



Gemeinde Arosa

Botschaft des Gemeindevorstandes an das Gemeindeparlament

betreffend

Chalet Anny, Genehmigung Kriterien für die 2. und
allfällige 3. Angebotsrunde sowie
Kompetenzerteilung an den Gemeindevorstand
zum Abschluss eines Vertrages im Rahmen der
Kriterien

Antrag des Gemeindevorstandes an die Mitglieder des
Gemeindeparlaments

Werte Mitglieder des Gemeindeparlaments

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, bezüglich des Chalet Anny die
Kriterien für die 2. und allenfalls einer 3. Angebotsrunde zu genehmigen und
dem Gemeindevorstand die Kompetenz zum Abschluss eines Vertrages im
Rahmen der Kriterien zu erteilen.

NAMENS DES GEMEINDEVORSTANDES:

Der Gemeindepräsidentin:



Yvonne Altmann

Der Gemeindevorstand:



Jan Diener

Erläuternder Bericht

Sachverhalt

Die Parzelle Nr. 332 mit der Liegenschaft "Chalet Anny" befindet sich im Eigentum der Gemeinde Arosa. Seitens des Gemeindevorstandes wird schon seit einigen Jahren die Debatte geführt, wie die künftige Nutzung des Chalet Anny aussehen könnte, da die Liegenschaft in der Vergangenheit immer wieder ein begehrtes Projekt für Dritte war. Aus dem Grundstücksteilungsvertrag aus dem Jahr 1948 kann entnommen werden, dass das Gebäude ursprünglich wohl als klassisches Wohnhaus genutzt wurde. Weiter geht aus den Bauakten hervor, dass die Liegenschaft im Jahre 1981 letztmals in ein Personalhaus umgebaut worden ist. In jüngerer Vergangenheit wurde es von der Gemeinde im Baurecht an die Arosa Kulmhotel AG abgegeben und diente dem Kulmhotel als Personalhaus. Im Jahr 2013 wurde das Baurecht im gegenseitigen Einvernehmen aufgelöst und die Liegenschaft ging wieder an die Politische Gemeinde über. Heute ist es an die Schweizer Ski- und Snowboardschule Arosa als Personalhaus vermietet.

Die Liegenschaft befindet sich in einem schlechten Zustand und es fanden vor einigen Jahren Überlegungen statt, das Gebäude abzureissen oder zu verkaufen. Aufgrund der ausgezeichneten Lage der Liegenschaft Chalet Anny in absoluter Nähe von Bergbahnen und Skiliften und dem Parkhaus Brüggli, bot es sich an, die Liegenschaft zu halten. Der Gemeindevorstand befasste sich in jüngerer Vergangenheit nun mit der Frage nach dem Verkauf der Liegenschaft oder nach der Zurverfügungstellung der Parzelle Nr. 332.

Einerseits kann die Gemeinde mit dem Verkauf der Liegenschaft einen hohen Verkaufspreis erzielen und somit Mittel generieren, welche für dringende Investitionen an anderen Orten eingesetzt werden können. Andererseits sehen sich die Tourismusgemeinden mit der Situation konfrontiert, dass es kaum noch bezahlbaren Wohnraum für Einheimische und Mitarbeiter gibt und dringender Handlungsbedarf besteht. Dies zeigt sich auch aufgrund des jüngst eingereichten Parlamentarischen Auftrages an den Gemeindevorstand zur Schaffung von bezahlbaren Mietwohnungen für Einheimische.

Der Gemeindevorstand hat im Oktober 2020 beschlossen, das Chalet Anny öffentlich zum Verkauf auszuschreiben. In der Folge hat die Liegenschaftenverwaltung der Gemeinde Arosa die Ausarbeitung einer Nutzungsstudie sowie die Bewertung der Liegenschaft beim Amt für Immobilienbewertung in Auftrag gegeben.

Mit Beschluss vom 15. Dezember 2021 beschloss der Gemeindevorstand, dass das Chalet Anny öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben wird, wobei die Einreichung von Angeboten im Baurecht auch möglich sind. Als Mindestverhandlungspreis wurden CHF 1.5 Mio. vorgegeben. Die öffentliche Ausschreibung erfolgte Ende Dezember 2021 und in der Folge gingen 24 Angebote ein, zwei davon sind Angebote im Baurecht.

