

Botschaft



SAMEDAN VSCHINAUNCHA
GEMEINDE



Missiva

*da la suprastanza cumünela a la radunanza cumünela dals
30 gën 2025, a las uras 20.00 illa sela cumünela*

Botschaft

des Gemeindevorstandes an die Gemeindeversammlung vom
30. Juni 2025, um 20.00 Uhr im Gemeindesaal

Traktanden

1. Wahl der Stimmzähler
2. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 03. April 2025
3. Genehmigung der Jahresrechnung 2024 der Gemeinde
4. Genehmigung der Jahresrechnung 2024 des Energieversorgungsunternehmens «Energia Samedan»
5. Hotel- und Wohnüberbauung auf dem Areal Sper l'En
6. Varia

Tractanda/Traktandum 2

Protocol da la radunanza cumünela dals 3 avrigl 2025

Protokoll der Gemeindeversammlung vom 3. April 2025

Gemäss den Bestimmungen des kantonalen Gemeindegesetzes wird das Protokoll der Gemeindeversammlung spätestens einen Monat nach der Versammlung auf ortsübliche Weise publiziert. Einsprachen gegen das Protokoll der Gemeindeversammlung sind innert 30 Tagen schriftlich an den Gemeindevorstand einzureichen.

Das Protokoll vom 3. April 2025 war ab 15. April 2025 auf der Internetseite der Gemeinde unter www.samedan.ch, Rubrik «Amtliche Publikationen» aufgeschaltet. Innert der Frist von 30 Tagen sind keine Einsprachen eingegangen. Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 3. April 2025 gilt somit als genehmigt.

Tractanda/Traktandum 3

Approvaziun dal rendaint 2024 da la vschinauncha

Genehmigung der Jahresrechnung 2024 der Gemeinde

Hinweis: Die detaillierte Jahresrechnung inklusive Jahresbericht kann bei der Gemeindekanzlei bezogen oder von der Internetseite www.samedan.ch, Rubrik «Politik/Gemeindeversammlung» heruntergeladen werden.

Cuort e böin / In Kürze

Bilanz (in TSD)

	01.01.2024	Veränderung	31.12.2024
Finanzvermögen	35'690	-1'195	34'495
Verwaltungsvermögen	32'030	-1'035	30'995
Aktiven	67'720	-2'230	65'490
Fremdkapital	17'460	-6'350	11'110
Eigenkapital	50'260	4'120	54'380
Passiven	67'720	-2'230	65'490

Erfolgsrechnung (in TSD)

	Rechnung 2023	Budget 2024	Rechnung 2024
Aufwand	25'490	26'705	29'240
Ertrag	28'250	23'580	35'640
Ergebnis	2'760	-3'125	6'400

Gestufter Erfolgsausweis (in TSD)

	Rechnung 2023	Budget 2024	Rechnung 2024
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	1'995	-3'375	3'535
Ergebnis aus Finanzierung	805	250	1'150
Operatives Ergebnis	2'800	-3'125	4'685
Ausserordentliches Ergebnis	-40	0	1'715
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	2'760	-3'125	6'400

Investitionsrechnung (in TSD)

	Rechnung 2023	Budget 2024	Rechnung 2024
Ausgaben	-4'670	-5'085	-3'450
Einnahmen	1'025	510	545
Nettoinvestitionen	-3'645	-4'575	-2'905

Finanzierungsausweis (in TSD)

	Rechnung 2023	Budget 2024	Rechnung 2024
Nettoinvestitionen	-3'645	-4'575	-2'905
Selbstfinanzierung	7'200	35	8'070
Finanzierungsüberschuss (+)			
Finanzierungsfehlbetrag (-)	3'555	-4'540	5'165

Geldflussrechnung (in TSD)

	Rechnung 2023	Budget 2024	Rechnung 2024
Cashflow aus operativer Tätigkeit	8'090	35	6'680
Cashflow aus Investitions- und Anlagentätigkeit	-3'645	-4'575	-2'905
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-7'000	0	-4'000
Total Cashflow (+) / Cashloss (-)	-2'555	-4'540	-225

Finanzkennzahlen

	Rechnung 2023	Budget 2024	Rechnung 2024	Bewertung
Selbstfinanzierungsgrad in %	197.5	0.8	277.6	ideal
Selbstfinanzierungsanteil in %	27.5	0.2	24.1	gut
Kapitaldienstanteil in %	17.0	16.1	11.9	tragbar
Zinsbelastungsanteil in %	-0.1	1.0	-0.1	gut
Investitionsanteil in %	20.1	19.3	14.0	mittel
Bruttoverschuldungsanteil in %	53.6	69.6	31.1	sehr gut
Nettoschuld (+) / Vermögen (-) in CHF pro Kopf	-6'276	-5'345	-8'027	gut

