Kleiner Landrat Landschaft Davos Gemeinde

SITZUNG VOM	MITGETEILT AM	PROTOKOLL-NR	REG.-NR.
10.03.2009	13.03.2009	09-222	F2.5 K5.5 L3.2

An den Grossen Landrat

Vergabe Baurechtsvertrag betreffend Liegenschaft Von-Sprecher-Haus

Geschichte des Von-Sprecher-Hauses

Am 12. Dezember 1934 wurde das Theophil-von-Sprecher-Haus feierlich im Kreise von höheren Offizieren, einem Zug Soldaten des Schützenbataillons 5, Vertretern der Davoser Regierung und Angehörigen des verstorbenen Generalstabschefs Theophil von Sprecher eingeweiht. Den Taufakt führte die Tochter von Sprechers aus. Zur Einweihung schenkte Dr. von Sprecher, ein Nachkomme des Generalstabschefs, ein Bild vom Namensträger.

Das Haus gehörte dem Basler Schützenbataillon 5. Sein Bau wurde aufgrund privater Stiftungen seitens der früheren und damaligen Angehörigen dieses Truppenkörpers und weiterer Freunde ermöglicht. Der Standort Davos wurde aufgrund der Vorteile, im Winter mitten im berühmten Parsenn-, Grialetsch- und Keschgebiet zu sein, im Sommer einen See zum Baden zu haben und die grossen Wälder für kürzere oder grössere Spaziergänge nutzen zu können, gewählt. Dieses grosse Holzchalet am Nordufer des Davosersees war einfach und praktisch eingerichtet. Es bot 150 Mann eine bequeme Unterkunft. Es sollte im Winter zur Abhaltung von Militärskikursen und im Sommer als Jugendherberge dienen. Im Rahmen des Möglichen wurde jeder Angehörige der Armee aufgenommen sowie Vereine und andere zivile Organisationen, die vaterländisch gesinnt waren. Die Leitung übernahm der Verband Volksdienst (früher Soldatenwohl).

1935 regte sich beim Davoser und Bündner Hotelierverband Widerstand gegen diesen Betrieb. Wie man aus Reklamen entnehmen konnte, belief sich der Pensionspreis im Pritschenlager auf Fr. 4,50 und bei den Betten auf Fr. 5,75, inklusive aller übrigen Leistungen eines Hotels. Passanten wurden nur während Nichtbelegung durch Kurse aufgenommen. Diese Reklame, sowie die tatsächlich sich bemerkbar machende konkurrenzierende Wirkung dieses Baues, veranlassten den Hotelierverein beim Kleinen Rat des Kantons vorstellig zu werden mit dem Gesuch, dass auch dieses Unternehmen in die erlaubten, vor dem Bundesbeschluss über die Erstellung und Erweiterung von Gasthöfen gesetzten Schranken gewiesen werde.

Nach eingehender Prüfung der Behörden wurde folgender Beschluss verfügt: Die Genossenschaft Theophil-von-Sprecher-Haus wird angewiesen, ihr Ski- und Ferienheim in Davos in Zukunft nur den Genossenschafts- bzw. Verbandsmitgliedern zur Verfügung zu stellen. Die Aufnahme von Drittpersonen müsste als Übertretung des Bundesgesetzes betrachtet und strafrechtlich verfolgt werden. Damit konnte die Genossenschaft keine zusätzlichen Einnahmen für Zinsen und Amortisation erwirtschaften.

Im Jahre 1948 fanden erste Sammelaktionen der Basler Schulen für den Kauf des Hauses statt. Der Kanton Basel-Stadt erwarb das Haus 1967. Es wurde 1969 um- und ausgebaut und diente dann als Berghaus der Basler Jugend. Bis ins Jahr 2005 wurde das Haus vom Kanton Basel-

Stadt in diesem Sinne geführt. Dann wurde das Von-Sprecher-Haus an die Gemeinde Davos verkauft.

Die Parzelle Von-Sprecher-Haus umfasst eine Fläche 3'234 m². Im mehrstöckigen Gebäude mit Anbau sind Gruppenunterkünfte für ca. 65 Personen untergebracht, ein grosser Speisesaal für ca. 90 Personen, eine Arvenstube für ca. 25 Personen, neun kleinere Zimmer, grosszügige Lager- und Bewirtschaftungsräume, eine Küche und eine 6-Zimmer-Wohnung. Ebenso gehört eine Garage dazu.

