

Urnenabstimmung vom 09. Februar 2025

**Botschaft
betr. Kaufvertrag Parz. 784**

Kurzfassung

Im Sinne einer Sicherung von Bauland für die Erstellung von erschwinglichem/bezahlbarem Wohnraum für Einheimische möchte der Gemeindevorstand die Parzelle Nr. 784, Plaids/Denter Vias, Flims Dorf im Ausmass von 3'018 m², Wohnzone C, käuflich erwerben. Der Verkaufspreis beträgt CHF 4'074'300.- Die Finanzierung erfolgt über die Ersatzabgabe gemäss Art. 14 Abs. 3 Zweitwohnungsgesetz der Gemeinde Flims.

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

1. Ausgangslage

Die Gemeinde möchte das Bedürfnis nach erschwinglichem Wohnraum weiterhin aktiv angehen. Nach der erfolgreichen Umsetzung und Abgabe der Parz. Nr. 4002 im Baurecht an die Pensionskasse Graubünden zwecks Realisierung von 22 Wohnungen für Einheimische, hat der Gemeindevorstand nach weiteren ungenutzten und zum Verkauf stehenden Bauparzellen Ausschau gehalten. Mit der Parz. Nr. 784 an der Via Plaids ist der Gemeindevorstand fündig geworden. Nach Anfrage an die Eigentümerin wurden die Kaufverhandlungen bald darauf aufgenommen. Diese verliefen in einem sehr intensiven, offenen und vertrauensvollen Rahmen. Beide Parteien äusserten ihre Erwartungen und Vorstellungen. Seitens der Eigentümerin wurde eingebracht, dass sie sehr viele Kaufangebote habe, die einen höheren m²-Preis beinhalten. Die Gemeinde machte geltend, dass auf der genannten Parzelle nur noch Erstwohnungen gebaut werden dürfen. Ein reiner Investor würde, unbesehen der Nachbarschaft und deren Wunsch nach Erhalt der Aussicht, das Optimum aus der Parzelle erwirtschaften wollen. Daher sei die Gemeinde eine zuverlässigere Partnerin, die auf gewisse Wünsche der Verkäuferin eintreten könne - selbstverständlich immer im Rahmen des Machbaren. Mittels eines qualifizierten Verfahrens soll die Parzelle entwickelt werden. Ziel der Gemeinde ist es, weitere erschwingliche Wohnungen für Einheimische zu erstellen. Auf dieser Parzelle wäre der Bau von ca. 45 Wohnungen jeglicher Grösse möglich. Die Parzelle soll ebenfalls im Baurecht abgegeben werden und der Investor ist verpflichtet, die Wohnungen gemäss dem bewährten Modell zu Kostenmieten gemäss Parz. Nr. 4002 zu vermieten. Die Parzelle misst 3'018 m², ist in der Wohnzone C und ist voll erschlossen. Die Zusage der Eigentümerin für den Verkauf ist erfolgt.

Der Gemeindevorstand ist daher der Ansicht, dass der Kauf dieser Parzelle für die Gemeinde aus strategischer Sicht zu befürworten ist. Mit der Übernahme der Parzelle in das Eigentum der Gemeinde kann relativ kurzfristig erschwinglicher Wohnraum für Einheimische geschaffen werden. Als Muster dienen die Entwicklungsschritte bei der Parzelle Nr. 4002. Die Parzelle Nr. 784 ist bestens prädestiniert für den Bau von Wohnungen für Einheimische. Im Sinne der im Raumplanungsgesetz des Bundes geforderten Siedlungsentwicklung nach Innen soll das Grundstück möglichst effizient für die Realisierung von wirtschaftlich tragbaren Erstwohnraum genutzt werden.