Aufgrund des grossen Interesses und der Nachfrage an der Liegenschaft Chalet Anny hat der Gemeindevorstand anlässlich seiner Sitzung vom 23. Februar 2022 beschlossen, eine 2. Angebotsrunde durchzuführen und dafür Kriterien festzulegen.

Die vom Gemeindevorstand festgelegten Kriterien lauten wie folgt:

- Von einem Verkauf des Chalet Anny wird abgesehen. Die Angebote sind als Übernahme des Grundstücks im Baurecht einzureichen. Die Bedingung ist, dass es sich um preisgünstige Mietwohnungen für Einheimische handeln muss.
- Das Angebot für den Baurechtszins muss mindestens CHF 45'000.- pro Jahr betragen. Der Baurechtszins wird alle fünf Jahre, erstmals zehn Jahre nach Eintragung des Baurechts im Grundbuch, den im Anpassungszeitpunkt geltenden Werten angepasst.
- Der maximale Zweitwohnungsanteil von 20% darf für Zweitwohnungen ausgenutzt werden. 80% sind Erstwohnungen, klassifiziert als bezahlbare Mietwohnungen für Einheimische.

Je nach Eingang der Angebote bleibt die Durchführung einer 3. Angebotsrunde vorbehalten.

Im Rahmen des Abschlusses eines Baurechtsvertrages müssen die folgenden Punkte geklärt sein, welche den Anbietern im Rahmen der 2. Angebotsrunde zu unterbreiten sind. Der Gemeindevorstand hat diese Kriterien anlässlich seiner Sitzung vom 09. März 2022 festgelegt.

- Das Baurecht muss mit Flächen / Plänen dokumentiert sein.
Grundlage bildet die bereits für die 1. Angebotsrunde zur Verfügung gestellte Nutzungsstudie.
- Zweck des Baurechts (Inhalt / Umfang) der Baute muss definiert oder umschrieben werden: Es kann ein Projekt im Umfang von 20% mit Zweitwohnungen und im Umfang von 80% Erstwohnungen realisiert werden, wobei diese als preisgünstige Mietwohnungen für Einheimische zur Verfügung gestellt werden.
- Überbauungstermin und Dauer des Baurechts sind zu regeln, evtl. mit Verlängerungsmöglichkeit. Das neue Baugesetz sieht keine Frist zur Überbauung bestehender Baulandparzellen vor (Baulandmobilisierung). Daher ist im Baurechtsvertrag zwingend eine Frist für den Überbauungstermin festzulegen. Damit das Objekt nicht jahrelang brach liegt, soll im Baurechtsvertrag festgehalten werden, dass der Baubeginn innert 3 Jahren ab Eintrag des Baurechtsvertrags im Grundbuchamt zu erfolgen hat.
Die Dauer des Baurechts wird mit 50 Jahren, mit einer Verlängerungsoption von 20 Jahren, festgelegt.
- Der Mindestbaurechtszins beträgt CHF 45'000.- pro Jahr. Der Baurechtszins wird alle fünf Jahre, erstmals zehn Jahre nach Eintragung des Baurechts im Grundbuch, den im Anpassungszeitpunkt geltenden Werten angepasst. Diese Faktoren sind im Musterbaurechtsvertrag detailliert zu umschreiben.
- Regelung des Heimfalls. Der Wert beträgt 70% des dannzumaligen Verkehrswerts der Baute bei Auflösung des Baurechtsvertrages.
- Bezahlung der Notariats- und Grundbuchgebühren wird je zur Hälfte durch die Gemeinde / Baurechtsnehmer bezahlt. Es fallen auch bei einem Baurechtsvertrag Handänderungssteuern an. Diese müssen vom Erwerber bezahlt werden, wenn der Veräusserer von der Steuer befreit ist. Dies ist bei der Gemeinde als Veräusserer der Fall, gemäss Art. 10

Abs. 3 des Gemeinde- und Kirchensteuergesetzes GKStG. Eine Aufteilung ist nicht möglich.

