



Auszug aus dem Protokoll

Gemeindeversammlung

Beschluss vom 15. Juni 2022

GV 2022-3

28.03

Entwicklungsprojekt Sanaspans, Lenzerheide: Verkauf, Eingehen einer Kaufoption

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Dem Verkauf des Ferienheims Sanaspans mit total ca. 14'000 m² Grundstücksflächen der Parzellen Kat. Nrn. 3556, 4637 und 4638 in Vaz/Oberbaz zum Preis von 505 Franken pro m² an die Firma Domenig Immobilien AG, Chur, wird zugestimmt. Der Verkauf erfolgt unter der Bedingung, dass das Land in eine Hotelzone umgezont werden kann.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, für die Kaufoption einen Vertrag abzuschliessen und sämtliche mit dem Rechtsgeschäft zusammenhängenden administrativen und rechtlichen Angelegenheiten in eigener Kompetenz zu regeln.

Das Wichtigste in Kürze

Die Gemeinde Zollikon ist seit über 50 Jahren Eigentümerin des Ferienheims Sanaspans in der Bündner Gemeinde Vaz/Oberbaz in der Ferienregion Lenzerheide. Das Areal umfasst eine Gesamtfläche von rund 56'700 m². 14% davon sind Bauland (Zone für öffentliche Bauten, Ferienheime), der Rest liegt in der Landwirtschaftszone.

Bis in die 1990er Jahre wurde das Ferienheim Sanaspans intensiv durch die Schule Zollikon genutzt. Weil das Ferienheim nicht mehr den Anforderungen an Klassenlager entspricht, benützt die Schule nur noch das zweite gemeindeeigene Ferienheim "Höchi" in Wildhaus oder weicht auf geeignetere Lagerhäuser aus. Aus wirtschaftlicher Sicht macht ein weiterer Betrieb keinen Sinn. Mittelfristig fallen Sanierungsarbeiten von über 4 Mio. Franken an. Diese Investitionen liessen sich mit der heutigen Betriebsart nicht amortisieren und hohe Betriebsdefizite zulasten der Zolliker Steuerzahlenden wären die Folge.

Weil das bebaubare Land in der Zone für öffentliche Bauten liegt, ist ein Verkauf an private Investoren ohne vorherige Umzonung nicht möglich. Eine in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Vaz/Ober-

vaz erstellte Machbarkeitsstudie zeigte auf, dass ein neues Hotelprojekt in Sanaspans positive Auswirkungen für die Tourismusregion Lenzerheide hätte und damit die zu hohe Anzahl "kalter Betten" reduziert werden könnte. Ein solches Hotelprojekt soll durch einen Investor realisiert werden, an den die Gemeinde Zollikon das Ferienhaus verkauft. Dies setzt voraus, dass die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von Vaz/Obervaz einer Umzonung des Bauareals, wovon 7'766 m² in der Zone für öffentliche Bauten und 6'234 m² Landwirtschaftsland liegen, in eine Hotelzone zustimmen.

Ursprünglich war vorgesehen, dass die Gemeinde Zollikon selber einen Investorenwettbewerb durchführt. Eine entsprechende Vorlage wurde für die Frühlings-Gemeindeversammlung 2020 vorbereitet, aber aufgrund des COVID-19-Lockdowns sistiert. Aufgrund der ungewissen Aussichten der Pandemie auf den Tourismus wurde das geplante Vorgehen als ungünstig beurteilt. Im Herbst 2021 trat mit der Firma Domenig Immobilien AG ein Bündner Investor direkt an die Gemeinde heran und bekundete sein Interesse an einem Kauf des Areals Sanaspans mit vorangehender Projektentwicklung auf eigenes Risiko. Die Firma Domenig Immobilien AG war bereits bei der Erarbeitung der Planungsgrundlagen Sanaspans beteiligt gewesen. In der Folge nahm der Gemeinderat Vertragsverhandlungen mit der Kaufinteressentin auf. Der Gemeinderat veranlasste zudem eine Validierung der Offerte Domenig durch unabhängige Experten der renommierten Firma Wüest Partner, Zürich. Aufgrund der Empfehlungen des Fachgutachtens wurden Nachbesserungen zu Gunsten der Gemeinde vorgenommen. So übernimmt die Käuferin neu das Risiko einer 20% übersteigenden kantonalen Mehrwertabgabe und entrichtet der Gemeinde Zollikon bei tatsächlicher Realisierbarkeit des Bauvorhabens einen Reservationszins. Weil er das verbesserte Angebot als ausgewogen und fair beurteilt, entschied der Gemeinderat, die Idee eines Investorenwettbewerbs nicht weiter zu verfolgen, sondern der Gemeindeversammlung den Verkauf an die Domenig Immobilien AG zur Genehmigung zu unterbreiten. Die wesentlichen Punkte des geplanten Verkaufs lauten:

- Verkauf der zum Verkaufszeitpunkt in eine Hotelzone eingezonten Fläche von ca. 14'000 m² zum Preis von 505 Franken/ m² (Total rund 7 Mio. Franken); Definitiver Abschluss des Kaufvertrags mit Eigentumsübertragung nach rechtskräftiger Umzonung des Bauareals.
- Erarbeitung einer Vorlage für die Zonenplanänderung in Vaz/Obervaz und Entwicklung eines Hotelprojekts Sanaspans durch die Domenig Immobilien AG auf eigenes Risiko.
- Fälligkeit des Kaufpreises: 80% nach rechtskräftiger Umzonung; 20% nach rechtskräftiger Baubewilligung.
- Ausrichtung eines Reservationszinses von jährlich 1% auf den Kaufpreis bzw. 70'700 Franken ab Annahme des Verkaufs durch die Gemeindeversammlung Zollikon bis zum Erhalt einer rechtskräftigen Baubewilligung, jedoch maximal für 5 Jahre. Der Reservationszins entfällt, wenn die geplante Umzonung scheitert oder das Bauvorhaben nicht bewilligt wird.
- Übernahme des allenfalls höher als 20% Mehrwertabschöpfungsanteils auf dem Landwirtschaftsland durch die Käuferin

