

Gemeindevorstand
Plam dil Roisch 2
CH-7078 Lenzerheide
Tel. +41 (0)81 385 21 53
Fax +41 (0)81 385 21 71
Mail gemeinde@vazobervaz.ch

**An die Mitglieder des
Gemeinderates Vaz/Oberbaz**

Lenzerheide, 25. April 2018

BOTSCHAFT zum Umbau Alphütte Scharmoin

Sehr geehrter Herr Gemeinderatspräsident
Sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates

Der Gemeindevorstand unterbreitet Ihnen nachstehend die Botschaft für den Umbau der Alphütte Scharmoin.

1. Ausgangslage

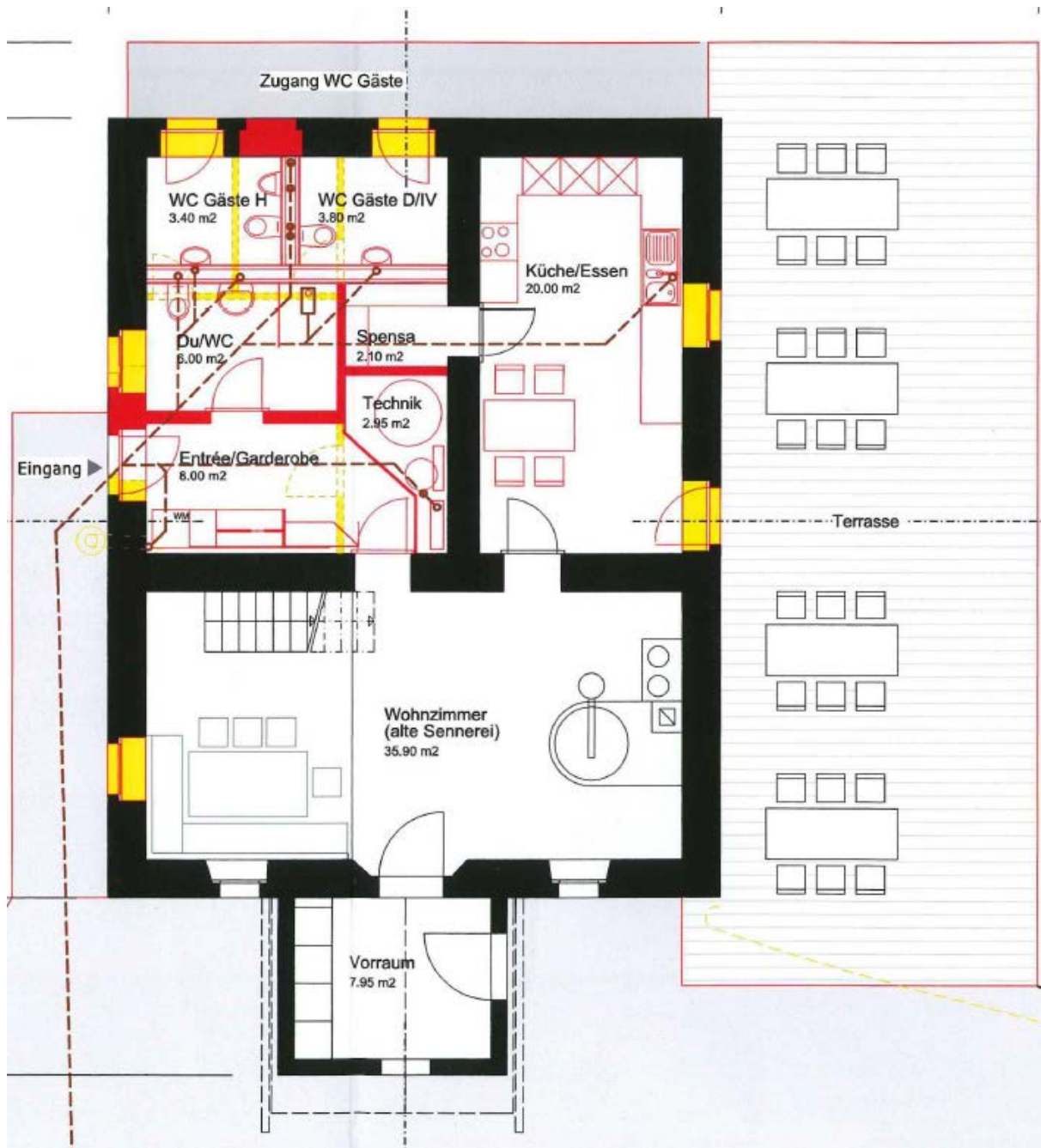
Die Alphütte Scharmoin wird jeweils während des Sommers von den Hirten der Alp Scharmoin bewohnt. Im Winter wird die Alphütte nicht genutzt. Vor einigen Jahren prüfte die Lenzerheide Bergbahnen AG, ob die Erweiterung des Alpgebäudes mit einem ganzjährig-betriebenen Restaurant das Angebot im Ski- und Wandergebiet Scharmoin sinnvoll ergänzen würde. Schnell wuchs die Erkenntnis, dass ein Winterbetrieb mit entsprechend grossen Lagermöglichkeiten mit einer Sommernutzung als Alphütte nicht zu vereinbaren wäre. Zudem hätte die Alphütte nach den Vorschriften des kantonalen Energiegesetzes wärmetechnisch mit einer Aussenisolation saniert werden müssen, was aufwändig gewesen wäre und das äussere Erscheinungsbild grundlegend verändert hätte.

