



## Beleuchtender Bericht zuhanden der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2023

### Entwicklungsprojekt Sanaspans, Lenzerheide: Vorvertrag Grundstückverkauf, Wiedererwägung

#### Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Dem Kaufrechtsvertrags-Entwurf vom 17. März 2023 zum Verkauf des Ferienhauses Sanaspans, Kat. Nrn. 3556, 3686, 4637 und 4638 in Vaz/Obervaz GR, an die Domenig Immobilien AG, Chur, wird zugestimmt.
2. Der Gemeindeversammlungsbeschluss vom 15. Juni 2022 (GV 2022-3) wird wiedererwägungsweise aufgehoben.

#### Das Wichtigste in Kürze

Die Gemeindeversammlung hat am 15. Juni 2022 einer Kaufoption zum Verkauf des Ferienheims Sanaspans an die Domenig Immobilien AG, Chur, deutlich zugestimmt und den Gemeinderat zum Vertragsabschluss ermächtigt. Nach dem positiven Entscheid hat der Investor die Planung in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Vaz/Obervaz in Verbindung begonnen. Im Rahmen dieser Planungsarbeiten haben sich neue Erkenntnisse ergeben. So wurde von Seiten der Raumplanungsbehörden zur besseren landschaftlichen Einordnung des Hotelprojekts eine andere Lage der Baufelder verlangt. In der Folge muss ein landwirtschaftliches Grundstück der Gemeinde Zollikon (Kat. Nr. 3686) zusätzlich in das Bauareal einbezogen werden, welches in der Gemeindeversammlungsvorlage vom Juni 2022 nicht enthalten war. Damit das entsprechende Teilgrundstück ebenfalls an den Investor verkauft werden kann, muss der Gemeindeversammlungsbeschluss in Wiedererwägung gezogen und angepasst werden. Aufgrund des fortgeschrittenen Planungsprozesses ist es heute auch möglich, dem Zolliker Souverän den Entwurf des Kaufvertrags für das Ferienheims Sanaspans vorzulegen. Eine Korrektur musste auch bei der Mehrwertabgabe vorgenommen werden. Gemäss aktualisierter Schätzung liegen diese bei rund 1,33 Mio. Franken und nicht wie ursprünglich geschätzt bei 0,63 Mio. Franken. Die Mehrkosten werden je zur Hälfte von der Verkäuferin (Gemeinde Zollikon) und von der Käuferin (Domenig Immobilien AG) übernommen. Gegenüber der Gemeindeversammlungsvorlage vom Juni 2022 hat sich damit zum einen das betroffene Areal leicht verändert; zum andern reduziert sich der Nettoverkaufserlös um rund 350'000 Franken und beträgt noch 4,28 Mio. Franken. Unverändert bleibt die zu veräussernde Landfläche von 14'000 m<sup>2</sup> sowie der Kaufpreis von 505 Franken pro m<sup>2</sup>.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit dem geänderten Baufeld eine bessere landschaftliche Einordnung des Projekts ermöglicht wird. Der Minderertrag aufgrund der vertieften Abklärungen zur Abschöpfung des Planungsmehrwerts beträgt knapp 5% des Verkaufserlöses. Eine Genehmigung des Vertrags trägt den Interessen der Gemeinde Zollikon wie auch denjenigen von Vaz/Obervaz Rechnung.

### **Ausgangslage**

Am 15. Juni 2022 hat der Souverän an der Gemeindeversammlung folgenden Beschluss gefasst:

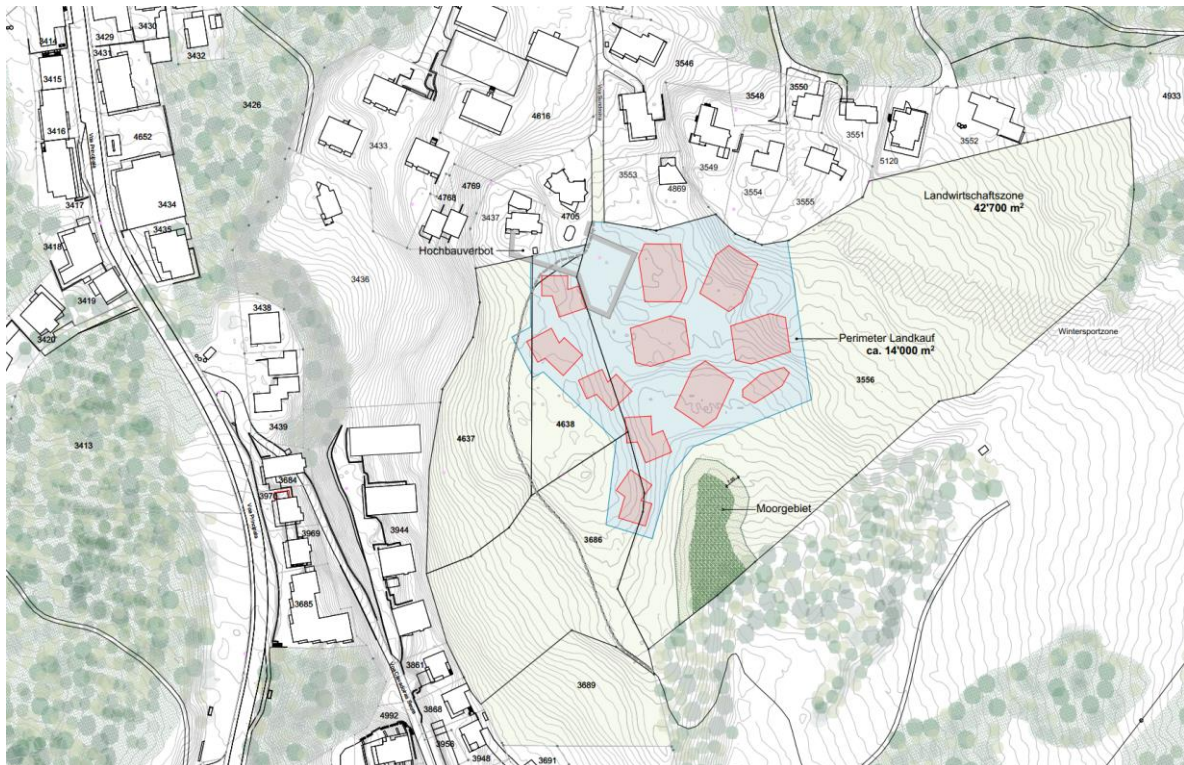
1. Dem Verkauf des Ferienheims Sanaspans mit total ca. 14'000 m<sup>2</sup> Grundstücksflächen der Parzellen Kat. Nrn. 3556, 4637 und 4638 in Vaz/Obervaz zum Preis von 505 Franken pro m<sup>2</sup> an die Firma Domenig Immobilien AG, Chur, wird zugestimmt. Der Verkauf erfolgt unter der Bedingung, dass 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.

### **Start des Planungsprozesses**

Seit Juli 2022 arbeitet die Domenig Architekten AG intensiv an verschiedenen Siedlungs- und touristischen Konzepten für das Gebiet Sanaspans. Der Investor hat namhafte Experten wie Harald Echsle (dipl. Arch. ETH/ Inhaber Architekturbüro in Zürich) im Bereich Architektur, Dominik Rüegg (Mitglied der Geschäftsleitung der Fa. Stauffer & Studach in Chur) im Bereich Raumplanung, Maurin Malär (Gemeindepräsident Vaz/Obervaz) im Bereich Tourismus und Kommunikation und Walter Büchi (Leiter Abteilung Bau Vaz/Obervaz) im Bereich Raumplanung und Baubewilligungsplanung hinzugezogen. Dies um alle komplexen Planungsthemen optimal für die Bevölkerung, das Tourismusgebiet Lenzerheide und nachhaltig für die Umwelt zu planen.

### **Raumplanerische Hindernisse infolge Moorgebiet**

In den Diskussionen zwischen Experten, den Bauverantwortlichen von Vaz/Obervaz zeigte sich, dass zum Schutz des Moorgebiets eine Lageverschiebung des Baufelds unter Inanspruchnahme einer Teilfläche der Landwirtschaftsparzelle Kat. Nr. 3686 erforderlich ist. Das Projekt wird derzeit unter Berücksichtigung dieser raumplanerischen Anforderungen umgesetzt.



Plan: Landkaufperimeter von ca. 14'000 m<sup>2</sup> vom März 2023 inkl. Parzelle 3686

Wie der obige Plan zeigt ergibt sich weiterhin ein Gesamt-Perimeter von ca. 14'000 m<sup>2</sup> (die rechtskräftige Zonenplananpassung definiert die effektive Grösse des Landanteils); zum Schutz des Moor- gebiets wird neu ein Landanteil von ca. 750 m<sup>2</sup> der Parzelle 3686 neu in den Perimeter einbezogen.

