

Urnenabstimmung vom 09. Februar 2025

Botschaft betr. Kaufvertrag Berghaus Bargis

Kurzfassung

Das Berghaus Bargis befindet sich am Eingang eines für Flims und für die Destination sehr wichtigen Naherholungsgebietes. Sowohl im Sommer als auch im Winter erfreut sich das Hochtal Bargis einer grossen Beliebtheit bei Einheimischen und Gästen. Im Sommer ist Bargis Ausgangspunkt für viele schöne Wanderungen jeglichen Schwierigkeitsgrades, im Winter ist es schlichtweg ein Paradies für Langläufer und Winterwanderer. Bargis ist praktisch ganzjährig sehr gut mit dem öV erreichbar. Die Gemeinde hat nun die einmalige Gelegenheit, das Berghaus Bargis für die Öffentlichkeit zu sichern und zu erhalten. Der Gefahr einer Umnutzung durch Dritte bzw. Zweckentfremdung kann somit entgegengewirkt werden. Ebenso kann durch den Erwerb durch die Gemeinde ein touristisches, ganzjährig nutzbares Basisangebot gesichert werden. Auch wird das Langlaufangebot markant verbessert, zumal die Gemeinde nun frei ist, das Berghaus so zu nutzen, dass u.a. auch die sich im Gasthaus befindlichen WC-Anlagen ganzjährig öffentlich genutzt werden können und die weitere Langlaufinfrastruktur (Garderoben, Verleih etc.) in den Gebäudeperimeter integriert werden kann. Der Gemeindevorstand hat, vorbehältlich der Genehmigung durch die Urnengemeinde, den Kaufvertrag mit der heutigen Eigentümerschaft unterzeichnet. Dieser Kauf sichert der Öffentlichkeit den Standort und bietet Gewähr für eine geregelte und ganzjährige Nutzung. Der für den Kauf benötigte Bruttokredit beträgt CHF 1'930'000.-.

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

1. Ausgangslage

Der Gemeindevorstand hat sich Gedanken über die Gemeinde von morgen gemacht. In dieser Diskussion war auch immer wieder der Erhalt von strategisch wichtigen Standorten und deren Sicherung ein Thema. Nach dem Erwerb des Berghauses Foppa im 2022 steht nun der Kauf des Berghauses Bargis an. Für dieses für die Gemeinde und die Destination sehr wichtigen Naherholungsgebiet ist ein gut funktionierendes und geführtes Berghaus, welches sich im Eigentum der Gemeinde befindet, wichtig. Für den Standort Bargis wäre es fatal, wenn Besuchenden keine Einkehrmöglichkeit mehr geboten werden kann. Die latente Gefahr besteht, dass unbekannte Dritte das Berghaus erwerben und möglicherweise der Öffentlichkeit die Nutzung entziehen oder schlussendlich gar schliessen. Als negatives Beispiel sei hier das ehemalige Restaurant Spalegna erwähnt. Die Diskussionen mit der Bevölkerung zeigen, dass solche Szenarien nicht gewünscht werden bzw. der Gemeindevorstand aufgefordert ist, sich aktiv für die Sicherung von systemrelevanten Infrastrukturen einzusetzen. Die Gemeinde möchte mit diesem Kauf entsprechend verhindern, dass das Berghaus durch Private erworben und für Einzelinteressen genutzt wird, sprich zukünftig nur noch für private Zwecke zur Verfügung steht.

Das Hochtal Bargis darf als ein sehr attraktives und sehr gut mit dem öV erschlossenes Naherholungsgebiet bezeichnet werden. Es ist ein wichtiges touristisches Basisangebot für den Sommer und Winter. In Kombination mit anderen Jahresangeboten ergeben sich attraktive Ganzjahreserlebnisse. Bargis soll weiterhin massvoll als Wander- und Langlaufort genutzt werden. Der Gemeindevorstand hat sich mit der Entwicklung dieses Gebietes schon früh auseinandergesetzt. Der Schlüssel für die Umsetzung möglicher Massnahmen und Angebote ist auch das Berghaus Bargis. Ohne ein gutes und solides Gastronomieangebot kann keine Weiterentwicklung stattfinden.