Der erwartete Verkaufserlös beträgt 7,07 Mio. Franken. Nach Abzug von Gewinnsteuer, Mehrwertabschöpfung und anfallenden Kosten beträgt der Nettoerlös rund 5,2 Mio. Franken und der Buchgewinn rund 4,6 Mio. Franken.

Mit dem direkten Verkauf ohne vorherigen Investorenwettbewerb ergibt sich aus Sicht des Gemeinderats eine Win-Win-Situation. In Vaz/Obervaz resultiert ein willkommener Impuls für die Belegung

des Tourismus, von dem die Gemeinde wirtschaftlich zum grossen Teil abhängt. Die Gemeinde Zollikon muss keine eigenen Mittel mehr für die weitere Planung einsetzen und trägt keine Risiken. Für die mit den lokalen Verhältnissen gut vertraute Käuferin besteht ein Anreiz, zusammen mit der Gemeinde Vaz/Obervaz ein gutes und politisch umsetzbares Hotelprojekt zu entwickeln. Bei positivem Ausgang des Planungsprozesses vor Ort kann sich Zollikon von einem defizitären Betrieb trennen, der nicht zu den Kernaufgaben einer Gemeinde gehört und für den kein Bedürfnis der Zolliker Bevölkerung mehr besteht.

Ausgangslage

Die Gemeinde Zollikon hat in den 1960–1970er Jahren in der Lenzerheide (Graubünden) im Gebiet Sanaspans ein Ferienheim und Landwirtschaftsflächen von rund 56'700 m² erworben. Das "Ferienheim Sanaspans" aus dem Jahre 1963 wurde in den 80er Jahren erweitert und in den 70er bis 90er Jahren von der Schule Zollikon intensiv genutzt. Seit längerer Zeit benützt die Schule hauptsächlich das eigene Ferienheim "Höchi" in Wildhaus oder andere Lagerhäuser, weil die Grösse und die Aufteilung von Sanaspans nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entspricht.

Das Gebäude mit 25 Zimmern und rund 100 Betten ist strukturell und bautechnisch veraltet. Die gesamte Aussenhüllenisololation entspricht nicht den heutigen Wärmedämmforderungen und verursacht einen hohen Heizölverbrauch. Die bestehende Solaranlage ist bereits seit mehreren Jahren nicht mehr in Betrieb. Somit wird die gesamte Energie für die Gebäude- und die Wassererwärmung durch eine nicht nachhaltige Ölheizung erzeugt. Die gesamte haustechnische Installation im Gebäude ist bald an der Grenze der technischen Funktionserwartung angelangt. Eine Gesamtsanierung der heute von der Juhui Ferienhäuser AG als Ferienhotel genutzten Gebäude wird mittelfristig notwendig.

Geprüfte Lösungsvarianten

Wegen der laufenden Sanierungsaufwendungen und der resultierenden Betriebsverluste zwischen 5'000 und 30'000 Franken prüfte der Gemeinderat in den Jahren 2015–2018 verschiedene Lösungsvarianten für das Ferienheim Sanaspans:

1. Erstellung einer Alterssiedlung mit Pflegeeinheit

Die Politische Gemeinde sowie die Bürgergemeinde Vaz/Obervaz signalisierten Interesse, in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Zollikon eine Alterssiedlung zu errichten (Umzonung nötig). Inzwischen hat sich die Gemeinde Vaz/Obervaz jedoch für einen anderen Standort entschieden.

2. Gesamtsanierung des bestehenden Gebäudes und Weitervermietung als Ferienlagerhaus

Die Liegenschaft bleibt weiterhin Eigentum der Gemeinde Zollikon. Das bestehende Gebäude wird in den nächsten 5 bis 8 Jahren aufwendig totalsaniert (Dachersatz, Fensterersatz, Aussenhüllenisololation, Ersatz der haustechnischen Installationen wie: Heizungsverteilung, Lüftungserzeugung/-verteilung, Elektroinstallationen, Sanitärinstallationen, Wohnungsküche, Grossküche Ferienheim, jegliche Bäder- und Toilettenanlagen, Solaranlage, Kaminanlage etc.). Die Investitionen dafür belaufen sich auf über 4 Mio. Franken; ein Return on Investment wäre aus den Mieteinnahmen nicht erzielbar.

3. Abbruch des bestehenden Gebäudes

Die Liegenschaft bleibt weiterhin Eigentum der Gemeinde Zollikon. Bei einem Abbruch des bestehenden Ferienheims besteht das Risiko, dass der Kanton Graubünden die Gemeinde Vaz/Obervaz verpflichtet, diese Parzelle auszuzonen, weil die Gemeinde über zu grosse Bauzonenreserven verfügt.

4. Verkauf ohne Zonenanpassung

Der Verkauf der gesamten Liegenschaft ohne vorgängige Zonenanpassung ist aus finanziellen Gründen nicht empfehlenswert; der mögliche Verkaufserlös läge höchstens bei 1 bis 1,5 Mio. Franken. Zusätzlich erschwerend ist, dass das Bauland sich in der Zone für öffentliche Bauten (Ferienheime, Ferienlager) befindet. Dies bedingt, dass ohne Zonenanpassung nur die öffentliche Hand das Land kaufen könnte.

