



domenig

Gemeinde Zollikon
Gemeindepräsident
Herr Sascha Ullmann
Bergstrasse 20
Postfach 280
8702 Zollikon

Chur, 17.03.2022 | gzi

KAUFANGEBOT SANASPANS VON 14'000 m²
ANTEIL AN PARZELLE: 3556 / 4638 / 3668 / 3556
FIRMA DOMENIG IMMOBILIEN AG

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident Sascha Ullmann

Wir haben im Zolliker Bote vom 13.08.2021 vernommen, dass die Planung vom Areal Sanaspans bis auf weiteres gestoppt wurde. Mit hohem Interesse haben wir mit Ihnen zusammen eine attraktive Lösung für die Arealentwicklung Sanaspans in den Jahren 2019 und 2020 intensiv entwickelt, nach marktwirtschaftlichen Kriterien. Die damalige Projektentwicklung von 500 Betten war für ein hochstehendes Familienhotel mit Kongresscharakter ausgelegt. Mit dem Ausbruch der Pandemie im März 2020 sind die Ansprüche einer Hotelanlage neu zu denken. Auch die neue Projektaufgabe wird zielorientiert und inhaltlich gemäss den erforderlichen Meilensteinen gelöst.

Nach wie vor haben wir hohes Interesse als Investor der Firma Domenig Immobilien mit einem Hotelbetrieb das Land zonengerecht zu entwickeln. Die Hürden für eine Neuentwicklung angepasst auf die Pandemie, das Mitwirkungsverfahren bis zur Zonenplangenehmigung nach Art. 48 und 49 vom Kanton Graubünden sind hoch und kostenintensiv. Die Projektrisiken sind hoch und passende Baukonzepte sind der Pandemie anzupassen. Gerne möchten wir in Eigenverantwortung mit Ihrer Zustimmung das Land bis zur Baureife entwickeln. Wir verfügen über genügend Know-how und Netzwerkbeziehungen, damit ein Resort Sanaspans möglich ist. Aktuell haben wir das Rocks Resort in Laax > 100 Mio. als Investor mit einem Betreiber gemeinsam mit den Architekten Domenig geplant und ausgeführt. Weiter sind wir im Münstertal mit Projekt La Sassa als Investor für eine Hotelanlage tätig. Wir kennen die Prozessverfahren im Kanton Graubünden bestens mit allen Ämtern und Bewilligungsstellen.

Das Angebot vom 04.11.2021 für einen Landkauf vom Gebiet Sanaspans für ca. 14'000.00m² wurde seitens Käufer Domenig Immobilien intensiv nach Machbarkeiten von Hotelzonen und von vergleichbaren Objekten wie Rocks Resort überprüft und bewertet. Bereits ab 2018 durften wir als Architekten eine Machbarkeit für eine Standortentwicklung Sanaspans erarbeiten. Das Mitwirkungsverfahren zusammen



mit der Gemeinde Vaz/Obervaz und der Gemeinde Zollikon vom 2019 hat uns aufgezeigt, dass Verbesserungen in der Gestaltung für die Umgebung und Umwelt zusätzlich gefordert werden. Mit der Pandemie im März 2020 wurde der weitere Projektverlauf aufgrund hoher Unsicherheiten in der Tourismusbranche gestoppt.

Das Projektinteresse ist hoch, hier eine nachhaltige Tourismuslösung im Gebiet Sanaspans zu entwickeln.

Damit wir in naher Zukunft eine Baureife erreichen, können wir auf unseren Vorprojektkennntnisstand zurückgreifen und dies neu auf die Pandemiefragen aufbauend planen und bewilligen lassen.

