

Urnenabstimmung vom 01. Juni 2025

Botschaft

betr. Abgabe Parz. Nr. 4236 und Nr. 4238 im Baurecht an die Mira Val Flims AG und Kompetenzdelegation für den Abschluss des Baurechtsvertrages an den Gemeindevorstand

Kurzfassung

Die Gemeinde hat in ihrer räumlichen Strategie den Erhalt und die Weiterentwicklung der Hotelinfrastrukturen in der Gemeinde als eine Entwicklungsstrategie festgehalten. In einem ersten Schritt hat die Urnengemeinde am 13. April 2025 sich klar für die Einführung einer Beherbergungszone und der damit verbundenen Stärkung der Hotellerie ausgesprochen. Die Mira Val Flims AG plant nun, gestützt auf die im Baugesetz aufgeführten Bestimmungen über die Beherbergungszone, im Perimeter der heutigen Hotels Chesa und Mira Val den Bau eines neuen Hotels. Die Gesellschaft benötigt dazu auch die im Eigentum der Gemeinde Flims stehenden Parzellen Nr. 4236 und Nr. 4238. Der Gemeindevorstand ist bereit, diese Parzellen im Baurecht abzugeben. Das zusammenhängende Gebiet weist aufgrund der sehr attraktiven Lage ein grosses Entwicklungspotenzial auf, insbesondere für eine Nutzung zu touristischen Zwecken. Einer qualifizierten, gut durchdachten Entwicklung des Areals wird seitens der Gemeinde Flims deshalb grosse Bedeutung zugeschrieben.

Mit der Zustimmung zu dieser Vorlage wird die Kompetenz zum Abschluss des Baurechtsvertrages an den Gemeindevorstand delegiert.

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

1. Einleitung

Im Leitbild der Gemeinde Flims sowie in den Legislaturzielen und in der Gesamtstrategie – Massnahme 1.11 (Entwicklung strategische Roadmap Hospitality) – ist das Thema "Hotel, zeitgemässe Beherbergungsmöglichkeiten" prominent aufgeführt. Anlässlich des Zukunftstages am 07. Mai 2022, an den runden Tischen im 2022 und am Schulterblick vom 26. August 2023 wurde jeweils zu diesem Thema umfassend orientiert. An der Urnenabstimmung vom 13. April 2025 haben die Flimser Stimmbürgerinnen und Stimmbürger einer Teilrevision Ortsplanung "Sicherung Beherbergungsbetriebe" und Anpassung des Baugesetzes klar zugestimmt.

Im Rahmen dieser Teilrevision wurden die rechtlichen Rahmenbedingungen der räumlichen Sicherung von Beherbergungsbetrieben geschaffen. Nach der positiven Abstimmung vom 26. November 2023 über die Förderung Erstwohnungen und Erlass des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes und der erfolgten Abstimmung vom 09. Februar 2025 über die Teilrevision der Ortsplanung Teil Siedlung hat die Stimmbevölkerung nun mit der Annahme der Vorlage zur Sicherung der Beherbergungsbetriebe vom 13. April 2025 den Kurs des Gemeindevorstandes bestätigt und gezeigt, dass am Erhalt und der zukünftigen Weiterentwicklung von Beherbergungsbetrieben ein grosses öffentliches Interesse besteht. Im Rahmen der genehmigten Teilrevision wurden die Voraussetzungen für die Sicherung der wichtigen Beherbergungsstandorte sowie für die Weiterentwicklung von Beherbergungsbetrieben geschaffen. Mit dem vorliegenden Antrag hat nun die Gemeinde die Möglichkeit, mitzuhelfen, ein touristisches Hotelprojekt entstehen zu lassen, das für ein innovatives und qualitatives Hotelangebot steht. Dank solcher Projekte kann die Destination Flims Laax Wertschöpfung erzielen und Arbeitsplätze schaffen, welche wiederum auch der Bevölkerung zu Gute kommen.