5. Verkauf mit Zonenanpassung als gemeinsames Entwicklungsprojekt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Vaz/Obervaz

Arealentwicklung und Umzonung in enger Absprache mit der Gemeinde Vaz/Obervaz und anschließender Verkauf an einen Investor.

Fazit der Variantenprüfung

Der Gemeinderat Zollikon hat sich in Abstimmung mit dem Gemeindevorstand von Vaz/Obervaz im August 2017 für die Weiterverfolgung der Variante 5 entschieden. Demensprechend wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben.

Landparzellen im Eigentum der Gemeinde Zollikon

Die Gemeinde Zollikon besitzt insgesamt eine Landfläche von rund 56'700 m² im Gebiet Sanaspans. Davon liegen 7'766 m² in der Zone öffentlicher Wohn- und Ferienhausbauten und rund 49'000 m² in der Landwirtschaftszone. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Parzellen, deren Buchwert per 1. Januar 2022 ausgewiesen ist:

Beschreibung	Buchwert
Parzelle Kat. Nr. 3556 Anteil Zone öffentliche Wohn- und Ferienhausbauten, Fläche 7'766 m ² inkl. Ferienheim:	Fr. 544'826.–
Parzelle Kat. Nr. 3556 Anteil LW-Zone, Fläche 27'689 m ² :	Fr. 55'818.–
Parzelle Kat. Nr. 3686 Anteil LW-Zone, Fläche 7'849 m ² :	Fr. 15'700.–
Parzelle Kat. Nr. 3689 Anteil LW-Zone, Fläche 3'794 m ² :	Fr. 7'588.–
Parzelle Kat. Nr. 4637 Anteil LW-Zone, Fläche 5'811 m ² :	Fr. 11'622.–
Parzelle Kat. Nr. 4638 Anteil LW-Zone, Fläche 3'768 m ² :	Fr. 7'536.–
Total Buchwerte der Liegenschaft Sanaspans:	Fr. 643'090.–

Ergebnis der Machbarkeitsstudie

Die vom Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden vorgeprüfte und als bewilligungsfähig beurteilte Machbarkeitsstudie wurde im Frühling 2019 durch die Gemeinde Vaz/Obervaz öffentlich

aufgelegt. Aufgrund von Einsprachen im Mitwirkungsverfahren wurde die Studie überarbeitet und sieht für die Hotelüberbauung folgende Eckwerte vor:

- Anzahl Hotelbetten: 250 bis 300 Betten (ca. 120 bis 150 Zimmer)
- Anzahl bewirtschaftete Wohnbetten: 100 bis 150 Betten (ca. 25 bis 30 Wohnungen)
- Anzahl Zweitwohnungsbetten: 80 Betten (20 Zweitwohnungen)
- Verzicht auf Überbauung der bestehenden Moorfläche
- Einhaltung des Grenzabstands zum Wald auf dem gesamten Perimeter