Ausgangslage

Das Von Sprecher-Haus liegt in ausgezeichneter Lage direkt am Davosersee. Mit seinem speziellen Charakter und seiner Architektur nimmt es dort eine prägende Funktion ein. Während Jahrzehnten wurde es als Lager- und Ferienhaus vor allem im Winter benutzt. Im Laufe des Jahres 2004 trat die Besitzerin des Von-Sprecher-Hauses, die Regierung des Kantons Basel-Stadt an die Landschaft Davos Gemeinde mit der Absicht, das Von-Sprecher-Haus zu veräussern. Sie bot der Gemeinde die Möglichkeit, das Gebäude zu kaufen. Dies, nachdem innerhalb kurzer Zeit mit dem Restaurant Höhwaldhof und dem Restaurant Seehorn zwei beliebte und stark frequentierte Gastwirtschaftsbetriebe am Davosersee nicht mehr existierten. Im Sommer stand noch das Strandbad mit einer eher einfachen Infrastruktur zur Verfügung, und das Ferien- und Kurszentrum Seebüel sprang mit seinem "Café am See" in die Lücke.

Um zu verhindern, dass das Von-Sprecher-Haus, welches in der normalen Bauzone Ortsrandzone II liegt, zum Spekulationsobjekt wird und an dieser ausgezeichneten Lage Zweitwohnungen entstehen, entschied der Grosse Landrat an seiner Sitzung vom 4. November 2004, das Von-Sprecher-Haus zum Preis von 1,7 Millionen Franken zu kaufen.

Da zur gleichen Zeit drei Kliniken in Davos aus verschiedenen Gründen ihre Türen schlossen, stieg die Arbeitslosenzahl in Davos innerhalb kurzer Zeit von 300 auf 600 Personen und das Regionale Arbeitsvermittlungszentrum RAV trat mit der Idee eines Zentrums für Interinstitutionelle Zusammenarbeit IIZ an die Landschaft Davos Gemeinde heran. Ziel des IIZ war es, zusammen mit den verschiedenen involvierten Stellen wie Sozialamt, Arbeitsvermittlung, Invalidenversicherung etc. den Arbeitslosen verschiedene neue Möglichkeiten wie Tagesstrukturen, Umschulung etc. zu bieten. Mit dem Von-Sprecher-Haus bot sich hier die Möglichkeit einerseits das Konzept IIZ sowie den weiteren Betrieb des Lagers und die Eröffnung eines Gartenrestaurants zu ermöglichen. Die Landschaft Davos Gemeinde schloss mit dem Kantonalen Amt für Industrie, Gewerbe und Arbeit KIGA einen Fünfjahresvertrag ab, der Ende April 2010 abläuft.

Warum soll das Von-Sprecher-Haus im Baurecht abgegeben werden

Seit der Erstellung des Gebäudes 1934 wurden keine grösseren Investitionen getätigt. Es kamen lediglich substanzerhaltende Massnahmen, sprich Unterhaltsarbeiten, im übliche Sinne zum Tragen. Daher präsentiert sich die Liegenschaft heute in Teilbereichen auf einem eher tiefen Niveau. So wurden über all die Jahre keine nennenswerten Investitionen in energetische Massnahmen ausgeführt. Das gilt für die gesamte Gebäudehülle. Weiter stehen bei der Haustechnik die Erneuerung der Heizung ebenso an wie der Ersatz der sanitarischen Anlageteile. Dazu entspricht die Restaurantküche in keinster Weise mehr den lebensmittelpolizeilichen Vorschriften. Diverse Ermahnungen des Amtes sind bereits einige Male erfolgt.

Die Behebung dieser Punkte würde für die Gemeinde in naher bis mittlerer Zukunft bedeuten, dass eine Summe von Fr. 2 bis Fr. 4 Mio., je nach gewähltem Umfang der Arbeiten, investiert werden müsste. Dieser Umstand wie auch die Tatsache, dass der Betrieb eines Restaurants / Lagerhauses nicht zum Kerngeschäft einer Gemeinde gehören, hat den Kleinen Landrat bewo-

gen, die Abgabe des Landes im Baurecht sowie den Verkauf des Gebäudes in die Wege zu leiten.