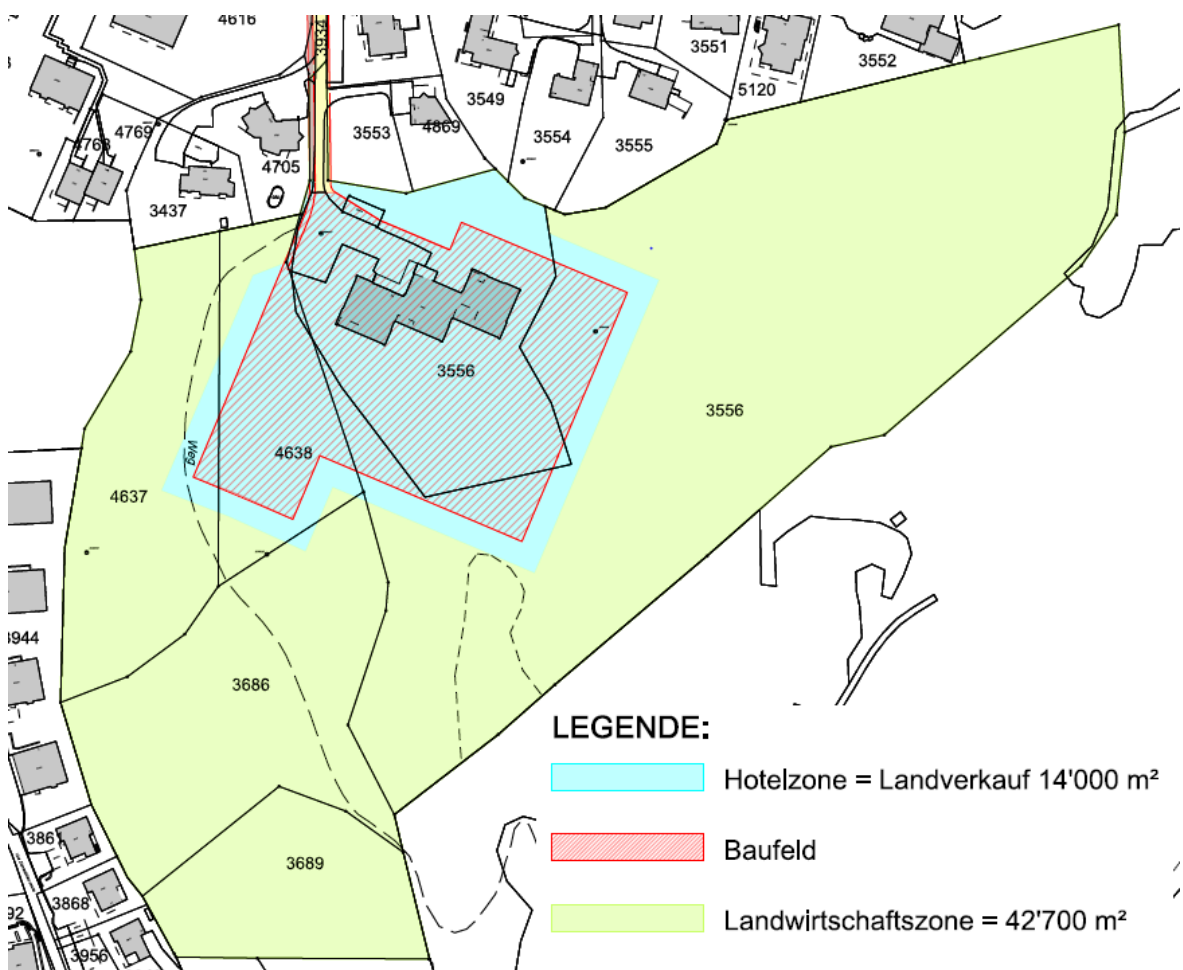


Abbildung 1: Parzellenplan Sanaspans + Landkauffläche von 14'000m²

History Kaufprozess

Wie im Schreiben vom 4 November 2021 definiert haben wir als Investor und Architekten unser Angebot mit Ihren Vertretern der Gemeinde Zollikon bereits nachgebessert auf den definierten Landkaufpreis von 505 CHF pro m². Im Dezember 2021 kam der Vorschlag seitens Gemeinde Zollikon, dass der Landpreis von einer renommierten Bewertungsfirma mit einem fachmännischen Gutachten bestätigt werden muss. Für das Gutachten und die Validierung wurde die renommierte Firma WüestPartner in Zürich durch die Gemeinde Zollikon bestimmt und beauftragt.



