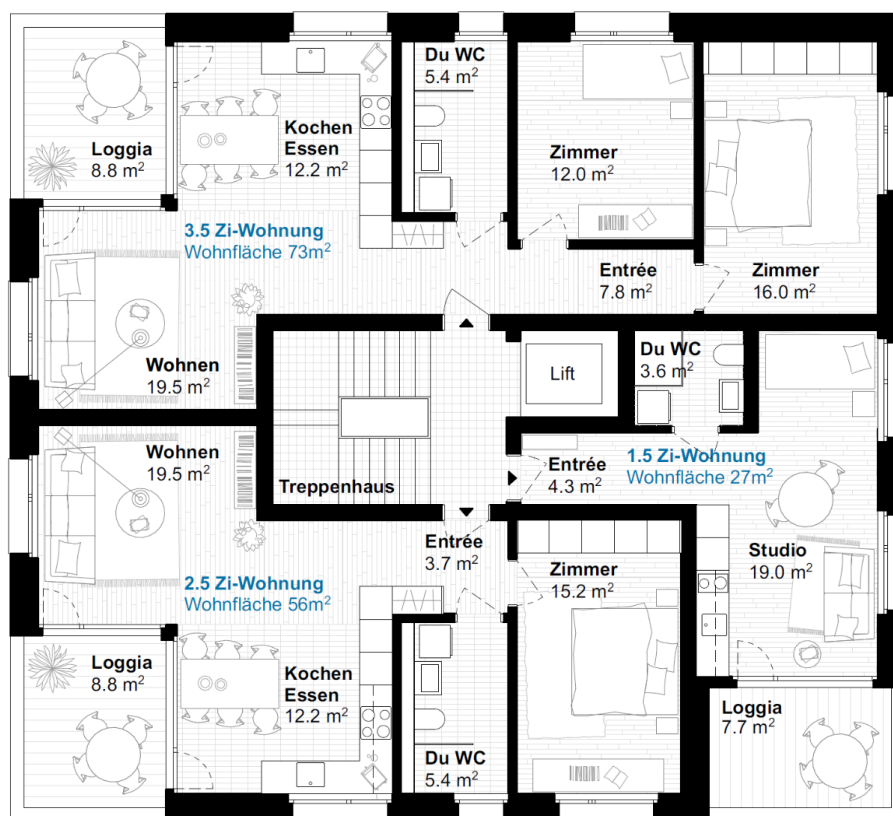


Wohnung Haus A (1.5 Zimmer / 2. Obergeschoss / mit Blick zur Kirche



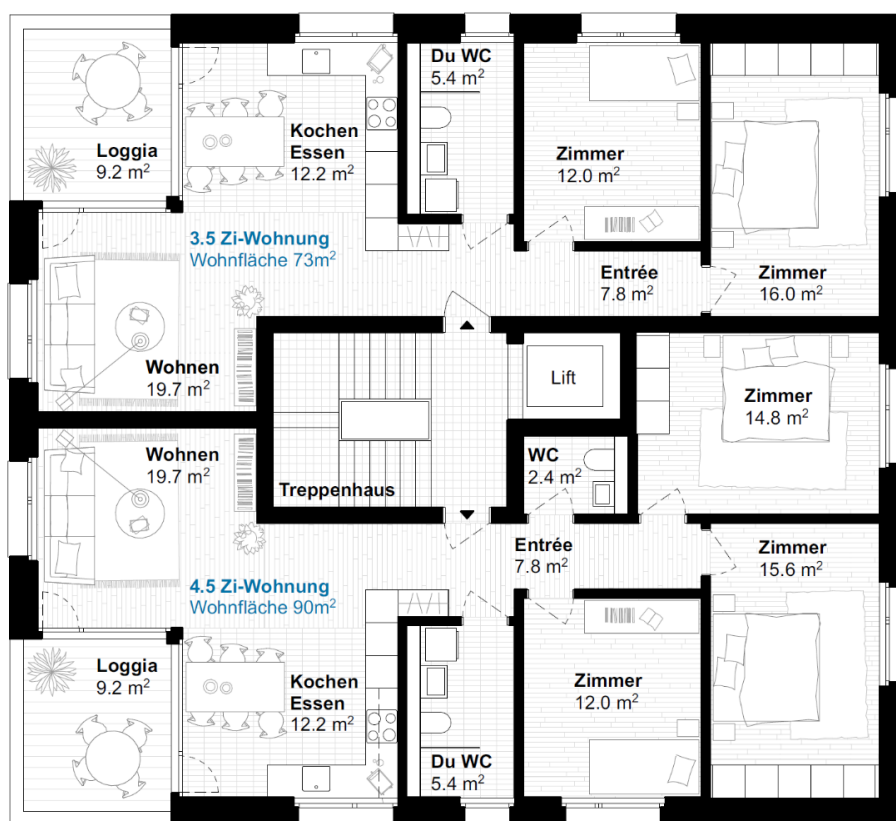
WOHNUNG HAUS E / 4.5 ZIMMER / 2. OBERGESCHOSS / MIT LOGGIA

WOHNUNGSGRUNDRISSSE «WOHNEN IM ALTER» HAUS C / 2. + 3. OBERGESCHOSS



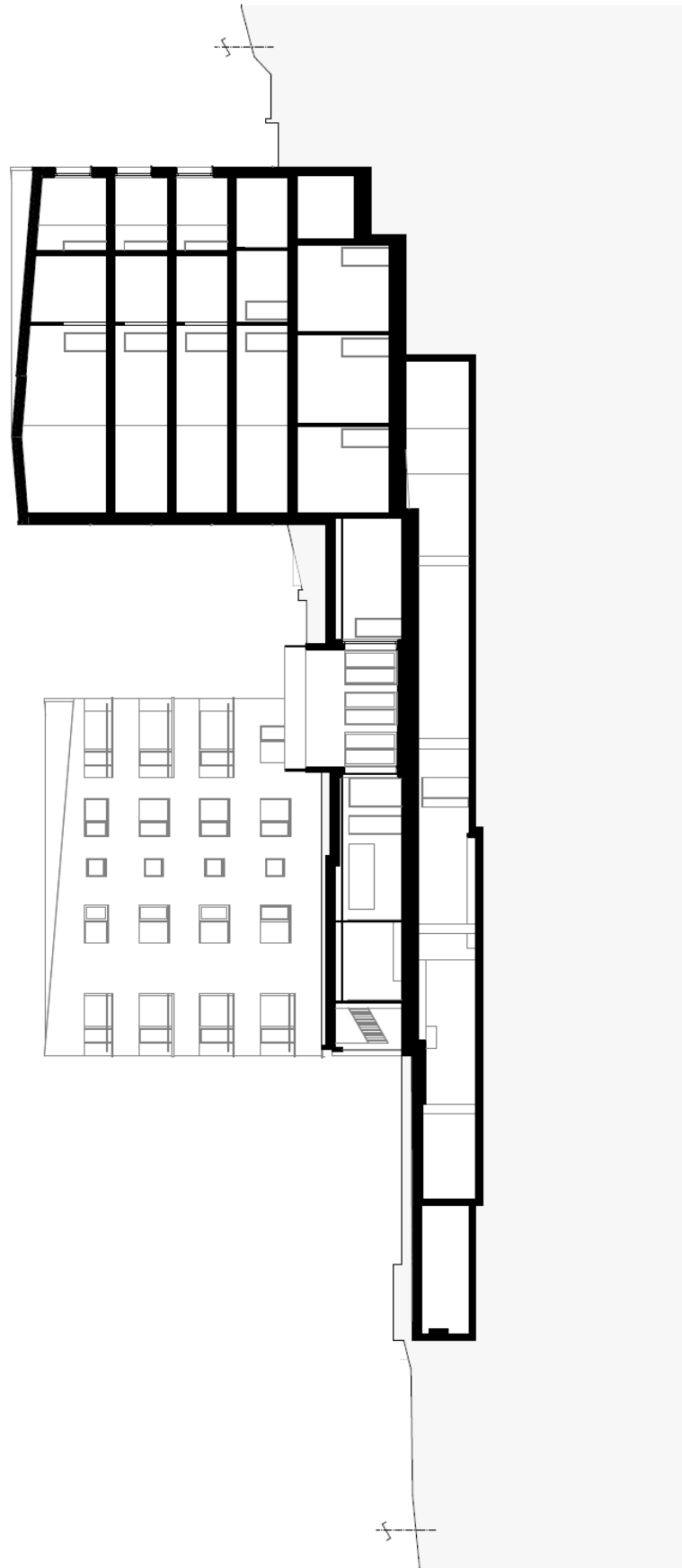
Wohnung Haus A / 2.5 Zimmer / 2. Obergeschoss / mit Blick zur Kirche

WOHNUNGSGRUNDRISSSE «BEZAHLBARER WOHNRAUM» HAUS D



Haus D / 2. Obergeschoss / Loggia mit Blick in Wohnküche

SCHNITT



ANSICHTEN



ANSICHT OST MIT UMLIEGENDEN LIEGENSCHAFTEN



Ansicht Süd / Nord mit Kirche und Laax-Dorf / Flimserstein im Hintergrund

BAUKOSTEN

Kostenplanung inkl. MwSt. ± 15%

Pos.	Kostenstelle	Kostenvoranschlag
1	Vorbereitungsarbeiten	620'000.--
2	Gebäude	20'760'000.--
3	Betriebseinrichtungen	50'000.--
4	Umgebung	515'000.--
5	Baunebenkosten	125'000.--
6	Ausstattung	60'000.--
Total Kostenplanung ± 15%		22'130'000.--

WIRTSCHAFTLICHKEIT

Wie bereits ausgeführt, wird die Überbauung von der Gemeinde Laax erstellt und finanziert. Bei einer Gesamtinvestitionssumme von 22.13 Mio. Franken inkl. MwSt. ergibt sich folgende Betriebsrechnung.

