

Gemeinderatssitzung vom 13. Dezember 2025

Botschaft

Traktandum Nr. 2

Zusatzkredit für die Alterswohnungen «Residenza Ensem»

Sehr geehrte Frau Gemeinderatspräsidentin
Sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte

Der Gemeindevorstand unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag zum Geschäft «Zusatzkredit für die Alterswohnungen Residenza Ensem».

1. Ausgangslage

Anlässlich der Urnenabstimmung vom 19. Juni 2022 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Domat/Ems einem Objektkredit von CHF 10'680'000.- für die Realisierung der Alterswohnungen «Residenza Ensem» an der Via Baselga zugestimmt.

Nachdem die Arbeiten grossmehrheitlich vergeben wurden, können die sich abzeichnenden Kosten beziffert werden. Die aktualisierte Kostenprognose rechnet mit Kosten von CHF 12.7 Mio. und weist damit Mehrkosten von CHF 2'020'000.- aus.

Anlässlich der Gemeinderatsitzung vom 2. Juni 2025 wurden die Kredite Kulturarchiv (Einrichtung/Szenographie) und Restaurant (Einrichtung) gesprochen. In diesem Zusammenhang wurde auch darauf hingewiesen, dass der Gemeindevorstand noch einen Zusatzkredit zum Objektkredit für die Residenza Ensem beantragen werde.

Die genannten Mehrkosten liegen kumuliert innerhalb der Bandbreite der Grobkostenschätzung ($\pm 15\%$) und der Baukostenteuerung gemäss Baupreisindex (7-8%) seit 2022.

Die Bandbreite der Grobkostenschätzung war in der Botschaft für den Objektkredit explizit aufgeführt, hingegen enthielt diese keine Preisstandsklausel, weshalb die aufgelaufene Bauenteuerung beim Gemeinderat beantragt werden muss.

Aus diesem Grund beantragt der Gemeindevorstand die Gewährung eines Zusatzkredits im Umfang von CHF 400'000.- Dies entspricht einem Anteil der Baukostenteuerung von ca. 50%.

2. Stand der Bauarbeiten

Wohnungen: Das Haus B der Bürgergemeinde ist seit Oktober 2025 bewohnt. Das Haus A der politischen Gemeinde ist winterdicht, das Dach samt Spenglerarbeiten ist eingedeckt, die Fenster eingebaut und die Fassade verputzt und gestrichen. Die 16 Alterswohnungen in den Obergeschossen befinden sich im Innen- bzw. Endausbau. Sämtliche Installationen sind unter dem Verputz versorgt, die Unterlagsböden gegossen und nun in der Austrocknungsphase. Die Küchen werden massgenau eingebaut und die Plattenarbeiten in den Nasszellen schreiten voran. Der Schreiner ist am Finish der Fensterleibungen und hölzernen Unterdachsichten im Dachgeschoss.

Tiefgarage: Die Tiefgarage mit den 45 Autoabstellplätzen samt Garagen- und Brandschutztor ist fertig erstellt. Für das Haus Chresta (PK EMS-CHEMIE) sind 11 Parkfelder vorgesehen, für das Haus B sind es 13 und für das Haus A 21 Parkfelder. Die gemeinsame Zufahrt zur Tiefgarage Tircal und Residenza Ensemen samt Standort für die Abfallmoloks wurde ebenfalls neu konzipiert.

Restaurant: Das Raum- und Gestaltungskonzept vom Restaurant ist gemäss Kostenvorgabe definiert. Die Ausführungs- und Koordinationsplanung sowie die Submission sind abgeschlossen, sodass der Innenausbau bevorsteht. Viele Arbeiten können mit dem weiteren Hausausbau erfolgen, Restaurant spezifische Arbeiten, wie die gesamte Gastroküche oder Bar werden durch Fachunternehmen ausgeführt.

Kulturarchiv: Auch die Bauarbeiten für das Kulturarchiv sind in vollem Gange: die haustechnischen Installationen sind erfolgt und der Unterlagsboden ist gegossen. Details zu den Innenausbauten (Bodentyp, Farbgebung) sind in Arbeit.