Vorgehen

In seinem Beschluss vom 29. August 2006 legte der Kleine Landrat fest, wie er mit den Liegenschaften des Finanzvermögens weiterhin verfahren wolle. Dabei legte er folgende Strategie fest:

"Der Kleine Landrat befürwortet die Absichten des Hochbauamtes, die Bewirtschaftung der gemeindeeigenen Immobilien zu überprüfen und wo sinnvoll, Änderungen vorzuschlagen. Zusätzlich gelangte er zur Überzeugung, dass Verkäufe von Liegenschaften aus dem Finanzvermögen grundsätzlich möglich sein sollten; jedoch muss der Handänderung ein Konzept zu Grunde gelegt werden.

Der wichtigste Faktor für den Erwerb von Bauten im Bereich Finanzvermögen sind strategische Überlegungen. Es kann im Interesse der Gemeinde liegen, Durchgangsrechte zu sichern, wichtige Objekte der Spekulation zu entziehen, Reserven für künftige Bauvorhaben zu bilden oder punktuell bezahlbaren Wohnraum für Einheimische zu schaffen. Die Behörde ist aber anderseits verpflichtet, die strategische Bedeutung ihrer Liegenschaften kontinuierlich zu überprüfen und falls sich die Ausgangslage ändert, diese Liegenschaften auch wieder zu veräussern. Ein weiterer massgeblicher Gesichtspunkt ist der finanzielle Aspekt. Die geplanten Verkäufe sollen sich für die Gemeinde lohnen. Der Verkaufspreis soll mindestens dem Versicherungswert, wenn möglich einem höheren Marktpreis, entsprechen (Buchverluste sind zu vermeiden). 3% des Verkaufserlöses müssen höher sein als der durchschnittliche Nettoertrag der letzten fünf Jahre."

Der Kauf des Von-Sprecher-Hauses war ein klar strategischer Entscheid. Mit dem Kauf konnte die Landschaft Davos Gemeinde verhindern, dass das Gebäude zum Spekulationsobjekt wurde. Die Gemeinde sieht es aber nicht als ihre Hauptaufgabe, ein Haus für Ferienlager und für einen Restaurationsbetrieb zu führen. Ausserdem stehen beim Von-Sprecher-Haus in den nächsten Jahren grössere Investitionen an. Nachdem im Jahr 2008 verschiedene Interessenten mit Kaufabsichten an die Gemeinde herantraten, beschloss der Kleine Landrat, die Parzelle Von-Sprecher-Haus zum Verkauf auszuschreiben mit der Auflage, dass weiterhin ein Restaurant betrieben und nach Möglichkeit der Lagerbetrieb aufrecht erhalten werden müsse. Gleichzeitig dürfte das Gebäude während 15 Jahren nicht abgerissen werden. Ausserdem sei mit dem Kaufangebot auch ein Betriebskonzept einzureichen.

Auf die Ausschreibung meldeten sich zehn Interessenten, vorwiegend mit dem Hintergrund, das Von-Sprecher-Haus weiterhin als Haus für Ferienlager mit Restaurationsbetrieb weiterzuführen. Eine interne Arbeitsgruppe prüfte die Angebote und Kaufpreise, forderte Informationen nach und führte Gespräche mit den einzelnen Interessenten. Während diesen Abklärungen zeigte sich, dass wiederholt Bedenken geäussert wurden, dass das Gebäude zwar mit Auflagen verkauft werden könne, diese aber nach zehn Jahren ausser Kraft treten würden und es somit keine Gewähr mehr gäbe, dass das Von-Sprecher-Haus in seiner heutigen Form weitergeführt würde.

Aufgrund dieser Bedenken prüfte die Arbeitsgruppe weitere Varianten und kam zum Schluss, dass die Interessen der Öffentlichkeit am besten gewahrt werden können, wenn das Gebäude verkauft und der Boden im Baurecht vergeben wird. Damit ist die Gemeinde im Vergleich zur Miete und Pacht nicht für Sanierungsmassnahmen und Renovationen am Von-Sprecher-Haus verantwortlich, hat aber über den langjährigen Baurechtsvertrag weiterhin die Möglichkeiten, über die Nutzung und Verwendung des Von-Sprecher-Hauses mitzubestimmen und bleibt weiterhin Eigentümerin dieses attraktiven Grundstücks.

Vier Interessenten der engeren Wahl wurde Anfang Januar die neue Ausgangslage mit Variante Kauf/Baurecht mit einem Vertragsentwurf zugestellt. Von diesen vier Interessenten zeigten sich drei weiterhin interessiert. Aufgrund der Auflagen betreffend Weiterführung und Ausbau der Res-

tauration, Weiterführung des Lagerbetriebs und Erhalt des Gebäudes mit seinem jetzigen Charakter wurde der Baurechtszins, nach Rücksprache mit dem Schätzungsamt, auf dem Ertragswert (und nicht wie sonst üblich auf dem Verkehrswert) berechnet.