Erläuterungen zur Jahresrechnung

Mit dem Gesetz über den Finanzhaushalt des Kantons Graubünden und der Finanzhaushaltsverordnung für die Gemeinden wurden im Jahr 2012 die Grundlagen geschaffen, um bei den Gemeinden das Harmonisierte Rechnungslegungsmodell 2 (HRM2) einzuführen. Das HRM2 bezweckt vor allem, die Transparenz über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (true and fair view) sowie die Vergleichbarkeit der Rechnungen aller öffentlichen Gemeinwesen zu erhöhen. Zugleich werden die Rechnungslegungsmethoden der öffentlichen Hand an diejenigen der Privatwirtschaft angeglichen. Die Rechnungslegung der Gemeinde Samedan erfolgt seit 2018 nach den Grundsätzen von HRM2.

Die Erfolgsrechnung 2024 schliesst mit einem Ertragsüberschuss von knapp CHF 6.4 Mio. Budgetiert war ein Aufwandüberschuss von etwas über CHF 3.1 Mio. Das sehr gute Ergebnis ist hauptsächlich auf Mehreinnahmen bei den Fiskalerträgen (+ CHF 5.3 Mio.) und Minderausgaben beim Sachaufwand (-1.5 Mio.) zurückzuführen. Die Erfolgsrechnung wurde zudem von einmaligen Sondereffekten im Umfang von CHF 5.8 Mio. bei den Einnahmen und CHF 3.6 Mio. bei den Ausgaben positiv beeinflusst.

Die Investitionsrechnung weist Nettoinvestitionen in der Höhe von CHF 2.9 Mio. aus. Vorgesehen waren knapp CHF 4.6 Mio. Grund für die Abweichung sind mehrere nicht ausgeführte Vorhaben (Neubau Alp Prüma, Projektplanung Sanierung Infrastruktur Punt Muragl, Sanierung Berufsschulhaus, Langlaufloipe Val Roseg, Aussenbeleuchtung Promulins Arena, Sanierung Wasserleitung Promulins – Suot Staziun).

Der finanzpolitische Zielwert von 100% Selbstfinanzierungsgrad wurde dank der Selbstfinanzierung von über CHF 8 Mio. erfüllt. Die Bankschulden und Anleihen konnten um weitere CHF 4.0 Mio. von CHF 11.0 Mio. auf CHF 7.0 Mio. gesenkt werden, was sich positiv auf die Zinslast auswirkte. Die Gemeinde profitiert weiterhin von tiefen Zinsen. Mit knapp 12.0% ist der Kapitaldienstanteil tragbar. Der Bruttoverschuldungsanteil konnte erfreulicherweise von 54% auf 31% gesenkt werden. Ein Wert unter 50% ist als sehr gut einzustufen. Das per Ende 2024 ausgewiesene Nettovermögen pro Einwohner stieg von CHF 6'276 auf 8'027 pro Einwohner an.

Die Gemeindefinanzen präsentieren sich solide. Eine lange Reihe von ausgezeichneten Jahresergebnissen ermöglichte den Abbau der zu verzinsenden Anleihen von CHF 56.0 Mio. auf CHF 7.0 Mio. Das frei verfügbare Eigenkapital beträgt über CHF 35 Mio. Sorge bereiten allerdings die explodierenden Gesundheitskosten und insbesondere die künftige Finanzierung des Spitals Oberengadin, zumal eine Trendwende nicht in Sicht ist. Mit den Finanzierungsbeiträgen für die Erneuerung des Regionalflughafens kommt eine zusätzliche grosse Herausforderung auf die Gemeinde zu. Diese und weitere regionale Projekte stellen in den kommenden Jahren eine Belastungsprobe für den Finanzhaushalt der Gemeinde Samedan dar. Am finanzpolitischen Ziel der hundertprozentigen Selbstfinanzierung wird festgehalten. Um dies zu erreichen, ist eine Priorisierung und Staffelung der nicht gebundenen Investitionen zwingend erforderlich.

Proposta da la suprastanza cumünela

– Approvaziun dal quint annuel preschaint per l'an 2024.

Antrag des Gemeindevorstandes

– Genehmigung der vorliegenden Jahresrechnung für das Jahr 2024.