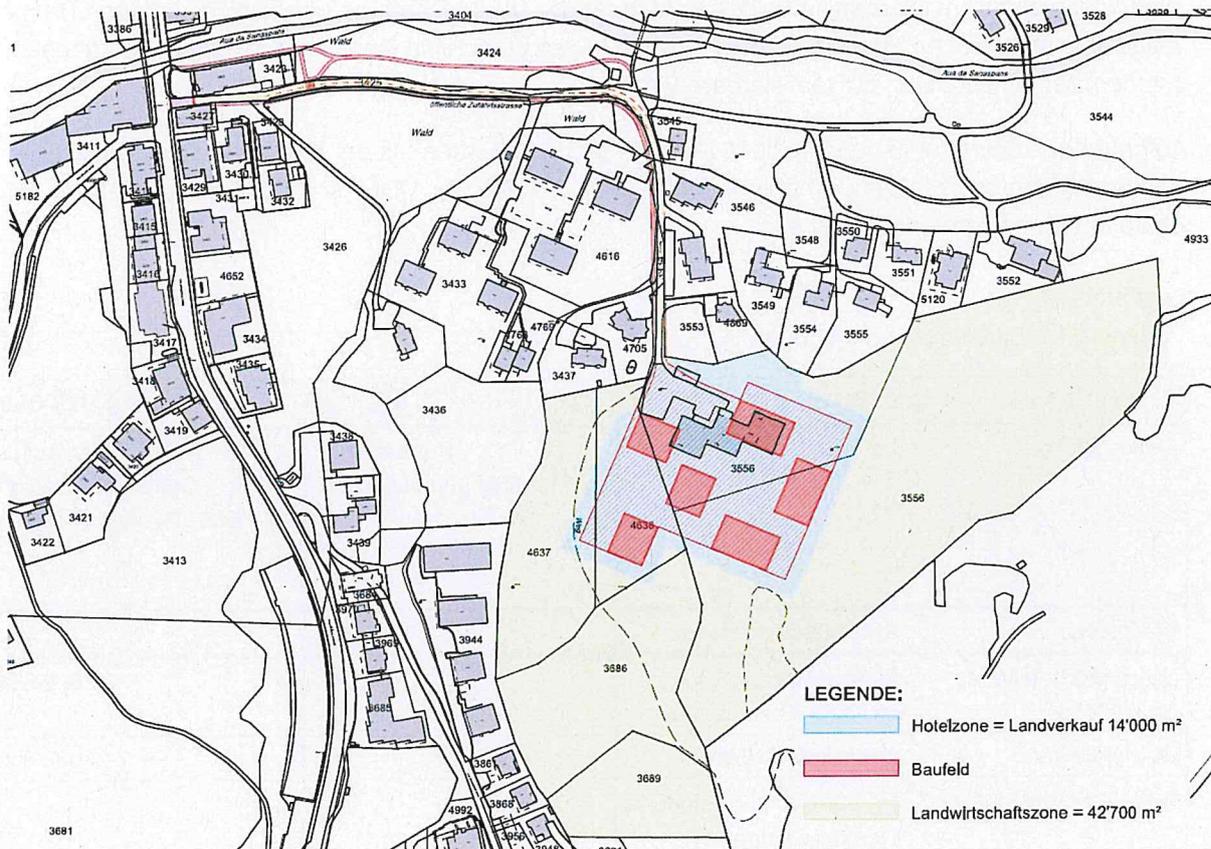


Abbildung 1: Arealplanung Hotelprojekt Sanaspans (überarbeitete Machbarkeitsstudie)

Auf Basis der Machbarkeitsstudie wollte der Gemeinderat der Gemeindeversammlung die Durchführung eines Investorenwettbewerbs mit nötigen Vorleistungen der Gemeinde im Umfang von 300'000 Franken beantragen. Im Zuge der COVID-19-Pandemie musste der Prozess für den Investorenwettbewerb im Frühjahr 2020 gestoppt werden, weil eine Durchführung aufgrund der ungewissen Lage als wenig aussichtsreich angesehen wurde. Inzwischen hat sich der Tourismus in der Lenzerheide gut erholt und die Entwicklung präsentiert sich positiv, insbesondere weil die Region prioritär von Touristen aus der Schweiz und dem nahen Ausland lebt.

Nach Eingang der Kaufofferte Domenig im November 2021 hat der Gemeinderat die Lage erneut beurteilt. Dabei ist er zum Schluss gekommen, die Idee "Investorenwettbewerb" nicht mehr weiter zu verfolgen. Es erscheint allseits vorteilhaft, dass ein mit den lokalen Verhältnissen bestens vertrauter und solider Investor die weitere Planung ohne Mitwirkung der Gemeinde Zollikon auf eigenes Risiko an die Hand nimmt.

Kaufofferte

Nach der Beratung einer ersten Kaufofferte der Domenig Immobilien AG vom 4. November 2021 verlangte der Gemeinderat eine unabhängige Expertenmeinung zur Validierung der Offerte. Er beauftragte die renommierte Firma Wüest Partner AG, Zürich, mit der Bewertung des Angebots. Im Bewertungsbericht vom 15. Februar 2022 wird der Landpreis von 505 Franken/m², der für den Zeitpunkt der rechtskräftigen Umzonung gilt, plausibilisiert. Nach den Berechnungen der Firma Wüest Partner befindet sich der Preis am unteren Ende einer möglichen Kaufpreisspanne. Aufgezeigt wurde Optimierungspotenzial im Mechanismus des Kaufangebots, bei welchem es sich faktisch um eine Reservationsvereinbarung handelt. Die Wüest Partner AG empfahl, eine Reservationsgebühr vorzusehen und den Verkaufspreis an die realisierbare Fläche für Wohneigentum zu koppeln.

Aufgrund des Bewertungsberichts der Wüest Partner AG wurden mit der Kaufinteressentin weitere Verhandlungen geführt. Die Domenig Immobilien AG reichte am 17. März 2022 eine revidierte Kaufofferte mit folgendem Inhalt ein:

Landpreis pro m² Fr. 505
 Verbindlicher Landkauf von 14'000 m² Fr. 7'070'000

Verkauf Landanteil 14'000 m ²		7'070'000	7'070'000
Zahlungspflicht	Landkauf 14'000 m ²	Partei Käufer Domenig Immobilien AG	Partei Verkäufer: Gemeinde Zollikon Erlös / Verpflichtungen
Kaufpreis	exkl. Handänderung	7'070'000	
Landwirtschaftsland ca. 6'234 m ²	Mehrwertabschöpfung ca. 20% (Stand 2020)	-	- 629'634
Gewinnsteuer	Gemeinde Zollikon	-	- 1'060'500
Erschliessungskosten	Fr. 500'000 in Kaufofferte Domenig enthalten	-	-
Transfer- u. Handänderungskosten	je 50% pro Partei ca. 2-3% von dem VP	106'050	- 106'050
Abschreibung Buchwert	Gemeinde Zollikon	-	- 643'090
Geschätzte Kosten und Einnahmen		7'176'050	4'630'726

Die Planungshürden mit allen Spezialisten sind mit den vielen Risiken verbunden. Die Firma Domenig Immobilien schätzt den Aufwand auf ca. 500'000 Franken bis das Mitwirkungsverfahren im Jahr 2023 und 2024 voraussichtlich abgeschlossen ist. Bis zur Baureife mit möglichen Einsprachen sind zusätzlich ca. 300'000 Franken an Kosten zu erwarten. Somit trägt die Firma Domenig Immobilien ca. 800'000 Franken Projektkosten, bis ein Baustart möglich ist. Falls die Zonenplanänderung nicht zustande kommt, trägt die Firma Domenig Immobilien AG das volle Kostenrisiko.

