

# **Urnenabstimmung vom 13. April 2025**

## **Botschaft**

**betr. Kaufvertrag Waldhausarena (Parz. Nr. 4397) –  
Verkauf an Apex-Paval Waldhaus GmbH (Eigentümer  
Parkhotel)**

## ***Kurzfassung***

Die bestehende Curlinghalle (Waldhausarena) wurde im 2016 durch die Gemeinde Flims erworben. Der Kaufpreis betrug CHF 3.95 Mio. In der damaligen Botschaft hat sich der Gemeindevorstand klar für den Erwerb ausgesprochen und darauf hingewiesen, dass der Kauf eine Investition in die Zukunft sei. Die Gemeinde würde sich damit eine strategische Landreserve sichern, welche langfristig für die touristische Entwicklung (Hotel) eingesetzt werden soll.

Das Parkhotel hat einige turbulente Zeiten hinter sich. Die neuen Eigentümer möchten das Hotel wieder zur alten Pracht erwecken. Dies geht aber nur, wenn die Eigentümer zusätzliche Betten erstellen können. Nur so ist eine rentable Führung des Hotelbetriebes möglich. Ein florierender 5 Sternebetrieb ist für die Destination wichtig und hilft allen. Der Gemeindevorstand erachtet daher einen Verkauf der Waldhausarena als eine gute Investition in die Zukunft. Der Verkaufspreis beträgt *CHF 4'000'000.-*.

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

## 1. Ausgangslage

In der Urnenabstimmung vom 24. Februar 2008 sprach sich die Flimser Stimmbevölkerung klar für das Projekt "KASAK Standort Curling" aus. Die damalige Park Hotel Waldhaus AG erstellte in der Folge dann im 2011 die Curling- und Eventhalle "Waldhausarena". Die Aussichten für einen erfolgreichen Betrieb und Nutzung von Synergien durch das Hotel Waldhaus sahen gut aus. Im 2015 kam die Ernüchterung: Die Waldhaus Flims Mountain Resort AG musste ihre Bilanz beim Betreibungs- und Konkursamt deponieren. Die Gesellschaft wurde in der Folge aufgelöst. Der Schaden war angerichtet. Das einstige Flaggschiff der Destination war mehr als nur in der Schieflage. Nicht benötigte Liegenschaften wurden in der Folge versteigert bzw. verkauft. Leider wurde es mit dem Verkauf der Hotel- und Parkanlage an eine amerikanische Finanzgesellschaft im 2016 nicht besser. Die neue Gesellschaft stiess sämtlichen Ballast ab, u.a. auch die Waldhausarena und weitere Liegenschaften. Die Waldhausarena wurde durch die Miraselva Immobilien AG erworben und der Gemeinde zum Kauf angeboten. An der Urnenabstimmung vom 27. November 2016 hat dann der Souverän dem Kaufvertrag zugestimmt und die gesamte Parz. Nr. 4397 inkl. Curling- und Eventhalle für CHF 3.95 Mio. erworben.

In der damaligen Botschaft wurde explizit darauf hingewiesen, dass mit dem Erwerb der Parz. Nr. 4397 eine strategische Landsicherung erfolge. Die Gemeinde verfügt mit dieser Parzelle über eine Landreserve, die sich bestens für eine künftige touristische Weiterentwicklung eignet. Insbesondere hat man damals schon an einen späteren möglichen Verkauf an das Parkhotel gedacht.

Die amerikanischen Hotelbetreiber haben das Hotel per 01. August 2023 geschlossen und zum Kauf ausgeschrieben. Der damalige Gemeindevorstand hat sich damals klar zur Schliessung des Hotel Waldhaus geäußert:

*Die Gemeinde Flims sieht die Eigentümerschaft des Waldhaus Flims in der Verantwortung. In den vergangenen Jahren haben mehrmals Gespräche über die Zukunft des Waldhauses stattgefunden. So beispielsweise bei der Erarbeitung der Legislaturziele 2021-2024 und der Gesamtstrategie «Zukunft Flims», u.a. wurde dort auf die Wichtigkeit einer intakten Hotellerie hingewiesen. Die Gemeinde Flims zeigt sich deshalb bereit, die Hoteldirektion und die engagierten Mitarbeitenden in*

*dieser schwierigen Zeit im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu unterstützen und zu begleiten. Es gilt den leider sich wiederholenden grossen Image- und Reputations-Schaden zu stoppen und zu beheben.*

*Die Gemeinde ist auch bereit, die nächsten Schritte im öffentlichen Interesse zu moderieren und zusammen mit der Eigentümerschaft sowie potenziellen Investoren koordinierte Lösungen zu erarbeiten. Zitat des ehemaligen Gemeindepräsidenten Martin Hug dazu: «Im Interesse des Standortes Flims gilt es nun, Spekulationen mit dem geschichtsträchtigen Hotel zu vermeiden und eine langfristige Lösung für das einzige 5 Sterne Hotel in der Destination zu finden. Dazu braucht es allerdings die Gesprächsbereitschaft der Eigentümerin des Waldhaus Flims sowie die ehrliche Absicht, eine nachhaltig gute Lösung für alle Beteiligten herbeizuführen. Wir Flimser wollen wieder stolz auf unser Parkhotel sein».*

