

Gemeindevorstand
Plam dil Roisch 2
CH-7078 Lenzerheide
Tel. +41 (0)81 385 21 00
Fax +41 (0)81 385 21 01
Mail gemeinde@vazobervaz.ch

**An die Mitglieder des
Gemeinderates Vaz/Obervaz**

Lenzerheide, 17. September 2020

Gemeinderatssitzung vom 9. Oktober 2020

B O T S C H A F T

Verkauf altes Gemeindehaus Zorten

Sehr geehrter Herr Gemeinderatspräsident

Sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates

Der Gemeindevorstand unterbreitet Ihnen nachstehend die Botschaft betreffend Verkauf des alten Gemeindehauses Zorten.

1. Ausgangslage

Anfangs April 2013 ist die Gemeindeverwaltung ins neue Gemeindehaus Lenzerheide Plam dil Roisch 2 umgezogen. Seither werden die Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung des Gemeindehauses Zorten von der Verwaltung nicht mehr benötigt. Inzwischen wurde die Poststelle Zorten geschlossen und der Mietvertrag mit der Gemeinde aufgelöst. Im Dachgeschoss befindet sich eine 4 ½ - Zimmer-Mietwohnung, welche nach wie vor von einer Familie genutzt wird. Ein Teil des Untergeschosses nutzt die Swisscom als Telefonzentrale. Auf der Parzelle 212 des Gemeindehauses befindet sich zudem die Zivilschutzanlage der Gemeinde. Wie und von wem das Gemeindehaus Zorten in Zukunft genutzt werden soll, ist bereits seit längerem ein Thema.

Die Botschaft „Neubau Gemeindehaus Lenzerheide“ zur Urnenabstimmung vom 13. Juni 2010 äusserte sich wie folgt zur Zukunft der beiden Gemeindehäuser Lenzerheide und Zorten:

Es ist vorgesehen, die bestehenden Gemeindehäuser in Lenzerheide und Zorten zu veräussern. Dies mit der Grundbuchamtlichen Sicherstellung, dass beide Gebäude nur für die Realisierung von Wohnraum für Einheimische genutzt werden dürfen. Damit könnte ein namhafter Beitrag zur Erreichung des bereits jahrzehntealten strategischen Ziels bezüglich Realisierung von finanzierbarem Wohnraum für Einheimische geleistet werden. Im Falle einer Zustimmung zum Neubau des Gemeindehauses durch das Stimmvolk werden Offerten für den Verkauf der Liegenschaften eingeholt, wobei der Antrag zum Verkauf der Urnengemeinde im Rahmen einer separaten Abstimmung unterbreitet würde. Dabei soll über den Verkauf der beiden Gemeindehäuser einzeln abgestimmt werden. Zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner bzw. Familien würden die Fraktionen zweifelsfrei stärker beleben, als dies mit der Erhaltung eines Zweiges der Gemeindeverwaltung der Fall ist. Für den Erhalt von Kindergarten, Schule, Dorfladen, Restaurant, öffentlicher Verkehr etc. ist es schlussendlich entscheidend, dass möglichst viele Personen diese Angebote frequentieren. Dazu kann mit der zusätzlichen Schaffung von Wohnraum für Einheimische ein wichtiger Beitrag geleistet werden.

Der Gemeindevorstand hatte bereits 2013 einen Studienauftrag an das Architekturbüro Michael Hartmann, Zorten erteilt. Dieser Studienauftrag zeigt auf, wie das Gemeindehaus Zorten zu Wohnungen umgebaut werden kann, ohne dass die Fassade und Gebäudestruktur grundlegend angepasst werden muss. Aufgrund der entsprechenden Studie kann mit Umnutzungskosten von rund Fr. 950'000.- für drei 4 ½ - Zimmerwohnungen ausgegangen werden.

Das zur Verfügung stellen von gemeindeeigenen Wohnungen ist nicht primär Aufgabe der Politischen Gemeinde. Der Gemeindevorstand möchte deshalb nicht weiter in den Wohnungsbau investieren. Die Liegenschaft altes Gemeindehauses Zorten soll deshalb verkauft werden.

2. Bedingungen für den Verkauf

Seit anfangs 2016 ist das Gesetz über Zweitwohnungen (ZWG) in Kraft. Wohnungen, welche bereits am 11. März 2012 bestanden haben, dürfen ohne Nutzungseinschränkung um maximal 30 % erweitert werden.

