



## **Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat**

120890 / 553.11

---

## **Carmennahütte Arosa, Sanierung und Neubau Hirtenwohnung und Restauration / Selbstbedienungsausgabe**

### **Antrag**

1. Das Projekt Carmennahütte Arosa, Sanierung und Neubau Hirtenwohnung und Restauration / Selbstbedienungsausgabe, wird genehmigt und dafür ein Bruttokredit von Fr. 2'620'000.-- (inkl. MwSt), Kostenstand April 2019, Genauigkeit +/- 10 % zulasten Konto 5040.01 und Kostenstelle 619140 "Carmennahütte Arosa" bewilligt.
2. Ziff. 1 untersteht gestützt auf Art. 12 Abs. 1 lit. b Stadtverfassung dem fakultativen Referendum.

### **Zusammenfassung**

Seit der 1963 bis 1968 umgesetzten Gesamtmelioration mit erheblichen Investitionen wird die Alp Carmenna im Sommer jeweils mit 120 Milchkühen bestossen. In der Wintersaison 1970/1971 startete die touristische Nutzung der Alp, respektive der Carmennahütte. Im Jahr 1982 kam auch eine touristische Nutzung der Anlagen im Sommer hinzu, allerdings auf bescheidenerem Niveau als im Winter. Die Sommernutzung erfolgte parallel und dennoch getrennt zum Alpbetrieb. Die touristische Beanspruchung hat sich vor allem in der Wintersaison sehr stark entwickelt und führte zu mehreren Um- und Ausbauten der Carmennahütte, was auch Zinseinnahmen generierte. Das Nebeneinander von Alpbewirtschaftung und Tourismus führt laufend zu neuen Herausforderungen. So ist die Alp Carmenna die einzige Churer Alp ohne separate Unterkunft für das Alppersonal. Für Letzteres wird jeweils im Sommer im neuen Restaurantteil notdürftig eine "Wohnung" mit Küche eingerichtet. Ein Teil der öffentlichen WC-Anlage auf der Westseite dient dem Alppersonal als Nasszelle. Der Selbstbedienungsteil der Carmennahütte wird seit über zehn Jahren als Proviso-





**rium mittels eines Verkaufswagens, wie sie auf Märkten und Festanlässen Verwendung finden, auf der Westseite zwischen Restaurant und Munggaloch abgewickelt. Der Verkaufswagen erfüllt optisch und betrieblich die gestellten Anforderungen nicht mehr. Die Carmennahütte in Arosa ist Teil des sich im Eigentum der Bürgergemeinde Chur befindenden Nutzungsvermögens und wird durch die Stadt Chur (Grün und Werkbetrieb) bewirtschaftet. In unmittelbarer Nähe zur Carmennahütte soll ein neues Gebäude realisiert werden, welches sowohl eine zeitgemässe Unterkunft für das Alppersonal als auch klar getrennt davon eine räumlich und betrieblich zweckmässige Infrastruktur für den Selbstbedienungsteil des Restaurants Carmennahütte beinhaltet. Der Neubau soll zu einer gestalterischen Aufwertung der Gesamtanlage führen und beidseitig die Abläufe optimieren.**



## **Bericht**

### **1. Ausgangslage**

Die Alp Carmenna mit der Carmennahütte ist Teil des sich im Eigentum der Bürgergemeinde Chur befindenden Nutzungsvermögens. Gemäss gesetzlicher Bestimmungen obliegt die Bewirtschaftung des Nutzungsvermögens jedoch der Stadt Chur und wird dort durch den Grün und Werkbetrieb wahrgenommen. Seit der in den Jahren 1963 bis 1968 umgesetzten Gesamtmelioration auf den Churer Alpen in Arosa, mit damals erheblichen Investitionen, wird die Alp Carmenna im Sommer jeweils mit 120 Kühen bestossen. In der Saison 1970/1971 startete dann die touristische Nutzung der Alp Carmenna resp. der Carmennahütte, vorerst nur während der Wintersaison. Im Jahr 1982 kam dann auch eine touristische Sommernutzung hinzu, allerdings in bescheidenem Rahmen, was auch heute noch der Fall ist. Die touristische Winternutzung hingegen hat sich nach langsamem Start rasant entwickelt und bewegt sich seit den achtziger Jahren auf konstant hohem Niveau. Dazu waren auch immer wieder Um- und Ausbauten erforderlich, die aber auch entsprechende Zinseinnahmen generierten. Die heute an die Carmennahütte AG verpachtete Anlage generiert laut Durchschnitt der letzten 13 Jahre Zinseinnahmen von jährlich rund Fr. 220'000.--.