Am 04. September 2024 konnte die Gemeinde zusammen mit der neuen Eigentümerschaft die Bevölkerung über den erfolgreichen Abschluss des Verkaufsprozesses des Hotel Waldhaus Flims informieren. Die Käuferin, ein Unternehmen im Eigentum des Familienunternehmens Paval Holding und in Partnerschaft mit der Apex Alliance Gruppe, haben das Hotel erworben. Die neuen Eigentümer des Waldhaus Flims haben sich zum Ziel gesetzt, den einzigartigen Charakter des Resorts, einschliesslich seiner historischen Gebäude, seines Erbes und seiner Innenausstattung, zu erhalten und zu verbessern. Ihre Strategie umfasst gezielte Modernisierungen der Infrastruktur, der technischen Systeme und weiterer Annehmlichkeiten des Hauses, um den Gästen ein modernes und komfortables Erlebnis zu bieten und gleichzeitig den unverwechselbaren Charme des Resorts zu bewahren. Das Hotel wurde auch wieder auf den alten Namen "Parkhotel" umgetauft.

An der Gemeindeversammlung vom 25. November 2024 haben sich dann die neuen Eigentümer persönlich vorgestellt. Schon früh haben die neuen Eigentümer ihr Interesse für die Parz. 4397 (Waldhausarena) angezeigt. Diese Parzelle eignet sich durch ihren Standort perfekt für eine Erweiterung der Kapazitäten und unterstützt damit einen nachhaltigen Erfolg der Hotelanlage.

## **2. Zusammenfassung Kaufvertrag**

Die Parzelle Nr. 4397 umfasst 6'582 m<sup>2</sup>. Davon werden 1'645 m<sup>2</sup> als öffentlich nutzbare Parkfläche mit einer überlagerten Freihaltezone ausgedehnt, 4'937 m<sup>2</sup> werden der Hotelzone B zugewiesen.

Der Kaufpreis beträgt CHF 4 Mio. Der Abbruch der Waldhausarena geht zulasten der neuen Eigentümerin. Die bestehende Infrastruktur der Waldhausarena kann, falls möglich und sinnvoll, für die neue Curlinghalle im Sportzentrum Prau la Selva verwendet werden.

Die Gemeinde kann die Waldhausarena bis zum Wechsel des Curlingbetriebes ins Sportzentrum Prau la Selva bei Bedarf auf eigene Kosten nutzen und betreiben. Nach dem Wechsel des Curlingbetriebes, voraussichtlich Frühjahr 2027, trifft die Gemeinde in Bezug auf die Waldhausarena keinerlei Verpflichtungen mehr.

Um eine Spekulation mit der Parz. Nr. 4397 durch die neue Eigentümerin auszuschliessen, wurde ein befristetes Vorkaufsrecht (25 Jahre) zugunsten der Gemeinde abgeschlossen. Die Käuferin darf auf der Parzelle lediglich ein Beherbergungsprojekt realisieren, welches mit dem Parkhotel (Parz. Nr. 1941) im Zusammenhang steht.

Die Käuferin wurde verpflichtet, 20 % des aus einem allfälligen Verkauf der bewirtschafteten Wohneinheiten erzielten Gewinns vorbehaltlos für die Refinanzierung der zu tätigen Investitionen in die Hotelliegenschaften auf den Parz. Nr. 1941 und 4397 einzusetzen.

Das anlässlich der Veranstaltung "Zukunft Flims" vorgestellte Projekt "Flims Floris" wird nicht weiterverfolgt.

## **3. Würdigung**

Mit dem klaren Entscheid der Urnengemeinde vom 22. September 2024, betr. Instand- und Inwertsetzung des bestehenden Sportzentrums Prau la Selva zu einem regionalen Sport- und Freizeitpark, hat sich die Flimser Stimmbevölkerung grundsätzlich bereits für den Wechsel der Curlinghalle von der Waldhausarena in das Sportzentrum Prau la Selva entschieden. Aufgrund dieser Ausgangslage müsste bei einer Ablehnung des vorliegenden Kaufvertrages der Gemeindevorstand die Waldhausarena aus Kostengründen stilllegen.

Die Käufer des Parkhotels stellen eine optimale Kombination für den zukünftigen Erfolg des 5-Sterne-Hotels dar. Auf der einen Seite steht die Paval Holding als sehr solventen und langfristig orientierten Investor, der im Bereich von historischen Hotels wachsen will. Auf der anderen Seite ist die Apex Alliance ein ausgewiesener Profi im Betrieb von 4 und 5-Sterne-Hotels. Zudem haben die Investoren während des gesamten Kaufprozesses des Parkhotels den Austausch mit der Gemeinde gesucht und so Vertrauen in eine gemeinsame Zukunft geschaffen.

