

Medienmitteilung

Hotelprojekt Sanaspans

Anlässlich des heutigen Pressegesprächs im Ferienheim Sanaspans in Lenzerheide informierten Aron Moser, Gemeindepräsident von Vaz/Obervaz, und Sascha Ullmann, Gemeindepräsident von Zollikon, über den Projektverlauf für das geplante Hotelresort auf dem Areal des heutigen Ferienheims Sanaspans, das der Gemeinde Zollikon gehört. Die erste Machbarkeitsstudie wurde nach neuen Aspekten weiterentwickelt. Auch der Massnahmenkatalog ist neu definiert und gewährleistet nun eine optimale Basis für die öffentliche Entscheidungsfindung.

«Aus wirtschaftlicher Sicht lässt sich unser Ferienhaus Sanaspans in der bestehenden Form nicht mehr weiter betreiben. Mittelfristig müsste die Gemeinde Zollikon umfangreiche Sanierungsarbeiten in Höhe von über drei Millionen Franken durchführen, wodurch Aufwand und Ertrag nicht mehr übereinstimmen», schilderte Sascha Ullmann, Gemeindepräsident von Zollikon, eingangs des heutigen Pressegesprächs.

Zudem werde das Ferienheim Sanaspans von der Schule Zollikon in den letzten Jahren gar nicht mehr genutzt. Demgegenüber werde das zweite Ferienheim der Gemeinde Zollikon, das Ferienhaus Höhe Wildhaus im Obertoggenburg / Kanton St. Gallen, regelmässig von der Primarschule Zollikon in den Sportferien und für Projektwochen genutzt, da es für die Zolliker Schüler den gesuchten Charakter eines Ferienheims besitze und alle heutigen Anforderungen der Schule Zollikon erfülle, wie beispielsweise mit Zimmern in geeigneter Grösse für die Schüler.

Der Zolliker Gemeinderat habe daher verschiedene Varianten geprüft, wie das Gebiet mit dem Ferienheim Sanaspans zukünftig sinnvoll genutzt werden kann, so dass die heutigen Leerstände und finanziellen Belastungen für die Gemeinde Zollikon vollständig aufgehoben werden könnten. «Im intensiven Austausch mit den Verantwortlichen der Gemeinde Vaz/Obervaz haben wir uns auf der Basis einer 2017/18 in Auftrag gegebenen Machbarkeitsstudie für das Projekt eines nachhaltigen Hotelresorts im Vier- bis Fünf-Sterne-Bereich entschieden», so Ullmann.

Wie die Vorprüfung des Projekts durch das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE GR) vom November 2018 ergeben hat, ist das Hotelprojekt im Gebiet Sanaspans bewilligungsfähig. Die Lenzerheide Marketing und Support AG bewertet das geplante Resort als sinnvolle Ergänzung zur bestehenden lokalen Hotelinfrastruktur. Ein Hotelresort im Gebiet Sanaspans schaffe die Voraussetzung, den Tourismus in der

Lenzerheide zu fördern, die Wettbewerbsfähigkeit der Lenzerheide gegenüber anderen Destinationen zu stärken und dem lokalen Gewerbe finanziellen Mehrwert sowie neue Arbeitsplätze in der Region Lenzerheide zu verleihen.

Aron Moser, Gemeindepräsident von Vaz/Oberbaz, legte beim Pressegespräch den Bedarf dazu anhand von Marktanalysen und der Wirtschaftlichkeitsstudie seiner Gemeinde dar. Demgemäss mangelt es in der Lenzerheide an Beherbergungsmöglichkeiten. «Im Vergleich zu anderen Skigebieten weist unsere Region im Vier- bis Fünfsterne-Segment die geringste Bettenzahl im Verhältnis zur Skigebietsgrösse auf», so Moser.

Für die Gemeinde Zollikon wird der Verkauf der benötigten Landfläche von knapp 14'000m², laut Ullmann, ein Nullsummen-Spiel: «Wir können den derzeitigen Buchwert von 4,7 Millionen streichen, ohne negative finanzielle Folgen zu erzeugen. Aus dem Landverkauf werden wir voraussichtlich nach allen Abzügen, wie beispielsweise der Mehrwertabschöpfung, Grundstückgewinnsteuer und den Planungskosten, einen Netto-Erlös von rund einer halben Million Franken für die Gemeinde Zollikon erzielen».