Die Ergebnisse aus dem Gutachten der Firma WüestPartner vom 15. Februar 2022 zur Landwertschätzung «Sanaspans», Lenzerheide wurde der Käuferschaft zugestellt. Mit den Gemeindevertretern wurden im März 2022 weitere Verhandlungen und Nachbesserungen geführt. Dabei wird zusätzlich ein Reservationszins durch die Käuferschaft der Gemeinde Zollikon entrichtet. Sofern der Mehrwertabschöpfungssatz höher ist als die heutigen Annahmen von 20% übernimmt die Käuferschaft die zusätzlich Differenz.

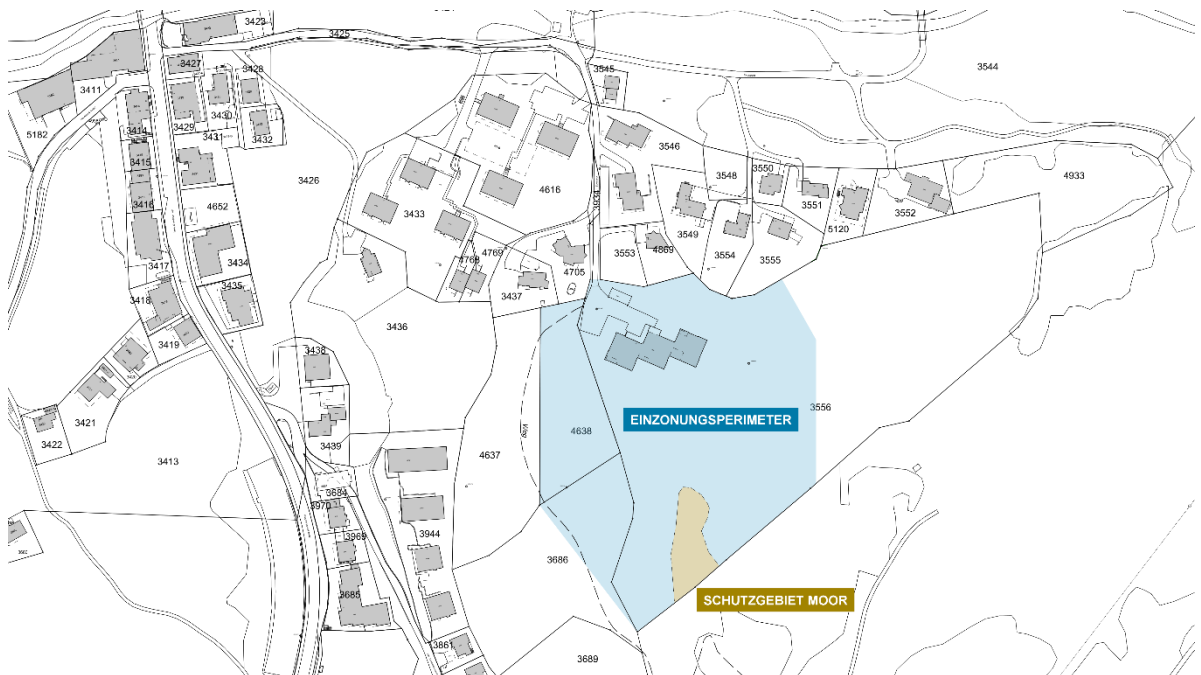


Abbildung 2: Einzonungspereimeter mit Schutzgebiet Moor

Zonen, Parzellen im Eigentum der Gemeinde Zollikon

Die Gemeinde Zollikon besitzt insgesamt eine Landfläche von 56'900 m² im Gebiet Sanaspans. Wie die Situation zeigt, sind davon 7'766 m² Bauland in der Zone für öffentliche Wohn- und Ferienhausbauten eingegliedert und die restlichen knapp 50'000 m² sind als Landwirtschaftszone ausgewiesen.

