KLEINER LANDRAT

Berglistutz 1, Postfach
7270 Davos Platz 1
Telefon +41 81 414 33 00
Fax +41 81 414 33 88
kanzlei@davos.gr.ch
www.gemeindedavos.ch

GEMEINDE DAVOS

Sitzung vom 14.06.2011
Mitgeteilt am 17.06.2011
Protokoll-Nr. 11-516
Reg.-Nr. S4.C

An den Grossen Landrat

Motion Hans Vetsch betreffend Verkauf des Kongresshotels, Frage der Erheblicherklärung

1. Veranlassung

Landrat Hans Vetsch reichte am 9. Februar 2010 eine Motion ein, in der er den Kleinen Landrat auffordert, das gemeindeeigene Kongresshotel zu verkaufen.

In seiner Begründung hält der Motionär fest, dass in den letzten Jahren weit über 20 Millionen Franken investiert wurden, der Betrieb die erwarteten Erfordernisse erfülle und sich an bester Lage befinde. Zusätzlich gibt Landrat Hans Vetsch zu bedenken, dass die Führung eines Hotels nicht zur Kernkompetenz der Gemeinde gehöre und eine Konkurrenzierung der anderen Hotelbetriebe nicht vertretbar sei. Die angespannte Finanzlage der Gemeinde sei ein weiteres Argument für einen Verkauf mit Auflagen.

2. Stellungnahme des Kleinen Landrates

2.1. Rahmenbedingungen für den Verkauf von Liegenschaften

Der Kleine Landrat hatte sich an seiner Klausurtagung vom 18. Mai 2006 intensiv mit dem Thema „Verkauf von Gemeindeliegenschaften aus dem Finanzvermögen“ auseinandergesetzt. Im Beschluss vom 29. August 2006 hält der Kleine Landrat seine Strategie betreffend Verkauf von gemeindeeigenen Liegenschaften 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 diesen Handänderungen ein Konzept zugrunde gelegt werden.

Der wichtigste Faktor für den Verkauf 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 andererseits 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 Verkauferlöses müssen höher sein als der durchschnittliche Nettoertrag der letzten 5 Jahre."

Eine Abweichung von diesen Grundsätzen lässt sich nur mit triftigen Gründen rechtfertigen. Dies kann bei Immobilien mit sehr hohem Investitionsbedarf oder besonderer Zonenzugehörigkeit mit sehr eingeschränkter Nutzung zutreffen. Als Beispiele hierfür kann die Liegenschaft Castelmont, das Schützenhaus Islen oder die „Gasi" Laret aufgeführt werden. Im Falle des Kongresshotels treffen diese Ausnahmekriterien jedoch nicht zu.

Der Kleine Landrat hält daher am Beschluss vom 29. August 2006 fest und wendet bei der Erwägung eines möglichen Verkaufs des Kongresshotels diese Richtlinien an.

2.2. Anwendung der Richtlinien

2.2.1. Strategische Bedeutung

Am 6. Dezember 1964 kaufte die Gemeinde die Aktien des damaligen Hotels Angleterre. Am 20. April 1980 stimmte der Souverän dem Abbruch des Hotels Angleterre und dem Neubau des Kongresshotels zu und genehmigte den dazu benötigten Kredit in der Höhe von Fr. 9'870'000.–. Der Abstimmungsbotschaft ist als Begründung für dieses Bauvorhaben zu entnehmen, dass es ein Gebot der Gegenwart sei „… bestehende Hotelbetriebe in Davos im Hinblick auf die Sicherung des traditionellen Beherbergungssektors zu erhalten …". Die Tatsache, dass dieses Ziel möglicherweise auch mit einem Verkauf gewährleistet werden könnte, wurde nicht thematisiert, da damals ein Herausbrechen eines Teils der gemeindeeigenen Liegenschaften in diesem Bereich nicht in Frage kam.

Schon damals erkannte man, dass das Hotel eine wichtige Ergänzung des Kongressangebotes darstellen würde und in einer Hand bleiben sollte. Kongresszentrum, Restaurant „Extrablatt" und Kongresshotel bilden in Bezug auf die Betriebsführung eine Einheit. Dank dieser gesamtheitlichen Konzeption werden grosse Synergien bei Arbeitskräften und Infrastruktur erreicht.

Zusätzlich ist die Anpassung der Hotelöffnungszeiten an die Bedürfnisse der Kongressabteilung von nicht zu unterschätzender Wichtigkeit.