Bargis bietet ein touristisches, ganzjährig nutzbares Basisangebot, welches von Familien, Einzelpersonen und Gruppen mit den verschiedensten Interessen besucht und erlebt werden kann. Gerade mit den zurzeit entstehenden Angeboten "FlemXpress" und dem Projekt "Milchseilbahn Flimserstein" ergeben sich neue Möglichkeiten für eine adäquate Sommernutzung von Bargis.

Langlaufen ist ein beliebter Ausdauersport und eine attraktive Wintersportart. Mit den weitläufigen Hochtälern, bestens präparierten Loipen für klassisches Langlaufen sowie Skating verfügt Flims und die Gesamtdestination über ein vielfältiges Langlaufangebot mit 55 km doppelt gespurten Loipen für klassische- und Skating-Technik in Bargis, Flims, Plaun, Sagogn und Trin.

Die Gemeinde Flims will im Gebiet Bargis die Attraktivität für den Langlaufsport weiterhin erhalten und hat dies auch in ihrer Gesamtstrategie (Massnahme 1.10) aufgeführt. Als Handlungsempfehlungen hat der Gemeindevorstand darin folgende Punkte aufgeführt:

- Synchronisierung der Projektstrategie mit der Tourismusinteressen und der IG Langlauf Flims inkl. einholen von Inputs bei den Mitwirkenden
- Evaluation sowie Anpassung des Langlaufangebots Bargis unter Anbetracht der Positionierung von Bargis im gesamten Langlaufangebot der Destination (Shuttle, Materialvermietung, Vermarktung, App)

Das autofreie Hochtal Bargis befindet sich auf 1'550 m ü. M., ist schneesicher und gilt als Geheimtipp für Langläufer und Wanderer. In den letzten zehn Jahren wurde die notwendige Infrastruktur für den Unterstand der Pistenmaschine, die Vermietungsstation sowie für die Umkleidekabinen in Form von zweckmässigen aber wenig anschaulichen Containern errichtet. Dieses Provisorium ist technisch und optisch nicht zufriedenstellend, aufwendig im Unterhalt und eines solchen Standortes nicht würdig. Die Destination Flims Laax gilt als eine der Top Wintersportdestinationen im Alpenraum. Deshalb soll den Gästen auch im Bereich Langlaufsport eine ausgezeichnete Infrastruktur und ein guter Service geboten werden. Es ist daher an der Zeit, dass das Provisorium abgebaut und die Langlaufinfrastruktur ins Berghaus Bargis integriert wird (Garderobe, Vermietung und öffentliche WC's). Konkrete Pläne liegen aktuell noch nicht vor. Im Jahr 2012 hat die damalige Urnegemeinde einen Kredit für die Erstellung eines separaten Langlaufgebäudes inkl. Garage für die Pistenmaschine und für die Anpassung des Buswendeplatzes abgelehnt. Mit dem Erwerb des Berghaus Bargis hat nun die Gemeinde die Möglichkeit, gewisse Nutzungen im und um das Gebäude zu integrieren. Ebenso ist eine Garagierung der benötigten Pistenmaschine nach heutiger Einschätzung nicht notwendig.

2. Berghaus Bargis

a) *Ein Wort zum Berghaus*

Das ca. 1909 erbaute Berghaus wurde 1989 umfassend renoviert und 1990 mit Schopf und Lagerraum erweitert. Es besteht jetzt aus den Wirtschaftsräumen wie Küche, Vorratskammer, Keller, Lingerie, Gaststube und Gartenwirtschaft sowie zwei Doppelzimmern, einem Mehrbettzimmer für 14 Personen und einer 4-Zimmerwohnung. Die gesamte Liegenschaft umfasst 874 m² Grundfläche (siehe Anhang 1). Die Wohnung im 1. Obergeschoss hat eine Wohnfläche von ca. 50 m², das Restaurant mit Gästezimmer und Touristenlager zusammen ca. 358 m². Die Liegenschaft hat eine Elektroheizung, der Gastraum wird mit einem Specksteinofen beheizt. Die Liegenschaft wurde laufend sehr gut unterhalten, gepflegt und weist keinen dringenden Investitionsbedarf auf.