### **2. Problemstellung**

Das Nebeneinander von Alpbewirtschaftung und Tourismus führt laufend zu neuen Herausforderungen. So ist die Alp Carmenna die einzige Churer Alp ohne separate Unterkunft für das Alppersonal. Für Letzteres wird jeweils im Sommer im neuen Restaurantteil notdürftig eine "Wohnung" mit Küche eingerichtet. Ein Teil des öffentlichen WC auf der Westseite dient dem Alppersonal als Nasszelle.

Der Selbstbedienungsteil der Carmennahütte wird seit über zehn Jahren als Provisorium mittels eines Verkaufswagens, wie sie auf Märkten und Festanlässen Verwendung finden, auf der Westseite zwischen Restaurant und Munggaloch, abgewickelt. Der Verkaufswagen erfüllt optisch und betrieblich die gestellten Anforderungen nicht mehr.

Es wird beabsichtigt, ein neues Gebäude auf der Westseite, welches sowohl eine zeitgemässe Unterkunft für das Alppersonal als auch klar getrennt davon eine räumlich und betrieblich zweckmässige Infrastruktur für den Selbstbedienungsteil des Restaurants Carmennahütte beinhaltet, zu erstellen.



Der Baugrund befindet sich in einer Höhenlage von über 2100 m.ü.M. und ist der Gewässerschutzzone S2 zugeordnet.

### **3. Raumbedürfnisse**

#### **3.1 Alpbetrieb**

Mit zwei Zimmern, einem Wohnraum und einer Küche mit Essbereich werden die heute üblichen Raumbedürfnisse für das Alppersonal abgedeckt. Gleiches gilt für die sich abgetrennt vom Wohnbereich befindenden Räume wie Lagerräume, Garderobe, Schmutzschleuse und Technikraum.

#### **3.2 Restaurationsbetrieb**

Die vollständig vom Alpbetrieb getrennte Restauration für die Selbstbedienung hat auf einer Ebene die Bedürfnisse für eine Küche mit Selbstbedienungsbereich (ohne Sitzplätze), Räume für Lager und Technik sowie einer für den gesamten Aussenbereich zugänglichen WC-Anlage zu erfüllen.

### **4. Zielsetzungen**

Die Bauherrschaft verfolgt mit dem gewählten Vorgehen das Ziel, einen Erweiterungsbau in unmittelbarer Nähe der Carmennahütte zu realisieren, welcher den Anforderungen hinsichtlich häuslicher Bodennutzung, Gestaltung, Einbettung in die Landschaft, Schutz der Gewässer (S2), Langlebigkeit, Wirtschaftlichkeit, Verwendung von ökologischen Materialien, Energieeffizienz und den Bedürfnissen der angesprochenen Nutzergruppen zu erfüllen vermag. Dabei sind im Speziellen die Grundsätze und Auflagen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, Richtlinien für bauliche Schutzmassnahmen und für den angemessenen Objektschutz bei Bauvorhaben in Gefahrenzonen, Leitfaden Gefahrenzonen, Verordnung des EDI über die Hygiene beim Umgang mit Lebensmitteln, Bauliche Anforderungen an Räume und Installationen des Amtes für Lebensmittelsicherheit und Tiergesundheit Graubünden, Energiegesetz, hindernisfreies Bauen usw. (Aufzählung nicht abschliessend) zu berücksichtigen und in das Vorhaben einfließen zu lassen.

