

**Weisung
des Stadtrates an den Gemeinderat****Liegenschaftsverwaltung, Verkauf des ehemaligen
Ferienlagerhauses «Bergquell» in Blatten/VS****1. Zweck der Vorlage**

Das sanierungsbedürftige ehemalige städtische Ferienheim «Bergquell» in Blatten bei Naters/VS soll, nachdem der Ferienlagerbetrieb per Ende Oktober 2009 eingestellt wurde und keine anderweitigen Raumbedürfnisse der Stadt für diese peripher gelegene Liegenschaft bestehen, für 1,3 Mio. Franken an die Ritz Immobilien AG mit Sitz in Bellwald/VS verkauft werden. Aus der Veräusserung resultiert ein Buchgewinn von rund 1,15 Mio. Franken zugunsten der Stadtkasse.

2. Ausgangslage

1974 erwarb die Stadt ein 3841 m² grosses Grundstück mit dem 1966 erstellten Ferienheim «Bergquell» samt Inventar für die Durchführung von Klassen- und Sportlagern. Das Ferienhaus befindet sich an leichter Südhanglage und bietet Aussicht auf die Alpen. Zur Arrondierung wurden im selben Jahr noch 1913 m² und zwei Jahre später weitere 149 m² Wiesland erworben. Das heutige Grundstück misst 5903 m² und gehört zum Verwaltungsvermögen.

Das Grundstück ist wie folgt zониert (etwa Masse):

Parz.-Nr. 4164	2683 m ²	Dreigeschossige Wohnzone
	2234 m ²	Zweigeschossige Wohnzone
Parz.-Nr. 9285	986 m ²	Landwirtschaftszone
<i>Gesamtfläche</i>	<i>5903 m²</i>	

Das Ferienheim wurde anfänglich durch das Schulamt betrieben. Als sich die Auslastung reduzierte, wurde das Haus auch an Dritte vermietet.

Wegen der zunehmend schlechteren Belegung und angesichts der für die städtischen Bedürfnisse ausreichenden anderen – heute noch betriebenen – Ferienheime (Valbella, Charmey, Chexbres, Sonvico, Stabio und Lavin) erteilte der Stadtrat 1991 der Liegenschaftsverwaltung einen Verkaufsauftrag. Die unternommenen Verkaufsbemühungen blieben jedoch wegen fehlender Nachfrage ergebnislos. Darauf wurde der Schülerheimbetrieb im Frühjahr 1992 eingestellt und die Liegenschaft ab Dezember 1992 an die ortsansässige Firma Beltour AG als Ferienlagerhaus vermietet.

Seither wurde die Liegenschaft 1997 und 2001 nochmals zum Verkauf ausgeschrieben. Diese Verkaufsbemühungen blieben jedoch ebenfalls ergebnislos.

Das Ferienheim bedarf heute einer grundlegenden Sanierung, die auch die Primärstruktur des Gebäudes umfassen müsste, da diese wegen des unterschiedlichen Baugrundes sowohl horizontal als auch diagonal verlaufende Risse aufweist. Hinzu kommt, dass die Auflagen des kantonalen Lebensmittelinspektorats keine Lagernutzungen mehr zulassen.

Die heute für das Objekt zuständige Immobilien-Bewirtschaftung veranlasste eine Kostenschätzung. Danach wäre zur Weiternutzung des Ferienheims mittelfristig eine Investition von 3,8 Mio. Franken erforderlich.

Vor diesem Hintergrund nahm die Liegenschaftenverwaltung im August 2009 nochmals Verkaufsbemühungen auf, die zum Abschluss eines Kaufvertrags führten.

3. Ausschreibung

Die Liegenschaft wurde breit in der Tagespresse und im Internet als Ferienheim oder Baulandparzelle ausgeschrieben, auch mit der Möglichkeit zum Erwerb von Teilflächen. Zusätzlich wurden potenziell Interessierte direkt angeschrieben.

Über 100 Personen erhielten die Kurzdokumentation, worauf 25 Personen die Detailunterlagen anforderten. Schliesslich gingen sieben Angebote für Teilflächen und zwei Angebote für das ganze Grundstück ein. Nach zwei Angebotsrunden resultierte ein Höchstangebot von 1,3 Mio. Franken für das ganze Areal. Dieses stammt von der Firma Ritz Immobilien AG mit Sitz in Bellwald/VS.

Der Kaufpreis entspricht einem Ansatz von Fr. 300.- pro Quadratmeter für die Wohnzone W3, Fr. 220.- pro Quadratmeter für die Wohnzone W2 und Fr. 1.- pro Quadratmeter für die Landwirtschaftszone (steile Hanglage).

Die Firma Ritz Immobilien AG ist ein namhaftes Architektur- und Immobilienbüro im Oberwallis mit über 30 Angestellten. Im Auftrag der öffentlichen Hand und privater Bauherren realisiert die Firma seit fast 30 Jahren Eigentums- und Ferienwohnungen sowie Ferienhäuser im Oberwallis. Auf dem Kaufobjekt plant sie eine Überbauung mit Ferienwohnungen.