Wir als Firma Domenig Immobilien möchten die 7'766 m² Bauland und zusätzliche 6'234 m² Landwirtschaftsland kaufen und auf eigene Kosten für ein Hotelprojekt entwickeln.

Das bestehende Moorgebiet wird geschützt und ist nicht Anteil des Hotelperimeters.

Das restliche Landwirtschaftsland bleibt im Eigentum der Gemeinde Zollikon.



1. Grundlage

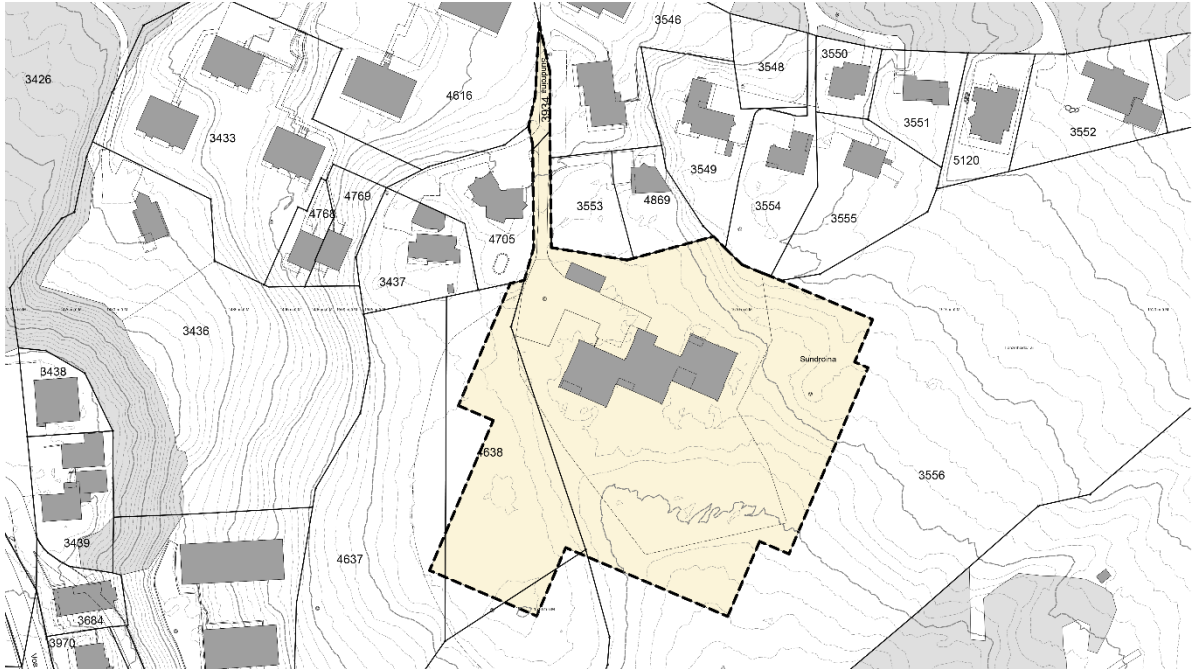


Abbildung 3: Perimeter von 14'000 m² zur Entwicklung Hotelzone (Basis Zonenplan 2020 Vaz/Oberbaz)

Der Landpreis wird mit folgenden Faktoren für eine Hotelzone bestimmt:

- 14'000 m² Landkauf
- HNF 15'000 m² (Hotel / Wohnen / Restaurant / Wellness)
- 380 PP
- Volumen: ca. 105'000 m³ nach SIA

Das Hotel Resort kann in der Grösse variieren. Dies in Abhängigkeit von den politischen Vorgaben seitens der Gemeinde Vaz Oberbaz. Der Kaufpreis basiert einzig auf den Landkauf nach m². Bei einer Reduktion der eingezonten Fläche verringert sich dadurch die zu verkaufende Landfläche.