Im Zuge der Validierung durch die Firma Wüest Partner der Landwertschätzung «Sanaspans», Lenzerheide vom 15. Februar 2022 werden zusätzliche Verpflichtungen von der Käuferschaft Domenig Immobilien AG übernommen:

- Die Kosten für die Mehrwertabschöpfung bis 20% trägt die Gemeinde Zollikon. Falls die Mehrwertabschöpfung höher als 20% ausfällt, wird die Differenz durch die Domenig Immobilien AG (Käuferin) übernommen.
- Reservationszins ab dem Zeitpunkt der Annahme des Verkaufs durch die GV Zollikon, voraussichtlich ab Juli 2022 für max. 5 Jahre (Ende 2028) oder bis zum Erhalt der rechtskräftigen Baubewilligung mit einem verbindlichen Jahreszins von 1% auf der Basis von 7'070'000 Franken → Jahreszins Käuferschaft über 70'700 Franken pro Jahr bis max. 5 Jahre (Ende 2028).
- Der Reservationszins wird von der Firma Domenig Immobilien AG gesamthaft am Zeitpunkt des Erhalts der rechtskräftigen Baubewilligung oder spätestens im Jahr 2029 erstattet.
- Bei einem Misserfolg der Umzonungsplanung oder einer Verweigerung der Baubewilligung wird kein Reservationszins fällig.

Zu beachten ist, dass die von der Gemeinde Vaz/Obervaz auferlegte Pflicht, beim Bau von Zweiwohnungen eine gleiche Anzahl von Erstwohnungen zu realisieren ist, die Renditeaussichten für einen Investor erheblich schmälern. Deshalb beurteilt der Gemeinderat das Angebot in Anbetracht des von der Käuferin übernommenen erheblichen Planungsrisikos als realistisch und fair.

Meilensteine

Für eine wirtschaftliche Planung sind folgende Meilensteine und Prozesse zu definieren:

Phase	Termin	Bemerkungen	Kaufvertrag definiert für 14'000 m ² Domenig Immobilien	Vertrag
Freigabe Landkauf an Domenig Immobilien Chur	Juni 2022	Antrag Gemeinderat Beschluss GV Zollikon.		Zustimmung Gemeinde Zollikon zur Entwicklung des Areals inkl. Kaufvertrags.
Phase Machbarkeit und Mitwirkungsverfahren	Bis 2022/ 2023	Fazit genehmigungsfähiges Projekt für die Abstimmung in Gemeinde Vaz/Obervaz.		
Rechtskräftige Zonenplananpassung	2023 - 2025	Abstimmung Gemeinde Vaz/Obervaz		Bei positivem Ergebnis: Kaufvertrag an Domenig Immobilien zum definierten Preis von 505.00 Fr./m ² für 14'000 m ² Landanteil.
Übertrag Landkauf an Firma Domenig Immobilien	2024 - 2026	Eigentumsübertragung nach rechtskräftiger Umzonung.	80% Anzahlung Fr. 5'656'000 und zusätzliche Bankgarantie für die Restzahlung.	60 Tage nach Abstimmung Vaz/Obervaz inkl. Zustimmung des Kantons für die rechtskräftige Umzonung.
Baueingabe	2025 - 2027	vorbehältlich Rekurse		Domenig Immobilien AG
Rechtskräftige Baubewilligung	2027 - 2028	Erhalt der rechtskräftigen Baubewilligung.	20% Restzahlung Fr. 1'414'000 Reservationszinszahlung wird fällig.	Vertraglich festzuhalten
Restzahlung des Kaufpreis	2029	Restzahlung auch ohne Erhalt der rechtskräftigen Baubewilligung im 2029 fällig.		Vertraglich festzuhalten

Bemerkungen

- Die rechtskräftige Zonenplananpassung definiert die Grösse des Landanteils. Eine Anpassung der Grösse ändert den vertraglichen Kaufpreis. Im heutigen Zeitpunkt gehen wir von einem Landanteil von 14'000 m² aus.
- Ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank wird die Restzahlung garantieren.
- Die Restzahlung ist auch ohne Erhalt der rechtskräftigen Baubewilligung im Jahr 2029 fällig.
- Bei Terminverzögerungen infolge Verfahrensverzögerungen oder Rekursen bleiben die Vereinbarungen für beide Parteien bestehen.

Weiteres Vorgehen

Bei einem positiven Entscheid der Zolliker Bevölkerung an der Gemeindeversammlung vom 15. Juni 2022 wird die Firma Domenig Immobilien AG das Machbarkeits- und Mitwirkungsverfahren in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Vaz/Oberbaz durchführen. Die Kosten und das Risiko trägt die Firma Domenig Immobilien AG vollumfänglich.

Falls die Vorlage von der Gemeindeversammlung abgelehnt wird, muss der Gemeinderat entscheiden, ob er dem Souverän eine Vorlage für die bauliche Sanierung unterbreitet und damit eine Weiterführung des Betriebs ermöglicht, oder eine Veräusserung des Areals unter den einschränkenden Rahmenbedingungen ins Auge gefasst werden soll.

Empfehlung des Gemeinderats

Der angestrebte Verkauf an einen im Bereich von Hotelprojekten erfahrenen und soliden Bündner Immobilieninvestor mit Kenntnis der regionalen Gegebenheiten bietet die grösste Gewähr, dass ein für die Ferienregion Lenzerheide und das lokale Gewerbe vorteilhaftes Projekt tatsächlich umgesetzt werden kann. Die Gemeinde Zollikon muss keine personellen und finanziellen Ressourcen in die weitere Planung investieren. Diese Vorleistungen werden vollumfänglich durch die spätere Käuferin getragen, welche das Planungsrisiko trägt. Mittelfristig kann sich die Gemeinde Zollikon vom defizitären Ferienheimbetrieb Sanaspans entlasten und dies ohne Wertverlust.