Da eine spätere Einzonung des Landwirtschaftslandes Parz.-Nr. 9285 theoretisch denkbar ist, einigten sich die Parteien darauf, dass die Käuferin der Stadt nachträglich eine Entschädigung von Fr. 180.- pro Quadratmeter zu leisten hätte, sollte dieser Fall in den nächsten zehn Jahren eintreten.

Darüber verpflichtete sich die Käuferin, den Eigentümern der angrenzenden Parzellen Nrn. 4152 und 4154 die über das Kaufobjekt führende, grundbuchlich nicht gesicherte Erschliessungsfläche von 160 m² zu Fr. 220.- pro pro Quadratmeter abzutreten.

4. Kaufvertrag

Der am 15. Dezember 2009 unterzeichnete Kaufvertrag war noch mit einem Nachtrag vom 15. Februar 2010 zu versehen, da das Departement für Volkswirtschaft, Energie und Raumentwicklung des Kantons Wallis die Ausscheidung des Landwirtschaftslandes in einer eigenen Parzelle verlangte. Die vertragliche Regelung weist folgenden wesentlichen Inhalt auf:

- Die Stadt verkauft an die Ritz Immobilien AG mit Sitz in Bellwald/VS die in Blatten/VS gelegenen Grundstücke Parz.-Nr. 4164 mit einer Fläche von 4917 m² und dem Ferienlagerhaus «Bergquell», Vers.-Nrn. 2470 und 2469, sowie Parz.-Nr. 9285 mit einer Fläche von 986 m² (Landwirtschaftsland).
- Der Kaufpreis beträgt Fr. 1 300 000.-, wovon 10 Prozent als Anzahlung anlässlich der Vertragsbeurkundung zu leisten sind. Die Restzahlung erfolgt anlässlich der Eigentumsübertragung.

- Die Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel wird seitens der Stadt wegbedungen. Die Liegenschaft wird in besenreinem Zustand und teilmöbliert übergeben.
- Sollte das in der Landwirtschaftszone liegende Verkaufsobjekt in den nächsten 10 Jahren ab Datum der Eigentumsübertragung ganz oder teilweise in eine Bauzone eingezont werden und die Käuferin von diesem neuen baulichen Potenzial durch eine Bebauung und/oder durch eine Ausnutzungsübertragung Gebrauch machen, so ist der Stadt eine Entschädigung zu leisten. Pro baurechtlich benötigtem bzw. ausgenütztem Quadratmeter Land beträgt die Entschädigung Fr. 180.-. Der Anspruch der Verkäuferin wird fällig mit der rechtskräftigen Erteilung einer Baubewilligung bzw. Genehmigung der Ausnutzungsübertragung.
- Die Käuferin verpflichtet sich, nach der Eigentumsübertragung die Erschliessungsfläche der Anstösserliegenschaften von 160 m² in der Zone W2 zu Fr. 220.- pro Quadratmeter an die Nutzenden zu veräussern.
- Die Grundbuch- und Notariatskosten der Gemeinde Naters werden durch die Parteien gemeinsam je zur Hälfte bezahlt. Die Grundstückgewinnsteuer hat die Stadt Zürich als Verkäuferin zu übernehmen.
- Vorbehalten bleibt die rechtskräftige Genehmigung des Kaufvertrags durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich. Sollten diese den Kaufvertrag bis 30. Juni 2011 nicht genehmigen, fällt der Kaufvertrag entschädigungslos dahin. Die geleistete Anzahlung wäre in diesem Fall ab Bezahlung bis zur Rückzahlung mit einem Prozent Zins pro Jahr (ohne Zinseszins) zu verzinsen.

5. Buchgewinn

Vermögenswerte, die für die öffentliche Aufgabenerfüllung nicht mehr benötigt werden, sind zum Restbuchwert vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen zu übertragen (§ 15 Abs. 4 Finanzhaushaltgesetz). Im vorliegenden Fall erfolgt die Übertragung des Verkaufsobjekts ins Finanzvermögen auf den Zeitpunkt der Eigentumsübertragung.

Der Buchwert des Verkaufsobjekts beträgt null Franken. Aus dem Verkauf resultiert nach Abzug der Verkaufskosten und Steuern ein Buchgewinn von rund 1,15 Mio. Franken zugunsten der Stadtkasse.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Der Kaufvertrag vom 15. Dezember 2009 samt Nachtrag vom 15. Februar 2010 mit der Ritz Immobilien AG, 3997 Bellwald, über den Verkauf der in Blatten/VS gelegenen Grundstücke Parz.-Nr. 4164 mit einer Fläche von 4917 m² und dem Ferienlagerhaus «Bergquell», Vers.-Nrn. 2470 und 2469, sowie Parz.-Nr. 9285 mit einer Fläche von 986 m² zum Preis von Fr. 1 300 000.- wird genehmigt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrates
die Stadtpräsidentin
Corine Mauch
der Stadtschreiber
Dr. André Kuy

Planbeilage:

