



**Auszug aus dem Protokoll vom**

**7. März 2005**

39 28 Liegenschaften, Grundstücke  
28.04 Liegenschaftsverkehr  
28.04.00 Kaufverhandlungen, Vorverträge

**Vorlage Nr. 2/2005: Antrag des Stadtrates auf Übertragung des Ferienhauses Parpan in das Finanzvermögen und auf Genehmigung des Vertrages über den Verkauf**

Referent des Stadtrates

Toni Brühlmann, Ressortvorsteher Finanzen und Liegenschaften

Weisung

Die Stadt Schlieren besitzt in Parpan das 1971 erbaute Ferienhaus „Schafhüschi“ mit 90 Plätzen in Einzel- und Mehrbettzimmern sowie 20 Plätzen im Massenlager. Zum Gebäude gehören 2'650 m<sup>2</sup> Umschwung sowie zusätzlich 15'000 m<sup>2</sup> Land in der Landwirtschaftszone. Seit dem Bezug des Ferienhauses hat sich in der Nutzung und im Betrieb sowie generell in der Hotellerie einiges geändert. Der Stadtrat ist seit längerer Zeit der Ansicht, dass der Betrieb eines eigenen Ferienhauses nicht zu den prioritären Aufgaben gehört und sich die Stadt unter den angespannten finanziellen Rahmenbedingungen ein defizitäres Ferienhaus nicht leisten kann.

A. Rückblende

Schlieren besass ein eigenes Ferienhaus im Buchserberg in der Gemeinde Buchs/SG. Die Ablehnung eines Umbaukredites am 24. Mai 1964 durch das Volk veranlasste die damals Verantwortlichen, nach einem neuen Standort für ein Ferienheim der Schule Umschau zu halten. Nach Prüfung verschiedener Angebote wurde 1969 durch die damals noch selbstständige Schulgemeinde in der Gemeinde Parpan GR ein Grundstück im Gebiet Geissboden mit 17'650 m<sup>2</sup> zum Preis von Fr. 12.-- pro m<sup>2</sup> für die Erstellung eines Ferienheimes gekauft. Das Schlieremer Architekturbüro Landis Architektur AG erarbeitete ein Projekt mit Kosten von Fr. 2'391'300.--, welches in der Volksabstimmung vom 30. November 1969 angenommen wurde. Das Haus wurde 1972 in Betrieb genommen.

Bis Ende der 90er Jahre wurde das Ferienhaus vorwiegend durch die Schule Schlieren belegt. Am 24. November 1998 hat die Schulpflege beschlossen, auf das Ferienheim Parpan als schulische Einrichtung zu verzichten, da sich die gesellschaftlichen Verhältnisse und damit die Voraussetzungen, die zum Bau und Betrieb des Schulferienhauses führten, geändert hatten. Ende 1999 ging das langjährige Betriebsleiterhepaar in Pension. Die kontinuierlich zurückgehenden Belegungen, die Betriebsdefizite und der anstehende Investitionsbedarf bewogen den Stadtrat, einen Verkauf der Anlage ins Auge zu fassen.

Gegen die Absicht des Stadtrates, das Ferienhaus zu verkaufen, bildete sich eine Gruppe, die sich mit der Volksinitiative vom 10. Juli 2000 „Für den Erhalt des Ferienhauses Parpan“ einsetzte. Auf Grund der neuen Situation beschloss der Stadtrat, weiter nach zweckmässigen Lösungen wie Verpachtung, Veräusserung, Umwandlung in eine Stiftung oder Genossenschaft usw. zu suchen. Mit der im Sinne einer Übergangslösung im Jahre 1999 eingeführten externen Betriebsführung sollten Erfahrungen gesammelt und das jährliche Betriebsdefizit verkleinert werden. An der Sitzung vom 25. September 2000 nahm der Gemeinderat den Rückzug der Initiative zur Kenntnis. Das Komitee hatte auf Grund des skizzierten städtischen Vorschlages die Initiative zurückgezogen. Die Abteilung Finanzen und Liegenschaften, in deren Zuständigkeit die Anlage nach Inkrafttreten der neuen Gemeindeordnung gelangte, wurde beauftragt, per Ende 2003 dem Stadtrat über die Erfahrungen in der Versuchsphase und über das weitere Vorgehen Bericht zu erstatten.