Mittels eines Studienauftrags sollte ein Projekt ausgeschrieben werden, welches einerseits die Raumbedürfnisse für das Alppersonal abdeckt und andererseits den touristischen Bedürfnissen (Restaurationsinfrastruktur für Selbstbedienung) gerecht wird sowie den



rechtlichen Rahmenbedingungen und den gestellten Nutzeranforderungen wie folgt entspricht:

- Erstellung eines neuen Gebäudes auf der Westseite, welches sowohl eine zeitgemässe Unterkunft für das Alppersonal als auch klar getrennt davon eine räumlich und betrieblich zweckmässige Infrastruktur für den Selbstbedienungsteil des Restaurants Carmennahütte beinhaltet.
- Erfüllung und Einhaltung von schon seit langem fälligen und praxisgerechten hygienischen und ergonomischen Standards sowie Gleichbehandlung des Personals auf den Churer Alpen bezüglich Unterkunft.
- Der Raumbedarf Unterkunft Alppersonal kann grundsätzlich auf zwei Geschossen realisiert werden. Dabei sind die Hauptnutzungen wie Essküche, Wohnraum, zwei Schlafzimmer und ein WC zugeordnet. Die Hauptnasszelle (Dusche und Hirtengarderobe mit Schleusenfunktion), Waschraum und Lagerraum können auch in einem anderen Geschoss angeordnet werden.
- Der Teil Selbstbedienung soll die erforderliche und heute übliche Infrastruktur (räumlich und betrieblich) enthalten mit entsprechenden Steh- und Ablagemöglichkeit. Aussentüren sind ohne elektrischen Antrieb zu planen. Es sind Anschlüsse für eine spätere Kartenzahlung (Self-Scanning), Lager- und Kühlraum und eine WC-Anlage vorzusehen. Letztere ist auch von aussen zu erschliessen.
- Das bestehende "Pizzahüsli" und der vorhandene Verkaufswagen sind abzubrechen und gesetzeskonform zu entsorgen. Ihr Ersatz erfolgt integriert in das neue Projekt.
- Das neue Gebäude soll zu einer gestalterischen Aufwertung der Gesamtanlage führen und beidseitig die Abläufe optimieren.

## **5. Erweiterungsbau**

### **5.1 Projektstudie**

Um ein Projekt hervorzubringen, welches einerseits die Raumbedürfnisse für das Alppersonal abdeckt und andererseits den touristischen Bedürfnissen (Restaurationsinfrastruktur für Selbstbedienung) gerecht wird und sich gut in das Landschaftsbild einpasst, wurde im Januar 2019 eine Projektstudie durchgeführt. Mittels der architektonischen Ausformulierung der/des Baukörper(s) sollen die vorgegebenen Nutzungen in höchster Qualität miteinander verbunden werden. Die einzelnen Einheiten sollen optimal autonom funktionieren, ohne dabei die Gesamtheit zu schwächen. Es konnte die Auswahl eines optimalen



Projekts für die Planung und Realisierung angestrebt werden. Zum Studienauftrag wurden vier Architekturbüros zur Erarbeitung einer Projektstudie zum Projekt Sanierung und Neubau Hirtenwohnung und Restauration / Selbstbedienungsausgabe eingeladen. Die massgebenden Kriterien lauteten dabei wie folgt:

- Umsetzung Nutzerbedürfnisse (Abläufe, Abhängigkeiten, Nutzungsqualitäten. Nutzungsverteilung)
- Gestaltung, Architektur und Einpassung in die Landschaft
- Wirtschaftlichkeit des Gebäudes in Erstellung, Bewirtschaftung und Unterhalt
- Ökologie, sommerlicher und winterlicher Wärmeschutz, Energie und Materialisierungskonzept
- Realisierungsmöglichkeit innerhalb Terminvorgaben (Statik, Gebäudehülle, Technik)

Unter den eingereichten Studienprojekten wurde der Projektvorschlag "Eugenia" des Architekturbüros Studio O, Chur, vom Beurteilungsgremium einstimmig zur weiteren Bearbeitung empfohlen. Dieses Gremium setzte sich aus folgenden Personen zusammen:

<b>Funktion</b>	<b>Name</b>	<b>Status</b>
Bürgermeister	Andreas Brunold	Stimmrecht
Stadtrat	Tom Leibundgut	Stimmrecht
Alpkommission	Toni Jäger	Stimmrecht
BGC Chur	Ueli Hartmann	Stimmrecht
Architekt	Vincenzo Cangemi	Stimmrecht/Tagesvorsitz
Grün und Werkbetrieb	Urs Crotta	beratende Stimme
Betreiber / Mieter	Tschämp Patigler	beratende Stimme
Hochbau	Marco Cavelti	beratende Stimme