Das idyllisch gelegene Berghaus ist im Sommer als auch im Winter offen. Es ist das Eingangstor zum Hochtal Bargis und dient als Ausgangspunkt für herrliche Wanderungen und Biketouren. Eine Ladestation für E-Bikes ist vorhanden. Im Winter stehen gut präparierte Langlaufloipen und Winterwanderwege zur Verfügung.

b) *Kauf*

Die Eigentümerschaft hat die Liegenschaft zum Verkauf ausgeschrieben. Der Gemeindevorstand hat rasch sein Interesse bekundet, zumal er diese sich bietende einmalige Gelegenheit erkannt hat. Der Kontakt zur Eigentümerschaft erfolgte über das durch die Eigentümer beauftragte Immobilienbüro. Innert kurzer Zeit waren sich der Gemeindevorstand und die Eigentümerschaft handelseinig. Den heutigen Eigentümern dankt der Gemeindevorstand für ihre Offenheit und ihre Wertschätzung gegenüber der Gemeinde, zumal die Eigentümer ebenso gut die Möglichkeit hatten, die Liegenschaft an einen unbekanntes Dritten zu veräußern. Gestützt auf diese Ausgangslage und der Wichtigkeit des Standortes für die Gemeinde resp. für die Destination erachtet der Gemeindevorstand den Verkaufspreis als faires und angemessenes Angebot.

Der Kaufpreis beträgt CHF 1'930'000.-. Mit dem Erwerb des Berghauses Bargis kann ein weiteres wichtiges Ausflugsrestaurant gesichert werden und ein Imageschaden bzw. Vernichtung eines wichtigen touristischen Angebots verhindert werden. Der Kaufpreis wurde mit der externen Revisionsstelle der Gemeinde besprochen. Diese erachtet

den Kaufpreis der Liegenschaft für beide Seiten als fair und angemessen.

c) Künftiger Betrieb

Die Gemeinde wird das Berghaus Bargis nicht selber betreiben. Der Betrieb wird verpachtet. Die Pächter pachten das gesamte Gebäude zu einem marktüblichen Zins. Der Gast soll im Berghaus Bargis einen Ort der gelebten Gastfreundschaft mit einer guten Qualität im Angebot und in der Servicekultur vorfinden. Eine entsprechende öffentliche Ausschreibung mit klaren Vorgaben (Öffnungszeiten, Nutzung etc.) erfolgt nach der Urnenabstimmung vom 09. Februar 2025. Die heutige Eigentümerschaft wird das Restaurant noch bis am 31. Oktober 2025 betreiben und dann der Gemeinde übergeben. Ab 01. November 2025 ist dann die Gemeinde für die Sicherstellung des Betriebs zuständig.

d) Werkleitungen

Das Berghaus Bargis besitzt eine eigene Wasserversorgung und Abwasserentsorgung. Die bestehenden Leitungen wurden vor ca. 25 Jahren erstellt. Das Wasser wird von Quellen der Gemeinde Trin bezogen. Eine entsprechende Dienstbarkeit liegt vor.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die bestehende Abwasserleitung des Berghauses Bargis. Die Leitung geht mit dem Kauf des Berghauses in das Eigentum der Gemeinde über.

Die gesamte Stromversorgung Bargis inkl. Rohre, Leitungen und Transformatorenstation ist im Eigentum der Flims Electric AG.

Der Gemeindevorstand plant im Zuge der vorgesehenen Melioration die Instandsetzung und Erneuerung der Bargisstrasse und zwar unter gleichzeitiger Erstellung der Wasser- und Abwasserleitungen sowie weiterer Infrastrukturleitungen (Strom, Glasfaser etc.). Neben dem Berghaus Bargis haben dann die Eigentümer der Maiensäse die Möglichkeit, ihre Liegenschaften ans öffentliche Leitungsnetz anzuschliessen.

