

2020-0607

Antrag zum Verkauf des Ferienheims in Ftan für den Kaufpreis von 1.50 Mio. Franken (inkl. MwSt.)

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Die Einwohnergemeinde Wettingen hat die Liegenschaft in Ftan im Jahr 1961 erworben und im Jahr 1963 zu einem Ferienhaus umgebaut.

Nicht nur Wettinger Schulklassen haben das Ferienhaus gerne besucht, sondern auch Schulklassen aus anderen Gemeinden sowie Personen und Gruppen aus dem In- und Ausland.

Durch die Stundenplanregelung war die Benützung des Ferienheims durch die Schulklassen seit jeher eingeschränkt. Ausserdem hat das Bedürfnis nach Skilagern wegen der zunehmend schneearmen Winter stetig abgenommen. Gemäss Schulleitungskonferenz besteht daher kein grosses Interesse mehr, das Ferienhaus in Ftan weiterhin mit den Schulklassen zu besuchen.

Aus diesen Gründen hat sich der Gemeinderat dafür entschieden, die Liegenschaft zu verkaufen. Den ersten Antrag zum Verkauf der Liegenschaft für den Kaufpreis von 1.421 Mio. Franken hat der Einwohnerrat an seiner Sitzung vom 10. März 2022 abgelehnt und den Gemeinderat damit beauftragt, den Verkauf der Liegenschaft in professionelle Hände zu übergeben.

Mit dem Verkauf wurde das Maklerbüro LISCHANA FIDUZIARI SA, Scuol, betraut, das die Liegenschaft im April 2022 inseriert hat. Auf das Inserat haben sich 25 Interessenten gemeldet, von denen drei ein konkretes Angebot eingereicht haben.

Im Dezember 2022 hat sich ein Interessent gefunden, der seine Kaufabsicht mit einer Anzahlung an die Gemeinde Wettingen unterstrichen hat. Sein Angebot liegt bei 1.50 Mio. Franken.

Vom vereinbarten Kaufpreis gehen 3% zuzüglich MwSt. an den Immobilienmakler, Fr. 48'465.00. Die Energiekosten für das Jahr 2022 belaufen sich auf Fr. 7'965.00, die Wartungskosten betragen Fr. 8'820.00, und die Hauswartung für ein Jahr Fr. 9'750.00. Somit verbleiben von den vereinbarten 1.50 Mio. Franken noch 1.425 Mio. Franken.

1 Einleitung / Ausgangslage

Anfangs Oktober 2021 hatte Anna Jacobs, wohnhaft in Sent, die Bau- und Planungsabteilung mit einem definitiven Kaufangebot in der Höhe von Fr. 1.421 Mio. Franken angeschrieben.

Der Einwohnerrat hat an seiner Sitzung vom 10. März 2022 den Antrag zum Verkauf des Ferienheims in Ftan für den Kaufpreis von Fr. 1.421 Mio. Franken zurückgewiesen und den

Gemeinderat damit beauftragt, den Verkauf des Ferienheims in Ftan professionell durchzuführen und öffentlich auszuschreiben.

Das mit dem Verkauf beauftragte Maklerbüro LISCHANA FIDUZIARI SA aus Scuol hat das Ferienheim in Ftan ab dem 19. April 2022 auf den bekannten Plattformen ausgeschrieben. Bis zum 30. Juni 2022 haben sich 25 Interessenten auf die Inserate gemeldet. Drei Interessenten haben ein konkretes Angebot eingereicht, zwei Interessenten aus dem Unterengadin und einer aus dem Unterland.

Interessent	Aktueller Wohnort	Kaufangebot
Wohn- und Eigentümergemeinschaft Sara Francesca Hermann und Martin Cantieni, Flurina Badel und Jeremie Sarbach, sowie Jürg Gautschi	7545 Guarda	1.50 Mio.
Ronald Jacobs	7554 Sent	1.57 Mio.
Giorgia Müller und Simon Eppenberger	8038 Zürich	1.75 Mio.