Tractanda/Traktandum 4

Approvaziun dal rendaquint 2024 da l'impraisa «Energia Samedan» Genehmigung der Jahresrechnung 2024 des Energieversorgungsunternehmens «Energia Samedan»

Hinweis: Die detaillierte Jahresrechnung inklusive Jahresbericht kann bei der Gemeindekanzlei bezogen oder von der Internetseite www.samedan.ch, Rubrik «Politik/Gemeindeversammlung» heruntergeladen werden.

Cuort e bön

L'impraisa «Energia Samedan» es operativmaing activa daspö ils 1. avuost 2020. Respunsabel per la direenziun generela inclusiv la contabilted es il cussagl administrativ. Energia Samedan es suottamiss a la survagliaianza da la radunanza cumüela. Correspudentamaing es tela cumpetenta per l'approvaziun dal rendaquint. Il quint da gestiun 2024 serra cun üna perdita da 178'752 francs

In Kürze

Das Energieversorgungsunternehmen «Energia Samedan» ist seit dem 1. August 2020 operativ tätig. Die Oberleitung einschliesslich Sicherstellung des Rechnungswesens obliegt dem Verwaltungsrat. Energia Samedan steht unter der Aufsicht der Gemeindeversammlung. Diese ist auch für die Genehmigung der Jahresrechnung zuständig. Die Erfolgsrechnung 2024 weist einen Verlust von CHF 178'752 aus.

4.1 Ausgangslage

Energia Samedan ist eine selbständige öffentlich-rechtliche Anstalt mit eigener Rechtspersönlichkeit und Sitz in Samedan. Das Energieversorgungsunternehmen ist aus der Verselbständigung des ehemaligen Elektrizitätswerkes der Gemeinde Samedan hervorgegangen und seit dem 1. August 2020 operativ tätig.

Energia Samedan bezweckt die Erzeugung, Übertragung, Verteilung und den Vertrieb elektrischer und thermischer Energie sowie den Bau, Unterhalt und die Erneuerung der dazu notwendigen Netzinfrastruktur bzw. Produktionsanlagen. Der Auftrag von Energia Samedan richtet sich nach Art. 3 des Gesetzes über das Energieversorgungsunternehmen.

Energia Samedan ist wirtschaftlich und nach kaufmännischen Grundsätzen zu führen. Die Investitionen und deren Finanzierung sind aufgrund der strategischen Ausrichtung so zu planen, dass mittelfristig eine ausgeglichene Rechnung sichergestellt ist.

4.2 Mitwirkung und Aufsicht der Gemeinde

Die Organe von Energia Samedan sind der Verwaltungsrat und das Kontrollorgan. Deren Wahl erfolgt durch den Gemeindevorstand. Amtierende Verwaltungsräte im Geschäftsjahr 2024 waren Martin Merz (Präsident), Andreas Beer, Heinz Gross und Stephan Uebersax. Revisionsstelle ist die BMU Treuhand AG.

Der Verwaltungsrat verfügt über sämtliche Befugnisse, die zur Erfüllung des Zweckes, der Bewältigung der Aufgaben gemäss Art. 3 des Gesetzes über Energia Samedan erforderlich sind und nicht durch Gesetz oder Statuten oder durch den Verwaltungsrat selber an eine anderwärtige Stelle übertragen worden sind. Dem Verwaltungsrat obliegt die Oberleitung von Energia Samedan. Er bestimmt die Unternehmenspolitik, fällt die strategischen Entscheide, überprüft die getroffenen Anordnungen und überwacht ihren Vollzug.

Er ist namentlich verantwortlich für die Sicherstellung des Rechnungswesens nach den Grundsätzen der Buchführung gemäss OR, der Finanzkontrolle sowie der Finanzplanung mit Finanzierungs- und Investitionsplanung, mit Jahresrechnung und Bericht zur Genehmigung durch die Gemeindeversammlung. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Die Rechnungslegung richtet sich nach den Grundsätzen des Gesetzes über den Finanzhaushalt des Kantons Graubünden sowie der Finanzverordnung für die Gemeinden.

Gestützt auf Art. 14 des Gesetzes über Energia Samedan hat der Gemeindevorstand am 26. Mai 2025 den Jahresbericht und die Jahresrechnung 2024 von Energia Samedan zur Kenntnis genommen und zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet. Die Erfolgsrechnung 2024 schliesst mit einem Jahresverlust von CHF 178'752. Das EBITDA beträgt CHF 210'703. Es wurden Investitionen von CHF 398'848 getätigt.