Gemäss ZWG gilt eine Gesamtheit von Räumen nur als Wohnung, wenn folgende Punkte kumulativ erfüllt sind:

- a. für eine Wohnnutzung geeignet;
- b. eine bauliche Einheit bildend;
- c. einen Zugang entweder von aussen oder von einem gemeinsam mit anderen Wohnungen genutzten Bereich innerhalb des Gebäudes habend;
- d. über eine Kocheinrichtung verfügend und
- e. keine Fahrnis darstellend.

Die 4 ½ -Zimmerwohnung im Dachgeschoss darf bei einem Verkauf im Rahmen des ZWG erweitert und auch als Zweitwohnung genutzt werden. Auch die ehemals als Büro der Gemeindeverwaltung genutzten Räumlichkeiten erfüllen die Voraussetzung der Wohnungsdefinition. Unter anderem ist eine Kocheinrichtung vorhanden. Im Grundsatz sind aus Sicht ZWG zwei Zweitwohnungen zulässig.

Der Gemeindevorstand hat entschieden, dass nur die Wohnung im Dachgeschoss als Zweitwohnung genutzt werden darf. Werden weitere Wohnungen erstellt, so dürfen diese nur als Erstwohnungen genutzt werden. Diese Wohnungen werden mit einer zeitlich unbefristeten Erstwohnungsverpflichtung nach ZWG belegt.

Das Trottoir vor dem Gemeindehaus Zorten muss weiterhin der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, ebenso der Zugang zur Zivilschutzanlage. Es muss deshalb ein öffentliches Fusswegrecht für die bestehende Trottoirfläche und ein Fuss- und Fahrwegrecht zur Zivilschutzanlage zugunsten der Politischen Gemeinde eingeräumt werden. Diese Rechtseinräumung ist entschädigungslos. Die Politische Gemeinde übernimmt den Unterhalt dieser Flächen.

Die öffentliche WC-Anlage im alten Gemeindehaus Zorten wird aufgehoben.

Im Untergeschoss befindet sich die Swisscom-Telefonzentrale. Es ist Sache des Käufers, ob er den nach wie vor gültigen Vertrag mit der Swisscom verlängern will.

Jener Parzellenteil, auf dem sich die Zivilschutzanlage befindet, steht nicht zum Verkauf.

3. Verkaufsangebote

Im Januar 2019 wurde ein Verkaufsinserat in der Novitats aufgeschaltet. Bis Ende April 2019 konnten Angebote für den Kauf des östlichen Teils der Parzelle 212 mit Angabe der vorgesehenen Nutzung eingereicht werden.

Es ging ein Angebot der Firma LAIET AG, Lenzerheide, ein. Offeriert wird ein Verkaufspreis von Fr. 250'000.-. Dem Angebot liegt ein Richtprojekt bei. Dieses weist drei 4 ½ - Zimmerwohnungen aus. Die Erdgeschosswohnung soll als Erstwohnung genutzt werden. Die beiden Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss stehen als Zweitwohnungsnutzung zur Verfügung.

Gemäss Verkaufsunterlagen durfte nur eine Zweitwohnung erstellt werden. Da das Angebot der Firma LAIET AG diese Bedingung nicht erfüllte, hat der Gemeindevorstand nach eingehender Diskussion entschieden, das ehemalige Gemeindehaus in Zorten nochmals auszuschreiben. Im Januar 2020 wurde daher das Verkaufsinserat nochmals in der Novitats abgedruckt.

Die Firma LAIET AG erklärte daraufhin, dass sie am bereits angebotenen Kaufpreis von Fr. 250'000.- festhalte und auf die Erstellung einer zweiten Zweitwohnung verzichte.

Der Gemeindevorstand hat entschieden, das Angebot der Firma LAIET AG anzunehmen. Der Verfassung entsprechend und wie in der Botschaft „Neubau Gemeindehaus Lenzerheide“ vom 13. Juni 2010 versprochen, wird der Verkauf dem Volk zur Beschlussfassung unterbreitet.

4. Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt, sehr geehrter Herr Gemeinderatspräsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderats, die vorliegende Botschaft zuhanden der Urnenabstimmung zu verabschieden und den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern den Verkauf des alten Gemeindehauses zum Preis von Fr. 250'000.- an die LAIET AG zu beantragen.

Freundliche Grüsse



Aron Moser
Gemeindepräsident



Johann Gruber
Gemeindeschreiber

Beilagen:

- Verkaufsangebot LAIET AG vom 26. April 2019 mit Richtprojekt
- Situationsplan mit Verkaufsfläche