## B. Belegungszahlen und Betriebskosten

Die Zahlen der Belegung zeigen, dass die Anzahl der Personen, welche im Ferienhaus logierten, nach Jahren des Rückgangs ab 2000 (also mit dem neuen Betriebskonzept) leicht anstiegen und im Jahre 2001 sogar einen Rekord von 8180 erreichten. Bezogen auf die für die Wirtschaftlichkeit wesentlichere Zahl der Logiernächte ist die Tendenz jedoch eindeutig negativ. Mit 6569 Nächten im Jahre 2004 wurde ein eher schlechtes Ergebnis erreicht.

Die Ursache für diese unbefriedigende Entwicklung ist bei den räumlichen Gegebenheiten des Gebäudes zu suchen. Das Konzept des Heimes wurde 1972 ausgerichtet auf die Belegung durch grosse Gruppen mit klarer Aufgliederung in je einen Mädchen- und Knabentrakt. Die Belegungsart hat sich jedoch verschoben von damals wenigen grossen Gruppen auf eine grössere Anzahl von kleinen Gruppen. Die grundlegenden infrastrukturellen Probleme bleiben auch mit einem neuen Betriebskonzept bestehen.

Leider vermochten auch die intensiven Bemühungen der Arbeitsgruppe „Für den Erhalt des Ferienhauses Parpan“ die Belegungsziffern nicht wesentlich zu verbessern. Die Gruppe hatte zum Ziel, die Aktivitäten des Bereichs Liegenschaften zu unterstützen und persönlich mit Aktionen vermehrt Schlieremer Einwohnerinnen und Einwohner in das Haus zu bringen. Mit einem Jahresprogramm wurden verschiedene Lager, Ski- und Wandertage etc. durchgeführt. Die Arbeitsgruppe bemühte sich, mit Angeboten für die Schlieremer Schulen generell den direkten Kontakt zur Lehrerschaft herzustellen. An verschiedenen Anlässen wie Herbstmarkt und Gewerbeschau wurden Standaktionen durchgeführt.

Die ehrenamtliche Arbeit der Arbeitsgruppe Parpan war sehr gross und hat dazu geführt, dass in Schlieren und in der Umgebung das Angebot des Ferienhauses in Parpan immer wieder publik wurde. Der Arbeitsgruppe gebührt grosser Dank und Anerkennung für die geleistete Arbeit.

Ein Blick auf die Betriebsergebnisse seit der Betriebsführung durch den SV Service zeigt aber, dass sich die Defizite zu Lasten der Stadt in der Grössenordnung von Fr. 91'000.-- (2000) bis 140'000.-- (2003) pro Jahr bewegen. Auch mit einem neuen Konzept ist der Betrieb offensichtlich nicht kostendeckend zu führen. Von einem bescheidenen Gewinn ist das Ferienhaus weit entfernt. Anstehende Renovationen oder gar infrastrukturelle Veränderungen mit dem Ziel einer Attraktivitätssteigerung würden zu weiteren finanziellen Belastungen führen.

## C. Schlussfolgerungen

Die Zusammenfassung sämtlicher Aspekte, die Würdigung der Erfahrungen der letzten fünf Jahre und die Interpretation der Zahlen zu Belegung, Betriebs- und Renovationskosten führt zu folgenden Ergebnissen:

- a. Der ursprüngliche Zweck der Verwendung des Ferienhauses Parpan als schuleigene Anlage ist nicht mehr gegeben. Das Haus wird zwar noch immer für einzelne Schulwochen und als Lager genutzt. Trotzdem war es unter den gegebenen Umständen nur zum Teil möglich, die frei gewordenen Kapazitäten durch private Nutzung seitens der Schlieremer Bevölkerung oder durch Fremdnutzung zu kompensieren. Ein Blick in die Branche zeigt, dass das Angebot im Bereich von Ferienhäusern bereits heute sehr gross ist und noch weiter wächst.
- b. Trotz einer Betriebsführung nach modernen Grundsätzen ist mit einem Defizit in der Grössenordnung von Fr. 90'000.-- bis 180'000.-- pro Jahr zu rechnen. Die Kosten einer kurzfristig anstehenden Renovation, welche im Sinne der Werterhaltung als gebundene Ausgabe zu betrachten wäre, belaufen sich auf rund Fr. 530'000.--. Unterhalt und Investitionen nach Vorstellungen der Arbeitsgruppe Parpan führen zu einem kurzfristigen Investitionsbedarf von Fr. 1'700'000.--, was jährliche Folgekosten von weiteren Fr. 170'000.-- bewirken würde.
- c. Auch die intensiven Bemühungen der Arbeitsgruppe Parpan, das Ferienhaus bei der Bevölkerung als eine alternative Ferienmöglichkeit besonders für Familien besser bekannt zu machen, konnten die Belegungszahlen nicht in dem für einen rentablen Betrieb notwendigen Umfang verbessern. Das Bedürfnis der Schlieremer Bevölkerung nach einem stadteigenen Ferienhaus ist saisonal (Wintersportwoche) vorhanden. Die Schlieremer Besucher berichten Positives über das Ferienhaus.