- Allfällige Regelungen von Dienstbarkeiten im Vertrag (bspw. Fuss- und Fahrwegrechte, Durchleitungsrechte für Werkleitungen, Näherbaurechte, etc.) sind im Grundbuch anzumerken.

Um die Kriterien bewerten zu können müssen diese gewichtet werden. Diese wird wie folgt festgelegt:

- Der Baurechtszins wird mit 60% gewichtet.
- Das nachhaltige Konzept wird mit 40% gewichtet.

Erwägungen

Der Gemeindevorstand möchte die Kriterien für die 2. und allenfalls für eine 3. Angebotsrunde durch das Gemeindeparlament beschliessen lassen, um eine breite Abstützung des Vorgehens bezüglich des Chalet Anny abzuholen.

Die Kompetenz zum Abschluss des Baurechtsvertrages ist in der Gemeindeverfassung geregelt und richtet sich nach der Höhe des Wertes des zugrundeliegenden Sachgeschäfts. Beim Baurecht handelt es sich um die Einräumung beschränkt dinglicher Rechte. Aufgrund des Mindestverhandlungspreises von CHF 1.5 Mio. und den bisher eingegangenen Angeboten ergibt sich, dass der Baurechtsvertrag durch das Gemeindeparlament zu genehmigen ist:

Verfassung der Gemeinde Arosa Art. 36 Ziff. 3 lit. d)

"Dem Gemeindeparlament stehen folgende Befugnisse zu:

Die Beschlussfassung über frei bestimmbare Ausgaben, die im Budget noch nicht vorgesehen sind, wie folgt zu:

Geschäfte über Kauf, Verkauf, Tausch und Verpfändung von Grundeigentum sowie Einräumung beschränkter dinglicher Rechte, wenn sie sich im Rahmen von CHF 1 Mio. bis CHF 3 Mio. bewegen."

Da es sich bei der Genehmigung nicht um einen personenbezogenen Entscheid handeln soll, beantragt der Gemeindevorstand dem Gemeindeparlament, dass dieses dem Gemeindevorstand die Kompetenz zum Abschluss des Baurechtsvertrages delegiert.