2. Ausgangslage

Das Gebiet Mira Val, bestehend aus den Parzellen 4236, 4238, 2022 und 2023, mit einer Fläche von 5'414 m², liegt an attraktiver Lage, unmittelbar an der Promenada von Flims mit unverbaubarer Aussicht auf den Flimserstein. Das Gebiet grenzt an die Skipiste und an die Bikeroute.

Die Gemeinde hat in ihrer räumlichen Strategie den Erhalt und die Weiterentwicklung der Hotelinfrastrukturen in der Gemeinde als eine Entwicklungsstrategie festgehalten. Das Gebiet ist nur teilweise überbaut. Das zusammenhängende Gebiet weist aufgrund der sehr attraktiven Lage ein grosses

Entwicklungspotenzial auf, insbesondere für eine Nutzung zu touristischen Zwecken. Einer qualifizierten, gut durchdachten Entwicklung des Areals wird seitens der Gemeinde Flims deshalb grosse Bedeutung zugeschrieben.

Das Gebiet liegt heute teilweise in der Kernzone II, im Übrigen in der Wohnzone B. Mit der Annahme der Ortsplanrevision Beherbergungsbetriebe wurden die obgenannten Parzellen in die Beherbergungszone B umgezont.

Die Parzellen Nr. 4236 und 4238 sind im Eigentum der politischen Gemeinde Flims, die Parzelle Nr. 2022 ist im Eigentum der Pace Immobilien AG und die Parzelle Nr. 2023 im Eigentum der Mira Val Flims AG. Die drei Eigentümer haben sich über eine Planungsvereinbarung verpflichtet, zu sorgen, dass eine hochwertige und koordinierte Entwicklung des Gebiets gewährleistet ist. Der Grundstein zu diesem Vorhaben wurde über ein qualifiziertes Verfahren in Form einer Projektevaluation auf Einladung mit Beauftragung gelegt. Dieses Verfahren bietet Gewähr, dass aufgrund der attraktiven Lage und des grossen Entwicklungspotenzials des Gebietes eine qualitativ hochstehende, koordinierte Entwicklung des Gebiets möglich ist.

2.1 Allgemeine Planungsziele

Die räumlich spürbare und schöne Trennung vom Zentrum Flims und Flims Waldhaus soll beibehalten werden. Dies hat zur Konsequenz, dass die Strassenrandbebauung mit einer Erdgeschossnutzung keine Vorteile bringt resp. nicht zwingend ist. Das neue Projekt soll den Charakter einer lockeren Überbauung, in der begrünte Flächen erhalten und integriert werden, aufweisen. Die ehemalige Skiwiese unterhalb der Strasse bietet das beispielhafte Gegenüber. Ein öffentlicher Platz, der sowohl Adresse und Ankunft der neuen Hotelanlage sein soll, in Kombination mit der Skipiste und Bikestrecke, bildet das zukünftige Gelenk an der Strasse. Die Bebauung soll den Landschaftsraum als wichtigen Ausdruck und Charakter integrieren. Die räumlichen Übergänge mit verschiedenen Blickbezügen zu den Bergen und der Landschaft soll fließend ausgestaltet und gesichert werden. Ebenso ist innerhalb des Perimeters der individuelle Motorfahrzeugverkehr zu reduzieren, und dem Fussgänger und Velofahrer den Vorzug zu gewähren. Die zukünftige Bebauung hat den Anspruch, den Gestaltungswillen für das Bauen in den Bergen zu genügen und ist demzufolge im Ausdruck zurückhaltend zu formulieren.

