

«Wir bauen das Monolit-Wohnquartier für die Region.»

Monolit, das Bauvorhaben der Scuoler Firma Acla Immobiliarias SA am Ostrand von Scuol ist auf Kurs. Mit der Errichtung der Dächer ist der Baufortschritt gut sichtbar geworden. Verkäufe und Vermietungen liegen über den Erwartungen. Die 32 modernen Miet- und Eigentumswohnungen der ersten vier Wohnhäuser werden spätestens im Frühling 2016 bezugsbereit sein. Hansueli Baier, Präsident des Verwaltungsrates der Acla-Gruppe, gibt Auskunft.

Wer ist die Acla-Gruppe und welchen Bezug hat sie zum Tal?

Die Acla-Gruppe engagiert sich seit langem und sehr ausgeprägt im Unterengadin. Sie erstellte in Martina das Hotel Engiadina, beteiligte sich an der Baufirma Denoth (die spätere Bezzola Denoth SA) und baute im Skigebiet Motta Naluns das Bergrestaurant Alpetta. Jahrelang finanzierte sie den Engadiner Radiosender Piz (heute: Radio Engiadina) und das heute noch sehr beliebte Piz

Magazin. Zudem betreibt sie das vielbesuchte Duty free-Einkaufszentrum Acla da Fans an der Strasse nach Samnaun.

Was führte zum Erwerb des grossen Areals am Ostrand von Scuol?

Die Baufirma Denoth fusionierte 1999 mit der Bezzola & Cie. AG; es entstand die Bezzola Denoth SA. Die Acla-Gruppe hielt vorerst eine Minderheitsbeteiligung. 2004 übernahm sie alle Aktien der Familie Bezzo-

la. Als Alleinaktionärin wurde sie damit auch Besitzerin des Werkhofgeländes der Baufirma, wo derzeit die Wohnüberbauung Monolit entsteht. Obwohl das Areal schon seit 20 Jahren zur Wohnzone gehört, wurde es bisher vorwiegend gewerblich genutzt. Dies ändert sich nun allerdings in raschen Schritten.

Von der Gewerbe-Brache zur verkehrsfreien Wohnzone?

Die Gemeindebehörden haben schon früh erkannt, dass das Areal aufgrund der zentrumsnahen, sonnigen Lage eine attraktive zukünftige Wohnzone darstellt. Die bis heute praktizierte Mischnutzung Wohnen und Gewerbe bewährt sich je länger je weniger.

Das Baugesetz sah für das Gebiet Sotchà und Pütvia eine Quartierplanpflicht vor. Mit der Planungsfirma Fanzun AG konnten wir einen äusserst kompetenten Partner für diese Quartierplanung gewinnen. Es dauerte drei Jahre, bis dieser unter Mitwirkung unserer Nachbarn als rechtsgültig erklärt wurde. Das Resultat lässt sich sehen – es bildet die Grundlage für die Überbauung Monolit, das erste verkehrsfreie Wohnquartier von Scuol.

Was geschieht mit den heutigen Werkhöfen des Areals?

Die Firma Bezzola Denoth AG wird mit ihren gesamten Einrichtungen ins Gewerbegebiet beim Bahnhof umziehen; zurück bleibt einzig die Verwaltung im Bürohaus Pütvia. Voraussichtlich im Sommer 2015 werden die derzeitigen Werkhöfe und das Personalhaus Chasa Bröl durch die Firma Crüzer entfernt.

Wie geht es nach der Fertigstellung der 1. Etappe weiter?

Nach den ersten 32 Wohnungen werden wir weitere realisieren, welche voraussichtlich 2017, respektive 2019 bezugsbereit



Ein wegweisendes Quartierkonzept bringt Scuol neue Eigentums- und Mietwohnungen für alle.



Hansueli Baier, Präsident des Verwaltungsrates der Acla-Gruppe.

sein werden. Auf Vorrat werden wir jedoch nicht bauen. Wir rechnen damit, dass sich in zwei, drei Jahren die vielen Fragen rund um die Definition von Zweitwohnungen geklärt haben werden.

Wie sieht das fertig gebaute Monolit-Quartier aus?