Die Politische Gemeinde prüfte anschliessend weitere Nutzungsmöglichkeiten. Das nun vorliegende Projekt beinhaltet einen Umbau, der eine Bewirtung durch die Alphirten im Sommer ermöglicht, den Hirten zeitgemässe Wohnmöglichkeiten bietet und die Alphütte wärme- und feuchtetechnisch verbessert.

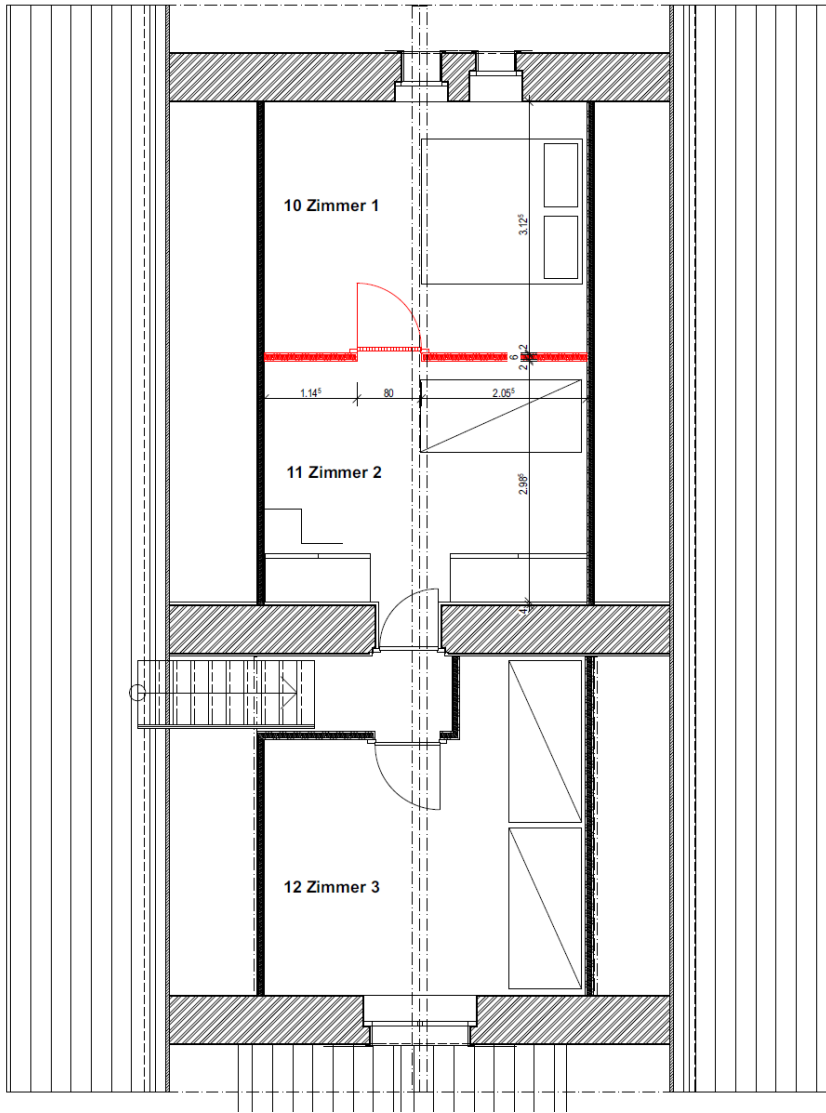
2. Projektbeschreibung

Es sind folgende Umbauten und Ergänzungen der Alphütte geplant:

- Umgestaltung Wohnraum Hirten
- Neubau Küche mit Spensa
- Küchenausgang auf neue Terrasse
- Neuer Zugang für Alphernten mit Garderobenbereich und Waschmöglichkeit
- Dusche / WC für Alphernten
- Herren-WC und Damen-WC (behindertengerecht) mit separaten Aussentüren
- Einbau einer Trennwand mit Türe im Obergeschoss (insgesamt 3 Schlafräume)



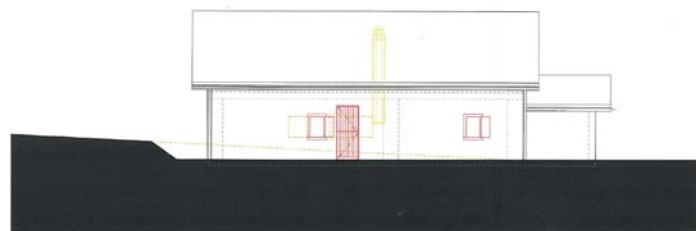
Erdgeschoss



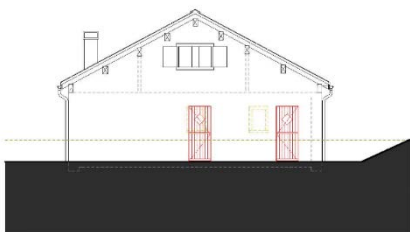
Obergeschoss



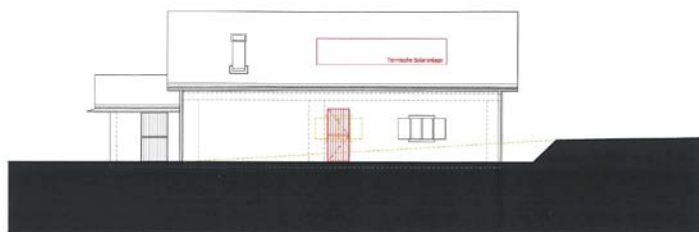
Nordwestfassade



Nordostfassade



Südostfassade



Südwestfassade

Das Brauchwarmwasser und das Wasser für die Heizung werden primär über die Solaranlage, welche auf dem Dach montiert wird, respektive über einen Pufferspeicher erwärmt. Die Raumbeheizung erfolgt über Radiatoren. Zusätzlich ist ein Holzofen für den Wohnbereich vorhanden. Es wird ein wärmedämmender, 6 cm dicker Isolierputz innenseitig aufgebracht.

Da die elektrische Hausanschlussleitung in einem schlechten Zustand ist, muss sie neu verlegt werden. Die Hausinstallationen und die Haustechnik werden ersetzt. Die Schmutzwasser- und Meteorwasserleitungen werden neu erstellt und an die bestehende Liegenschaftsentwässerung angeschlossen.

3. Kostenvoranschlag

Der Kostenvoranschlag basiert auf Offerten der Arbeitsgattungen Baumeister, Gipser und Schreiner sowie auf Kostenschätzungen des Architekten unter Beizug der Fachplaner.