3. Kosten und Finanzierung

Der Kaufpreis für den Erwerb des Berghauses Bargis beträgt **CHF 1'930'000.-** (siehe Anhang 2 – Kaufvertrag).

Die Gemeinde finanziert den Kauf über den allgemeinen Haushalt. Im Investitionsplan 2025 wurde der Kauf bereits miteinbezogen. Die Verbuchung der Liegenschaft erfolgt im Finanzvermögen. Der Gemeindevorstand ist überzeugt, dass sich die Investition in das Berghaus Bargis lohnt. Aufgrund der attraktiven Lage und der ganzjährigen Nutzungsmöglichkeiten sowie der guten Erschliessung durch den öV erfährt die Liegenschaft sicher keine Wertminderung. Im Gegenteil: Der Wert wird eher steigen und somit auch das allgemeine Gemeindevermögen. Zudem verbleibt die Wertschöpfung in der Destination, die Qualität der Flimser Seite wird weiter gesteigert und die öffentliche Hand trägt am Erhalt von Arbeitsplätzen bei bzw. schafft neue Stellen. An der Gemeindeversammlung vom 25. November 2024 wurde die Bevölkerung über dieses Geschäft orientiert.

4. Zeitplan und Würdigung

Nach Annahme durch die Stimmbevölkerung erfolgt die Übernahme des Berghaus Bargis per 01. November 2025. Das Berghaus wird daher im Sommer und Herbst 2025 noch durch die bestehende Eigentümerschaft betrieben.

Der Gemeindevorstand ist überzeugt, dass der Kauf des Berghauses Bargis der richtige Weg ist. Die Flimser Bevölkerung hat nun die Möglichkeit, sich aktiv in die Weiterentwicklung unseres Kerngeschäfts, dem Tourismus, einzubringen und unser Naherholungsgebiet qualitativ und nachhaltig für uns und kommende Generationen zu gestalten. Der Gemeindevorstand dankt Ihnen für Ihre Unterstützung und Ihr Vertrauen zur geplanten Stärkung des Gesamtpaketes Flimser Seite.

5. Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeindevorstand, dem Kaufvertrag des Berghauses Bargis in der Höhe von **CHF 1'930'000.-** zuzustimmen.