Das inhaltliche Grobkonzept der Ausstellung «Cumpagnia da mats und die fremden Dienste» (Arbeitstitel) wurde durch einen Historiker und erfahrenen Ausstellungsmacher - nach regem Austausch mit einem Vertreter der Bürgergemeinde und dem Ausschuss Verein Kulturarchiv - erstellt.

Die Exponate aus den Beständen der Bürgergemeinde, der politischen Gemeinde und des Kulturarchivs sind ausgesucht worden. Ab Januar 2026 wird ein Teil der Exponate durch Fachpersonen restauriert (Gemälde und Uniformen etc.).

Die szenografischen Elemente wie Vitrinen, Podeste und Wandelemente werden aktuell durch den Steuerungsausschuss und in enger Zusammenarbeit mit dem Kurator und dem Verein Kulturarchiv geplant. Auch die konservatorischen Anforderungen werden dabei mitberücksichtigt.



Abbildung 1: Ausstellung „Cumpagnia da mats und die fremden Dienste“

Im Masken Museum von Albert Anton Willi (Arbeitstitel: *Masceradas Naté*) werden rund 120 Masken von verschiedenen Leihgebern gezeigt. Im hinteren abgetrennten Teil des Raumes werden diverse Kleinobjekte und Dokumente gezeigt. Nebst den Exponaten vermittelt ein Dokumentarfilm eines Filmemachers, zusammen mit einer ausgewiesenen Fachperson, die Inhalte und Thematik rund um Albert Anton Willi.