Energia Samedan steht unter der Aufsicht der Gemeindeversammlung. Die Genehmigung der Jahresrechnung und des Jahresberichtes liegen in der Zuständigkeit der Gemeindeversammlung. Die Gemeindeversammlung ist befugt, dem Verwaltungsrat Weisungen zu erteilen, wenn dieser seine Kompetenzen überschreitet oder seine Aufgaben nicht oder schlecht erfüllt.

Proposta da la suprastanza cumünela

– Approvaziun dal quint annuel preschaint e dal rapport annuel da l'impraisa «Energia Samedan» per l'an 2024.

Antrag des Gemeindevorstandes

– Genehmigung der vorliegenden Jahresrechnung und des Jahresberichtes des Energieversorgungsunternehmens «Energia Samedan» für das Jahr 2024.

Tractanda/Traktandum 5

Surfabricaziun dal areal Sper l'En cun ün hotel e cun abitaziuns Hotel- und Wohnüberbauung auf dem Areal Sper l'En

Cuort e böin

La societad simpla Sper l'En ho l'intenziun da realiser sün l'areal Sper l'En üna surfabricaziun cun ün hotel e cun abitaziuns. Sün la part vers ost dess gnir construieu ün hotel cun 50 fin 100 chambras ed ün restaurant public cun almain 100 fin 120 piazzas. Sün la part vers vest sun previssas abitaziuns per fitter e/u d'egna proprietad. Admissas sun be abitaziuns principelas. Sül plaun suotterraun do que piazzas da parker sur tuot la surfatscha. Las investiziuns vegnan calculadas sün 35 – 40 milliuns francs. L'areal es per granda part in possess da la Comunitad dals vschins da Samedan. Üna pitschna part tuocha a la vschinauncha politica. Sün basa d'ün contrat da dret public e d'ün contrat da dret da fabrica vöglian las duos vschinaunchas conceder a la simpla societad Sper l'En il dret da surfabricer e nüzzer l'areal confuorm al uorden da fabrica. Ils contrats staun gnir approvos da la Comunitad dals vschins e da la vschinauncha politica.

In Kürze

Die einfache Gesellschaft Sper l'En beabsichtigt, auf dem Areal Sper l'En eine Hotel- und Wohnüberbauung zu realisieren. Im östlichen Teil der Hotel- und Wohnzone Sper l'En soll ein Hotel mit 50 bis 100 Zimmern und ein öffentliches Restaurant mit mindestens 100 bis 120 Sitzplätzen entstehen. Im westlichen Teil sind Miet- und/oder Eigentumswohnungen vorgesehen. Es sind ausschliesslich Erstwohnungen gestattet. Im Untergeschoss wird eine zusammenhängende unterirdische Autoeinstellhalle erstellt. Das Investitionsvolumen beträgt CHF 35-40 Millionen. Das Areal steht grösstenteils im Eigentum der Bürgergemeinde, ein kleiner Teil gehört der Politischen Gemeinde. Mit dem Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages und dem Baurechtsvertrag wird der einfachen Gesellschaft das Recht zur zonenkonformen Überbauung und Nutzung eingeräumt. Die Verträge bedürfen der Zustimmung der Bürgergemeinde und der Politischen Gemeinde.

5.1 Ausgangslage

Seit geraumer Zeit besteht die Absicht, in Sper l'En eine Hotel- und Wohnüberbauung zu realisieren. So sprach sich die Gemeindeversammlung vom 28. April 2011 dafür aus, das Areal Sper l'En für die Erstellung eines Hotels mit öffentlichem Restaurant und für den Bau von Wohnungen nutzbar zu machen. Gleichzeitig wurde einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der einfachen Gesellschaft Sper l'En zugestimmt, wonach dieser das Recht eingeräumt wurde, ein Projekt für die Hotel- und Wohnüberbauung zu entwickeln. Dem vorausgegangen war eine öffentliche Ausschreibung durch die Bürgergemeinde und die Politische Gemeinde. Nach Durchführung eines eingehenden Auswahlverfahrens wurde beschlossen, das Projekt mit der einfachen Gesellschaft Sper l'En weiterzuverfolgen.

In der Folge wurden die notwendigen Anpassungen der Grundordnung gestützt auf ein von der einfachen Gesellschaft Sper l'En erarbeitetes Richtprojekt vorgenommen und das Areal mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. Oktober 2011 aus der Zone für öffentlicher Bauten und Anlagen (ZöBA) entlassen und einer Hotel- und Wohnzone zugewiesen.