2. 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 Volksbeschluss (GV) Zollikon.		Zustimmung Gemeinde Zollikon zur Entwicklung vom Areal inkl. Kaufvertrag.
Phase Machbarkeit und Mitwirkungsverfahren	Bis 2022/2023	Fazit genehmigungsfähiges Projekt für die Abstimmung in Gemeinde Vaz/Oberbaz.		
Rechtskräftige Zonenplananpassung	2023 - 2025	Abstimmung Gemeinde Vaz/Oberbaz		Bei positivem Ergebnis; Kaufvertrag an Domenig Immobilien zum definierten Preis von 505.00 CHF/m ² für 14'000 m ² Landanteil.
Übertrag Landkauf an Firma Domenig Immobilien	2024 - 2026	Eigentumsübertragung nach rechtskräftiger Umzonung.	80% Anzahlung CHF 5'656'000.00 und zusätzliche Bankgarantie für die Restzahlung.	60 Tage nach Abstimmung Vaz/Oberbaz inkl. Zustimmung vom Kanton für die rechtskräftige Umzonung.
Baueingabe	2025 - 2027	vorbehältlich Rekurse		Domenig Immobilien AG
Rechtskräftige Baubewilligung	2027 - 2028	Erhalt der rechtskräftige Baubewilligung	20% Restzahlung CHF 1'414'000.00 Reservationszinszahlung wird fällig.	Vertraglich festzuhalten
Restzahlung des Kaufpreis spätestens im	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 einen 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 2028 fällig.
- Bei Terminverzügen infolge Verfahrensverzögerungen oder Rekursen bleiben die Vereinbarungen bestehen für beide Parteien.



3. Landkauf Domenig Immobilien AG

Kaufangebot:

Landpreis pro m² CHF 505.00
 Verbindlicher Landkauf von 14'000 m² CHF 7'070'000.00

14'000m ²		7'070'000.00	7'070'000.00
Zahlungspflichten	Landkauf 14'000m ²	Partei Käufer	Partei Verkäufer: Gde. Zollikon Erlös / Verpflichtungen
Kaufpreis	exkl. Handänderung	7'070'000.00	
AGRAR Land ca. 6'234m ²	Mehrwertabschöpfung ca. 20% (Stand 2020)	-	629'634.00
Gewinnsteuer	Gde. Zollikon		1'060'500.00
Erschliessungskosten	CHF 500'000 Domenig Immobilien enthalten		
Transferkosten / Handänderung	je 50% pro Partei ca. 2-3% Total	106'050.00	106'050.00
Kosten Domenig Immobilien	505 CHF/m ²	7'176'050.00	5'273'816.00

Die Planungshürden mit allen Spezialisten sind mit den vielen Risiken verbunden. Wir schätzen unseren Aufwand auf ca. CHF 500'000.00 bis das Mitwirkungsverfahren im 2023 und 2024 voraussichtlich abgeschlossen ist. Bis zur Baureife mit möglichen Einsprachen sind zusätzlich ca. CHF 300'000.00 zu erwarten. Total tragen wir ca. CHF 800'000.00 Projektkosten, bis ein Baustart möglich ist. Bei nicht Erreichen einer Zonenplanänderung, tragen wir das Kostenrisiko der Planung.

Im Zuge der Validierung durch die Firma WüestPartner 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 (Käufer) übernommen.
- Reservationszins ab dem Zeitpunkt der Annahme vom Verkauf 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 CHF 7'070'000.00 → Jahreszins Käuferschaft über CHF 70'700.00 pro Jahr bis max. 5 Jahre (Ende 2028).