Flims, 17. Dezember 2024

Im Namen des Gemeindevorstandes

Martin Hug

Gemeindepräsident

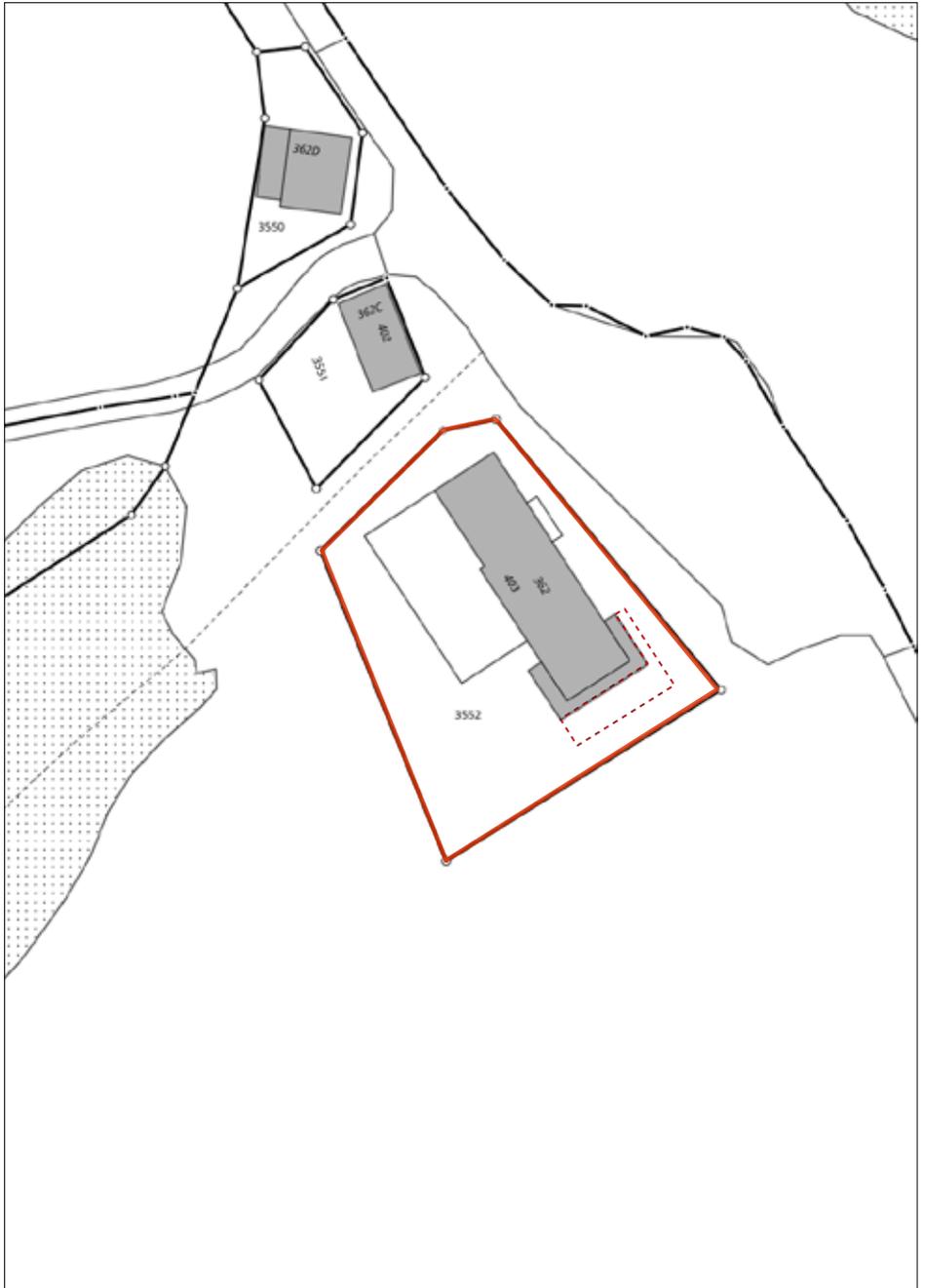
Martin Kuratli

Gemeindeschreiber

Beilagen

Anhang 1 – Situation

Anhang 2 – Kaufvertrag



Grundpfandrechte:

Laut Grundbuch.

Die eingetragenen Grundpfandrechte müssen bis zur Eigentumsübertragung gelöscht werden. Das Kaufobjekt geht pfandrechtsfrei auf die Käuferschaft über. Für die Bebringung der Löschungsbe-
willigungen ist die Verkäuferschaft besorgt.

Kaufpreis**Der Kaufpreis beträgt pauschal CHF 1'930'000.00**

(Schweizer Franken eins neun drei null null null null 00/100)

- davon sind CHF 180'000.00 für das betriebsübliche Mobiliar/Inventar, jedoch ohne Warenvorräte

Auf die Bebringung eines unwiderruflichen Zahlungsversprechens wird seitens der Verkäuferschaft ausdrücklich verzichtet.

Wird die Bank über die erfolgte Eigentumsübertragung erst nach **Clearingschluss** informiert, kann die Zahlung erst mit Valuta des darauffolgenden Bankwerttages ausgeführt werden. Die Verkäuferschaft hat daraus gegenüber der Käuferschaft keinen Anspruch auf Verzugszins.

Alle Zahlungen und Verrechnungen erfolgen ausseramtlich und ohne Zutun und Verantwortung der Notariatsperson und des Grundbuchkreises Flims/Trin.