## 5.2 Projektbeschreibung

### 5.2.1 Gestaltung

Ein abgetreptes Volumen mit Giebeldach bildet die Gebäudeform. Das Haus wird sanft in den Hang eingebettet und passt sich sorgfältig in das bestehende Bebauungsmuster und in die Landschaft ein. Die Staffelung des Bauvolumens hebt das zweigeschossige Hirtenwohnhaus als Hauptvolumen hervor und ermöglicht eine vierseitige Befensterung der Wohnung. Das Erdgeschoss nimmt die Räume Technik, Lager und Brennstofflager auf. Im eingeschossigen Teil befindet sich das Selbstbedienungsrestaurant. Das Haus präsentiert sich eigenständig neben der bestehenden Carmennahütte. Entlang der



Traufseite ermöglicht ein Betonsockel den ebenerdigen Zugang auf "Winterhöhe", an der südwestlichen Giebelseite wird er zur Terrasse. Hangseitig wird das Gebäude bis knapp über dem Terrain in Beton materialisiert, ansonsten ist das ganze Bauvolumen konsequent in Holzbauweise konstruiert und ausgebaut. Die Fassaden weisen je nach Nutzung der dahinterliegenden Räume einen mehr oder weniger grossen Fensteranteil auf, ohne jedoch zu „überborden“, nicht zu kleine, aber auch nicht zu grosse Öffnungen. Ein grosszügiges Vordach überdeckt eine engmaschige Erschliessung und den Selbstbedienungsbereich auf der Südostfassade und findet auf der Südwestseite, auf einem schönen, sonnigen Aussenplatz, den Abschluss. Die Innenräume des Restaurationsbereichs werden in Massivholz ausgebaut. Der Küchenbereich kann mittels Klappläden ganz abgeschlossen werden, so dass aus dem Selbstbedienungsbereich ein schöner geschlossener Saal wird.

### **5.2.2 Betrieb**

Aus der Sicht des Alpbetriebs sind die Abläufe optimal organisiert. Der private Bereich ist gut vom Selbstbedienungsbereich getrennt. Das Wohnhaus hat auf zwei Geschossen ebenfalls eine optimale Trennung zwischen den Lager-/Arbeitsräumen im Erdgeschoss und dem Wohnbereich im Obergeschoss.

Im Restaurationsbetrieb ist die Selbstbedienungsfläche gut ausgenutzt. Die Theke öffnet sich grosszügig zum Gästebereich hin und ist sehr kundenfreundlich. Der südseitig angeordnete Aussengrillplatz ist direkt von der Küche her zugänglich und bildet einen schönen Abschluss des gedeckten Aussenraums.

Die Zweigeschossigkeit der Hirtenwohnung sowie die teilweise grösseren Glasflächen führen zu Unterhalt. Hingegen wird sich die Reduktion des Betons auf ein Minimum und die konsequente Elementbauweise in Holz positiv auf Baukosten und Bauzeit auswirken. Mit den gut durchdachten Betriebsabläufen werden auch die Betriebskosten optimiert. Auch die baulichen Unterhaltsarbeiten werden dank der effizienten Bauweise als niedrig eingeschätzt.

### **5.2.3 Ökologie und Energie**

Die ökologischen Aspekte sind gut berücksichtigt. Der sommerliche und der winterliche Wärmeschutz ist mit der hochwertigen Wärmedämmung zwischen der robusten Pfosten-/Riegelkonstruktion und der hinterlüfteten Holzfassade gut gelöst.



Die Beheizung des Gebäudes erfolgt durch eine Pelletsheizung. Die Pellets werden in einem Gewebesilo gelagert. Pellets ist ein nachwachsender Brennstoff und regionaler Rohstoff.

Eine zusätzliche Solarenergiegewinnung wird überprüft. Die Wärmeverteilung erfolgt im Restaurant über eine Fussbodenheizung und in der Hirtenwohnung über Radiatoren.