Die Zusammenführung der Parz. Nr. 4397 mit der grossen Hotelparzelle Nr. 1941 ist der logische Schritt für eine zukünftige wirtschaftlich gute Lösung für das ganze Parkhotel. Nur so kann der Hotelbetrieb erfolgreich in die Zukunft starten und überleben. Es ist die beste Lösung für Flims und die ganze Destination.

Im Moment ist der ganze Hotelpark mit einer Planungszone überlagert und kann nicht bebaut werden. Bei einer Ablehnung des vorliegenden Kaufvertrages wird das Parkhotel bei der Gemeinde die Umnutzung der auf dem Parkhotelareal bestehenden Tennisplätze zur Bebauung mit einem Beherbergungskomplex beantragen. Über diese Umnutzung würde dann schlussendlich ebenfalls die Urnengemeinde zu befinden haben.

Aus Sicht der Gemeinde kann diese, nebst dem Erhalt eines guten Verkaufspreises für die Waldhausarena, mit jährlich wiederkehrenden Einnahmen in den Bereichen Liegenschaftssteuern, Gäste- und Tourismustaxen, Quellensteuern etc. rechnen. Ebenso fallen mit dem Verkauf der Waldhausarena die durchschnittlich wiederkehrenden Betriebs- und Personalkosten von rund CHF 150'000.-/Jahr weg. Auch entfallen mittelfristig die Sanierungskosten von ca. CHF 2 Mio. für das defekte bzw. statisch falsch berechnete Hallendach. Kurzfristig wird das Dach heute im Winter durch die Werkgruppe jeweils vom Schnee befreit.

Die in der Gesamtstrategie (Massnahme 1.11) aufgeführten Ziele im Bereich Entwicklung strategische Roadmap Hospitality und in den Bereichen Repositionierung Sport- und Freizeitzentrum Prau la Selva (Massnahme 4.03) können mit dem Verkauf der Parz. Nr. 4397 weiter gestärkt werden. Anlässlich der runden Tische, den öffentlichen Veranstaltungen von Zukunft Flims und der verschiedenen Gemeindeversammlungen kann die Gemeinde nun eines weiteres Puzzleteil aus der Gesamtstrategie in Wert setzen, welches den Bereich Tourismus/Hotellerie stärkt, was wiederum der gesamten Bevölkerung zu Gute

kommt. Der Gemeindevorstand erachtet den Kaufvertrag als ausgewogen und für beide Seiten fair.

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

#### **4. Antrag**

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, dem Kaufvertrag Waldhausarena (Parz. Nr. 4397) – Verkauf an Apex-Paval Waldhaus GmbH (Eigentümer Parkhotel), gemäss den vorangehenden Ausführungen, zuzustimmen.