Mehrwertsteuer

Der vorgenannte Kaufpreis enthält keine Mehrwertsteuer. Die Verkäuferschaft bestätigt, dass bezüglich des Vertragsobjektes keine Unterstellung unter die Mehrwertsteuerpflicht beantragt und bewilligt worden ist, weshalb der Käuferschaft für das Vertragsobjekt keine Mehrwertsteuer in Rechnung gestellt wird. Sollten wider Erwarten Mehrwertsteuern geltend gemacht werden, so verpflichtet sich die Verkäuferschaft zur nachträglichen Bezahlung oder anderweitige Sicherstellung sowie zur Löschung allfälliger Einträge im Grundbuch. 1. Der Besitzesantritt mit Übergang von Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr auf die Käuferin erfolgt am 01. November 2025.

2. Die Parteien rechnen über alle mit der Kaufsache verbundenen Einnahmen und Ausgaben (wie z.B. Steuern, Mietzinsen, Versicherungsprämien, Betriebs- und Nebenkosten usw.) separat, Wert Besitzesantritt ab.
3. Das Kaufobjekt wird im derzeitigen, besichtigten und geprüften Zustand abgetreten. Die Verkäuferschaft hat keine Reparatur- und Unterhaltsarbeiten vorzunehmen. Die Übergabe und die Abnahme des Vertragsobjektes finden per Datum des Besitzesantrittes statt.
Die Vertragsparteien sind von der Notariatsperson auf die Art. 192 - 196 OR betr. Rechtsgewährleistung sowie Art. 197 ff und 219 OR betr. Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.
Jede Gewährleistung der Verkäuferschaft für Rechts- und Sachmängel wird hiermit aufgehoben, soweit gesetzlich zulässig und in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist. Die Vereinbarung ist ungültig, wenn die Verkäuferschaft Mängel absichtlich oder arglistig verschwiegen hat oder diese gänzlich ausserhalb dessen liegen, womit die Käuferschaft vernünftigerweise rechnen muss und die den wirtschaftlichen Zweck des Geschäftes erheblich beeinträchtigen.

Übergabe:

Im Zeitraum zwischen der öffentlichen Beurkundung und dem wirtschaftlichen Antritt sorgt die Verkäuferschaft für den üblichen Unterhalt des Kaufobjektes und führt die zum Erhalt des Wertes der Liegenschaft angezeigt erscheinenden Reparatur- und Unterhaltsarbeiten auf eigene Kosten aus. Die Verkäuferschaft unterlässt alles, was geeignet ist, den Wert der Liegenschaft zu mindern. Neue Miet- und Pachtverträge dürfen ab dem Tag der öffentlichen Beurkundung dieses Kaufvertrages nur noch mit Zustimmung der Käuferschaft abgeschlossen werden. Es findet weder eine Reinigung noch eine Räumung des Kaufobjektes statt.

4. Die Parteien haben Kenntnis von Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG), wonach die das Kaufobjekt betreffenden Schaden- und Haftpflichtversicherungen auf die Käuferschaft übergehen, sofern diese den Versicherungsunternehmen nicht innert 30 Tagen seit der Eigentumsübertragung (Grundbucheintragung) schriftlich oder in einer anderen Form, die den Nachweis durch Text ermöglicht (zum Beispiel E-Mail), mitteilt, dass sie den Übergang ablehnt. Andererseits sind auch die Versicherungsunternehmen berechtigt, innert 14 Tagen, nachdem sie vom neuen Eigentümer Kenntnis erhalten haben, den Vertrag in gleicher Weise zu kündigen. Die Verkäuferschaft händigt der Käuferschaft allfällige Versicherungspolice anlässlich der öffentlichen Beurkundung dieses Kaufvertrages aus. Von Art. 54 VVG nicht erfasst ist die obligatorische Gebäudeversicherung, die von Gesetzes wegen auf die Käuferschaft übergeht.
5. Die Notariats- und Grundbuchgebühren sowie die Handänderungssteuer der Gemeinde bezahlen Verkäufer- und Käuferschaft gemeinsam je zur Hälfte.
6. Eine allfällige Wertzuwachssteuer (z.B. Grundstückgewinnsteuer, Einkommenssteuer, Gewinnsteuer) bezahlt die Verkäuferschaft.