2.2 Gegenstand und Ziele

Gegenstand des Verfahrens war die Ausarbeitung eines Projektvorschlags für ein Hotel im Gebiet Mira Val. Die Auftraggeberin erwartete von den Arbeiten die Erfüllung folgender Zielsetzungen:

- a) Eine ortsbauliche Konzeption, die auf einer Auseinandersetzung mit dem Ort basiert, und die als für den Ort gelungene und passende bauliche Entwicklung wahrgenommen wird.
- b) Einen Bebauungsvorschlag mit einer Architektur, die erhöhten Ansprüchen genügt und die zusammen mit der Umgebungsgestaltung zu einer aus nah und fern überzeugenden Aussenwahrnehmung führt.
- c) Intelligente Gebäudegrundrisse für die Hotelnutzungen mit passenden Atmosphären und Stimmungen und im Betrieb effizienten Flächen.
- d) Geschickte Erschliessungssysteme, die zum einen die Verkehrsströme innerhalb der Gebäude und des Areals komfortable und sicheren Wege gewährleisten und das Areal gut an die touristischen Netze anbindet.
- e) Einen Vorschlag für ein Hotel, das sich im Rahmen der Zielkosten realisieren lässt und im Betrieb und Unterhalt wirtschaftlich ist.

3. Ein Wort zum durchgeführten Wettbewerbsverfahren

3.1 Verfahrensart

Das Konkurrenzverfahren wurde als private Projektevaluation mit Beauftragung durchgeführt. Es wurden fünf Architekturbüros eingeladen, die Erfahrungen in Hotelbauten aufweisen können. Die Auftraggeberin waren die Pace Immobilien AG und die Mira Val Flims AG, vertreten durch deren Verwaltungsräte. Die Federführung beim Verfahren lag bei der Gemeinde Flims, vertreten durch deren Gemeindevorstand.

3.2 Beurteilungsgremium

Das Gremium setzte sich aus den folgenden Mitgliedern zusammen:

Mitglieder (6): Jürg Caprez, Mitglied Gemeindevorstand, (Vorsitz)
 Nicola Fantini, Präsident Baukommission
 Roger Bigger, Präsident Verwaltungsrat Mira Val Flims AG
 Diego Benaglio, Verwaltungsrat Mira Val Flims AG
 Andreas Hagmann, dipl. Arch. ETH SIA /BSA, Chur
 Monika Jauch Stolz, dipl. Arch. ETH SIA, Luzern

Mitglieder ohne Stimmrecht:

Christian Kaiser, Aktionärsvertreter
 Oliver Giger, red KG AG, Real Estate Development
 Felix Helling, Projektleiter Mira Val Flims AG
 Marco Maranta, Leiter Bauamt Gemeinde Flims

Die Jury hat einstimmig den Projektvorschlag "Alpenblick" als Grundlage für die weitere Planung beantragt. Verfasser des Projektes ist die Firma Fanzun AG Architekten – Ingenieure - Berater, Chur.

4. Siegerprojekt Fanzun AG Architekten – Ingenieure - Berater

4.1 Städtebauliche Situation

Flims Dorf ist ein sympathisches Alpendorf mit gut erhaltener Dorfstruktur und mit vielen historischen Häusern und Hotels. Der Massstab der Strassenräume ist angenehm und auf den Menschen angepasst. Dagegen ist Flims Waldhaus mit der Promenada eher ein neues Zentrum mit teilweise grösseren Bauvolumen und Gebäudegruppen, die mehr Wirtschaftlichkeit bieten, aber vom Massstab etwas dominanter sind. Für das Gebiet charakteristisch sind Punkthäuser mit Satteldächern und relativ dichter Körnung. Das neue Hotelprojekt Mira Val soll das vorgegebene Bauprogramm auf den Massstab und den Charakter des Gebiets anpassen und einen angenehmen und gemütlichen Ort sowohl für Hotelgäste wie auch für Einheimische auf der Grenze zwischen Flims Dorf und Flims Waldhaus gestalten.