Die in der Gesamtstrategie (Massnahme 4.01) aufgeführten Ziele im Bereich Entwicklung Immobilien- und Wohnbaustrategie können mit dem Erwerb der Parz. Nr. 784 weiter gestärkt werden. Anlässlich der runden Tische, den öffentlichen Veranstaltungen von Zukunft Flims und des in Umsetzung stehenden Bauprojektes Parz. Nr. 4002 kann die Gemeinde nun mit dem Erwerb der Parz. 784 nachlegen und ihrer Bevölkerung nochmals den dringend benötigten Wohnraum zur Verfügung stellen. Die angebotene Parzelle ist nun eine Chance für die Gemeinde, die Forderungen und Wünsche zu erfüllen und Wohnraum für bereits in Flims wohnhafte Familien resp. mögliche Neuzuzüger zu schaffen. Die Gemeinde kann damit auch verhindern, dass Familien infolge fehlenden Wohnraums von Flims wegziehen müssen. Im Sinne eines gezielten Standortmarketings mit dem klaren Hinweis, dass Flims, nebst einem ausgezeichneten Bildungsstandort und einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr, nun auch über bezahlbaren Wohnraum für Einheimische verfügt, besteht die Möglichkeit, dass sich auch neue Familien in Flims niederlassen. Ebenso besteht die Möglichkeit, zusammen mit der Stiftung Wohn- und Pflegeheim Plaids, generationenübergreifenden Wohnraum zu schaffen, welcher sich dann wiederum auf eine ausgewogene soziale Durchmischung in der Gemeinde niederschlägt.

Der Gemeindevorstand erachtet den Kaufpreis als gerechtfertigt. Ist doch der Kauf dieser Parzelle die beste Investition in ein gesundes und belebtes Dorf.

Die angebotene Parzelle mit dem Potenzial für bis zu 45 Wohnungen in verschiedenen Grössen ist nun eine Chance für die Gemeinde, die Forderungen und Wünsche zu erfüllen und langfristig bezahlbaren, generationenübergreifenden Wohnraum für bereits in Flims wohnhafte, Familien und mögliche Neuzuzüger zu schaffen. Die Gemeinde kann damit einen Beitrag gegen Wegzüge infolge Wohnungsmangel leisten.

Den genauen Standort der Parzelle und den Kaufvertrag ersehen Sie im Anhang dieser Botschaft.

2. Kosten / Finanzierung

Der Kaufpreis beträgt für die 3'018 m2 **CHF 4'074'300.-**
= CHF 1'350.-/m2.

Die Finanzierung erfolgt gemäss Artikel 14, Absatz 3 des Gesetzes über die Einschränkung und Lenkung des Zweitwohnungsbaus über die Einnahmen aus den zweckgebundenen Ersatzabgaben. Dieser Artikel lautet:

„Die Gemeinde verwendet die aus diesen Ersatzabgaben resultierenden Mittel zur Förderung des Erstwohnungsbaus und der Erstwohnungsnutzung. Ist der Bedarf gedeckt, kann die Stimmbevölkerung die Mittel auch anderen Zwecken zuführen. Über die Freigabe der Mittel entscheidet die zuständige Behörde.

Im vorliegenden Fall ist dies die Urnengemeinde.

Durch die Finanzierung des Parzellenkaufs über die Ersatzabgabe wird der Gemeindehaushalt nicht direkt belastet. Der Betrag wird aus dem Konto "Ersatzabgabe" entnommen. Die Investition wird direkt abgeschrieben. Der Kauf löst erhebliche Einnahmen in Form von Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern aus. Diese Erträge werden der allgemeinen Rechnung gutgeschrieben.

3. Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, dem Kaufvertrag, betr. Parz. Nr. 784, zwischen der Polit. Gemeinde Flims und Frau Elfriede Renate Burkhardt sowie der aufgezeigten Finanzierung zu Lasten des Kontos Ersatzabgabe, gemäss den vorangehenden Ausführungen, zuzustimmen.