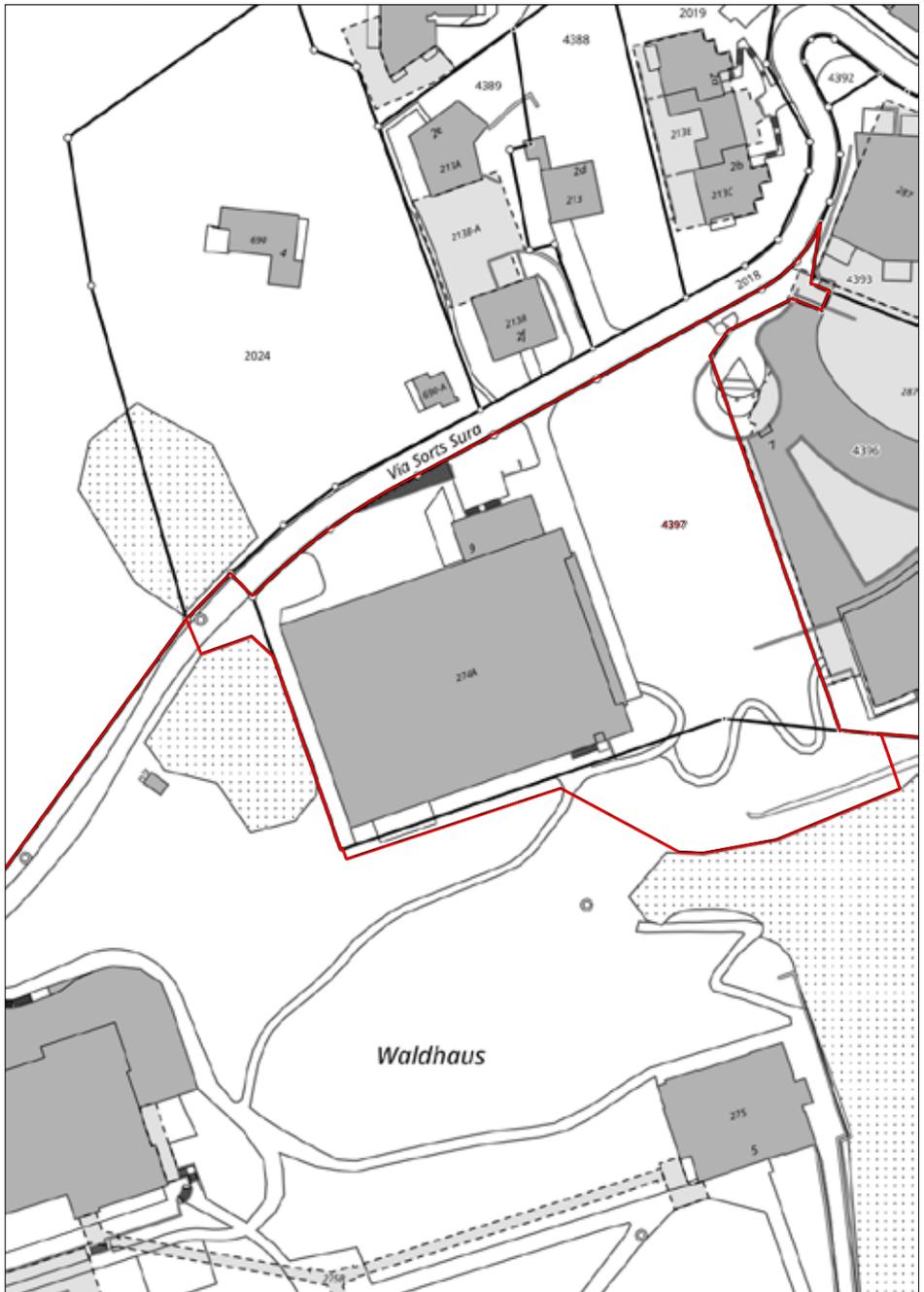
Flims, 08. März 2025

#### **Im Namen des Gemeindevorstandes**

**Christoph Schmidt**  
**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 Nachführungsstand sind unter [www.geo.gr.ch](http://www.geo.gr.ch) nachzulesen.

Druckdatum: 11.03.2025





## ÖFFENTLICHE URKUNDE

ERRICHTET VON  
MLAW FLAVIO DECURTINS  
NOTAR DES KANTONS GRAUBÜNDEN, CHUR

# KAUFVERTRAG

---

Die **Politischen Gemeinde Flims**, CHE-115.061.175, mit Sitz in Flims, Via dil Casti 2, 7017 Flims Dorf, handelnd durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herren Christoph Schmidt, von Flims GR und Sagogn GR, in Flims Waldhaus GR, Gemeindepräsident, und Martin Kuratli, von Nesslau SG, in Flims Dorf GR, Gemeindeschreiber,

*Verkäuferin*

verkauft hiermit an

die **Apex – Paval Waldhaus GmbH**, CHE-245.378.9738, Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Küsnacht ZH, c/o Dr. Oliver Künzler, Wenger Plattner, Seestrasse 39, 8700 Küsnacht ZH, handelnd durch den einzelzeichnungsberechtigten Geschäftsführer, Herrn Dr. Oliver Künzler, von Dübendorf ZH, in Egg ZH,

*Käuferin*

zu Alleineigentum was folgt:

## I. KAUFOBJEKT

Die Verkäuferin verkauft der Käuferin das nachstehend beschriebene Kaufobjekt zu Alleineigentum:

Im Grundbuch der Gemeinde Flims

### Grundstück Nr. 4397

**Grundstückbeschreibung**  
 Politische Gemeinde / BFS-Nr. Flims / 3732  
 Grundbuchname Flims  
 Grundstück-Nr. 4397 / - / 3732 / -  
 E-GRID CH542788771765  
 Beschreibung  
 Fläche 6582 m2  
 Plan-Nr. 44  
 Lagebezeichnung Waldhaus  
 Bodenbedeckung Gebäudegrundfläche, Umschwung  
 Gebäude/Bauten Curling- und Eventhalle, Nummer: 274A  
 Anmerkungen aus amtl. Vermessung  
 Mutations-Nr aus amtl. Vermessung

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Eigentum

1/1, Alleineigentum 06.01.2017 11 Kauf  
 Politische Gemeinde Flims, öffentl.-rechtl.  
 Körperschaft, EGBPID: CH627191126595

### Anmerkungen

10.10.2008 807 Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung "Arealplanung"  
 1000/1202