Der Käuferschaft ist bekannt, dass an dem vorne verkauften Grundstück zugunsten des Kantons Graubünden und der Gemeinde für eine seitens der Verkäuferschaft allenfalls nichtbezahlte Wertzuwachssteuer, für alle nicht veranlagten Wertzuwachssteuern aus früheren zivilrechtlichen oder wirtschaftlichen Handänderungen sowie für weitere im Gesetz genannte Tatbestände (z.B. Handänderungssteuer aus diesem Vertrag, sofern sie die Verkäuferschaft bezahlt) im Sinne von Art. 130 ff. EG zum ZGB ein gesetzliches Pfandrecht besteht.

Zwecks Sicherstellung wird ein Teil des Kaufpreises direkt an die Finanzverwaltung Graubünden bezahlt. Die Notariatsperson wie auch der Grundbuchkreis übernimmt keine Gewähr bez. der Richtigkeit dieses Betrages.

7. Gerichtsstand für allfällige sich aus diesem Verträge ergebenden Streitigkeiten ist **Flims**.
8. Die Parteien erklären, die Bedeutung der Kurztexte bei den An- und Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte zu kennen. Auf die Wiedergabe des Wortlautes hier im Vertrag wird verzichtet.
9. Das betriebsübliche Mobiliar/Inventar -jedoch ohne Warenvorräte- geht ebenfalls in das Eigentum der Käuferschaft über und ist im Kaufpreis enthalten (siehe Kaufpreisaufteilung). Bez. der Inventarisierung vereinbaren sich die Parteien ausseramtlich. Es wird keine Inventarliste erstellt.
10. Die Verkäuferschaft bestätigt, dass bezüglich dem Kaufobjekt keine Miet- bzw. Pachtverhältnisse bestehen.
11. Gemäss Verordnung über die elektrische Niederspannungsinstallationen (SR 734.27) müssen elektrische Installationen mit zehnjähriger (Gewerbe und Landwirtschaft) oder zwanzigjähriger (Wohnbauten) Kontrollperiode bei jeder Handänderung nach Ablauf von fünf Jahren seit der letzten Kontrolle überprüft werden. Diese Kontrolle wird durch die Verkäuferschaft vorgenommen. Die Kosten dieser Kontrolle sowie die Behebung allfälliger Mängel bezahlt alleine die Verkäuferschaft. Der entsprechende

Kontrollnachweis wird der Käuferschaft vorgängig der Eigentumsübertragung ausgehändigt.

12. Die Notariatsperson hat die Käuferschaft darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die Käuferschaft hat sich daher bei den zuständigen Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten, Lenkungsabgabe, Auflagen betr. dem Zweitwohnungsbau usw.) direkt zu informieren.
13. Dieser Vertrag bedarf der **Genehmigung** durch die Urnengemeinde Flims. Wird dem Kaufvertrag an der Urnengemeinde nicht zugestimmt, fällt er mit dem entsprechenden Entscheid automatisch für beide Parteien als gegenstandslos und ohne jegliche Schadenersatzpflicht dahin und gilt als aufgehoben. Die bereits geleistete Anzahlung verfällt in diesem Fall jedoch -ohne Rückzahlungspflicht- an die Verkäuferschaft. Die bereits aufgelaufenen Grundbuchgebühren bezahlt diesfalls alleine die Politische Gemeinde Flims.
14. Die Eintragung dieses Vertrages in das Grundbuch erfolgt nach Vorliegen der **Genehmigung** gemäss Ziffer 13, mit der **Kaufpreiszahlung** und nach Vorliegen der **Löschungsbewilligung** für die heute auf dem Kaufobjekt noch eingetragenen Grundpfandrechte. Auf diesen Zeitpunkt hin ist die Verkäuferschaft verpflichtet, den vorliegenden Kaufvertrag mit separater Anmeldung zum Grundbucheintrag anzumelden.

7017 Flims Dorf, 25. November 2024

Die Verkäuferschaft:
Daniel Höhn

Fabiola Blumenthal

Die Käuferschaft:
Politische Gemeinde Flims
Martin Hug, Gemeindepräsident

Martin Kuratli, Gemeindeglied