Ein nächster Schritt erfolgte mit der Genehmigung des Vertragsprogramms durch die Gemeindeversammlung vom 26. April 2012. Konkret wurden die Baurechtsverträge für die Hotel- und Wohnüberbauung genehmigt. Damit wurde die einfache Gesellschaft Sper l'En in die Lage versetzt, ein Detailprojekt zu erarbeiten, die Baubewilligung zu erwirken und einen Betreiber für das Hotel zu suchen.

Einschränkende Umstände und sich ändernde Rahmenbedingungen erschwerten die Planung und führten immer wieder zu Projektverzögerungen. So musste beispielsweise die Ortsplanung mit Bezug auf die Gewässerräume revidiert werden um eine sinnvolle Überbauung überhaupt zu ermöglichen. Ein weiterer Schritt zur Projektoptimierung konnte vollzogen werden, indem die Rhätische Bahn die bauliche Ausnutzung ihrer angrenzenden Parzelle übertragen hat. Darüber hinaus darf die Parzelle der RhB auch für die Erschliessung und Parkierung beansprucht werden. Die Einzelheiten dazu haben die Politische Gemeinde, die Bürgergemeinde und die RhB in einem Grunddienstbarkeitsvertrag geregelt. Schliesslich musste ein privatrechtliches Bauverbot aus dem Jahr 1915 zugunsten der Grundstücke Nr. 1380/1381 und zulasten des Grundstückes Nr. 1239 aufgelöst werden.

Nun ist das Areal Sper l'En baureif und für die Realisierung der Hotel- und Wohnüberbauung verfügbar. Die Voraussetzungen für die Entwicklung eines wirtschaftlich tragbaren Hotelprojek-

tes haben sich allerdings substantiell verändert. Namentlich sind die Baukosten und die Ertragspreise in der Hotellerie auseinandergedriftet. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen seit dem Grundsatzentscheid im Jahr 2011 muss das Vertragswerk angepasst werden. Dies bedarf der Zustimmung seitens der Bürgerversammlung und der Gemeindeversammlung.

5.2 Das Areal Sper l'En

Die Bürgergemeinde ist Eigentümerin des Grundstückes Nr. 1239 mit einer Gesamtfläche von 60'721 m². Die Politische Gemeinde ist Eigentümerin der Parzelle 1406 mit einer Fläche von 678 m² (Areal Pizzeria Sper l'En). Mit separatem Vertrag trennt die Bürgergemeinde die in der «Hotel- und Wohnzone Sper l'En» liegende Teilfläche vom Rest der Liegenschaft Nr. 1239, welche bis zur Ochsenbrücke reicht, ab. Die in der «Hotel- und Wohnzone Sper l'En» liegende Teilfläche wird mit der Liegenschaft Nr. 1406 der Politischen Gemeinde vereinigt, so dass diese Liegenschaft Nr. 1406 entsprechend den eingebrachten Flächen bzw. anrechenbaren Geschossflächen (aGF) zu 897/1000 Miteigentum der Bürgergemeinde und zu 103/1000 Miteigentum der Politischen Gemeinde gehört.

Die Liegenschaft Nr. 1406 liegt hauptsächlich in der «Hotel- und Wohnzone Sper l'En», umfasst eine Fläche von 6'350 m² und verfügt in Berücksichtigung der auf die Liegenschaft Nr. 1406

übertragene bauliche Ausnutzung von Nachbargrundstücken über eine anrechenbare Geschossfläche (aGF) von 5'456.8 m².