Ursprüngliches Projekt wurde überarbeitet

Das Grundstück mit dem Ferienhaus Sanaspans der Gemeinde Zollikon beinhaltet derzeit eine bestehende Landfläche von 7'766 m² in der Zone öffentlicher Wohn- und Ferienhausbauten und 6'234 m² Landwirtschaftsfläche, die zusätzlich in Bauland für das projektierte Hotelresort eingezont werden müssen. Voraussetzung dafür ist eine Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Vaz/Oberbaz.

Im Mai/Juni dieses Jahres lag die Teilrevision der Ortsplanung, gestützt auf Art. 13 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO), zur öffentlichen Mitwirkung auf. Ursprünglich sollten die Stimmbürger von Vaz/Oberbaz über die Teilrevision Hotel Sanaspans am 24. November 2019 an der Urne abstimmen. Diese Abstimmung wurde inzwischen ausgesetzt.

«Wir haben uns mit den Einwendungen und Alternativvorschlägen, die uns überwiegend aus dem kleinen Kreis betroffener Anwohner im Siedlungsgebiet Sanaspans erreichten, eingehend befasst und kamen zum Schluss, das geplante Projekt zu überarbeiten. Obleich es bereits in seiner ursprünglichen Form grundsätzlich genehmigungsfähig gewesen wäre», erläuterte Moser.

Naturschutz und Bedürfnisse der Anwohner stark ins Zentrum gerückt

Nach Abschluss intensiver Analysen und einer in Auftrag gegebenen Studie für das Moor im Gebiet Sanaspans wurde die erste Machbarkeitsstudie für das Hotelprojekt revidiert. Festgehalten sind darin nun neue Rahmenbedingungen, die den Erhalt der Natur bestmöglich ins Zentrum rücken.

«Das Flachmoor von lokaler Bedeutung bleibt in der revidierten Machbarkeitsstudie unberührt und wird nicht bebaut», erläuterte Ullmann. Ursprünglich war eine Gebäudeeinheit des Hotelresorts teilweise im Flachmoorgebiet eingeplant. Insgesamt wurde die Hotelzone um mehr als 25 Meter vom Waldrand in Richtung Dorfzentrum verlagert.

Mit neuen Richtlinien für die Bebauung nimmt die revidierte Machbarkeitsstudie auch wesentlich mehr Rücksicht auf das bestehende Siedlungsgebiet.

«Die heutige Wohnqualität der Anwohner wird weniger tangiert», hielt Moser fest, «indem unter anderem die Bauabstände der geplanten Hotelbauten zu den benachbarten Grundstücken vergrössert wurden». Verändern liesse sich hingegen nichts an der Zufahrt und Verkehrsführung. «Raumplanerisch sind wir gemäss kantonalen Gesetzgebung gezwungen, das Hotelresort über die bestehende Strasse zu erschliessen», legte Moser dar.

Neue Betten- und Nutzungsaufteilung

Neu wurden unterschiedlichste Gebäudeanordnungen evaluiert: Der Anteil an Hotelbetten wurde in der revidierten Machbarkeitsstudie markant erhöht und der Anteil an Betten in bewirtschafteten Wohnungen reduziert. Der neu gesteckte Rahmen für die Bebauung sieht 250 bis 300 Hotelbetten, 25 bis 30 touristisch bewirtschaftete Wohnungen sowie 25 Zweitwohnungen vor.

Die geplante Hotelanlage berücksichtigt die Vorgaben von Art. 8 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen. Wie Moser dazu erläuterte, werde der Flächennachweis im Rahmen der Baueingabe selbstverständlich im Detail erbracht.

«Nach wie vor sind wir der Auffassung, dass eine Volumenverteilung auf mehrere Gebäude viel besser ins Landschaftsbild passen wird, als ein grosser Gebäudekomplex. Die genaue Gebäudeverteilung können wir jedoch erst nach der Vergabe an einen zukünftigen Investor und Betreiber des Hotelprojekts konkret vorstellen», so Moser.