### Dienstbarkeiten

31.07.2008 635 Recht und Last: Gegenseitiges Durchleitungs- und Anschlussrecht für  
 1000/4145 Werkleitungen aller Art  
 Zulasten und Zugunsten Flims / CH172777858859 / 1941 / - / 3732 / -  
 Zulasten und Zugunsten Flims / CH338877271777 / 4374 / - / 3732 / -  
 Zulasten und Zugunsten Flims / CH507727178885 / 4393 / - / 3732 / -  
 Zulasten und Zugunsten Flims / CH512717887778 / 4394 / - / 3732 / -  
 Zulasten und Zugunsten Flims / CH527717882755 / 4395 / - / 3732 / -  
 Zulasten und Zugunsten Flims / CH538877271709 / 4396 / - / 3732 / -  
 Zulasten und Zugunsten Flims / CH551788772750 / 4398 / - / 3732 / -  
 31.07.2008 635 Last: Alleiniges, uneingeschränktes Nutzungsrecht aller Garagehallen mit  
 1000/4903 Dispo-Räumen, Zufahrten, Liftanlagen, Räume und Zugänge  
 12.09.2008, 741  
 Zugunsten Flims / CH338877271777 / 4374 / - / 3732 / -  
 31.07.2008 635 Recht und Last: Gegenseitiges, unbeschränktes Fusswegrecht, mit  
 1000/9555 Kostenregelung  
 Zulasten und Zugunsten Flims / CH338877271777 / 4374 / - / 3732 / -  
 Zulasten und Zugunsten Flims / CH598877172728 / 4392 / - / 3732 / -  
 Zulasten und Zugunsten Flims / CH507727178885 / 4393 / - / 3732 / -  
 Zulasten und Zugunsten Flims / CH512717887778 / 4394 / - / 3732 / -  
 Zulasten und Zugunsten Flims / CH527717882755 / 4395 / - / 3732 / -  
 Zulasten und Zugunsten Flims / CH538877271709 / 4396 / - / 3732 / -  
 Zulasten und Zugunsten Flims / CH551788772750 / 4398 / - / 3732 / -

31.07.2008	635 1000/9556	Recht und Last: Gegenseitiges, unbeschränktes Fahrwegrecht, mit Kostenregelung Zulasten und Zugunsten Flims / CH338877271777 / 4374 / - / 3732 / - Zulasten und Zugunsten Flims / CH598877172728 / 4392 / - / 3732 / - Zulasten und Zugunsten Flims / CH507727178885 / 4393 / - / 3732 / - Zulasten und Zugunsten Flims / CH512717887778 / 4394 / - / 3732 / - Zulasten und Zugunsten Flims / CH527717882755 / 4395 / - / 3732 / - Zulasten und Zugunsten Flims / CH538877271709 / 4396 / - / 3732 / - Zulasten und Zugunsten Flims / CH551788772750 / 4398 / - / 3732 / -
31.05.2012	417 1000/4208	Last: Baurecht für eine Transformatorstation mit Kabeldurchleitungsrecht sowie beschränktem Fuss- und Fahrwegrecht Zugunsten Flims Electric AG, Aktiengesellschaft, CHE-109.565.964, EGBPID: CH389512657392, mit Sitz in Flims GR
07.07.2016	440 1000/5790	Last: Verbot des Betriebs von Hotels, Spa, Beauty- oder Coiffeursalons, von sexgewerblichen oder bordellähnlichen Betrieben, Massagesalons oder ähnlichem, Frist bis: 31.12.2026 15.08.2017, 546 Zugunsten Flims / CH172777858859 / 1941 / - / 3732 / -

#### **Grundlasten, Vormerkungen, Grundpfandrechte**

Keine

## **II. KAUFPREIS**

Der Kaufpreis für das Kaufobjekt beträgt

**CHF 4'000'000.00**

(Schweizer Franken vier Millionen 00/100).

Der Kaufpreis ist Zug um Zug mit der Eigentumsübertragung auf das Konto der Verkäuferin bei der PostFinance, Bern, IBAN CH53 0900 0000 7000 0735 5, lautend auf Politische Gemeinde Flims, Via dil Casti 2, 7017 Flims Dorf, zu bezahlen.

Die Käuferin hat der Verkäuferin anlässlich der Beurkundung ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen eines Schweizer Finanzinstitutes zu übergeben, in welchem dieses die termingerechte Bezahlung des Kaufpreises garantiert.

Die Regelung des Kaufpreises erfolgt ohne Zutun und Verantwortung der Urkundsperson und des Grundbuchamtes Flims/Trin.

### III. WEITERE BESTIMMUNGEN

1. Der Besitzesantritt mit Übergang von Rechten und Nutzen sowie Lasten und Gefahr erfolgt Zug um Zug mit der Eigentumsübertragung.

Die Eigentumsübertragung erfolgt mit der Eintragung des vorliegenden Vertrages ins Grundbuch. Der Notar wird von den Parteien zu gegebener Zeit gemeinsam damit beauftragt, den Vertrag zum grundbuchlichen Vollzug anzumelden. Die Eigentumsübertragung hat aber spätestens per 30. April 2027 zu erfolgen.