Vorstudien (Sanierung Altlasten, Projektstudien Architekt, etc.)	Fr.	25'000
Vorbereitungsarbeiten (Abbrüche, Unterfangungen, elektrischer Hausanschluss)	Fr.	105'000
Baugrube, Rohbau 1	Fr.	65'000
Rohbau 2	Fr.	55'000
Elektro-, Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäranlagen	Fr.	105'000
Innenausbau	Fr.	100'000
Umgebung, Terrasse	Fr.	35'000
Honorare (Architekt und Fachplaner)	Fr.	80'000
Baunebenkosten	Fr.	35'000
Unvorhergesehenes, ca. 10 %	Fr.	65'000
Total inkl. Mehrwertsteuer	Fr.	670'000

In diesen Kosten enthalten ist die Erneuerung der elektrischen Hausanschlussleitung mit einem Betrag von Fr. 68'000.-. Nicht in dieser Kostenzusammenstellung enthalten sind Aufwendungen im Zusammenhang mit der Sanierung der Jauchegrube und der Vorplatzentwässerung (mögliche Auflagen aus der Quellschutzzonenausscheidung).

Das Amt für Landwirtschaft und Geoinformation Graubünden hat einen Beitrag an die Verbesserung des Alpgebäudes in Aussicht gestellt, wobei die Höhe des Betrags erst aufgrund eines bewilligten Projekts bestimmt wird.

4. Kredit

Die Kosten von Fr. 670'000.- verteilen sich wie folgt auf die Kalenderjahre 2015 bis 2019:

Jahresrechnung 2015:	Fr. 18'405.80	}	Fr. 70'853.55
Jahresrechnung 2016:	Fr. 8'251.80		
Jahresrechnung 2017:	Fr. 44'195.95		
Budget 2018:			Fr. 300'000
Budget 2019 (Teil des Verpflichtungskredits):			Fr. 300'000

Die Aufwendungen werden unter dem Konto 8110.5040.00 „Umbau Alphütte Scharmoin“ verbucht. Für die Realisierung des Vorhabens ist ein Kredit von insgesamt Fr. 670'000.- erforderlich.

5. Terminprogramm / Bewilligungsverfahren

- 1. Projekt (Umnutzung in Restaurant) 2012/2013
- Projektentwürfe, politische Diskussionen 2014 – 2016
- Erteilung Baubewilligung ARE 6. Okt. 2017
- Genehmigung Gemeinderat 22. Mai 2018
- Genehmigung Urnengemeinde 10. Juni 2018
- Baubeginn 17. Sept. 2018
- Bauphase 1 Mitte Sept. 2018 – Mitte Nov. 2018
- Bauphase 2 22. April 2019 – 14. Juni 2019
- Bezug 15. Juni 2019

Das Bauvorhaben Umbau Alphütte Scharmoin befindet sich in der Landwirtschaftszone. Es wurde deshalb ein Baubewilligungsverfahren für Bauten ausserhalb der Bauzonen durchgeführt. Aufgrund der Lage der Alphütte in der Gefahrenzone 2 und in der Grundwasser- und Quellschutzzone sind Auflagen der Gebäudeversicherung Graubünden und des Amts für Natur und Umwelt zu erfüllen. Zum Schutz vor Lawinen muss die Türe auf der Hangseite verstärkt werden. Sofern die hangseitigen Fenster nicht auch verstärkt werden, werden die Fenster von der Versicherung des Lawinenrisikos ausgeschlossen und von einer Winternutzung ist abzuraten. Zum Schutz des Quellwassers sind organisatorische Massnahmen auf der Baustelle zu treffen (z.B. Betanken und Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen ausserhalb Schutzzone S2).

6. Würdigung und Antrag

Der Gemeindevorstand ist überzeugt, mit dem geplanten Umbau den Alphirten zweckmässige Wohnräume zur Verfügung zu stellen, den Betrieb einer «Besenbeiz» durch das Alppersonal zu ermöglichen und durch adäquate bauliche Eingriffe das Erscheinungsbild und den Charakter der Alphütte erhalten zu können.

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen deshalb, sehr geehrter Herr Gemeinderatspräsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderats, das vorliegende Projekt für den Umbau der Alphütte Scharmoin und den dazu erforderlichen Kredit von Fr. 670'000.- im Sinne der vorliegenden Botschaft mit dem Antrag um Genehmigung zuhanden der Urnengemeinde zu verabschieden.

Freundliche Grüsse



Aron Moser
Gemeindepräsident



Johann Gruber
Gemeindeschreiber