5.3 Die Projektentwickler

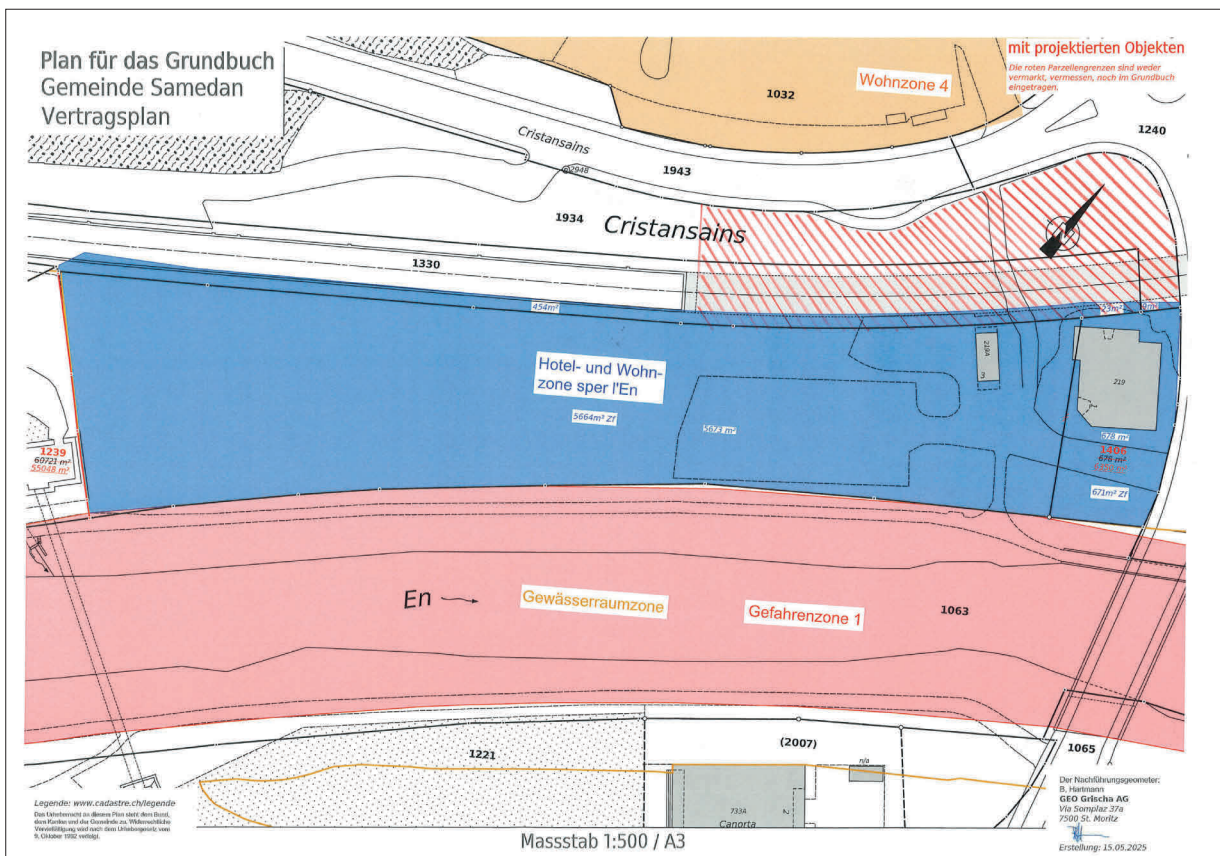
Die einfache Gesellschaft Sper l'En bestand ursprünglich aus der M. und K. Lazzarini Development AG, vertreten durch Kurt Lazzarini, und der Mettler2 Invest AG vertreten durch Gian Reto Lazzarini. Die Mettler2 Invest AG ist inzwischen aus der Gesellschaft ausgeschieden.

Die einfache Gesellschaft Sper l'En ist nach wie vor fest davon überzeugt, dass der Standort optimal für die Ansiedlung eines Hotels und den Bau von Erstwohnungen ist. Ein Hotel ist wichtig für die Belebung des Dorfes und für eine nachhaltige touristische und wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde. Mit dieser Überzeugung konnten neue einheimische Unternehmer gefunden werden und die Gesellschaft neu aufgestellt werden

Als Bauträger und Entwickler agieren

- Mierta & Kurt Lazzarini Architekten AG mit Sitz in Samedan
- Dancler SA mit Sitz in Samedan
- Kbaumgartner Holding AG mit Sitz in Scuol

Kurt Baumgartner, Hotelier in Scuol, tritt als Investor und Betreiber des Hotels auf.



Situationsplan

Diese neu formierte Gruppe hat sich intensiv mit der Machbarkeit eines Hotelprojektes auseinandergesetzt. Aufgrund einer vertieften Analyse mit dem Fachwissen aller Beteiligten aus den unterschiedlichen Bereichen, ist dieses Team mit einheimischen Unternehmern und einem Hotelier mit ausgewiesenem Leistungsausweis gewillt, das Projekt weiter zu entwickeln. Zusammen mit einer paritätisch zusammengesetzten Begleitgruppe mit Vertretern des Bürgervorstandes und des Gemeindevorstandes wurden die Anpassungen des Vertragswerkes verhandelt und in den nun vorliegenden Fassungen von allen Parteien akzeptiert.

