



# Gutachten

## Bodenwert Touristikzone Hotel La Mutta 7153 Falera

### Einleitung und Ergebnis

Das Gebiet Fandrels in Falera liegt in der Touristikzone Hotel La Mutta. Die projektbezogene Nutzungsplanung ermöglicht die Realisierung einer Hotelanlage, touristisch bewirtschafteter Zweitwohnungen sowie Grün- und Aussenanlagen. Als Grundlage für die weiteren Abklärungen ist der Bodenwert der verschiedenen Nutzungsflächen zu ermitteln. Im Weiteren sind die Kosten für den Ersatz des bestehenden Tennisplatzes zu schätzen.

Die Bodenwerte sind festgelegt für das **Hotel auf CHF 330 pro m<sup>2</sup>**, die touristisch bewirtschafteten **Zweitwohnungen CHF 270 pro m<sup>2</sup>** und die **Grün- und Aussenanlagen CHF 15 pro m<sup>2</sup>**.

Im Gutachten vom 30. Nov. 2007 ist der Bodenwert in der **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit Hochbauverbot auf CHF 40 pro m<sup>2</sup>** bewertet worden. Die Kosten für den Ersatz des **Tennisplatzes** werden geschätzt auf **CHF 150'000**.

**Eigentümer** Eigentümer der Grundstücke  
im Beizugsgebiet Touristikzone  
Hotel La Mutta

**Auftraggeberin** Politische Gemeinde Falera  
Gemeindeverwaltung  
7153 Falera

**Expertenteam** Leonhard Jäger  
Immobilienbewerter mit eidg. FA  
Dienststellenleiter Stv.  
zertifizierter Gerichtsexperte  
ISO 17024/SEC 01.1  
Hartbertstrasse 10  
7001 Chur

Gion Mathias Cadruvi  
Immobilienbewerter mit eidg. FA  
Bezirksleiter  
Schätzungsbezirk 4  
Casa Cumin  
7130 Ilanz

Chur, 4. Mai 2012

## **Ausgangslage**

### **Auftrag**

Mit der Landumlegung soll der für die Hotelanlage benötigte Boden an die politische Gemeinde und die Kirchgemeinde zugeteilt werden. Mit Beschluss der Regierung des Kantons Graubünden vom 3. November 2009 ist der von der Gemeinde Falera am 12. Juni 2009 beschlossene Plan Mst.1:2000 „Änderung Zonenplan, Arealplanpflicht Hotelanlage Fandrels" genehmigt worden. In diesem Zusammenhang beabsichtigt die Gemeinde eine Hotelanlage mit ca. 170 Betten, eine Autoeinstellhalle mit 55 Einstellplätzen und 4 Objekte mit touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen zu erstellen.

Als Grundlage für die weiteren Abklärungen ist der Bodenwert für folgende Nutzungsbereiche zu ermitteln:

- Hochbaubereich Hotel
- Hochbaubereich touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen
- Grün- und Aussenanlagen
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Im Weiteren sind die Kosten für die Verlegung und den Ersatz des bestehenden Tennisplatzes zu schätzen. Der schriftliche Auftrag vom 18. Januar 2012 liegt vor.

### **Besichtigung**

Besichtigung hat keine stattgefunden. Das Areal ist dem Expertenteam bekannt.

### **Bewertungsdatum**

30. März 2012

### **Akten**

Folgende Akten stehen zur Verfügung:

- Schreiben Auftrag der Gemeinde Falera vom 18. Januar 2012
- Zonenplan der Gemeinde Falera
- Mitteilung der Regierung vom 23. November 2011
- Plan des Bezugsgebietes Arealplanung Touristikzone Hotel La Mutta Mst. 1:2000
- Flächen- und Volumenberechnung, Pläne Architekt Gion A. Caminada
- Schätzungsgutachten vom 30. November 2007

## Grundstücke

|                        |                                                                                                               |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gemeinde</b>        | Falera                                                                                                        |
| <b>Ortsbezeichnung</b> | Fandrels                                                                                                      |
| <b>Grundstücks Nr.</b> | gemäss Beizugsgebiet                                                                                          |
| <b>Fläche</b>          | Das Areal umfasst rund 40'000 m <sup>2</sup>                                                                  |
| <b>Beizugsgebiet</b>   | Touristikzone Hotel La Mutta                                                                                  |
| <b>Beschaffenheit</b>  | Nutzung als öffentliche Parkplatzanlage und<br>Tennisplatz. Die übrige Fläche ist landwirtschaftlich genutzt. |

### Lage

Die Grundstücke im Beizugsgebiet der Arealplanung befinden sich am östlichen Dorfrand der Gemeinde Falera.