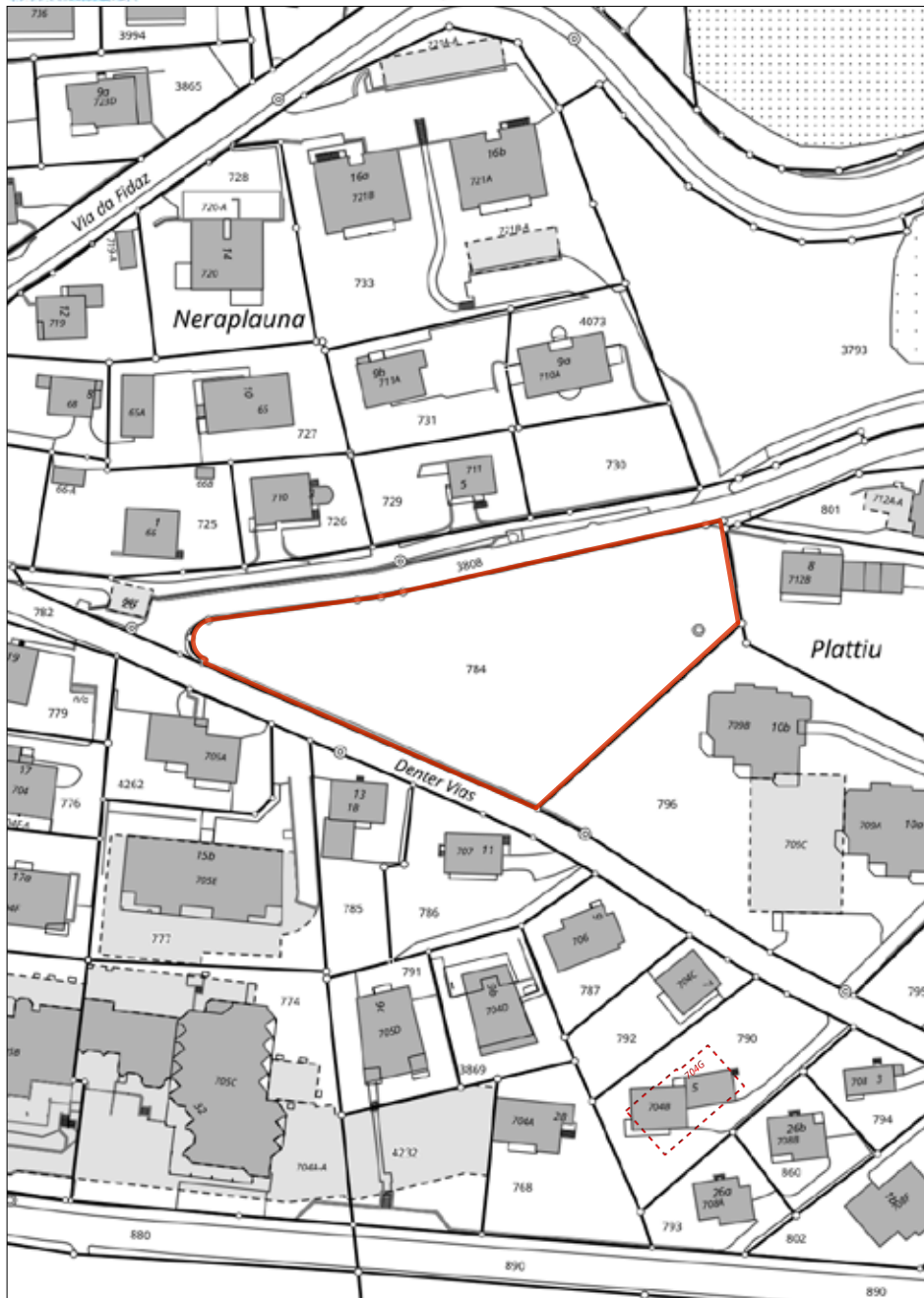
Flims, 17. Dezember 2024

Im Namen des Gemeindevorstandes

Martin Hug
Gemeindepräsident

Martin Kuratli
Gemeindeschreiber

Anhang
Situation
Kaufvertrag



Das Urheberrecht an diesem Plan und den dargestellten Daten gehört der GeoGR und den Dateneigentümern. Die Darstellung basiert auf den der GeoGR gelieferten Daten. Die Daten haben keine rechtliche Gültigkeit. Verbindliche Auskünfte erteilen ausschliesslich die zuständigen Dienststellen des Dateneigentümers. Angaben zum Dateneigentümer und zum Nachforschungsstand sind unter www.geo.gr.ch nachzulesen.