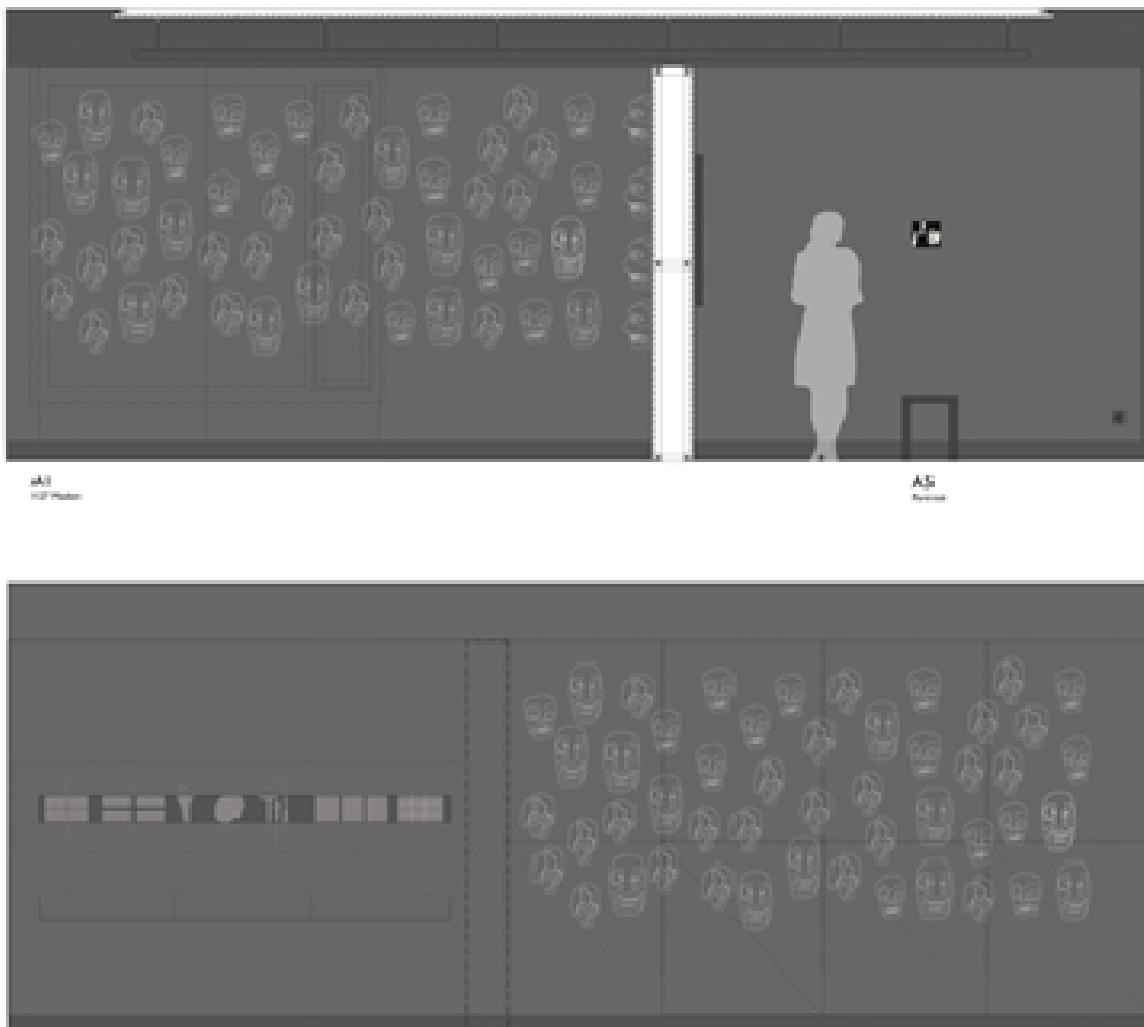


Abbildung 2: Museum „Masceradas Naté“

Der Film ist der Hauptinformationsträger der Ausstellung. Er soll aus dem Leben von Albert Anton Willi erzählen, sein Werk erklären und dieses in einen kulturgeschichtlichen Kontext stellen. Zusätzlich zum umfangreichen Dokumentationsmaterial werden kurze fiktive Sequenzen eingebunden, diese sollen einen lebendigen Einblick in das Leben und Werk von Albert Anton Willi geben und auch visuelles Highlight sein.

3. Zusätzlicher Finanzbedarf

In der Botschaft zuhanden der Urnenabstimmung vom 19. Juni 2022 wurden Investitionskosten von CHF 10'680'000.- (Grobkostenschätzung +/- 15%, inkl. MWST 7.7%) für die Residenza Ensemen (Haus A inkl. Anteil Tiefgarage) ausgewiesen.

Gemäss vorliegender aktualisierter Kostenprognose (August 2025) werden die Gesamtkosten CHF 12'700'000.- betragen.

Kostenübersicht

Objektkredit	CHF	10'680'000.-
Kostenprognose (eff. Bausumme)	CHF	12'700'000.-
Mehrkosten	CHF	2'020'000.-

Berechnung des Zusatzkredits

Mehrkosten	CHF	2'020'000.-
abzüglich Bandbreite der Grobkostenschätzung (15% von CHF 10'680'000.-)	- CHF	1'602'000.-
abzüglich Erhöhung Mehrwertsteuer von 7.7 auf 8.1% (0.4% von CHF 10'680'000.-/gebundene Ausgaben)	- CHF	42'720.-
zusatzkreditpflichtige Summe	CHF	375'280.-
beantragter Zusatzkredit (gerundet)	CHF	400'000.-

Bauteuerung

Teuerung gemäss Schweizerischer Baupreisindex vom BfS* (von eff. Baukosten CHF 11'016'000.-**)	CHF	833'280.-
---	-----	-----------

Der Zusatzkredit beläuft sich auf CHF 400'000.-. Damit wird nur die Ausschöpfung eines Anteils der Teuerung von knapp 50% beantragt.