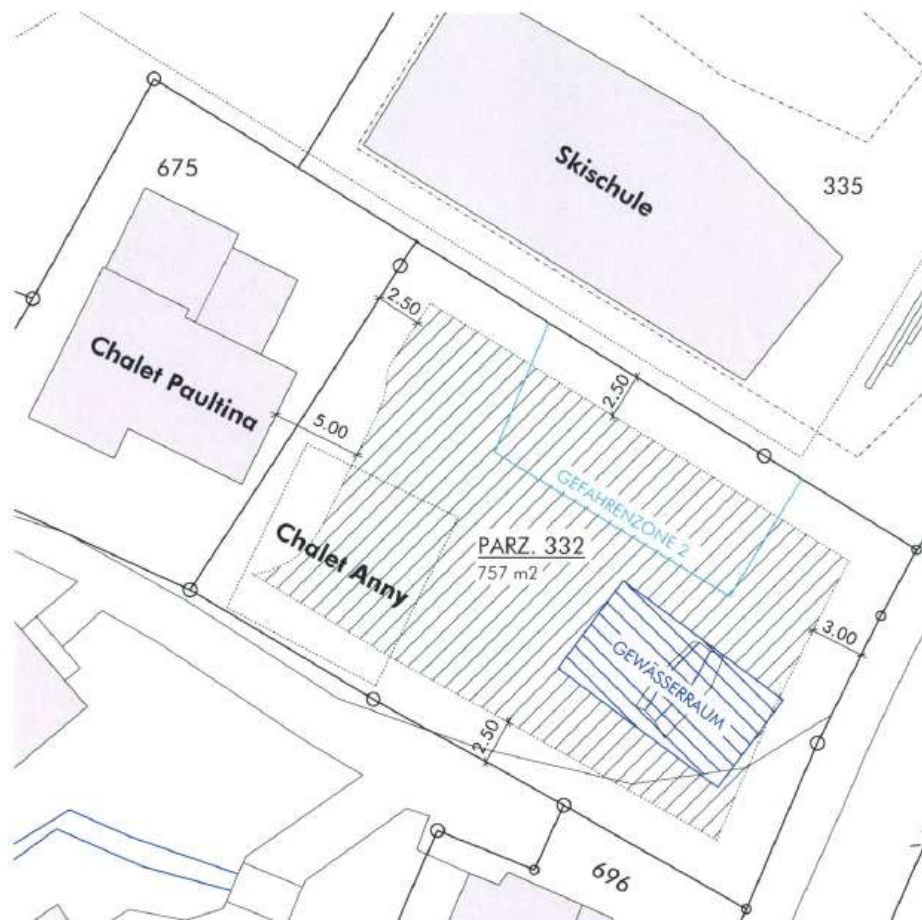
Fotodokumentation und Planausschnitte



Chalet Anny

Überbaubare Fläche Mst. 1:250

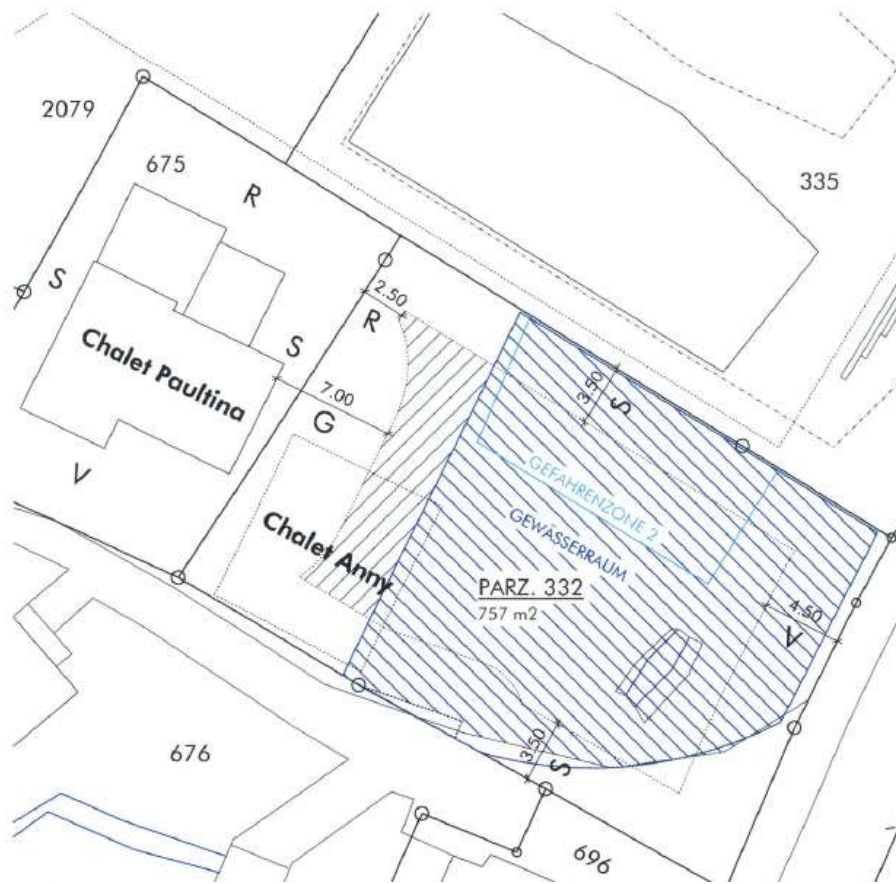
Situation nach zukünftigem Baugesetz



Überbaubare Fläche nach neuem Baugesetz

Überbaubare Fläche Mst. 1:250

Situation nach momentan gültigem Baugesetz



Überbaubare Fläche nach heute gültigem Baugesetz

Antrag des Gemeindevorstandes an die Mitglieder des Gemeindeparlaments

Der Gemeindevorstand beantragt den Mitgliedern des Gemeindeparlaments, bezüglich des Chalet Anny die Kriterien für die 2. und einer allfälligen 3. Angebotsrunde zu genehmigen und dem Gemeindevorstand die Kompetenz zum Abschluss eines Vertrages im Rahmen der Kriterien zu erteilen.