Massnahmen für das Projekt und für die öffentliche Entscheidungsfindung neu definiert

Neu definiert wurde auch aus diesem Grund der Massnahmenkatalog und Projektablauf, der eine bessere Basis für die öffentliche Entscheidungsfindung in beiden Gemeinden gewährleistet. Zunächst werden die Zolliker Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 25. März 2020 grundsätzlich über den Verkauf des Ferienheims Sanaspans inklusive des Grundstücksanteils von 14'000 m² Bauland entscheiden sowie über den Planungskredit in Höhe von 230'000 Franken zur Erstellung einer Planungsarbeit auf Stufe Vorprojekt und für die Durchführung eines Investorenwettbewerbs.

Beide Gemeinden hätten die Pflicht, mit den Finanzen und Ressourcen im Interesse ihrer Bevölkerung sorgsam umzugehen. Deshalb befürwortete der Gemeinderat von Zollikon, ein nachhaltiges, tourismusförderndes Projekt Sanaspans voranzutreiben, von dem beide Gemeinden nachweislich profitieren werden, wie Ullmann ausführte.

Bei einer positiven Entscheidung der Gemeindeversammlung vom 25. März 2020 wird der Gemeinderat Zollikon in enger Zusammenarbeit mit dem Gemeindevorstand von Vaz/Oberbaz anschliessend einen Investorenwettbewerb durchführen – unter der gemeinsam definierten Prämisse, ein für die Gemeinde Zollikon attraktives Kaufangebot mit einem für die Gemeinde Vaz/Oberbaz attraktiven Hotelprojekt zu gewinnen, das der Ferienregion Lenzerheide zur Erschliessung neuer Gästesegmente dient.

Zur Gewährleistung dieser Ziele wird die Wettbewerbsjury aus Vertretern beider Gemeinden gebildet. Wenn die Juryentscheid getroffen ist, wird die Teilrevision der Ortsplanung auf Basis des Investorenprojekts angepasst und durch das Amt für Raumentwicklung Graubünden überprüft. Anschliessend führt die Gemeinde Vaz/Oberbaz eine erneute Mitwirkungsaufgabe durch.

«Wir sind gemeinsam mit dem Gemeinderat Zollikon zur festen Überzeugung gelangt, dass unsere Bevölkerung das konkrete Projekt kennen muss, bevor sie über die Teilrevision der Ortsplanung abstimmen kann. Erst wenn wir den zukünftigen Investor kennen und wissen, wie dieser das Hotelprojekt Sanaspans architektonisch umsetzen will – wird die Abstimmung über die Teilrevision unserer Ortsplanung stattfinden», verdeutlichte Gemeindepräsident Moser das neue Vorgehen zur öffentlichen Entscheidungsfindung.

Geplant ist die Urnenabstimmung zur Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Vaz/Obervez im Sommer/Herbst 2021.

Dank der Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden Vaz/Obervez und Zollikon entstehen durch die Entwicklung des Hotelprojekts Wachstumschancen für den Tourismus. Diese beinhalten sowohl positive Auswirkungen für das lokale Gewerbe, als auch wichtige Impulse zur Schaffung von neuen Arbeitsplätzen in der Ferienregion Lenzerheide. Gleichzeitig entlastet sich die Gemeinde Zollikon vom defizitären Ferienheimbetrieb Sanaspans.

Aus diesen Gründen könne man beim Hotelprojekt Sanaspans von einer Win-Win-Situation für beide Gemeinden sprechen, lauteten die abschliessenden Statements beider Gemeindepräsidenten Moser und Ullmann beim heutigen Pressegespräch.

Vaz/Obervez, 27. November 2019

Kontakt für persönliche Auskünfte:

Gemeinde Vaz/Obervez

Aron Moser, Gemeindepräsident Vaz/Obervez

Tel. 081 385 21 52, E-Mail A.Moser@vazobervez.ch

Gemeinde Zollikon

Sascha Ullmann, Gemeindepräsident Zollikon

Tel. 044 395 32 25, E-Mail sascha.ullmann@zollikon.ch