4.2 Platzgestaltung

Das zentrale Element des neuen Gebiets soll ein öffentlicher Platz werden. Aufgrund der Attraktivität der Promenada, mit deren grossen Personenfluss und Anschluss an die Piste/die MTB-Trails, bietet sich vor allem eine Stelle als ideale Lage für den Platz an: Die Kreuzung der Wintersportzone und der Promenada (Nordwest Ecke des Perimeters). Damit ist automatisch eine Personenströmung gegeben und der Platz hat Potenzial sehr belebt und attraktiv zu werden. Nach dem Motto: Menschen gehen dort, wo die Menschen sind. Der Platz soll Einwohnern wie auch Gästen ein öffentlicher multifunktionaler Aussenraum bieten. Er bietet genug Platz, um Wochenmärkte, Konzerte und andere Veranstaltungen darauf durchzuführen. Das neue Hotel soll den Platz umfassen und durch seine Angebote für die Öffentlichkeit (z.Bsp. Gastronomie) weiter beleben. Gleichzeitig bringt der Platz Mehrwert und Attraktivität für das Hotel und das Restaurant.

4.3 Architektonisches Konzept

Die einzelnen Hauptfunktionen sind funktional und optisch in zwei Bereiche und auf mehrere Bauvolumen verteilt, sodass das Volumen minimiert wird und sich an den Massstab des Gebiets annähert.

Der untere Bereich besteht aus zwei massiven Sockelgeschossen, eingebettet im steilen Hang. Das Erdgeschoss mit Restaurant und Bar ist direkt an den öffentlichen Platz angeschlossen und profitiert von der idealen Lage der Promenada und deren Personenfluss. Es besteht eine Symbiose zwischen Platz und Public Areas, die einander unterstützen. Der Sockel wickelt

sich mit abgeknickter Form von der Promenada bis zur Piste (Ski-in) und verschwindet in der hügeligen Waldlandschaft. Die Fassade ist von der Sockelkante zurückgesetzt und bildet ein bedeckter Aussenraum für einen Sitzbereich und den Hoteleingang.

Der obere Sockel ist um ca. 20 Meter vom unteren zurückgesetzt, ebenfalls auch hier natürlich in den Hang eingebettet. Er ist kleiner als der untere Sockel und beinhaltet einen Wellness- und Spa-Bereich. Durch den Rücksprung wird ein grosszügiger Aussenbereich für Liegen, Platz für sportliche Übungen oder einen Aussenwhirlpool frei. Der Wellnessgarten liegt fünf Meter über dem Platz und bietet Ruhe und Privatsphäre. Die Nordwestorientierung bietet einen wunderschönen Blick über den Flimserstein und den Crap Sogn Gion und dessen Skigebiet.

Auf den Sockelgeschossen sind die zwei Volumen des Hotels und des Apartmenthauses (bewirtschaftete Wohnungen) als freistehende Punkthäuser aufgesetzt. Diese sind diagonal übers Eck positioniert, sodass die schönsten Ausblicke von allen vier Seiten ermöglicht werden.

Das geplante 4 Sterne Hotel steht auf dem unteren Sockel, näher an der Promenada und wird so zu einer prominenten, neuen Stelle in Flims. Es ist direkt von der Strasse über das Publikgeschoss erschlossen. Ein zentraler Erschliessungskern ermöglicht eine freie Fassadengestaltung und eine allseitige Zimmerorientierung. Auf sechs Obergeschossen sind total 106 Zimmer untergebracht.

Das Apartmenthaus mit bewirtschafteten Wohnungen steht auf dem oberen Sockel, welcher weiter in die Landschaft hineinragt. Durch die höhere Lage, den Abstand vom Platz bzw. dem Verkehr und die Einbettung in den Wald, werden mehr Ruhe und Privatsphäre für die Wohnungen geschaffen. Auf total sechs Geschossen werden 27 bewirtschaftete Wohnungen erstellt. Ein zentraler Erschliessungskern ermöglicht eine freie Fassadengestaltung und eine allseitige Zimmerorientierung. Das Hotel und das Apartmenthaus sind intern für die Gäste über den Wellnessbereich verbunden, somit können alle Gäste von der Bar und dem Restaurant profitieren.