- d. Alternativen zum Verkauf wie zum Beispiel Stiftung, Genossenschaft oder Verpachtung an eine Betriebsführungsgruppe wurden geprüft, jedoch mit negativer Schlussfolgerung.
- e. Der Vertrag über die Betriebsführung des Ferienhauses Parpan wurde vom SV Service per 30. April 2004 gekündigt. Um einen ordentlichen Übergang zu ermöglichen, konnte der Vertrag um ein Jahr verlängert werden.
- f. In Würdigung aller pro und contra und in Übereinstimmung mit den im Jahre 2000 festgelegten Grundsätzen der Immobilienpolitik hat der Stadtrat die Abteilung Finanzen und Liegenschaften beauftragt, den Verkauf des Ferienhauses einzuleiten.

#### D. Verkauf

Die Abteilung Finanzen und Liegenschaften hat das Ferienhaus in Fachzeitschriften zum Verkauf ausgeschrieben. Es haben sich 12 Interessenten gemeldet, die in verschiedenen Auswahlrunden geprüft wurden. Als gesamtheitlich bestes Angebot wurde in der Schlussrunde dasjenige von Esther und Heinz Christen, zur Zeit wohnhaft in New Zealand, ausgewählt.

Mit dem Verkauf des Ferienhauses werden zwar die Eigentumsverhältnisse geändert, nicht aber die Nutzungsmöglichkeiten. Die Käufer haben die Absicht, die Anlage weiter als Ferienhaus zu betreiben, was dem Wunsch der Verkäuferin, der Gemeinde Parpan sowie eines grossen Kundenstammes entspricht.

#### E. Kaufvertrag mit Esther und Heinz Christen

Die Beurkundung erfolgte am 24. Februar 2005 auf dem Notariat in Valbella GR. Die Eigentumsübertragung erfolgt bis spätestens 30. Dezember 2005. Der Abschluss des Kaufvertrages erfolgte seitens der Verkäuferin unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch deren zuständige Organe (Stadtrat und Gemeinderat). Mitverkauft werden sämtliche Einrichtungs- und Inventargegenstände, da diese keinen besonderen Wert mehr verzeichnen. Der Kaufpreis beträgt Fr. 660'000.--. Dieses Angebot liegt über dem durch ein neutrales Schätzungsgutachten ermittelten Betrag sowie im Rahmen von weiteren eingereichten Angeboten. Die Finanzierung durch eine Schweizer Bank ist zugesichert. Die Käufer werden das im Vertrag vorgesehene unwiderrufliche Zahlungsverprechen bis spätestens am 24. März 2005 einreichen.

#### F. Finanzielle Aspekte

Die Liegenschaften befinden sich im Verwaltungsvermögen des städtischen Finanzhaushaltes (Immobilien, die für die Kernaufgaben der Stadt benötigt werden) und sind somit vollständig abgeschrieben. Wenn der Zweck der früheren Beschaffung der Liegenschaft nicht mehr besteht, muss die Liegenschaft ins Finanzvermögen überführt werden. Die Stadt kommt mit dem Verkauf zu flüssigen Mitteln von Fr. 660'000.-- welche für andere Aufgaben verwendet werden können. Weiter wird die städtische Rechnung in den folgenden Jahren um ca. Fr. 100'000.-- (jährliches Defizit in der laufenden Rechnung) entlastet, und fällige Investitionen im Rahmen von ca. Fr. 2 Mio. entfallen.

#### Antrag an den Gemeinderat

1. Der Übertragung des Ferienhauses Parpan in das Finanzvermögen wird zugestimmt, und der am 24. Februar 2005 öffentlich beurkundete Vertrag über den Verkauf an Heinz und Esther Christen, zur Zeit wohnhaft in New Zealand, wird genehmigt.
2. Ziffer 1 dieses Beschlusses fällt in die abschliessende Zuständigkeit des Gemeinderates.



Für richtigen Protokollauszug

STADTRAT SCHLIEREN  
Präsident                      Schreiber

Peter Voser                      Peter Hubmann

Versand: