



**Botschaft
des Stadtrates an
den Gemeinderat**

Nr. 10/2007

553:11

Tschuggenhütte Arosa, Neubau Stall West (Saustall)

Antrag

Das Projekt Tschuggenhütte Arosa, Neubau Stall West (Saustall) wird genehmigt und ein Kredit von Fr. 760'000.-- (inkl. MwSt, Kostenstand Dezember 2006, Genauigkeit +/- 15 %), zulasten von Konto 61.5030.027 freigegeben.

Zusammenfassung

Die an die Arosa Bergbahnen AG verpachtete Tschuggenhütte in Arosa hat dank ihrer guten Lage eine zentrale Funktion im Gastronomieangebot des Skigebiets. Mit dem Neubau Stall West (ehemaliger Saustall) soll die Infrastruktur den veränderten Bedürfnissen angepasst werden.

Das Ersatzgebäude wird zweistöckig erstellt. Der untere Stock dient vollumfänglich als Lager- und Technikraum. Auf dem oberen Niveau sind der Ersatz der WC-Anlagen (in grösserer Zahl als bisher), eine neue Bar sowie ein Büroraum vorgesehen.

Die gesamten Kosten betragen für den Neubau rund Fr. 760'000.--. Da es sich beim vorliegenden Gebäude um ein Renditeobjekt handelt, werden sich die wertvermehrenden Investitionen entsprechend auf den Mietertrag auswirken.



Bericht

1. Ausgangslage

Die Tschuggenhütte auf dem Territorium der Gemeinde Arosa befindet sich im Eigentum der Bürgergemeinde Chur; die Nutzniessung obliegt der Stadt (vgl. Alpgesetz, RB 566). Die ehemalige Tschuggenalp wird seit 1970 von der Arosa Bergbahnen AG als Bergrestaurant hauptsächlich während der Wintersaison betrieben. Seit diesem Zeitpunkt haben sich die Umsätze von deutlich unter einer halben Million Franken auf bis 3.5 Mio. Franken in Spitzenjahren entwickelt. In der Saison 2005/2006 wurde ein Umsatz von Fr. 3'339'651.-- erzielt. Diese wirtschaftlich erfreuliche Situation ist unter anderem auf die hervorragende Lage, aber auch auf die gute Führung und die regelmässig getätigten Investitionen seitens der Stadt zurückzuführen.

Die heute noch bestehende Grundstruktur der Gebäude wurde anlässlich einer umfassenden Renovation im Jahr 1983 erstellt. Weitere bauliche Anpassungen an die betrieblichen Gegebenheiten wurden in einer 1. Sanierungsetappe im Jahr 1993 (Botschaft Nr. 28/1993) und durch eine 2. Etappe im Jahr 1994 (Botschaft Nr. 23/1994) umgesetzt. Mit dem Bau der Raclettstube im Jahr 2003 (Botschaft Nr. 13/2003), der Ölheizung im Jahr 2004 und der Sanierung der kalten Küche im Jahr 2005 konnte den wachsenden Bedürfnissen der Gäste entsprochen werden.

Der Tschuggenhütte kommt im Gastronomieangebot des Skigebiets von Arosa besonderes Gewicht zu. Zudem will die Arosa Bergbahnen AG das für sie immer wichtiger werdende Standbein Gastronomie weiter festigen. Obwohl die Stadt in den vergangenen Jahren viel in die Sanierung und den Unterhalt der Tschuggenhütte investiert hat, vermögen vor allem der Infrastrukturbereich der Lagerflächen sowie die Aussen- und Sanitäreanlagen den steigenden Anforderungen der Gäste nicht mehr zu genügen. Die heutige Situation erweist sich sowohl bezüglich des äusseren Erscheinungsbilds der Tschuggenhütte als auch der Durchführung von Grossanlässen (z.B. Humorfestival) als mangelhaft.

Durch die zu knapp bemessenen sanitären Anlagen kommt es immer wieder zu Staubildung und natürlich auch zu Verrichtungen der Notdurft im Freien. Zudem liegen die WC-Anlagen im Stall West nicht auf dem gleichen Niveau wie die Terrasse. Diese sind über eine Aussentreppe erschlossen, welche im Winter nicht unproblematisch ist.

Ein unschönes Bild ergibt auch der Mangel an Lagerflächen, was die Betreiberin zur Lagerung von Gegenständen im Freien zwingt.



2. Projekt

In einer Variantenstudie wurden verschiedene Verbesserungsmöglichkeiten geprüft. Zum Schluss standen drei Varianten zur Diskussion. Zusammen mit der künftigen Betreiberin sowie mit Vertretern der Bürgergemeinde, der Finanz- und Liegenschaftenverwaltung und der Forst- und Alpverwaltung wurde die Variante Neubau als beste Lösung gewählt.

Die Variante Neubau soll mit den praktisch gleichen Aussenmassen wie die bestehende Baute erstellt werden. Durch Erhöhung des Giebels um 55 cm und die Angleichung der Dachschräge an die bestehenden Bauten können zwei vollständig nutzbare Geschosse erstellt werden. Die Zugänge erfolgen über das obere Platzniveau. Das Lager und die Technikräume werden durch eine interne Treppe erschlossen. Zusätzlich wird ein Aussenzugang auf dem unteren Niveau erstellt.

Durch die geringeren Mauerstärken wird mehr Nutzfläche erzielt. Durch die Unterkellerung des gesamten Gebäudes entsteht zusätzliche Lagerfläche.

Analog der 2003 realisierten Raclettstube soll der Neubau in Blockbauweise erstellt werden. Die Dachneigungen werden den bestehenden Bauten angepasst, ebenfalls die Dachindeckung mittels Eternitplatten.

Der dem neuen Gebäude vorgelagerte Platz soll vergrössert werden. In den letzten Wintern wurde er in Handarbeit mittels Schnee und Wasser aufgebaut, gespritzt und gewalzt. Trotzdem wurde jeweils gegen Ende Saison die Kante vom Übergang der Betonplatte zum aufgeschütteten Terrain sichtbar. Diese Schwelle birgt ein hohes Verletzungspotential. Um dies zukünftig zu vermeiden, soll der gesamte Vorplatz befestigt werden.

Der bestehende Stall wird zurzeit noch mit elektrischer Energie beheizt. Die Elektroheizungen sind veraltet, die Betriebssicherheit nur noch bedingt gewährleistet. Die im Jahr 2004 sanierte Heizanlage ist so ausgelegt, dass auch der Neubau mit Wärme versorgt werden kann.

3. Kosten

(Kostenstand Dezember 2006, Genauigkeit +/- 15 %, Beträge inkl. MwSt)

Annahme Gebäude: Fr. 600.--/m³

Annahme Platzerweiterung inkl. Aufschüttung: Fr. 176.--/m²



Gebäude	Fr.	690'000.--
Abbruch bestehendes Gebäude	Fr.	27'000.--
Platzerweiterung	Fr.	43'000.--
Total Variante Neubau	Fr.	760'000.-- (inkl. MwSt)

4. Finanzierung

Im geltenden Mietvertrag mit der Arosa Bergbahnen AG vom 28. Oktober 2002 wurde eine Laufzeit von fünf Jahren mit der Option auf eine Verlängerung um weitere fünf Jahre vereinbart. Anstelle des früheren umsatzbezogenen Pachtzinses basiert der neue Mietzins auf dem Anlagewert (Boden, Gebäude, Inventar und Investitionen). Der Mietzins ist indexiert und wird jährlich dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Die Arosa Bergbahnen AG bezahlt laut Mietzinsanpassung per 1. November 2006 eine Jahresmiete von Fr. 426'665.--.

Die Mieterin hat von ihrem Recht Gebrauch gemacht und die Option zur Verlängerung des Mietverhältnisses bis zum 31. Oktober 2012 ausgeübt. In Form eines Nachtrags wurde der Arosa Bergbahnen AG bei dieser Gelegenheit die Option zur Verlängerung um weitere fünf Jahre bis zum Oktober 2017 eingeräumt.

Seit dem 1. November 2006 bezahlt die Mieterin für den „Stall West“ basierend auf dem Anlagewert einen Mietzins von Fr. 25'266.-- im Jahr. Der Mietzins für den „Neubau Stall West“, berechnet auf derselben Basis bei geschätzten Baukosten von 760'000.--, bedeutet eine Mietzinserhöhung von rund Fr. 24'000.--, das heisst ein Mietzins von neu ca. Fr. 49'000.-- im Jahr. Aus Sicht der Mieterin müsste zur Finanzierung dieses Mietzinsanteils ein Umsatz von gut Fr. 490'000.-- erwirtschaftet werden. In der vergrösserten Saustallbar können jedoch nur rund 25 Gäste mehr als bisher bewirtet werden. Der Mieterin entstehen dafür aber weniger Kosten für den Unterhalt des Platzes.

Mit dem Nachtrag 1 zum Mietvertrag vom 28. Oktober 2002 erklärte sich die Arosa Bergbahnen AG unter Vorbehalt der gemeinderätlichen Projekt- und Kreditgenehmigung „Neubau Stall West“ mit einer jährlichen Mietzinserhöhung von Fr. 18'200.-- einverstanden (vgl. detaillierte Berechnung in der Aktenauflage).

Der „Neubau Stall West“ wird nach dessen Realisierung umgehend in den indexierten Mietzins eingebunden.

Die Stadt hat in der Arosa Bergbahnen AG eine leistungsfähige und solvente Partnerin gefunden. In Betrachtung des ganzen Objekts „Tschuggenalp“ bedeutet das Mietverhältnis mit



der Arosa Bergbahnen AG auch in Zukunft gesicherte Einnahmen mit lohnender Rendite.

Der erforderliche Kredit von Fr. 760'000.-- ist im Investitionsbudget 2007 enthalten.

5. Termine/Zukünftige Entwicklung

Der Baubeginn ist nach Abschluss der Wintersaison vorgesehen. Falls die Witterung während der gesamten Dauer der Bauarbeiten mitspielt, kann das Gebäude im Oktober 2007 an die Arosa Bergbahnen AG übergeben werden.

Auch in Zukunft werden bei der Tschuggenhütte grössere bauliche Investitionen anstehen. So muss mittelfristig die Gebäudehülle des Hauptgebäudes saniert werden. Das entsprechende Sanierungskonzept soll noch im Laufe dieses Jahres erarbeitet werden.

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

Chur, 12. Februar 2007

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Christian Boner

Markus Frauenfelder

Anhang

A4-Plan mit Grundriss und angrenzenden Gebäuden

Aktenauflage

- Botschaft „Sanierung Tschuggenhütte, Arosa, 3. Etappe“ (Nr. 13/2003)
- Variantenstudie
- Planunterlagen
- Kostenschätzung (+/- 15 %)
- Terminprogramm
- Mietvertrag vom 28. Oktober 2002
- Nachtrag 1 zum Mietvertrag vom 28. Oktober 2002
- Berechnung Mietzinserhöhung der Finanz- und Liegenschaftenverwaltung



Stadt Chur

Tschuggenhütte Arosa

Abbruch und Neubau „Stall West“ - Situationsübersicht

