



Abteilung Besondere Schätzobjekte
Partiziun objects da stimaziun speziala
Sezione oggetti di stima particolar

Amt für Schätzungswesen, Hartbertstrasse 10, 7001 Chur T 081 257 38 82 F 081 257 20 80 info@asw.gr.ch www.asw.gr.ch

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 m²**, die touristisch bewirtschafteten **Zweitwohnungen CHF 270 pro m²** und die **Grün- und Aussenanlagen CHF 15 pro m²**.

Im Gutachten vom 30. Nov. 2007 ist der Bodenwert in der **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit Hochbauverbot auf CHF 40 pro m²** 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

Gemeinde	Falera
Ortsbezeichnung	Fandrels
Grundstücks Nr.	gemäss Beizugsgebiet
Fläche	Das Areal umfasst rund 40'000 m ²
Beizugsgebiet	Touristikzone Hotel La Mutta
Beschaffenheit	Nutzung als öffentliche Parkplatzanlage und 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 m² 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 m².

Der Verkehrswert im Hochbaubereich für touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen wird
geschätzt auf
CHF 270 pro m².

Der Verkehrswert für Grün- und Aussenanlagen wird geschätzt auf
CHF 15 pro m².

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 m².

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 Bezugsgebiet der Arealplanung übernommen worden. Der Bodenwert entspricht dem vorgesehenen Neubauvolumen. Der Bodenwert von CHF 330 pro m² für den Hochbaubereich Hotel und CHF 270 pro m² 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 m². Der Bodenwert von CHF 40 pro m² 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