Interessenten

Der Kleine Landrat prüfte die drei Angebote eingehend. Zwei dieser Angebote erfüllen die gebotenen Anforderungen, unter anderem auch die anspruchsvollen touristischen Zielsetzungen betreffend Gastronomie im Gebiet Davosersee. Es handelt sich um folgende Interessenten:

Interessent Räto Oberrauch (Stephan Stocker, Pächter)

Der einheimische, ehemalige Unternehmer Räto Oberrauch gehört mit zu den Interessenten für das Von-Sprecher-Haus. Ihm liegt dieses Gebäude mit seiner einmaligen Lage sehr am Herzen. Er möchte den Betrieb in ähnlicher Form weiterführen. Stephan Stocker hat das Restaurant bereits die letzten zwei Sommer als Pächter geführt. Dabei stehen für Räto Oberrauch und Stephan Stocker folgende Verwendungszwecke im Vordergrund:

– kostengünstiger Beherbergungsbetrieb,
– öffentlicher Restaurationsbetrieb,
– verschiedene Einrichtungen für Freizeitaktivitäten für Einheimische und Gäste.

Nutzungskonzept Oberrauch/Stocker:

– Gruppenunterkunft: Während der Wintermonate eine gute Auslastung durch Spengler Cup, WEF, nationale und internationale Events sowie Lager. Davos verlor jüngst die Gruppenunterkunft Schiabach und die Betten im Time-Out. Das Von-Sprecher-Haus bietet Gewähr für den weiteren Bestand von Gruppenunterkünften ohne die Auflage Skipass. Im Sommer bietet das Von-Sprecher-Haus eine solide Infrastruktur für jegliche Art von Sport- und Schullagern.

– Speisesaal: Der Speisesaal verfügt über ca. 90 Sitzplätze. Der Raum wird weiterhin für den Aufenthalt der Gruppen genutzt, bietet sich aber auch für Bankette, Familienfeiern etc. an. Investitionen müssen getätigt werden.

– Arvenstube: Dieses Bijou soll im Rahmen „klein aber fein“ während der Sommermonate bei schlechtem Wetter als Tagesrestaurant genutzt werden, am Abend hingegen werden die Gäste dort kulinarisch verwöhnt.

– Terrasse / Kiesplatz: Weiterhin attraktives Gartenrestaurant für Einheimische und Touristen. Familienfreundlichkeit wird gross geschrieben.

– Anbau: Die Zimmer im Erdgeschoss des Anbaus sind geeignet als Personalzimmer. Die Doppelzimmer im 1. Obergeschoss mit Seesicht werden hergerichtet und als Hotelzimmer vermietet. Die Zimmer im 1. Obergeschoss mit Sicht zum Wolfgang können als Atelier-, Praxis- oder Therapieräume vermietet werden.

– 6-Zimmer-Dachwohnung: Diese Wohnung bietet Gelegenheit zum Wohnen am Arbeitsplatz für die Betreiber oder die Angestellten des Betriebes.

Dem KIGA sollen auch inskünftig Räumlichkeiten in der Liegenschaft zur Verfügung gestellt werden.

Interessent Global Risk Forum GRF Davos

Das Global Risk Forum GRF Davos ist eine neu gegründete Stiftung mit Sitz in Davos. Sie wird von Bund, Kanton und Gemeinde unterstützt und setzt sich folgende Ziele:

– Aufbau eines neuen Forschungs- und Entwicklungsinstitutes am Standort Davos mit Akquisition von Forschungs-, Entwicklungs- und Umsetzungsprojekten auf dem internationalen Markt (EU-Rahmenprogramme, Weltbank, Entwicklungsbanken, Entwicklungsorganisationen, etc.);
– Organisation internationaler, wissenschaftlich-technischer Kongresse;
– Aufbau einer praxisorientierten Aus- und Weiterbildung im Bereich Risikomanagement für ein nationales und internationales Teilnehmerfeld;
– gezielte Ausbildungskurse für Studierende und Trainingskurse für Praktiker im Bereich Risiko- und Katastrophenmanagement.