Die Gemeinde Wettingen hat das Maklerbüro damit beauftragt, die zwei Interessenten mit dem tieferen Angebot, um eine Nachbesserung ihrer Angebote nachzufragen. Doch haben beide Parteien an ihren ersten Angeboten von 1.50 Mio. und 1.57 Mio. Franken festgehalten.

2 Verkaufsverhandlungen

Im Rahmen der Revision der Ortsplanung in Ftan hat die Gemeinde Scuol im August 2022 der Gemeinde Wettingen mitgeteilt, dass sie plant, die Zone, in der sich das Ferienheim befindet, von einer Dorfzone in eine Hotelzone umzuwandeln.

Während der Verkaufsverhandlungen im September und Oktober 2022 haben die beiden Interessenten Georgia Müller und Simon Eppenberger die Gemeinde Wettingen darüber informiert, dass sie ihr Kaufangebot zurückziehen.

Auf Anfrage hat der Interessent mit dem zweithöchsten Angebot, Herr Ronald Jacobs, der Gemeinde Wettingen im November 2022 mitgeteilt, sein Kaufangebot ebenfalls zurückzuziehen.

Nach Rückfrage bei der dritten Partei im Dezember 2022, der Wohn- und Eigentümergemeinschaft aus Guarda, hat diese dem Maklerbüro mitgeteilt, noch immer an einem Kauf des Ferienheims zum genannten Kaufangebot interessiert zu sein. So konnte noch im Dezember ein Reservationsvertrag unterzeichnet werden.

3 Ortsbürgergemeinde

An der ausserordentlichen Ortsbürgergemeindeversammlung vom 17. August 2022 wurde über einen Kauf des Ferienheims in Ftan durch die Ortsbürgergemeinde beraten. Die Ortsbürger haben sich deutlich, mit 49 Nein zu 33 Ja und einer Enthaltung, gegen den Erwerb des Ferienheims ausgesprochen.

4 Verkauf

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, das Ferienheim in Ftan der Wohn- und Eigentümergemeinschaft aus Guarda zu verkaufen, zumal das Kaufangebot über dem Angebot vom Frühling letzten Jahres liegt und den Bedürfnissen der Gemeinde Scuol und der Bevölkerung zum Erhalt von Wohnraum in Ftan Rechnung getragen wird.

Vom Kaufpreis gehen 3 % zuzüglich MwSt. an den Immobilienmakler, also ca. Fr. 48'465.00. Hinzu kommen noch die Energiekosten für ein Jahr, Fr. 7'965.00, die Wartungskosten von Fr. 8'820.00, und die Hauswartung für ein Jahr, Fr. 9'750.00. Somit verbleiben vom Verkaufspreis von 1.50 Mio. Franken noch 1.425 Mio. Franken.

Die Liegenschaft ist mit einem Buchwert von Fr. 1'159'722.00 bewertet. Entsprechend resultiert ein Gewinn von Fr. 340'278.00. Dieser ist im Budget 2023 bereits mit Fr. 350'000.00 miteinbezogen.

5 Zeitplan

Stimmt der Einwohnerrat Wettingen dem Verkauf des Ferienheims zu, könnte der Verkauf im Frühling 2023 rechtskräftig besiegelt werden.

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES

Dem Verkauf des Ferienheims in Ftan (Grundstücks-Nr. 50114, Grundstücksfläche 1'857 m²) für den Kaufpreis von 1.5 Mio. Franken (inkl. MwSt.) an die Wohn- und Eigentümergemeinschaft mit den Familien Sara Francesca Hermann und Martin Cantieni, Flurina Badel und Jeremie Sarbach sowie Jürg Gautschi wird zugestimmt.

Wettingen, 26. Januar 2023

Gemeinderat Wettingen

Roland Kuster
Gemeindeammann

Sandra Thut
Gemeindeschreiberin-Stv.