4.4 Public Areas und Restaurant

Das Herzstück des Hotels sind die Public Areas im Sockelgeschoss (Erdgeschoss). Diese sind direkt an den Aussenplatz und die Promenada angeschlossen. Sie sind in einem grosszügigen und fliessenden Innenraum als Open Lobby gestaltet und profitieren von multifunktionalen Nutzungen. Der Raum ist mit freistehenden Elementen, wie massiven Stützen, einer Bar und einem Cheminée auf unterschiedliche Bereiche aufgeteilt.

Eine wichtige Rolle spielt die Verbindung mit dem Platz und die Belegung des Aussenraums. Der direkte Anschluss an den Platz und die Promenada bringt mehr Kundschaft für die öffentliche Nutzungen, gleichzeitig wird der Platz durch die Gastروفunktionen mehr belebt und somit attraktiver. Die saisonalen Aktivitäten auf dem Platz werden durch die Gastrobetriebe im Erdgeschoss gut unterstützt.

Gegenüber der Rezeption befindet sich die Open Lobby mit Bar und Lounge. Im Zentrum steht eine freistehende Bartheke, die als Treffpunkt und Begegnungsort des Hotels fungiert. Diese Theke kann ausserhalb der Öffnungszeiten als Rezeption in der Nähe des Eingangs dienen. Freigestaltete Sitzgruppen laden zu unterschiedlichen Aktivitäten ein: Sofainseln zum Warten oder für einen schnellen Kaffee beim Eingang, geschlossene Sitzgruppen für Gruppen oder Familien mit mehr Privatsphäre, Sitze am warmen Cheminée oder ein Lesesessel beim Fenster mit mehr Ruhe, Licht und einem schönen Ausblick. Ein gemütlicher Weinkeller hinter der Bar erweitert das Gastroangebot. Der Keller ist für Degustationen oder Privatanlässe mit bis zu zwölf Personen geeignet.

Ein zweites zentrales Element in der Open Lobby ist das grosszügige Cheminée. Dieses liegt zwischen der Bar und dem Restaurant und trennt optisch die beiden Bereiche. Ein grosszügig gestalteter Sockel mit umliegendem Sessel lädt zu einem gemütlichen Beisammensein ein. Das Restaurant bietet Platz für ca. 122 Personen. Nach Bedarf können in der Bar weitere 20 Personen als Overflow Platz finden. Die Bestuhlung ist in drei Zonen geplant. Sitzboxen für sechs Personen bilden den Rücken zur Küche und orientieren sich zum Fenster. Der mittlere Teil besteht aus Sitzbänken und frei anpassbaren Tischen, ideal für Gruppen wie auch Paare. Beim Fenster befinden sich freistehende 4er-Tische. Im Sommer kann sich das Restaurant mit der nordwestorientierten Terrasse zum Platz hin öffnen und einen angenehmen Aussenraum für gemütliche Abendessen anbieten.

Um das Gastroangebot zu erweitern, ist das Restaurant direkt mit der Après-Ski-Bar verbunden. Diese kann als Fonduestube oder für private Anlässe reserviert werden.

5. Baurechtsvertrag

Der Gemeindevorstand hat sich zusammen mit der Mira Val Flims AG mit dem Inhalt des abzuschliessenden Baurechtsvertrages befasst. Dies ebenfalls um den Souverän über die Folgen der Kompetenzerteilung transparent informieren zu können. Der festzulegende Vertragsinhalt kann wie folgt bindend aufgezeigt werden:

Allgemeines

Die Gemeinde Flims ist Eigentümerin der Parz. Nr. 4236 (1843 m²) und der Parz. Nr. 4238 (130 m²). Diese beiden Parzellen werden zum neuen Grundstück Nr. 4236 (1973 m²) vereint. Es wird sich grundsätzlich um einen ordentlichen Baurechtsvertrag, wie er gemäss Zivilgesetzbuch üblich ist, handeln. Die Gemeinde Flims räumt der Baurechtsnehmerin zulasten ihres Grundstückes Nr. 4236 ein selbständiges und dauerndes Baurecht ein. Vertragspartner sind die Gemeinde Flims als Baurechtsgeberin und die Mira Val Flims AG als Baurechtsnehmerin. Als Verwaltungsratspräsident der Mira Val Flims AG amtiert Roger Bigger, Wil SG, als Vizepräsident Diego Benaglio, Oetwil an der Limmat. Massgebend für die Bebauung ist das Baugesetz der Gemeinde Flims, Teil Beherbergungszone.

Baurechtsdauer

Das Baurecht beginnt mit der Eintragung des vorliegenden Vertrags im Grundbuch und dauert bis 31. Dezember 2104. Das Baurecht geht nach Ablauf der Dauer durch Zeitablauf unter, soweit bis dahin kein neuer Baurechtsvertrag abgeschlossen oder die Baurechtsdauer nicht durch einen öffentlich beurkundeten Zusatzvertrag verlängert worden ist.

Über eine allfällige Verlängerung des Baurechts haben die Parteien spätestens zehn Jahre vor Vertragsablauf miteinander Verhandlungen aufzunehmen.

Die Grundeigentümerin ist zur sofortigen Vertragsauflösung berechtigt, wenn die Baurechtsnehmerin in Konkurs gerät, eine Nachlassstundung bewilligt oder ein Verlustschein auf die Baurechtsnehmerin ausgestellt worden ist.

Bei vorzeitiger Vertragsauflösung gelten automatisch die Regeln über den vorzeitigen Heimfall (Art. 779h ZGB). Im Übrigen hat die Grundeigentümerin Anspruch auf vollen Schadenersatz (positives Vertragsinteresse).

Bodenwert und Baurechtszins

Der Boden (1973 m²) wird zu einem Betrag von CHF 975.-/m² eingesetzt. Der Zinssatz ist variabel gestaltet und leitet sich direkt vom SARON Zinssatz ab. Der Zinssatz (bei Vertragsabschluss 2 %) entspricht jeweils dem SARON Zinssatz per 03. Januar +1.5 %. Der Zinssatz beträgt aber mindestens 1.5 % und maximal 3.5 %. Der momentane Zins für das Baurecht liegt somit bei CHF 38'473.50 pro Jahr.

Inhalt und Zweck

Die Baurechtsnehmerin ist befugt, im Rahmen der gesetzlichen vertraglichen Bestimmungen über das Baurecht und den belasteten Boden zu verfügen, Bauten, Einrichtungen und Anlagen (nachstehend „Bauwerke“

genannt) auf und unter dem Boden zu erstellen und diese als Sondereigentum im Grundbuch eintragen zu lassen. Grundlage dieses Baurechtsvertrages bildet das von der Baurechtsnehmerin, gestützt auf den durchgeführten Wettbewerb und dessen Jurierung, ausgearbeitete Projekt Mira Val. Die Grundeigentümerin hat Kenntnis von den entsprechenden Projektgrundlagen.

Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, das Projekt im Lauf der Ausführung geringfügig abzuändern. Die Zustimmung der Grundeigentümerin ist für Projektänderungen erforderlich, die Auswirkungen auf die äussere Gestalt oder das Aussehen der Bauwerke sowie die Erschliessung haben. Vorbehalten bleibt die Bewilligung einer Projektänderung wie auch einer Änderung des Nutzungszwecks durch die zuständige Baubewilligungsbehörde. Jede wesentliche Änderung des Nutzungszwecks, welche nicht mehr auf eine touristische Nutzung beinhaltet, bedarf neben einer Baubewilligung in jedem Fall der Zustimmung der Grundeigentümerin.