2. Das Kaufobjekt wurde durch die Käuferin besichtigt. Sie übernimmt das Kaufobjekt im aktuellen, ihr bekannten Zustand. Zulasten der Verkäuferin sind keine Reparatur- und Unterhaltsarbeiten mehr auszuführen, zumal die Käuferin den unverzüglichen Abbruch des Kaufobjekts nach dessen Erwerb vorsieht.

Jede weitergehende Nachwährschaft seitens der Verkäuferin wird, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich wegbedungen. Diese Freizeichnung ist ungültig, sofern die Verkäuferin Gewährsmängel absichtlich oder arglistig verschweigt bzw. solche vom Tag der Vertragsunterzeichnung an bis zum Besitzesantritt noch entstehen.

3. Über die mit dem Kaufobjekt verbundenen Versicherungsprämien, laufenden öffentlich-rechtlichen Abgaben, Nebenkosten etc. rechnen die Parteien ausseramtlich, Wert Antrittstag, miteinander ab.
4. Das Kaufobjekt wird miet- und pachtfrei übertragen.
5. Der Notar hat die Käuferin darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können.

Die Käuferin hat sich deshalb bei den entsprechenden Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und Nutzungsbeschränkungen, bauliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten, Radonbelastung am Ort der Liegenschaft, Zweitwohnungsgesetzgebung etc.) sowie generell über die baulichen Nutzungsmöglichkeiten direkt zu informieren.

6. Die Parteien stellen fest, dass das Verkaufsobjekt nicht im Kataster der belasteten Standorte verzeichnet ist. Sollten dennoch Altlasten, Gebäudeschadstoffe oder andere Kontaminationen auf den Grundstücken vorhanden sein, ist deren allfällige Beseitigung allein Sache der Verkäuferin.
7. Eine allfällige Wertzuwachssteuer bezahlt die Verkäuferin. Die Parteien werden durch den unterzeichnenden Notar auf den Bestand des gesetzlichen Pfandrechtes für Wertzuwachssteuern hingewiesen, insbesondere auch darauf, dass das Kaufobjekt für sämtliche nicht veranlagten Wertzuwachssteuern aus früheren zivilrechtlichen oder wirtschaftlichen Handänderungen sowie für alle innert der in Art. 130 ff. EGZGB

genannten Fristen fällig gewordenen Steuern haften. Auf eine Sicherstellung wird ausdrücklich verzichtet.

8. Die Parteien werden auf Art. 54 Versicherungsvertragsgesetz (VVG) aufmerksam gemacht, wonach die das Erwerbsgrundstück betreffenden Schaden- und Haftpflichtversicherungen auf die neue Eigentümerin übergehen, sofern diese den Versicherungsunternehmen nicht innert 30 Tagen seit der Eigentumsübertragung (Grundbucheintragung) schriftlich mitteilt, dass sie den Übergang ablehnt. Andererseits sind auch die Versicherungsunternehmen berechtigt, innert 14 Tagen, nachdem sie von der neuen Eigentümerin Kenntnis erhalten haben, den Vertrag zu kündigen.
9. Die Käuferin nimmt zur Kenntnis, dass gemäss Verordnung des Bundes über elektrische Niederspannungsinstallationen vom 7. November 2001 (NIV) bei jeder Handänderung eine Kontrolle der elektrischen Hausinstallationen auf ihre Kosten durchgeführt werden muss, falls nicht ein höchstens 5 Jahre alter Sicherheitsnachweis vorliegt. Die Kosten der Kontrolle und eine allfällige Mängelbehebung und deren Kosten gehen zu Lasten der Käuferin.

#### **IV. BEGRÜNDUNG EINER PERSONALDIENSTBARKEIT**

10. Benützungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

Zulasten von Grundstück Nr. 4397

Zugunsten der Gemeinde Flims (auch zu Gunsten der Allgemeinheit)

Die jeweilige Eigentümerin von Grundstück Nr. 4397 räumt der Gemeinde Flims resp. zu Gunsten der Allgemeinheit das Recht ein, eine Fläche im Umfang von 1'645 m<sup>2</sup> zu begehen und als öffentliche Parkanlage zu benützen. Darin enthalten ist auch das Recht der Allgemeinheit, die Fläche zu begehen.

Lage und Umfang der dienstbarkeitsbelasteten Fläche ergibt sich aus dem noch zu erstellenden Dienstbarkeitsvertrag, welcher als Bestandteil dieses Vertrages von den Parteien unterzeichnet und von diesen anerkannt wird.

Im Sinne einer obligatorischen Vereinbarung verpflichtet sich die Käuferin gegenüber der Verkäuferin, auf eigene Kosten einen öffentlich zugänglichen Park zu realisieren und diesen zu unterhalten.