Reservationszins (Basis 1% vom Kaufpreis CHF 7'070'000.00) Vorgehen bei nicht käuflichem Land

- Der Reservationszins wird von der Fa. Domenig Immobilien gesamthaft am Zeitpunkt vom Erhalt der rechtskräftigen Baubewilligung oder spätestens im Jahr 2029 erstattet.
- Bei einem Misserfolg der Umzonungsplanung durch nichterhalt der rechtskräftigen Baubewilligung wird kein Reservationszins fällig.



4. Verkäuferschaft und Nettoerlöse Gemeinde Zollikon

Wie in den vorhergehenden Kapiteln beschrieben sind die Zahlungsmodalitäten zu regeln. Die Käuferschaft übernimmt den Landkauf von 14'000 m² und anteilig die Handänderung. Seitens Gemeinde Zollikon sind die gesetzlichen Abgaben wie Mehrwertabschöpfung Landwirtschaftsland, Gewinnsteuer, Handänderung von ca. CHF 1.7 Mio. zu tragen. Der Nettoerlös wird bei der Verkäuferschaft mit allen Abzügen ca. bei CHF 5.0 Mio. prognostiziert.

14'000m ²		7'070'000.00
Zahlungspflichten	Landkauf 14'000m ²	Partei Verkäufer: Gde. Zollikon Erlös / Verpflichtungen
Kaufpreis	exkl. Handänderung	
AGRAR Land ca. 6'234m ²	Mehrwertabschöpfung ca. 20% (Stand 2020)	629'634.00
Gewinnsteuer	Gde. Zollikon	1'060'500.00
Erschliessungskosten	CHF 500'000 Domenig Immobilien enthalten	
Transferkosten / Handänderung	je 50% pro Partei ca. 2-3% Total	106'050.00
Netto Erlös		5'273'816.00

Die oben dargestellte Tabelle zeigt die Aufteilung für die gesetzlichen Abgaben nach Verantwortlichkeiten. Die Mehrwertabschöpfung ist heute bei 20% auf das Agrar-Land von 6'234 m². Falls die Mehrwertabschöpfung höher als 20% ausfällt, so wird die Differenz durch die Käuferschaft (Domenig Immobilien) übernommen.

Die Gewinnsteuer wurde mit 15% konservativ angenommen. Die Handänderung ist bei dieser Projektfragestellung zwischen 2-3% und wird auf beide Parteien zu je 50% aufgeteilt.

Der geschuldete Landkaufbetrag für 14'000m² wird ab dem Zeitpunkt der Annahme vom Verkauf durch die GV Zollikon bis zum Erhalt der rechtskräftiger Zonenplananpassung (CHF 7'070'000.00) mit einem jährlichen Reservationszins von 1% der Gemeinde vergütet. Die Zinszahlungen sind auf fünf Jahre plafoziert.

5. Übertrag an Domenig Immobilien

Bei Vorliegen der Bauzonen sind die Mietverträge mit der Juhui-Gruppe und mit den Landwirten im Bereich vom Bauland innerhalb von 12 Monaten kündbar, nach Vorliegen der rechtskräftigen Zonenplananpassung ca. 2023 - 2025.



domenig

6. Weiteres Vorgehen

Wir als Firma Domenig Immobilien mit Sitz in Chur garantieren Ihnen die Bonität und gleichzeitig haben wir mit unserem Team das Know-how, eine solche Projektentwicklung zielführend und erfolgreich zu gestalten, wie wir dies mit dem Rocks Resort in Laax bewiesen haben.

Wir hoffen mit dem Kaufangebot Ihnen eine nachhaltige Lösung anzubieten, damit auch eine Zukunft nach dem Ferienheim Sanaspans möglich ist.

Gerne freuen wir uns auf ein persönliches Gespräch, damit wir den Rahmen für beide Parteien abschliessend beurteilen können. Bei Fragen stehen wir sehr gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Jon Domenig

CEO Domenig Architekten / Dipl. Arch. ETH