Der Gemeinderat empfiehlt die Annahme des Verkaufs von rund 14'000 m² Bauland zu einem Preis von 505 Franken pro m² an die Firma Domenig Immobilien AG.

Erläuterungen des Referenten

Der Gemeindepräsident erläutert die Vorlage.

Stellungnahme der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK)

Der Vizepräsident der RGPK erläutert den Antrag auf Annahme der Vorlage. Dem komplexen Geschäft hat die RGPK ihre besondere Aufmerksamkeit gewidmet. Sie hat auch Käuferschaft und Preis geprüft. Letztlich muss die Firma Domenig als Käuferin mit einem Projekt vor Ort überzeugen und die Bevölkerung in Vaz/Obervaz für sich gewinnen. Die RGPK ist überzeugt, dass die Käuferin dies kann und auch die nötige Durchschlagskraft besitzt.

Die Zukunft des Ferienheims Sanaspans war seit 12 Jahren immer wieder ein Thema. Die Liegenschaft hat immer ein Loch in die Kasse gefressen. Bald stehen grössere Investitionen an. Die Zeit ist reif für einen Entscheid. Gemeinderat und Liegenschaftenabteilung haben grosse Arbeit geleistet und legen eine sehr gute Lösung vor. Die RGPK steht hinter dem Antrag des Gemeinderats.

Diskussion

Jürgen Schütt, Zollikerberg, nimmt für das Forum 5W Stellung. Das Ferienheim ist heute ein einfaches Hotel mit guter Auslastung. Vor allem der Mittelstand und der untere Mittelstand, welche sich sonst teure Hotels oder Ferienwohnungen in der Lenzerheide nicht leisten können, profitieren davon. Mit dem Verkauf geht eine attraktive Unterkunft verloren und Zollikon fördert eine Strukturveränderung zum Schlechten, was traurig stimmt. Es wäre besser und auch viel einfacher, das bisherige Konzept weiterzuführen als die nun vorgesehene Calloption, wo das Risiko besteht, dass man in ein paar Jahren wieder gleich weit ist. Die Reservationsgebühr ist ja nur im Erfolgsfall geschuldet.

Er stellt einen Rückweisungsantrag mit der Forderung, dass in einem öffentlichen Bieterverfahren mindestens drei Offerten eingezogen und das Land nicht an den Erstbesten veräussert wird. Nachher hat man die Sicherheit, dass entweder das Angebot der Firma Domenig immer noch das Beste ist oder die Gemeinde erhält sogar mehr Geld.

Gemeindepräsident Sascha Ullmann widerspricht dem Votanten, dass es sich um eine falsche Entwicklungsrichtung handle. Vielmehr handelt es um den klaren Willen der Behörden von Vaz/Oberbaz, mit welchen der Gemeinderat früh den Dialog gesucht hat. Ein Verkauf an die Firma Juhui Ferien AG wäre gar nicht möglich, weil das Land nur an die öffentliche Hand verkauft werden kann. Somit bedingt jeder anderweitige Verkauf eine Zonenanpassung. Die Firma Domenig hat von sich aus ein Angebot eingereicht. Die Verkaufsabsicht der Gemeinde Zollikon war aber seit Jahren bekannt in der Branche. Aber nur Domenig, der über das nötige Potenzial und Renommee verfügt, hat offeriert. Um Konkurrenzofferten einzuholen, müsste die Gemeinde zuerst erneut investieren, was der Gemeinderat vermeiden wollte. Die Reservationsgebühr ist tatsächlich erst im Fall einer Umzonung geschuldet. Die Käuferin trägt aber alle Projektrisiken selber, was einem Wert von 500'000 bis 800'000 Franken entspricht. Sie wird deshalb alles versuchen, damit das Projekt realisiert werden kann.

Jürgen Schütt zieht auf Anfrage hin, **seinen Rückweisungsantrag** bis zum Abschluss der Diskussion **zurück**.

Regula Harder, Zollikon, Forum 5W, kritisiert, dass der Gemeinderat das Projekt mitten im Prozess gestoppt hat. Nach der Feststellung der grundsätzlichen Bewilligungsfähigkeit durch das Amt für Raumentwicklung Graubünden hätte die Gemeinde den Prozess einfach weiterführen können. Es ist

nicht nachvollziehbar, weshalb dies nicht geschah und jetzt eine Insiderofferte berücksichtigt werden soll. Ein exklusives Angebot sollte sich am oberen Ende der Preisspanne befinden. Mit 20 Zweitwohnungen lassen sich 7 Mio. Franken leicht finanzieren. Um einen attraktiven Preis zu erhalten, müssen unbedingt mehrere Offerten eingezogen werden. An dieser einzigartigen Lage darf das Land nicht für ein Butterbrot verkauft werden. Sie unterstützt den Rückweisungsantrag.

Gemeindepräsident Sascha Ullmann entgegnet, dass der Prozess wirklich wegen der Pandemie und der zuerst ungewissen Auswirkungen auf den Tourismus abgebrochen worden ist. Bei einem Verkauf ist auch nicht nur der Preis entscheidend. Vielmehr kommt es auf die Durchschlagskraft und Akzeptanz des Investors an. Deshalb hat sich der Gemeinderat für den sprichwörtlichen "Spatz in der Hand" und gegen die "Tauben auf dem Dach" entschieden.

Felix Wirz, Zollikerberg, EVP, fragt, ob das Land in der Zone für öffentliche Bauten nur von einer Gemeinde erworben werden könne, was Gemeindepräsident Sascha Ullmann bejaht.