Mit der Überbauung Monolit wird ein sich geschlossen wirkendes, grosszügiges Wohnquartier zur Verfügung stehen. Die Architektur ist modern, aber mit Referenz an den typischen Engadiner Baustil. Die Verkehrserschliessung erfolgt durch eine weitläufige Tiefgarage, fussgängerfreundliche Wege führen durch die parkähnlichen Grünflächen. Die unterschiedlich grossen Wohnungen sind alle hell, geräumig und modern konzipiert und profitieren dank konsequenter Ost-West-Ausrichtung opti-

mal vom Sonnenlicht. Die Acla Immobiliarias SA vermietet und verkauft auch Ferienwohnungen; der Grossteil der Überbauung wird jedoch aus Miet- oder Eigentumswohnungen für Ortsansässige bestehen – zu vernünftigen Preisen.

Besteht überhaupt Bedarf an Wohnungen im Unterengadin?

Angesichts der heutigen Marktsituation könnte man zum Schluss gelangen, dass kein unmittelbarer Zusatzbedarf besteht. Doch da gilt es zu differenzieren.

Grosszügige Mietwohnungen zu attraktiven Preisen stossen auf Interesse, das erfahren wir heute.

Attraktive Eigentumswohnungen werden ebenfalls gut nachgefragt, wenn das Preis-Leistungsverhältnis stimmt. Von den 16 für den Verkauf vorgesehenen Wohnungen haben wir bereits die Hälfte verkauft. Mit der Fertigstellung der Musterwohnung im Juni 2015 wird sich eine zusätzliche Dynamik entwickeln.

Konkret: Wen sehen Sie als zukünftige Bewohner dieses Quartiers?

Wir stellen uns eine lebhaftere Gemeinschaft aller Generationen vor: Einheimische und zugezogene Käufer und Mieter, junge Familien, Jungsenioren, Senioren und Ferienwohnungsbenützer. Angesichts der 40% Single-Haushalte in der Schweiz denken wir

speziell auch an Alleinstehende jeden Alters. Alle diese Leute schätzen das Wohnen in heller, grosszügiger, moderner Umgebung in guter, zeitgemässer, aber doch ortstypischer Architektur. Die bequeme Erreichbarkeit von Schulen, Sportanlagen, Langlaufloipe, Bogn Engiadina und Zentrum spricht alle an.

Wieso erstellen Sie als Investor Mietwohnungen, obwohl der Verkauf doch lukrativer wäre?

In einer Gesamtbetrachtung haben wir uns für einen Mix von Eigentums- und Mietwohnungen entschieden. Und 40% aller Wohnungen dürfen auch als Zweitwohnungen genutzt werden. Dieser Mix wird dazu führen, dass die Überbauung Monolit leben wird; es gibt genügend Beispiele von öden Zweitwohnungs-Residenz-Siedlungen mit geschlossenen Fensterläden. Da der Markt in Scuol nicht unbeschränkt Miet- oder Eigentumswohnungen absorbieren kann, haben wir uns für diese vier Wohnkategorien entschieden.

Die Acla-Gruppe ist bekannt dafür, nicht nur Renditeüberlegungen anzustellen; das Engagement für die Region ist uns genauso wichtig. Dies nicht zuletzt auch deshalb, weil es das Zollfreiprivileg in Samnaun ist, welches es uns überhaupt ermöglicht, als Investor im Unterengadin aufzutreten.

www.monolit-scuol.ch

Die Acla-Gruppe (gegründet 1984)

Das Aktionariat der Acla-Gruppe mit Sitz in Martina besteht aus 30 Aktionären aus der Region. Die Gemeinde Valsot ist zu 20% beteiligt. Die Gesellschaften der Acla-Gruppe:

Acla da Fans SA, Martina (Duty free-Einkaufszentrum in Samnaun)

Acla Handels AG, Martina (Grenzshop Martina)

Acla Immobiliarias SA, Scuol (Liegenschaften, Bauherr Monolit, Betrieb Hotel Engiadina Ftan)

Acla Construcziuns SA, Scuol (zukünftiger Bauherr Doppelfamilienhäuser Sotchà)

Acla Holding SA, Martina (Träger-Gesellschaft der Gruppe)