Aufgrund dieser Ausführungen kommt der Kleine Landrat zum Schluss, dass – besonders auch nach der Erweiterung des Kongresszentrums – die strategische Bedeutung des Kongresshotels aus Sicht des gesamten Gebäudekomplexes in keinem Falle abgenommen hat.

2.2.2. Finanzielle Überlegungen

Gemäss Amtlicher Schätzung vom 29. Oktober 2008 beträgt der Zeitwert des Kongresshotels Fr. 12'072'200.–. Bei einem Zuschlag von ungefähr 15 % (gebräuchlicher Branchen-Faktor) ergäbe dies einen Verkehrswert von knapp 14 Millionen Franken. Demnach ergibt der errechnete Zins von 3 % 420'000 Franken. Bei einem Abschreibungssatz von linear 3 % (entspricht etwa dem von der Gemeinde angewendeten degressiven Abschreibungssatz von 6 %) würde sich dieser Betrag verdoppeln. Aufgrund dieser überschlagsmässigen Berechnung würde sich, wenn man das Kongresshotel für sich alleine betrachtet, erst bei einer Bruttozinseinnahme von unter 840’000 Franken ein Verkauf aus wirtschaftlicher Sicht lohnen.

Die in den Jahren 2006 bis 2010 erhaltenen Beträge bewegen sich zwischen 524'766.– bis 960'800.- Franken. Im Durchschnitt ergibt sich ein Betrag von 806'283.- Franken. Dies ist zwar leicht unter dem errechneten Wert, jedoch ist festzustellen, dass die Entwicklung der letzten Jahre Einnahmen über der 900'000-Franken-Marke erwarten lässt. Allerdings ist festzuhalten, dass der angenommene Verkehrswert bei einer Ausschreibung über- oder unterboten werden könnte und dann die Vergleichszahlen nicht mehr stimmten. Unverbindliche Anfragen bei potenziellen Investoren haben allerdings ergeben, dass das Interesse für den Kauf aus verschiedenen Gründen nur mässig ist. Die Gründe lagen darin, dass, obwohl in den Jahren 1991 bis 2009 insgesamt 7'167'063 Franken investiert wurden, internationale Hotelketten im 4- und 5-Sterne-Bereich Klima- und Sprinkleranlagen voraussetzen.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass gemäss Berechnung der Davos Destinations-Organisation (DDO) als Betreiberin von Restaurant „Extrablatt“, Kongresshotel und Kongresszentrum bei getrennter Führung der Betriebe ein Synergieverlust von rund 467'000 Franken pro Jahr zu erwarten ist. Wenn diese Annahmen allenfalls auch tiefer eingeschätzt würden, so wäre ein Verkauf des Kongresshotels doch unweigerlich mit einer Neuverhandlung des Vertrages über die Führung des Kongresszentrums verbunden. Nachdem die Umsetzung des erst kürzlich abgeschlossenen Vertragswerkes den Verantwortlichen von DDO grosses Kopfzerbrechen bereitet, würde eine erneute Verhandlungsrunde kaum zum Vorteil der Gemeinde gereichen.

3. Zusammenfassung

Der Kleine Landrat geht mit dem Motionär einig, dass zur Reduktion der Verschuldung Verkäufe von Liegenschaften, die sich im Finanzvermögen befinden, Sinn machen können. Solche Verkäufe sollen aber den Anforderungen des vom Kleinen Landrat definierten Konzepts genügen. Aufgrund der Anwendung der definierten Richtlinien beantragt der Kleine Landrat, die Motion nicht erheblich zu erklären. Der Kleine Landrat ist aber bereit, die Entwicklung auch künftig sorgfältig zu verfolgen und bei einer markanten Veränderung der verschiedenen Einflussfaktoren einen Verkauf erneut zu prüfen.

Antrag an den Grossen Landrat:

Aufgrund der voranstehenden Ausführungen sei die am 9. Februar 2010 eingereichte Motion von Landrat Hans Vetsch betreffend Verkauf des Kongresshotels nicht erheblich zu erklären.

Gemeinde Davos
Namens des Kleinen Landrates

Hans Peter Michel
Landammann

Michael Straub
Landschreiber

Beilage/n
– Motion Hans Vetsch betreffend Verkauf des Kongresshotels vom 09.02.2010

Aktenauflage
– Kantonaler Schätzungsbezirk 3, Grundstückschätzung Kongresshotel/Kongresszentrum vom 25.11.2008
– Davos Destinations-Organisation, Synergien zwischen Kongresshotel und Gastronomie Kongresszentrum, Übersicht