Die Käuferin nimmt zur Kenntnis und erklärt sich vorbehaltlos damit einverstanden, dass diese Fläche im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung mit einem Freihaltebereich überlagert wird.

Für diese Rechtseinräumung ist keine separate Entschädigung geschuldet.

Diese Personaldienstbarkeit ist unter dem Stichwort „Benützungsrecht zugunsten der Allgemeinheit“ als Last auf Grundstück Nr. 4397 im Grundbuch einzutragen.

## **V. OBLIGATORISCHE BESTIMMUNGEN ZUM NEUEN PROJEKT**

### **11. Planerische Massnahmen**

Für die Realisierung des von der Käuferin beabsichtigten Projekts ist nach aktuellem Stand auf dem Wege einer Teilrevision der Ortsplanung eine Umzonung von der touristischen Beherbergungszone in eine Hotelzone B sowie eine Überlagerung einer Teilfläche von 1'645 m<sup>2</sup> mit einer Freihaltezone vorzunehmen. Somit kann die Ausnützung der gesamten Parzelle (6582 m<sup>2</sup>) gesichert und genutzt werden.

Die Gemeinde Flims wird die entsprechenden Teilrevisionen der Ortsplanung im ersten Halbjahr 2025 in die Wege leiten. Gleichzeitig mit der Teilrevision wird die Gemeinde Flims der Stimmbevölkerung auch den vorliegenden Vertrag zur Genehmigung vorlegen.

### **12. Betrieb und Abbruch der bestehenden Curling- und Eventhalle**

Die Käuferin erwirbt die Curling- und Eventhalle mit dem Zweck des Abbruchs und der anschliessenden Erstellung eines Beherbergungsprojektes. Die Gemeinde kann die Curling- und Eventhalle bis zum Wechsel des Curlingbetriebs ins Sportzentrum Prau la Selva bei Bedarf auf eigene Kosten nutzen und betreiben. Nach dem Wechsel des Curlingbetriebs trifft die Gemeinde in Bezug auf die Curling- und Eventhalle keinerlei Verpflichtungen mehr.

Die Käuferin kann im Anschluss an den erfolgten Standortwechsel der Curlinghalle frei über die Curling- und Eventhalle verfügen. Sie ist namentlich berechtigt, diese auf eigene Kosten abzubauen. Der Rückbau hat im Einklang der entsprechenden Bestimmungen der noch zu erteilenden Baubewilligung sowie in Rücksprache mit der Gemeinde Flims zu erfolgen.

Sofern die Gemeinde Flims Teile der bestehenden Infrastruktur der Curling- und Eventhalle für die neue Curlinghalle im Sportzentrum Prau la Selva verwenden kann, kann sie diese entschädigungslos übernehmen.

### **13. Konnex zum Parkhotel und Vorkaufsrecht**

Die Parzelle Nr. 4397 wird durch die Käuferin als Entwicklungsreserve ohne Entwicklungsdruck, d.h. ohne zeitliche Realisierungspflicht erworben.

Um eine mögliche Zweckentfremdung zu verhindern, vereinbaren die Parteien hiermit ein auf 25 Jahre befristetes Vorkaufsrecht zugunsten der Verkäuferin. Dieses Vorkaufsrecht ist ein limitiertes; der Kaufpreis entspricht dem im vorliegenden Vertrag vereinbarten Kaufpreis von CHF 4'000'000.00, zahlbar Zug um Zug mit der Eigentumsübertragung. Es kann ausgeübt werden, wenn der potentielle, zukünftige Käufer keinen direkten Bezug zum bestehenden Hotelbetrieb nachweisen kann. Die Käuferin verpflichtet sich, die Grundbuchanmeldung für die Rückübertragung des Grundstücks auf erstes Verlangen zu veranlassen, sobald die Verkäuferin innert einer angemessenen Frist (maximal 6 Monat nach Kenntnisnahme) das Vorkaufsrecht mittels eingeschriebenen Briefs ausgeübt und den Kaufpreis sichergestellt hat.

Dieses limitierte und zeitlich befristete Vorkaufsrecht ist im Grundbuch der Gemeinde Flims auf Grundstück Nr. 4397 vorzumerken.

#### **14. Förderung von lokalem und regionalem Gewerbe**

Die Käuferin anerkennt die Bedeutung der Förderung der lokalen und regionalen wirtschaftlichen Entwicklung. Bei der Vergabe von Aufträgen im Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb sowie dem vorgesehenen Projekt auf Parzelle Nr. 4397 wird die Käuferin alles daransetzen, um Unternehmen mit Sitz in Flims und der umliegenden Region den Vorzug zu geben, sofern ihre Angebote in Bezug auf Kosten, Qualität und andere relevante Kriterien wettbewerbsfähig sind. Dies schliesst eine mögliche Storm- und Fernwärmelieferung durch Flims Electric mit ein.