### Geologie

Die Bodenbeschaffenheit des Beizugsgebiets der Touristikzone Hotel La Mutta wurde nicht näher untersucht.

### Gefahren

Gefahren sind keine bekannt, wurde nicht näher untersucht.

### Altlasten

Aufgrund des Katasters der belasteten Standorte des Kantons Graubünden sind auf dem zu bewertenden Areal weder Ablagerungs-, Betriebs- noch Unfallstandorte bekannt.

Das Expertenteam geht in der nachfolgenden Bewertung von altlastenfreien Grundstücken aus. Allfällige Kostenfolgen aus einer später notwendig werdenden Sanierung sind in den Werten ausgeschlossen resp. bleiben vorbehalten.

## Bewertung

### Allgemein

Bei den zu schätzenden Werten handelt es sich um den Verkehrswert. Dieser entspricht den bei gleichen oder ähnlichen Grundstücken unter normalen Verhältnissen erzielten Verkaufspreisen. Der Wert gilt für baureif erschlossenen, altlastenfreien Boden unter der Voraussetzung der Realisierung des Projektes.

### Methode

#### Vergleichswertmethode

Dem Expertenteam stehen keine Handänderungen von Freihandverkäufen ähnlicher, unüberbauter Grundstücke in vergleichbaren Nutzungszonen zur Verfügung. Deshalb kann die Vergleichswertmethode nicht angewendet werden.

### **Strukturwertmethode**

Die Strukturwertmethode ist eine Hilfsmethode zur Ermittlung von Landwerten. Mit der Strukturzahl wird der kommerzielle mögliche Nutzen in Abhängigkeit der Lage gemessen. Aus dem Strukturschlüssel wird die Strukturzahl einer bestimmten Lage für das betreffende Marktsegment der Immobilie bestimmt. Mit der Strukturwertmethode wird der Landwert in das Verhältnis zu den Baukosten gesetzt.

### **Beantwortung der Expertenfrage**

Die Expertenfrage „Wie hoch ist der Bodenwert pro m<sup>2</sup> für die verschiedenen Nutzungsbereiche in der Touristikzone Hotel La Mutta“, kann wie folgt beantwortet werden:

Der Verkehrswert im Hochbaubereich Hotel wird geschätzt auf  
**CHF 330 pro m<sup>2</sup>.**

Der Verkehrswert im Hochbaubereich für touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen wird  
geschätzt auf  
**CHF 270 pro m<sup>2</sup>.**

Der Verkehrswert für Grün- und Aussenanlagen wird geschätzt auf  
**CHF 15 pro m<sup>2</sup>.**

### **Beantwortung der Expertenfrage**

Die Expertenfrage „Wie hoch ist der Bodenwert in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit Hochbauverbot“, kann wie folgt beantwortet werden: (Schätzungsgutachten vom 30. November 2007).

Der Verkehrswert wird geschätzt auf  
**CHF 40 pro m<sup>2</sup>.**

### **Beantwortung der Expertenfrage**

Die Expertenfrage „Wie hoch sind die Kosten für den Ersatz des bestehenden Tennisplatzes“, kann wie folgt beantwortet werden:

Der Aufwand für den Rückbau der bestehenden Anlage und den Neubau eines Tennisplatzes im Ausmass von 36 /18.5 m wird geschätzt auf  
**CHF 150'000.**

## Ergebniskritik

Für die Bewertung sind die Nutzungsflächen aus dem Beizugsgebiet der Arealplanung übernommen worden. Der Bodenwert entspricht dem vorgesehenen Neubauvolumen. Der Bodenwert von CHF 330 pro m<sup>2</sup> für den Hochbaubereich Hotel und CHF 270 pro m<sup>2</sup> für den Hochbaubereich Zweitwohnungen ist in Abhängigkeit der projektierten Überbauung. Die Marktverhältnisse von Bauland für den Wohnungsbau liegen in der Gemeinde Falera bei CHF 1'000 bis CHF 1'800 pro m<sup>2</sup>. Der Bodenwert von CHF 40 pro m<sup>2</sup> für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit Hochbauverbot ist aus dem Schätzungsgutachten vom 30. November 2007 übernommen worden und ist heute noch gültig.

## Schlussbemerkung

Das Gutachten ist unter Berücksichtigung der dem Expertenteam zur Verfügung stehenden Unterlagen und den ihnen bekannten Gegebenheiten erstellt worden. Die Bodenwerte sind unter Vorbehalt der noch unbekannten Auswirkungen über die Annahme der Zweitwohnungsinitiative auf den Immobilienmarkt zu verstehen.

Das Expertenteam



Leonhard Jäger  
zertifizierter Gerichtsexperte



Gion Mathias Cadruvi  
Immobilienbewerter mit eidg. FA