#### **5.2.4 Umsetzung**

Der kleine Anteil an Ortbeton und die konsequente Elementbauweise in Holz sind gut und effizient. Sie erlauben ein rasches Umsetzen der Bauarbeiten. In dieser Höhenlage ist das Baufenster sehr eingeschränkt.

#### **5.2.5 Wirtschaftlichkeit**

Dank der im Durchschnitt der letzten 13 Jahre pro Jahr rund Fr. 220'000.-- erwirtschafteten Zinsen ist diese Investition gut finanzierbar. Gleiches gilt sinngemäss auch für den rein alpwirtschaftlichen Teil dieses Projekts, welcher ein Element der laufenden Finanzplanung ist.

### **6. Kosten und Finanzierung**

#### **6.1 Kostenübersicht**

Der Kostenvoranschlag (Kostenstand 2019 (+/- 10 %) weist für den Erweiterungsbau einen Aufwand von insgesamt Fr. 2'620'000.-- (inkl. MwSt) aus.

**Die Kosten gliedern sich folgendermassen:**

eBKP-H	Hauptgruppe		
B	Vorbereitung	Fr.	210'000.--
C	Konstruktion Gebäude	Fr.	352'000.--
D	Technik Gebäude	Fr.	419'000.--
E	Äussere Wandbekleidung Gebäude	Fr.	158'000.--
F	Bedachung Gebäude	Fr.	82'000.--
G	Ausbau Gebäude	Fr.	250'000.--
H	Nutzungsspezifische Anlage Gebäude	Fr.	292'000.--
I	Umgebung Gebäude	Fr.	66'000.--
V	Planungskosten	Fr.	392'000.--
W	Nebenkosten	Fr.	5'000.--
Y	Reserve, Teuerung	Fr.	223'000.--
Z	Mehrwertsteuer	Fr.	171'000.--
<b>Total</b>		<b>Fr.</b>	<b>2'620'000.--</b>

**6.2 Finanzierung**

Im Budget 2019 und 2020 sind für den Erweiterungsbau Kosten von total Fr. 2'500'000.-- (inkl. MwSt) vorgesehen. Der im Budget vorgesehene Betrag entspricht einer üblichen Genauigkeit von +/- 25 %. Infolge der erfolgten Planungsvertiefung und dem detaillierten Kostenvoranschlag wird beantragt, den Budgetbetrag von Fr. 2'500'000.-- (inkl. MwSt) auf Fr. 2'620'000.-- (inkl. MwSt) zu erhöhen, und damit auch die Projektkostengenauigkeit von +/- 10 % einzuhalten. Die Genauigkeitsvorgaben für die Budgetierung werden eingehalten.

Im Budget 2019 sind Fr. 200'000.-- (inkl. MwSt) vorgesehen. Diese Mittel werden im Jahr 2019 beansprucht und die verbleibenden Fr. 2'420'000.-- werden ins Budget 2020 aufgenommen.



## 7. Termine und Bauablauf

Sofern der Gemeinderat der Vorlage am 24. Oktober 2019 zustimmt, ist folgender Bauablauf vorgesehen:

Baubeginn	April 2020
Abbruch Pizzahüsli und Verkaufswagen	Mai 2020
Aushub	Mai 2020
Erstellen Rohbau	Mai bis August 2020
Innenausbau	August bis Oktober 2020
Umgebungsarbeiten	Oktober 2020
Bezug	November 2020

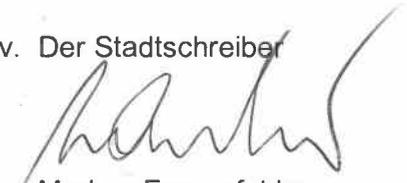
Wir bitten Sie, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, dem Antrag des Stadtrates zuzustimmen.