Masstab 1: 1000

Druckdatum: 01.01.2025



Öffentliche Beurkundung

Kaufvertrag

Frau Elfriede Renate Burkhardt, 7000 Chur
- nachfolgend Verkäuferschaft oder Verkäuferin genannt -

verkauft an die

Politische Gemeinde Flims, 7017 Flims Dorf
(heute vertreten durch den Gemeindepräsidenten, Herr Martin Hug und den Gemeindegeschreiber,
Herr Martin Kuratli)
- nachfolgend Käuferschaft oder Käuferin genannt -

zu Alleineigentum was folgt:

Grundbuch Gemeinde Flims

Liegenschaft Nr. 784
Plan Nr. 52, Plattiu
Gesamtfläche: 3'018 m²
Wiese

Erwerbstitel
Erteilung 13.10.2005 Beleg 718 F

Anmerkungen
Keine

Vormerkungen
Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten
Keine

Grundpfandrechte
Laut Grundbuch.

DER KAUFPREIS BETRÄGT PAUSCHAL CHF 4'074'300.00 (= CHF 1'350.00/m²)

(Schweizer Franken vier null sieben vier drei null null 00/100)

Auf die Bebringung eines unwiderruflichen Zahlungsversprechens wird seitens der Verkäuferschaft ausdrücklich verzichtet.

Wird die Bank über die erfolgte Eigentumsübertragung erst nach Clearingschluss informiert, kann die Zahlung erst mit Valuta des darauffolgenden Bankwerktaages ausgeführt werden. Die Verkäuferschaft hat daraus gegenüber der Käuferschaft keinen Anspruch auf Verzugszins.

Alle Zahlungen und Verrechnungen erfolgen ausseramtlich und ohne Zutun und Verantwortung der Notariatsperson und des Grundbuchkreises Flims/Trin.

Weitere Bestimmungen

1. Der wirtschaftliche Antritt mit Nutzen und Lasten, mit Rechten und Pflichten erfolgt für die Käuferschaft am Tage der Eintragung dieses Kaufvertrages ins Grundbuch (Eigentumsübertragung).
2. Über die öffentlich-rechtlichen Abgaben, wie z.B. Liegenschaftssteuer, sämtliche übrigen Ausgaben einerseits und allen Einnahmen andererseits rechnen die Parteien ausseramtlich, Wert Antrittstag, ab.
3. Das Vertragsobjekt wird im derzeitigen, besichtigten Zustand abgetreten. Die Vertragsparteien sind von der Notariatsperson auf die Art. 192 - 196 OR betr. Rechtsgewährleistung sowie Art. 197 ff und 219 OR betr. Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden. Jede Gewährleistung der Verkäuferin für Rechts- und Sachmängel wird hiermit aufgehoben, soweit gesetzlich zulässig und in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist. Die Vereinbarung ist ungültig, wenn die Verkäuferschaft Gewährsmängel absichtlich oder arglistig verschwiegen hat. Weiter ist der Käuferschaft die Zonenzugehörigkeit, die Überbaumöglichkeit, die Erschliessung des Kaufgrundstückes, die Bodenbeschaffenheit usw. bekannt.
4. Die Parteien haben Kenntnis von Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG), wonach die das Kaufobjekt betreffenden Schaden- und Haftpflichtversicherungen auf die Käuferschaft übergehen, sofern diese den Versicherungsunternehmen nicht innert 30 Tagen seit der Eigentumsübertragung (Grundbucheintragung) schriftlich oder in einer anderen Form, die den Nachweis durch Text ermöglicht (zum Beispiel E-Mail), mitteilt, dass sie den Übergang ablehnt. Andererseits sind auch die Versicherungsunternehmen berechtigt, innert 14 Tagen, nachdem sie vom neuen Eigentümer Kenntnis erhalten haben, den Vertrag in gleicher Weise zu kündigen. Die Verkäuferschaft händigt der Käuferschaft allfällige Versicherungspolice anlässlich der öffentlichen Beurkundung dieses Kaufvertrags aus.
5. Die Gebühren des Grundbuchamtes sowie die Handänderungssteuer der Gemeinde bezahlen Verkäufer- und Käuferschaft gemeinsam je zur Hälfte.
6. Eine allfällige Wertzuwachssteuer (z.B. Grundstückgewinnsteuer, Einkommenssteuer, Gewinnsteuer) bezahlt die Verkäuferschaft.