Heimfall

Beim ordentlichen Heimfall, d.h. beim Erlöschen des Baurechts infolge Zeitablaufes, gehen sämtliche Kraft Baurecht in das Eigentum der Baurechtsgeberin (Gemeinde) über. Als Entschädigung für den ordentlichen Heimfall hat die Baurechtsgeberin der Baurechtsnehmerin 60 % des dannzumaligen Verkehrswertes zu entrichten. Massgebend ist die aktuelle amtliche Verkehrswertschätzung.

Öffentliche Abgaben

Während der Baurechtsdauer bezahlt die Baurechtsnehmerin alle auf den Grund und Boden und die darauf zu erstellenden bzw. erstellten Bauten entfallenden öffentlich-rechtlichen Abgaben (Vorzugslasten, einmalige und wiederkehrende Gebühren, Ersatzabgaben, Steuern etc.).

Hinfälligkeit des Vertrages

Der Vertrag fällt dahin und die Grundeigentümerin kann die Löschung des Baurechtes im Grundbuch verlangen,

- a) wenn die Baurechtsberechtigte nicht innert zwei Jahren seit Rechtskraft der Beherbergungszone bei der zuständigen Baubehörde ein vollständiges Baugesuch für die Erstellung der touristischen Anlagen einreicht.
- b) wenn die Baurechtsberechtigte mit der Erstellung dieser touristischen Anlagen nicht innert zwei Jahren nach Rechtskraft der Baubewilligung beginnt und diese nicht innert 30 Monaten ab Baubeginn abschliesst. Vorbehalten bleiben Verschiebungen infolge höherer Gewalt und anderer Umstände, die von der Baurechtsnehmerin nicht zu vertreten sind (ausserordentliche behördliche Massnahmen, ausserordentlicher

Arbeiter- und Materialmangel, Streiks, ausserordentliche Kälte- und Regenperioden usw.).

Allfällige Kosten und Gebühren bezahlt die Baurechtsberechtigte.

Rücktrittsmöglichkeit bis zum grundbuchlichen Vollzug

Der Vertrag tritt in Kraft, sobald (a) die Urnengemeinde das Vorgehen genehmigt hat und (b) die Baurechtsnehmerin über eine rechtskräftige Baubewilligung und eine rechtskräftige Baufreigabe für das Bauprojekt verfügt.

Falls die Urnengemeinde den Antrag ablehnt oder falls die Bedingungen gemäss lit. b bis Ende 2030 nicht erfüllt sind, sind beide Parteien berechtigt, mittels schriftlicher Erklärung vom vorliegenden Vertrag zurückzutreten. Den Vertragsparteien stehen diesfalls gegenseitig keinerlei Ansprüche irgendwelcher Art zu.

Vorbehältlich eines zulässigen Vertragsrücktritts gemäss Absatz 2 verpflichten sich die Parteien, umgehend nach Eintritt der Bedingung gemäss Absatz 1 den vorliegenden Vertrag zum grundbuchlichen Vollzug anzumelden, wobei der Bedingungseintritt gegenüber dem Grundbuchamt durch gemeinsame Unterzeichnung der Grundbuchanmeldung zu bestätigen ist.

Notariats- und Grundbuchgebühren etc.

Die sich im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertrag ergebenden Notariats- und Grundbuchgebühren sowie die Geometerkosten gehen zulasten der Baurechtsnehmerin, ebenso mögliche Handänderungssteuern.

Bestimmungen betreffend Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG)

Im Hinblick auf das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland bestätigt die Baurechtsnehmerin hiermit was folgt:

- a) Die Mira Val Flims AG ist eine Gesellschaft nach schweizerischem Recht mit Sitz in Flims GR.
- b) Es üben keine Personen im Ausland auf irgendeine Weise, insbesondere durch Finanzierung, beherrschenden Einfluss auf die Gesellschaft aus und die Gesellschaft hängt auch aus anderen Gründen nicht von solchen Personen ab.
- c) Die Grundstücke werden nicht treuhänderisch oder sonst wie für einen Dritten gekauft.
- d) Die Übernahme der Grundstücke wird durch eigene Mittel finanziert.