*Baupreisindex Region Ostschweiz:

April 2022:	Basis	109.3 Punkte
Oktober 2024:	Abbruch und Rohbau 1	116.1 Punkte (6.8%) CHF 272'000
April 2025:	Rohbau 2 und Ausbau	117.3 Punkte (8.0%) CHF 561'280
		CHF 833'280

**Die Bauteuerung wird auf die effektive Bausumme gemäss Kostenprognose exkl. der Honorare berechnet.

4. Finanzkompetenz gemäss Finanzaushaltsgesetz (FHG)

Der Objektkredit vom 19. Juni 2022 enthielt keine Preisstandsklausel. Art. 15 Abs. 4 FHG besagt, dass ein Objektkredit mit einer Preisstandsklausel versehen werden kann. In der Folge legt die Finanzaushaltsverordnung fest, dass sich ein Verpflichtungskredit im Umfang der Veränderung des Index erhöht oder vermindert, sofern eine Preisstandsklausel enthalten ist.

Weil der Objektkredit keine Preisstandsklausel enthalten hat, liegt die Finanzkompetenz für die Auslösung des Zusatzkredits nicht beim Gemeindevorstand, sondern beim Gemeinderat.

5. Mehrkosten

Die Kostenermittlung erfolgt zum Zeitpunkt der Abstimmungsbotschaft jeweils auf Basis eines Vorprojekts mittels einer Kostenschätzung, welche sich aus der kubischen Berechnung, Flächenberechnung und den Erfahrungswerten der Architekten zusammenstellt. Der Genauigkeitsgrad kann gemäss SIA Norm 102 daher maximal $\pm 15\%$ betragen. Da die verschiedenen Arbeitsgattungen und Ausführungsdetails erst in der Ausführungsplanung und Submission bekannt sind, können die einzelnen «Mehrkosten» nicht genau festgestellt werden, sondern nur in Gruppen.

Die Baugrube sowie die Wandsicherung gegenüber der Via Baselga wurde aufwändiger als ursprünglich angenommen und die archäologischen Grabungen führten zu zusätzlichen Aushubetappen. Die verstärkte Baugrubensicherung hatte auch Auswirkungen auf den Betonbau der Tiefgarage. Eine grosse Unbekannte stellte die statische Unterfangung vom Haus Chresta mit dem Tiefgaragenabbruch und -anschluss zur Residenza Ensemen dar.

Die grossen, offen gestalteten Fensterfronten im Erdgeschoss sowie in den Wohngeschossen mit den Aufenthaltsbereichen und den nördlichen Loggias führten aufgrund von Sicherheits- und Brandschutzauflagen für die Fluchtwegführung zu aufwändigeren Ausführungen.

Auch die vielverzweigte Elektroinstallation samt Betriebstrennung (Wohnen, Gastro, Kulturarchiv, Allgemein) wurde in der Kostenschätzung nur zur Hälfte erfasst.

Zudem ist festzuhalten, dass auf das Verbauen von möglichst ökologischen Baumaterialien geachtet wurde. So wird das Gebäude als Beispiel mit einer atmenden Steinwolle gedämmt und nicht mit Kunststoff verschlossen.

Die Mehrkosten lassen sich zusammenfassend auf die Bauteuerung, eine Erhöhung der Mehrwertsteuer und Kosten, die nicht in der Grobkostenschätzung berücksichtigt waren, zurückführen. Nach Ausschöpfung der Bandbreite (+15%) und Abzug der Mehrkosten infolge Erhöhung der Mehrwertsteuer (gebundene Ausgabe), wird der Objektkredit um CHF 375'280.- überschritten.

6. Anträge

Der Gemeindevorstand unterbreitet Ihnen, sehr geehrte Frau Gemeinderatspräsidentin, sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte, aufgrund obiger Ausführungen folgende Anträge:

1. Auf die Vorlage sei einzutreten.
2. Für die Realisierung der Alterswohnungen «Residenza Ensemen» an der Via Baselga sei für teuerungsbedingte Mehrkosten ein Zusatzkredit von CHF 400'000.- zu sprechen.

Gemeindevorstand Domat/Ems

Der Präsident

Erich Kohler

Der Gemeindeschreiber

Lucas Collenberg

Domat/Ems, 3. November 2025 EK/AT