PLANERFOLGSRECHNUNG		Jahr 1	Jahr 4	Jahr 7	Jahr 10
Ertrag		1'193'600	1'211'504	1'229'677	1'248'122
Mieteinnahmen Alterswohnungen		595'200	604'128	613'190	622'388
Mieteinnahmen Erstwohnungen		290'400	294'756	299'177	303'665
Leerstand	5.0%	-44'280	-44'944	-45'618	-46'303
Mieteinnahmen Gästezimmer		5'000	5'075	5'151	5'228
Miete Cafetria		18'000	18'270	18'544	18'822
Miete Spitex		60'000	60'900	61'814	62'741
Einnahmen Parkgarage		82'680	83'920	85'179	86'457
Verrechnung Nebenkosten		91'800	93'177	94'575	95'993
Dienstleistungs-/Betreuungsangebot		94'800	96'222	97'665	99'130
Betriebsaufwand		-273'800	-310'805	-347'868	-396'055
Entschädigung Spitex - Betreuungsangebot		-84'800	-86'222	-87'665	-89'130
Entschädigung Hauswartdienste		-36'000	-36'540	-37'088	-37'644
Baurechtszins		-30'000	-30'000	-30'000	-30'000
Unterhalt		-	-33'198	-66'397	-110'661
Energie		-80'000	-81'200	-82'418	-83'654
Steuern, Versicherungen, Abgaben		-25'000	-25'375	-25'756	-26'142
Sonstiger Betriebsaufwand		-18'000	-18'270	-18'544	-18'822
Ergebnis vor Abschreibungen / Zinsen		919'800	900'699	881'809	852'067
Finanzierungskosten		-910'932	-885'972	-861'012	-836'052
Abschreibungen		-640'372	-640'372	-640'372	-640'372
Zinsen	1.3%	-270'560	-245'600	-220'640	-195'680
JAHRESERGEBNIS		8'868	14'726	20'796	16'015

WOHNUNGSSPIEGEL / MONATLICHE MIETZINSE / NEBENKOSTEN / PARKPLÄTZE

WOHNEN IM ALTER				
Anzahl Wohnungen	Zimmer	Fläche m ²	Mietzins von bis CHF	Nebenkosten CHF
3	1½	27	900.--	100.--
5	2	43	1'200.-- bis 1'300.--	125.--
15	2½	56	1'500.-- bis 1'700.--	150.--
9	3½	73	1'800.-- bis 1'950.--	200.--
2	Gästezimmer	Pro Nacht	120.--	
Abgestuft nach:		Wohnungsgrösse (Anzahl Zimmer / Fläche m ²) (Lage,Ausrichtung, Ausblick, Besonnung, Lärmemission)		

BEZAHLBARER WOHNRAUM FÜR EINHEIMISCHE				
Anzahl Wohnungen	Zimmer	Fläche m ²	Mietzins von bis CHF	Nebenkosten CHF
5	3½	73	1'800.-- bis 1'950.--	200.--
3	4½	90	2'000.-- bis 2'100.--	225.--
4	4½	100	2'100.-- bis 2'250.--	250.--
Abgestuft nach:		Wohnungsgrösse (Anzahl Zimmer / Fläche m ²) (Lage,Ausrichtung, Ausblick, Besonnung, Lärmemission)		

In den Nebenkosten enthalten:

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

Parkplätze:

- Tiefgarage (gedeckt) CHF 130.--
- Aussen (ungedeckt) CHF 80.--

TERMINE

Planung - Ausschreibung - Realisierung												
Jahr	2025				2026				2027			
Phase (Quartal)	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Planung												
Bauprojekt												
Bewilligungsverfahren												
Ausführungsplanung												
Detailplanung												
Ausschreibung												
Erdarbeiten												
Rohbau												
Ausbau												
Realisierung												
Baugrubenaushub Baugrubensicherung 1. Etappe												
Baugrubenaushub Baugrubensicherung 2. Etappe												
Rohbau UG / SG 1. Etappe												
Rohbau UG / SG 2. Etappe												
Rohbau EG - 3. OG 1. Etappe												
Rohbau EG - 3. OG 2. Etappe												
Ausbau 1. Etappe												
Ausbau 2. Etappe												
Bezug												

P.P. A-PRIORITY

CH-7031 Laax

Post CH AG