5.4 Das Projekt

Im östlichen Teil der «Hotel- und Wohnzone Sper l'En» soll ein Hotel mit 50 bis 100 Zimmer (mindestens 100 Betten), einem öffentlichen Restaurant mit 100 bis 120 Sitzplätzen samt mit dem Betrieb des Hotels zusammenhängenden Räumen und Anlagen, wie Nebenräumen, Personalzimmer und Direktionswohnung (beanspruchte aGF ca. 3'000 m²) realisiert werden. Im westlichen Teil sind Wohnbauten vorgesehen. Es können Miet- und/oder Eigentumswohnungen sein. Die dafür beanspruchte aGF beträgt ca. 2'500 m². Hinzu kommt eine unterirdische Autoeinstellhalle.

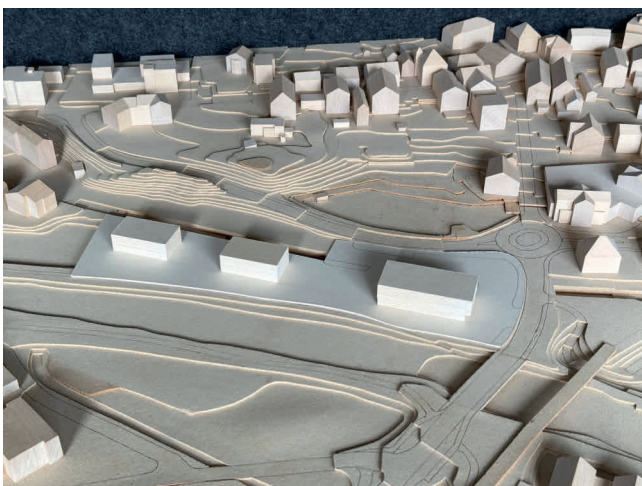
Die einfache Gesellschaft Sper l'En plant eine Überbauung mit einem Hotel und zwei bis drei Wohngebäuden. Die Bauten werden parallel zum Innufer angeordnet. Der viergeschossige Hotelbau

steht nahe dem Brückenkopf und formuliert so den räumlichen Abschluss zu den Bauten rund um den Kreisel. Ein grosszügiger Vorplatz bildet den Eingang zur Hotelanlage. Die Wohnbauten sind südwestlich vom Hotel so angeordnet, dass eine offene Bebauung entsteht und die begrünten Zwischenräume eine Verzahnung mit der Landschaft ergeben. Die Erschliessung erfolgt von der Umfahrung Chaunt da San Bastiaun. Im Untergeschoss befindet sich eine zusammenhängende Tiefgarage.

Die Hotelanlage besteht aus einem offenen Erdgeschoss mit Eingangsbereich, Reception, Restaurant und Meetingräumen. Im Vorbereich zum Inn und nach Westen entsteht ein grosszügiger Grünbereich mit Gartensitzplätzen. In drei Obergeschossen sind 60 – 65 Hotelzimmer angeordnet. Die Zimmer nach Süden haben einen vorgelagerten Balkon.

Die Wohnbauten sind dreigeschossig, das Erdgeschoss wird als Hochparterre ausgebildet. Es entstehen rund 20 Wohneinheiten. Die Grundrisse sind in einem Dreispänner so angeordnet, dass je nach Bedarf unterschiedlich grosse Wohnungen von 3.5 bis 5.5 Zimmer angeboten werden können. Die Hauptausrichtung der Wohnungen ist nach Süden. Jede Wohnung verfügt über einen Gartensitzplatz oder einen Balkon. Im Untergeschoss befinden sich die Nebenräume und der direkte Zugang zur Tiefgarage.

	Geschossfläche aGF m ²	Geschossflächen total GF m ²	Gebäudevolumen GV m ³	Investitionsvolumen in Mio. CHF
Gesamt	5'450	7'800	25'000	35 – 40
Hotel	3'000	3'400	10'500	
Wohnen	2'450	3'100	10'000	
Garage		1'300	4'500	