Nach **Patrick Maag, Zollikerberg**, handelt es sich um ein wichtiges, aber auch sensibles Geschäft. Um Aussicht auf Erfolg zu haben, braucht es vier Partner, nämlich Gemeinde Zollikon, Gemeinde Vaz/Obervaz, Kanton Graubünden und schliesslich einen verlässlichen Käufer. Es geht um eine partnerschaftliche Entwicklung, welche den unterschiedlichen Interessen Rechnung trägt.

Die Vazer sind sensibel und es gilt, raumplanerisch und politisch schwierige Hürden zu überwinden. Die Firma Domenig hat Erfahrung mit solchen Projekten und auch einen langen Atem, wie das Hotelprojekt Mischuns im Münstertal zeigt. Er hält es für einen erfolgreichen Schachzug, das Land an Domenig zu verkaufen, der mit den Verhältnissen gut vertraut ist. Er beantragt deshalb Zustimmung zur Vorlage.

Karin Goy, Zollikon, unterstützt den Rückweisungsantrag. Auch die nicht geprüften Varianten einer langfristigen Verpachtung sowie ein Verkauf an die Gemeinde für den Bau von Erstwohnungen sollten geprüft werden. Heute nutzen Familien, Schulen und Notare für Weiterbildungskurse das Ferienhaus gerne. Zollikon darf nicht der Immobilienspekulation Vorschub leisten. Nach einem Verkauf ist das Land weg. In 30 Jahren werden im Ferienhaus "Höchi" in Wildhaus auf 1'000 m ü. M. keine Skiferien mehr möglich sein, dagegen sicher noch in der Lenzerheide auf 1'500 m ü. M.

Ein anderes Hotelprojekt im Gemeindeteil Fadail von Vaz/Obervaz wurde trotz Einzonung vor 10 Jahren bis heute nicht realisiert, ein weiteres Projekt wurde durch die Gemeinde abgelehnt. Eine grosse Gegnerschaft ist von den Anwohnern wegen des Mehrverkehrs bzw. des Strassenausbaus zu erwarten. Sanaspans hat auch keine direkte Anbindung an die Bergbahnen.

Gemeindepräsident Sascha Ullmann gibt zu bedenken, dass der Gemeinderat nicht zuletzt wegen der zu überwindenden Hürden und der nötigen politischen Diskussionen in Vaz/Obervaz zweifelt, ob diese Arbeit aus dem Unterland geleistet werden kann. Da wären auch teure Beratungsleistungen von Dritten nötig.

Was die Höhe in Wildhaus angeht, so ist dieses im Unterschied zu Sanaspans ausserordentlich beliebt bei den Schülern, weil es ein tolles Haus ist. Dort sind Klassenlager ganzjährig möglich. Übrigens setzt ein in Zollikon ansässiger Unternehmer mit Investitionen auch in Zukunft auf die Skiregion

Toggenburg. Sanaspans ist als Lagerhaus nicht geeignet. Die Gemeinde Zollikon will in der Lenzerheide kein Projekt aufkrotzieren; der Gemeinderat führte Gespräche mit den politischen Vertretern von Vaz/Obervaz, die zur beschriebenen Win-Win Situation führten.

Thomas Winkler, Zollikon, Forum 5W, legt der Versammlung eine Rückweisung nahe. Es soll nochmals nachgefragt werden, ob weitere Investoren Offerten einreichen. Wenn die heute beantragte Kaufoption scheitert, so wird das Ferienhaus in fünf Jahren massive Kosten verursachen.

Valentin Kuster, Zollikon, SP, findet es schade, wenn das Ferienhaus verkauft wird, wo er als Kind immer Ferien verbracht hat. Das ursprüngliche Projekt war nicht gleich gross und bei der Überarbeitung wurde eigentlich nur der Abstand zum Hochmoor vergrössert. Jetzt sollen 6'432 m² Landwirtschaftsland verbetoniert werden. Das ist nicht vertretbar. Er unterstützt den Rückweisungsantrag.

Hans-Jürg Bopp, Zollikon, findet es interessant, wie viele Vorschläge gemacht wurden, was man in Sanaspans auch noch alles machen kann. Gemeinderat und Verwaltung haben sehr viel Arbeit geleistet, was auch von der RGPK attestiert wurde. Es mag zwar ein Schönheitsfehler sein, dass das Land nun an einen Bündner Immobiliencycoon veräussert wird – jeder andere müsste aber nochmals bei Null beginnen und es ist sehr unsicher, ob er dann durchkommt. Das Ganze erinnert ihn ein wenig ans Beugi, wo man es besser wusste als der Gemeinderat, die Umsetzung sich jetzt aber als nicht so einfach erweist. In Sanaspans scheint kein anderer als Domenig bereit zu sein, die nötige Vorarbeit zu leisten. Bei einer Rückweisung vergeht nochmals unnötig viel Zeit. Er ruft deshalb dazu auf, dem Antrag des Gemeinderats zuzustimmen, sofern man in Sanaspans nicht einfach nur eine Moorwiese will.

Lisa Meyerhans Sarasin, Zollikon, nimmt als Präsidentin der FDP Stellung. Die FDP beantragt einstimmig die Annahme der Vorlage. Zollikon braucht das Ferienhaus Sanaspans nicht mehr. Die Gemeinde Vaz/Obervaz hat eine Idee. Die FDP plädiert für den Spatz in der Hand und will nicht die Taube fliegen lassen. Die Rückweisung ist abzulehnen und der Gemeinderat nicht noch einmal auf eine Strafrunde zu schicken. Der Gemeinderat legt einen guten Antrag vor, welcher eine sinnvolle Entwicklung ermöglicht.