Der Käuferschaft ist bekannt, dass an dem vorne verkauften Grundstück zugunsten des Kantons Graubünden und der Gemeinde für eine seitens der Verkäuferschaft allenfalls nichtbezahlte Wertzuwachssteuer, für alle nicht veranlagten Wertzuwachssteuern aus früheren zivilrechtlichen oder wirtschaftlichen Handänderungen sowie für weitere im Gesetz genannte Tatbestände (z.B. Handänderungssteuer aus diesem Vertrag, sofern sie die Verkäuferschaft bezahlt) im Sinne von Art. 130 ff. EG zum ZGB ein gesetzliches Pfandrecht besteht.

Zwecks Sicherstellung wird ein Teil des Kaufpreises direkt an die Finanzverwaltung Graubünden bezahlt. Die Notariatsperson wie auch der Grundbuchkreis übernimmt keine Gewähr bez. der Richtigkeit dieses Betrages.

7. Gerichtsstand für allfällige sich aus diesem Verträge ergebenden Streitigkeiten ist **Flims**.
8. Die Käuferschaft kennt die zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung bezüglich dem Kaufobjekt bestehenden Miet- bzw. Pachtverhältnisse. Diese gehen in sinngemässer Anwendung von Art. 261 bzw. 290 OR auf die Käuferschaft über.
9. Die Notariatsperson hat die Käuferschaft darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die Käuferschaft hat sich daher bei den zuständigen Amtsstellen und im ÖREB-Kataster (<https://oereb.geo.gr.ch>) über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten, Lenkungsabgabe, Auflagen betr. Einschränkung des Zweitwohnungsbaus etc.) direkt zu informieren.
10. Dieser Vertrag bedarf der **Genehmigung** durch die Urnengemeinde Flims. Wird dem Kaufvertrag an der Urnengemeinde nicht zugestimmt, fällt er mit dem entsprechenden Entscheid automatisch für beide Parteien als gegenstandslos und ohne jegliche Schadenersatzpflicht dahin und gilt als aufgehoben. Die bereits aufgelaufenen Grundgebühren bezahlt diesfalls alleine die Politische Gemeinde Flims.
11. Die Eintragung dieses Vertrages in das Grundbuch erfolgt nach Vorliegen der **Genehmigung** gemäss Ziffer 10, mit der **Kaufpreiszahlung** und nach Vorliegen der **Löschungsbewilligung** für das heute auf dem Kaufobjekt noch eingetragene Grundpfandrecht. Auf diesen Zeitpunkt hin ist die Verkäuferschaft verpflichtet, den vorliegenden Kaufvertrag mit separater Anmeldung zum Grundbucheintrag anzumelden.

7017 Flims Dorf, 17. Dezember 2024

Die Verkäuferschaft:
Elfriede Renate Burkhardt

Die Käuferschaft:
Politische Gemeinde Flims
Martin Hug, Gemeindepräsident

Martin Kuratli, Gemeindegemeinschafter