

Gemeindeversammlung vom 14. April 2010

Botschaft zu Traktandum 4 – „a fonds perdu Beitrag“ für die grundbuchamtliche Sicherungen vom Hotelbetrieb Hotel Albana, Silvaplana

a) Entschädigung an die Ferienhotel Julier P(a)lace AG über Fr. 3.0 Mio. zur dauerhaften Sicherung des Hotelbetriebes Hotel Albana Silvaplana.

Das Hotel Albana befindet sich im Eigentum der Hotel Julier P(a)lace AG, Silvaplana. Die Fläche, welche als Hotel genutzt ist, beträgt 2'598 m², es besteht eine zusätzliche Ausbau-Fläche von ca. 160 m².

Gemäss Schätzungsamt lässt sich der Minderwert des Hotel Albana in einer Hotelzone nicht mit einer Abklärung durch das Schätzungsamt eruieren, da alle Gebäude, welche als Hotel betrieben werden, nicht nach Fläche sondern nach Ertragswert geschätzt werden, d.h. Hotels in einer Hotelzone sind in der amtlichen Schätzung gleichgestellt wie Hotels ohne Hotelzone.

Marktwert

Hotel in der Hotelzone: Ertragswert, d.h. es ist massgebend was das Hotel für Erträge erwirtschaftet, daraus errechnet sich der mögliche Wert der Liegenschaft auf dem Markt.

Hotel ohne Hotelzone: Der Markt bestimmt den Preis, Wohnungen erzielen im Oberengadin einen viel höheren m² Preis als der Ertragswert umgerechnet auf den m². Für das Hotel Albana kann heute jederzeit ein Baugesuch eingereicht werden, welches eine Umnutzung zu Wohnungen zum Ziel hat. Es könnte sein, dass es zum dannzumaligen Zeitpunkt keine Kontingente mehr gibt. Sonst steht einer Umnutzung nichts im Wege. Erstwohnungen könnten jedoch bereits heute problemlos erstellt werden.

Ein Hotel in der Hotelzone bietet auch eine gewisse Gewähr, dass der Besitzer das Hotel möglichst gut und gewinnbringend betreiben will. Macht er dies nicht, so verliert die Liegenschaft an Wert, da der Ertragswert massgebend ist. Mit der Zuführung des Hotels in eine Hotelzone erzielt der Besitzer einen Ertrag für eine Verpflichtung die er eingeht. Investiert er diesen Ertrag innert 2-3 Jahren in das Hotel, so kann er die Investitionen als Direktabschreiber buchhalterisch neutralisieren, macht er dies nicht, so wird der „a fonds perdu Beitrag“ dem steuerbaren Einkommen zugeordnet. Dieses Abkommen konnte die Gemeinde mit dem Kanton treffen. Mit der Hotelzone Albana sichert die Gemeindeversammlung zudem ca. 22 Arbeitsplätze.

Gemäss den neuen Bestimmungen im Baugesetz Art. 52 Absatz 4 und dem überarbeiteten Hotelförderungsgesetz möchte der Gemeindevorstand das Hotel Albana mit einem öffentlichrechtlichen Vertrag als Hotel auf Dauer sichern. Dieser Vertrag sieht vor, dass für das Hotel Albana ein öffentlich-rechtlicher Eintrag im Grundbuch unter dem Stichwort „Nutzungspflicht als traditionelles Hotel“ vorgenommen wird.

Die bestehenden StWEG-Einheiten, welche bisher Wohnungen waren, es handelt sich dabei um 4 Einheiten, behalten ihren Status als altrechtliche Wohnungen mit einer Zweitwohnungsnutzung.

Der Eigentümer der übrigen Einheiten ist damit einverstanden, dass zur Sicherung des Hotelbetriebes die Parzelle 54 der Hotelzone gemäss Art. 24 Abs. 1 – 3 und Art. 106 zugeteilt wird und erhält dafür aus dem **Förderfonds „Hotelförderung“ eine Entschädigung von Fr. 3.0 Mio. unter den Bedingungen,**

- dass die Umzonung der Hotelliegenschaft in die Hotelzone in Rechtskraft erwächst
- dass die Baugesetzrevision unter Traktandum 2 in Rechtskraft erwächst.

Die Details dieser Verpflichtung/Regelung werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag festgehalten. Dieser Vertrag wird im Grundbuch eingetragen und kann nur von der Gemeindeversammlung geändert oder aufgehoben werden.

Der Vertrag mit der Ferienhotel Julier P(a)lace AG (Eigentümerin) und die Schätzung der Liegenschaft Albana liegen ab Mittwoch, 7. April 2010 im Büro der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme auf.

➤ **Antrag des Gemeindevorstandes**

Der Entschädigung aus dem Förderfonds „Hotelförderung“ an die Ferienhotel Julier P(a)lace AG über Fr. 3.0 Mio. zur dauerhaften Sicherung des Hotelbetriebes Hotel Albana zuzustimmen und den Vorstand zu ermächtigen den Vertrag mit der Ferienhotel Julier P(a)lace AG zu unterzeichnen.