### Mehrwertabgabe

Nach der Auf- und Umzonung von 14'000 m<sup>2</sup> Landfläche wird die Abgabe unter Annahme des ge- setzlichen Minimalwerts von 20% neu auf 1'323'394 Mio. Franken geschätzt. Der von der Gemeinde- versammlung am 15. Juni 2022 genehmigten Vorlage lag eine tiefere Annahme des Entwicklungs- projektverantwortlichen von 629'634 Franken zugrunde. In dieser Schätzung war nur die landwirtschaftliche Fläche für die Berechnung der Mehrwertabgabe einbezogen worden, was früher korrekt war. Heute wird indessen die Mehrwertabgabe über die gesamte Fläche der Landwirt- schaft- und Bauzonenanteile berechnet, welche auf- oder umgezont werden. Die resultierenden Mehrkosten betragen nach aktualisierter Schätzung 693'760 Franken und werden durch die Käuferin und die Ver- käuferin je zur Hälfte übernommen. Ausgehend von der Einschätzung der Mehrwertabgabe bei 20% in der Höhe von 1'323'394 Mio. Franken durch das Amt für Immobilienbewertung des Kantons Grau- bünden vom 23. Dezember 2022 und der sich daraus ergebenden Differenz von 693'760 Franken übernehmen die Parteien somit je 346'880 Franken.

### Grundstückgewinnsteuer

Falls und soweit die Grundstückgewinnsteuer tiefer als die dem Gemeindeversammlungsbeschluss der Verkäuferin vom 15. Juni 2022 zugrundeliegenden 1'060'500 Mio. Franken ausfallen sollte, ver- gütet die Verkäuferin der Käuferin die Hälfte der Differenz.

Wie in der Abstimmung vom 15. Juni 2022 definiert, bleibt der Landpreis gleich und der prognostizierte Nettoerlös für die Gemeinde reduziert sich um geschätzte 347'000 Franken auf neu ca. 4'283'000 Franken. Die Einzonung im Bereich der Parzelle 3686 hat kein Einfluss auf den aktuellen Buchwert.

Die aktualisierten Zahlen gemäss Kaufvertrags-Entwurf präsentieren sich wie folgt.

Landpreis pro m<sup>2</sup>

Fr. 505

Verbindlicher Landkauf von 14'000 m<sup>2</sup>

Fr. 7'070'000

| <b>Verkauf Landanteil 14'000 m<sup>2</sup></b>                                   |  | <b>7'070'000</b>                          | <b>7'070'000</b>  |
|--|--|---|---|
| Zahlungspflicht  | Landkauf 14'000 m <sup>2</sup>                           | Partei Käuferin:<br>Domenig Immobilien AG | Partei Verkäuferin:<br>Gemeinde Zollikon<br>Erlös / Verpflichtungen |
| Kaufpreis  | exkl. Handänderung                                       | 7'070'000                                 | 7'070'000   |
| Bauland (Umzonung) und Landwirtschaftsland (Einzonung) ca. 14'000 m <sup>2</sup> | Geschätzte Mehrwertabschöpfung bei 20% (Stand 6. 3.2023) | 346'880                                   | (1'323'394 - 346'880) =<br>- 976'514                                |
| Grundstückgewinnsteuer   | Geschätzte GSG-Steuer 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   |
| <b>Geschätzte Kosten und Einnahmen</b>   |  | <b>7'522'930</b>                          | <b>4'283'846</b>  |

### Meilensteine im Jahr 2023

Das Projektteam arbeitet intensiv am raumplanerischen Konzept, einschliesslich Fragen zur Nutzung und zum Tourismus, damit das Dossier im Juni/Juli 2023 an das Amt für Raumentwicklung Graubünden zur Vorprüfung zugestellt werden kann. Nach vorliegender Empfehlung vom ARE GR, werden das Mitwirkungsverfahren sowie die Informationsveranstaltungen in der Gemeinde Vaz/Obervaz im Herbst 2023 gestartet. Die Abstimmung zur Zonenplananpassungen, Gebiet Sanaspans sind seitens Vaz/Obervaz voraussichtlich im Herbst 2024 oder im Winter 2025 geplant.

### Fazit

Die Eckwerte des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 15. Juni 2022 (approximative Grundstücksfläche von ca. 14'000 m<sup>2</sup>, Quadratmeterpreis von 505 Franken pro m<sup>2</sup>) bleiben unverändert.

Neu wird die Teilfläche von rund 750 m<sup>2</sup> eines weiteren landwirtschaftlichen Grundstücks der Gemeinde Zollikon in den Verkauf einbezogen. Aufgrund der aktualisierten Berechnung der mutmasslichen Mehrwertabgabe auf dem Planungs-Mehrwert sowie des Kostenteilers reduziert sich der Nettoverkaufserlös voraussichtlich auf rund 4,28 Mio. Franken.

### **Empfehlung**

Der Gemeinderat empfiehlt die Vorlage zu genehmigen.

### **Aktenauflage und Website Gemeinde Zollikon**

- Kaufvertrags-Entwurf vom 17. März 2023
- Gemeindeversammlungsbeschluss vom 15. Juni 2022

Zollikon, im Mai 2023

**Gemeinderat Zollikon**