- e) Die zivil- und strafrechtlichen Folgen im Falle unrichtiger Angaben sind der Baurechtsnehmerin bzw. den für sie handelnden Personen bekannt.

6. Kompetenzdelegation

Die Beschlussfassung über An- oder Verkauf sowie Verpfändung von Liegenschaften und Grundstücken im Wert bis zu CHF 500'000.- ist der Gemeindeversammlung übertragen, Verträge über diesen Wert bedürfen der Urnenabstimmung (Art. 35 Ziffer 3 der geltenden Gemeindeverfassung). Gemäss den Finanzkompetenzen der geltenden Gemeindeverfassung sind Baurechtsverträge über CHF 300'000.- der Urnengemeinde zu unterbreiten. Damit wäre für den Abschluss des erwähnten Baurechtsvertrages die Genehmigung durch die Urnengemeinde nötig. Analog der Urnenabstimmung vom 27. November 2016 und vom 09. Juni 2024 möchte der Gemeindevorstand wiederum die Kompetenz erhalten, den entsprechenden Baurechtsvertrag eingehen zu können, wenn die Vertragsverhandlungen abgeschlossen sind und die definitive Fassung von der Baurechtsnehmerin genehmigt wurde. Es gelten zwingend die in der Botschaft aufgeführten Parameter. Aus diesem Grund beantragt der Gemeindevorstand mit dieser Botschaft eine entsprechende Kompetenzdelegation für den Abschluss und die zukünftige Anpassung des Baurechtsvertrages für die Parzellen Nr. 4236 und 4238. Dies damit eine effiziente Vertragsaushandlung unter bestmöglicher Interessenwahrung für die Gemeinde gewährleistet ist.

7. Würdigung

Mit dem klaren Entscheid der Urnengemeinde vom 13. April 2025, betr. Teilrevision Ortsplanung – Teilbereich "Beherbergungszone", hat die Flimser Stimmbevölkerung ein eindeutiges Signal zur Stärkung der Hotellerie gegeben. Der Tourismus als Leitindustrie der gesamten Destination soll durch die Erstellung von neuen und hochwertigen Hotelbetten neuen Impuls erhalten und entsprechenden Schwung in die Destination bringen. Der Gemeindevorstand ist dezidiert der Ansicht, dass mit der Abgabe dieser Parzellen im Baurecht die Hotellerie an Profil gewinnt und gestärkt wird. Er ist überzeugt, dass gerade solche Modelle einer gemeinsamen Kooperation zwischen Landeigentümer und Investor gute Ansätze sind und schlussendlich allen helfen, entsprechende attraktive Übernachtungsangebote zu schaffen.

Die Zustimmung zur beantragten Kompetenzdelegation für den Abschluss des Baurechtsvertrages zwischen der Gemeinde und der Mira Val Flims AG an den Gemeindevorstand ist daher ganz im Sinne der Gesamtstrategie "Zukunft Flims". An der Gemeindeversammlung vom 12. Mai 2025 wurde ausführlich über das Projekt Mira Val und den Baurechtsvertrag informiert.

8. Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, der Abgabe der Parz. Nr. 4236 und Nr. 4238 im Baurecht an die Mira Val Flims AG zuzustimmen sowie die Kompetenz für den Abschluss des Baurechtsvertrages, gemäss den vorstehenden Ausführungen, an den Gemeindevorstand zu delegieren.

Flims, 26. April 2025

Im Namen des Gemeindevorstandes

Christoph Schmidt

Gemeindepräsident

Martin Kuratli

Gemeindeschreiber

Anhang

Diverse Visualisierungen



Hotel mit öffentlichem Platz auf der Promenada



Öffentliches Parterre mit Bar und Restaurant



Bar / Club für öffentliche Veranstaltungen