Cornelia White, Zollikon, gefällt es nicht, dass das Projekt eine Umzonung von Landwirtschaftsland beinhaltet. Sie will an einem solchen Anachronismus nicht mitwirken.

Thomas Gugler, Zollikon, nimmt als Präsident der SVP Stellung. Die SVP unterstützt die Umsetzung der Vorlage Sanaspans vorbehaltlos. Es ist für ihn befremdlich, dass das Forum 5W einen höheren Preis fordert. Selbst bei einem Quadratmeterpreis von 600 Franken resultiert nur eine Differenz von etwa 1,3 Mio. Franken, die sich aber durch Mehrabgaben und Kosten für den Investorenwettbewerb erheblich reduziert. Wir können froh sein, dass der Gemeinderat einen guten Antrag vorlegt. Sorgen wir dafür, dass Vaz/Obervaz eine Chance für die gewünschte Entwicklung eines Hotelprojekts erhält. Der Rückweisungsantrag ist klar abzulehnen.

Conrad Egloff, Zollikerberg, wendet sich gegen die Vorlage. Die Liegenschaft liegt in einer intakten Landschaft. Nun sollen dort markante, schreckliche Gebäude gebaut werden. Die Zufahrtsstrasse kann den Mehrverkehr nicht schlucken und ein Bedarf nach einem zusätzlichen Hotel ist gar nicht vorhanden.

Gemeindepräsident Sascha Ullmann weist darauf hin, dass erst eine Machbarkeitsstudie und noch kein Hotelprojekt vorliegt. Auf der Basis der Studie sind die planerischen und planungsrechtlichen Fragen zu lösen. Das ist eine Riesenarbeit, die der Investor zu leisten hat. Für die Gemeinde Vaz/Obervaz ist das Projekt aber wichtig, weil es insbesondere auch um die Schaffung von Arbeitsplätzen geht. Für Zollikon geht es nicht um eine Gewinnoptimierung. Der Gemeinderat möchte einfach einen fairen Preis erzielen, welcher gesamthaft betrachtet mehr oder weniger ein Nullsummenspiel bedeutet.

Rafaela Eberle, Zollikon, bekennt sich dazu, die Moorwiese zu wollen. Sie hat auch schon Ferien dort verbracht. Über die brachliegende Solaranlage kann sie sich nur wundern. Die Gemeinde sieht es nicht als ihre Aufgabe, ein Ferienheim zu führen. Das heisst aber nicht, dass die Landschaft verbaut werden soll. Ein Hochmoor ist ökologisch wichtig, auch gegen Hochwasser. Sie plädiert für ein Nein zur Vorlage.

Gemeindepräsident Sascha Ullmann macht klar, dass das Moorgebiet nicht betroffen ist. Vielmehr handelt es sich eher um gut gedüngte Wiesen. Die thermische Solaranlage ist defekt und müsste ersetzt werden. Das Gebäude bedarf einer grundlegenden energetischen Sanierung mit Umstellung von fossilen auf andere Energieträger. Wie bereits ausgeführt, können die nötigen Investitionen mit einem einfachen Hotelbetrieb nicht finanziert werden.

Olivier Schönbeck, Zollikon, versteht gut, dass die "Höchi" für Klassenlager attraktiv ist. Das Ferienhaus deckt aber den Bedarf nicht. Was passiert 2035, wenn wegen Schneemangel in Wildhaus keine Skilager mehr durchgeführt werden können? Weshalb sollte man nicht das schneesichere Sanaspans behalten?

Gemeindepräsident Sascha Ullmann erklärt, dass das Ferienheim Sanaspans eine ungünstige Grösse aufweist und es auf dem Markt viele attraktivere Angebote für die Durchführung von Klassenlagern gibt.

Karl Lang, Zollikerberg, stellt einen **Ordnungsantrag auf Abbruch der Diskussion**

Abstimmung über den Ordnungsantrag Lang

Der Ordnungsantrag wird grossmehrheitlich angenommen. Damit wird die Diskussion abgebrochen.

Abstimmung über den Rückweisungsantrag Schütt

Der Rückweisungsantrag wird mit 54 JA- zu 110 NEIN-Stimmen abgelehnt.

Abstimmung über den gemeinderätlichen Antrag

Der Antrag wird mit deutlichem Mehr der Stimmen angenommen.

Beschluss

1. Dem Verkauf des Ferienheims Sanaspans mit total ca. 14'000 m² Grundstücksflächen der Parzellen Kat. Nrn. 3556, 4637 und 4638 in Vaz/Obervaz zum Preis von 505 Franken pro m² an die Firma Domenig Immobilien AG, Chur, wird zugestimmt. Der Verkauf erfolgt unter der Bedingung, dass das Land in eine Hotelzone umgezont werden kann.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, für die Kaufoption einen Vertrag abzuschliessen und sämtliche mit dem Rechtsgeschäft zusammenhängenden administrativen und rechtlichen Angelegenheiten in eigener Kompetenz zu regeln.

Für richtigen Auszug


Markus Gossweiler
Gemeindeschreiber

Verteiler (nach Eintritt der Rechtskraft):

- Gemeindevorstand Vaz/Obervaz, Plam dil Roisch 2, 7078 Lenzerheide (Protokollauszug)
- Finanzabteilung (Protokollauszug)
- Liegenschaftenabteilung (Protokollauszug und Dispositivauszug)
- Archiv (Protokollauszug)