Chur, 24. September 2019

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident-Stv. Der Stadtschreiber

  
Tom Lejbundgut

  
Markus Frauenfelder

### Anhang

Situation und Modellfoto

### Aktenauflage

- Bericht des Beurteilungsgremiums vom 29. März/24. April 2019
- Broschüre Vorprojekt Studio O vom 5. September 2019
- Kostenvoranschlag vom 5. September 2019

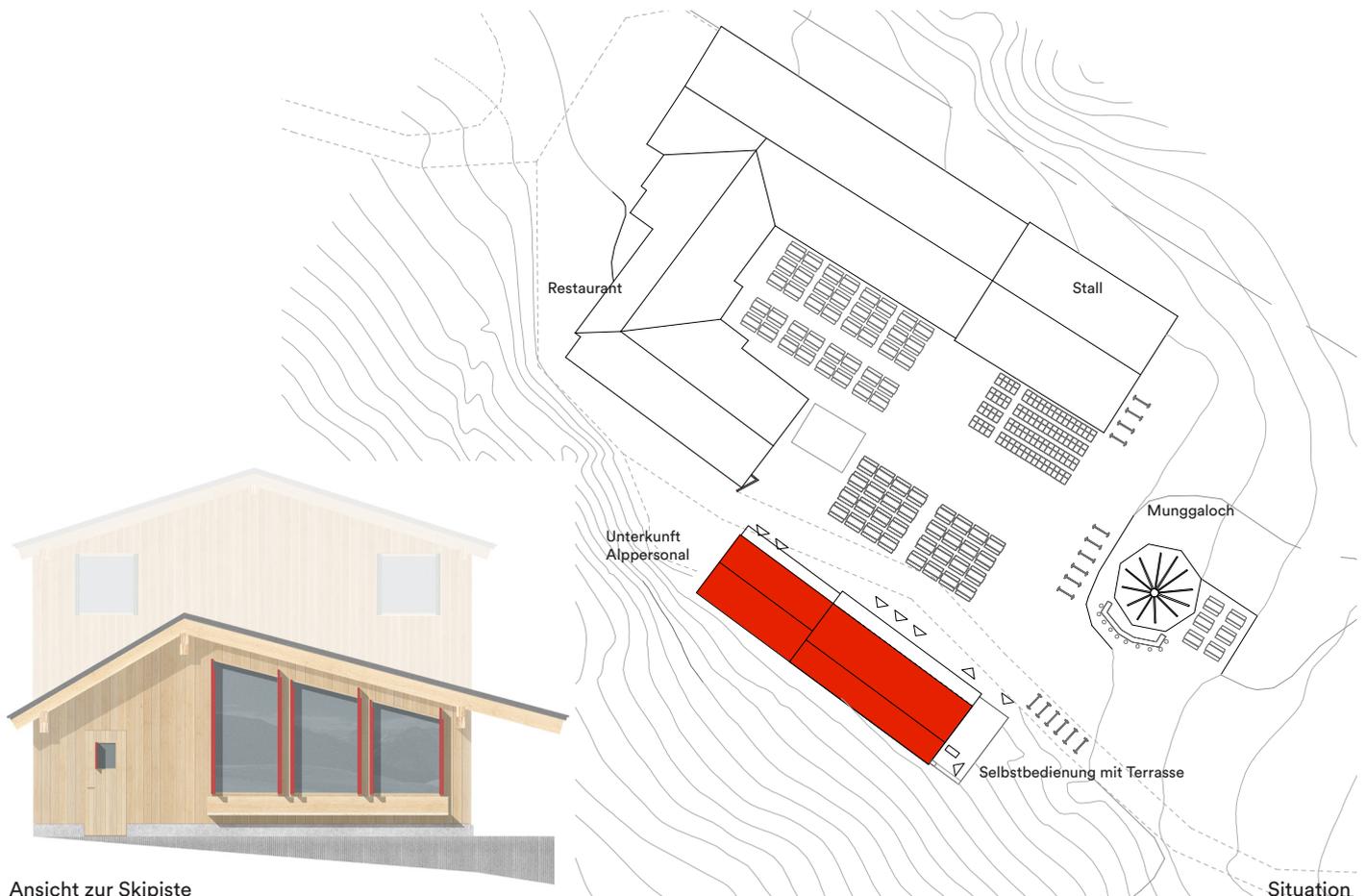
# Carmennahütte Arosa

Sanierung und Neubau Hirtenwohnung und Restauration/  
Selbstbedienungsausgabe

Studio O, 5.9.2019



Umgebungsmodell mit dem Plattenhorn im Hintergrund



Ansicht zur Skipiste