Nutzungskonzept GRF:

– Gruppenunterkunft: Im Winter vor allem mit Kombi-Angeboten Skipass/Unterkunft für Gruppen und im Sommer Lager und Weiterbildungsangebote zum Risikomanagement, Klimawandel. Damit soll gerade auch im Sommer mit dem Ausbildungsangebot und den aktuellen Themen eine hohe Auslastung realisiert werden.

– Restaurationsbetrieb/Arvenstube: Öffentlicher Restaurationsbetrieb mit Gartenwirtschaft geführt durch einen professionellen Pächter / Géranten (geplant ist ein zusätzlicher Ausbau des Restaurationsbetriebes im Innern). Erfassung der Laufkundschaft (Spazierende am Davosersee, Touristen) und Schaffung eines "Restaurant Haus am See": Tagsüber mit einfachem Handwerker-Znüni und Mittagsmenu oder Businesslunch und abends als gute Adresse für ein gediegenes Abendessen an einmaliger Lage. Die Küche setzt den Schwerpunkt auf einheimische / regionale Produkte.

– Anzahl Arbeitsplätze: bestehende halten und ausbauen.

– Anbau: Bürobetrieb im neueren Teil, wo auch heute schon vom RAV Büroräumlichkeiten betrieben werden. Arbeitsplätze: Ausbau auf 20 bis 25 Arbeitsplätze.

– Wohnung: Für die verschiedenen Forschungsprojekte arbeitet das GRF Davos mit Doktoranden und Studenten zusammenarbeiten. Da die Wohnungssituation in Davos im preisgünstigen Bereich eher angespannt ist, ist das GRF Davos darauf angewiesen, Unterkünfte anbieten zu können.

Auch das GRF stellt dem KIGA weiterhin Räumlichkeiten zur Verfügung.

Baurechtsvertrag

Einige Eckdaten zum Baurechtsvertrag:

– Baurechtsfläche	3'234 m²
– Baurechtsdauer	50 Jahre
– Ertragswert Boden	Fr. 850'000.–
– Nutzungsauflage für Restaurant	zwingend
– Nutzungsauflage für Lagerbetrieb	gewünscht
– Heimfallentschädigung	80 %
– Kaufpreis Gebäude	Fr. 1'000'000.–

Finanzierung

Der Kleine Landrat verlangte von den Interessenten als Bedingung für eine allfällige Zusprechung des Von-Sprecher-Hauses durch den Grossen Landrat, dass spätestens bis zum Vortag der Sitzung des Gossen Landrates vom 26. März 2009 ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer Schweizer Bank vorgelegt wird.

Schlussbemerkungen

Das Von-Sprecher-Haus wurde von der Gemeinde in Form eines strategischen Kaufes erworben, um diese Liegenschaft der Spekulation zu entziehen und die knappe gastronomische Versorgung im Bereich Davosersee zu sichern. Der Erhalt des Restaurant- sowie, wenn möglich, auch des Ferienlagerangebots stand stets zuoberst auf dem Anforderungskatalog einer künftigen Nutzung. Zwei Interessenten stehen für den Kleinen Landrat als valable Kandidaten zur Übernahme des Von-Sprecher-Hauses zur Auswahl: Räto Oberrauch und das Global Risk Forum GRF Davos. Beide Interessenten garantieren mittelfristig auch die Arbeiten des KIGA an diesem Standort. Da der Restaurantbetrieb an diesem Ort eine grosse Bedeutung für Davos besitzt und dem Interessenten Oberrauch/Stocker eine etwas höhere Kompetenz in diesem Bereich beigemessen wird, stellt der Kleine Landrat folgenden

Antrag an den Grossen Landrat:

1. Dem aufliegenden Vertrag mit Räto Oberrauch, beinhaltend die Einräumung eines Baurechts an Parzelle 1995 im Werte von Fr. 850'000.– und den Verkauf des darauf stehenden Von-Sprecher-Hauses zum Betrag von Fr. 1'000'000.–, wird zugestimmt.

2. Der Kleine Landrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

3. Es wird festgestellt, dass dieser Beschluss gemäss Art. 12a Abs. 1 lit. e der Landschaftsverfassung (DRB 10) dem fakultativen Referendum unterliegt.

LANDSCHAFT und GEMEINDE DAVOS

LANDSCHAFT DAVOS
GEMEINDE
NAMENS DES KLEINEN LANDRATES

Der Landammann	Der Landschreiber
Hans Peter Michel	Michael Straub

Auflageakten

- Baurechts- und Kaufvertrag
- Konzepte Oberrauch / GRF