Ziel ist es, im Einklang mit den für das Projekt erstellten Kostenvoranschlägen und Benchmarks einen möglichst hohen lokalen Nutzen zu erzielen. Diese Bestimmung stellt keine verbindliche Verpflichtung dar, Aufträge ausschließlich auf der Grundlage lokaler Bedingungen zu vergeben, sondern spiegelt die gemeinsame Verpflichtung zur Unterstützung der regionalen Wirtschaft wider.

#### **15. Entschädigung für Vorleistungen der Tinoph AG**

Die Käuferin regelt die Entschädigung der durch die Firma Tinoph AG geleisteten Vorleistungen für die Entwicklung des Projektes "Flem Floris" ohne Zutun der Gemeinde Flims. Seitens der Gemeinde Flims erfolgen keine Zahlungen an die Tinoph AG.

#### **16. Gewinnverwendung**

Die Käuferin verpflichtet sich und sichert zu, 20 % des aus einem allfälligen Verkauf der bewirtschafteten Wohneinheiten erzielten Gewinns vorbehaltlos für die Refinanzierung der zu tätigenen Investitionen in die Hotelliegenschaften auf den Parzellen Nr. 1941 und Nr. 4397 einzusetzen, bis ein kumulierter Gesamtbetrag von CHF 3 Millionen erreicht ist. Sobald diese Summe erreicht ist, sind keine weiteren Einlagen mehr erforderlich.

Dieser Fonds darf nur für Ersatz- und Neuinvestitionen auf dem Parkhotel-Areal (Parzellen Nrn. 1941 und 4397) verwendet werden.

Im Sinne der Transparenz wird die Käuferin der Verkäuferin einmal jährlich per 31. Dezember unaufgefordert einen Nachweis über den Gewinn aus dem Verkauf der bewirtschafteten Wohnungen erbringen und der Gemeinde vorlegen. Auf diese Weise kann die Entwicklung und Verwendung des Erneuerungsfonds überprüft werden.

Die Parteien werden diese Modalitäten ausserhalb dieses Vertrages in einer separaten Vereinbarung regeln.

## **VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

17. Die Kosten für die Errichtung und öffentliche Beurkundung dieses Vertrages, die Grundbuchgebühren sowie die Handänderungssteuern übernehmen die Parteien je zur Hälfte, unter solidarischer Haftung.
18. Ausführungen zur Bewilligungspflicht nach Lex Koller. Diese werden separat zwischen der Käuferschaft und dem Grundbuchinspektorat Graubünden abgehandelt.
19. Die Käuferin zieht in Erwägung, für den Erwerb der Liegenschaft vor der Eigentumsübertragung eine Projektgesellschaft zu gründen. Sofern dies der Fall sein sollte, verpflichtet sich die Verkäuferin, mit dieser neuen Gesellschaft einen identischen Kaufvertrag abzuschliessen, welcher den vorliegenden Vertrag ersetzt. Dies unter der Bedingung, dass die neue Gesellschaft die Erwerbsvoraussetzungen nach Ziff. 18 ebenfalls erfüllt. Die Kosten für einen solchen erneuten Vertragsschluss gehen zu Lasten der Käuferin.

Für die Pflichten aus dem vorliegenden Vertrag haftet die Käuferin im Falle einer Weiterüberbindung an eine solche Projektgesellschaft weiterhin solidarisch mit dieser.

Die Käuferin hat sicherzustellen, dass der Betrieb des bestehenden Parkhotels sowie der bewirtschafteten Wohnungen des neuen Projekts aus einer Hand erfolgt. Die entsprechenden Modalitäten werden sich aus der Baubewilligung für das neue Projekt ergeben.

20. Der vorliegende Vertrag steht unter dem Vorbehalt, dass die Urnengemeinde Flims den Kaufvertrag genehmigt und der Umzonung zustimmt und die Regierung des Kantons Graubünden die Umzonung rechtskräftig genehmigt. Mit Abgabe der Grundbuchanmeldung gelten diese Bedingungen als erfüllt. Die entsprechenden Protokolle und Entscheide werden dem Grundbuchamt Flims/Trin zusammen mit der Anmeldung des vorliegenden Vertrages eingereicht.

Sollte die Urnengemeinde Flims die Genehmigung resp. Zustimmung nicht erteilen und/oder die Regierung die Umzonung nicht genehmigen, fällt der vorliegende Vertrag ersatz- und entschädigungslos dahin. Die bis zu diesem Zeitpunkt angefallenen Kosten für den Vertrag werden von den Parteien je hälftig getragen.

21. Als Erfüllungsort und Gerichtsstand für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird ausdrücklich Flims vereinbart. Anwendbar ist schweizerisches Recht.
22. Dieser Vertrag wird vierfach ausgefertigt, je ein Exemplar zuhanden der Parteien, des Grundbuchamtes und des Notars.