5.5 Der öffentlich-rechtliche Vertrag – die Eckpunkte

- Am 20. Dezember/30. Dezember 2011 und 23. Januar 2012 vereinbarten die Bürgergemeinde und die Politische Gemeinde mit der einfachen Gesellschaft Sper l'En einen öffentlich-rechtlichen Vertrag betreffend die Überbauung des Areals Sper l'En mit Hotel- und Wohnbauten. Die Zusammensetzung der einfachen Gesellschaft Sper l'En ist nicht mehr dieselbe wie 2011/2012. Die Bürgergemeinde Samedan und die Politische Gemeinde Samedan stimmen mit dem Abschluss des vorliegenden Vertrages dem Gesellschafterwechsel innerhalb der einfachen Gesellschaft Sper l'En zu.
- Mit dem vorliegenden Vertrag soll den seit Abschluss des Vertrages Ende 2011/Anfang 2012, eingetretenen veränderten Verhältnissen Rechnung getragen werden.
- Die Gemeinden räumen der einfachen Gesellschaft im Hinblick auf die zonenkonforme Überbauung und Nutzung des Grundstückes Nr. 1406 Baurechte gemäss separatem Baurechtsvertrag ein.
- Der Baurechtsvertrag wird der Gemeindeversammlung sowie der Generalversammlung der Bürgergemeinde zusammen mit dem vorliegenden Vertrag zur Genehmigung unterbreitet. Mit der Genehmigung wird den Versammlungen auch beantragt, die Vorstände der Politischen Gemeinde und der Bürgergemeinde zu ermächtigen und zu beauftragen, die von den Versammlungen genehmigten Baurechtsverträge unmittelbar nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung für die Wohnüberbauung und für den Hotelbau zusammen mit den Baurechtsnehmern zu unterzeichnen und zum Eintrag ins Grundbuch anzumelden. Der einfachen Gesellschaft Sper l'En wird das Recht eingeräumt, den Baurechtsnehmer zu bestimmen.
- Die Überbauung wird der Politischen Gemeinde Steuereinnahmen generieren. In Berücksichtigung dieser Tatsache verzichtet die Politische Gemeinde auf ihrem Anteil am Baurechtszins (10.4%) zugunsten der Bürgergemeinde. Dies entspricht einem jährlichen Betrag von rund CHF 4'600.
- Die Kosten für den Rückbau des sich auf dem Areal befindenden Gebäudes gehen zu Lasten der einfachen Gesellschaft Sper l'En.
- Die Mehrkosten für die allfällige Sanierung der sich auf dem Areal befindenden Deponie gehen zu Lasten der Politischen Gemeinde. Dies gilt für die gesetzlich geforderte Minimalvariante.

5.6 Der Baurechtsvertrag für das Hotel und die Wohnüberbauung – die Eckpunkte

- Die Bürgergemeinde und die Politische Gemeinde räumen der Baurechtsnehmerin für die Liegenschaft Nr. 1406 ein selbständiges und dauerndes Baurecht für die Dauer von 90 Jahren ein.

- Dieses beinhaltet das Recht, ein im traditionellen Sinne betriebenes Hotel/Restaurant zu erstellen, bestimmungsgemäss zu nutzen und dauernd beizubehalten. Als traditionelles Hotel gilt ein Beherbergungsbetrieb, der Gästen gegen Entgelt zeitlich beschränkt Raumeinheiten zur Verfügung stellt und gleichzeitig die für Hotels typische Service- und Dienstleistungen anbietet. Diese Raumeinheiten dürfen rechtlich nicht verselbständigt werden (keine dingliche Rechte und keine Vermietung) und keine für Wohnungen typische Einrichtungen aufweisen.
- Das Hotel/Restaurant soll 50 bis 100 Zimmer (mindestens 100 Betten) sowie ein öffentliches Restaurant mit 100 bis 120 Sitzplätzen umfassen. Von den Baurechten miterfasst ist auch die Befugnis zur Erstellung einer Autoeinstellhalle.
- Der Baurechtsnehmerin wird zudem das Recht eingeräumt, ein oder mehrere Wohnhäuser und Nebenräume samt unterirdischer Autoeinstellhalle zu erstellen, bestimmungsgemäss zu nutzen und dauernd beizubehalten. Die Wohnungen sind gemäss Grundordnung der Gemeinde Samedan und den übergeordneten gesetzlichen Vorgaben zu erstellen. Es sind demnach nur Erstwohnungen gestattet.
- Einer Nutzungsänderung haben sowohl die Generalversammlung der Bürgergemeinde wie auch die Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde zuzustimmen.
- Für den Landanteil, welcher auf die Hotelnutzung entfällt, wird ein reduzierter Baurechtszins vereinbart. Dieser bemisst sich wie folgt: 1. Betriebsjahr bis und mit 5. Betriebsjahr CHF 5'000.00; 6. bis und mit 10. Betriebsjahr CHF 10'000.00; ab 11. Betriebsjahr CHF 15'000.00. Der Baurechtszins wird alljährlich an die Teuerung angepasst, erstmals per 1. Januar des 1. Betriebsjahres.
- Der jährliche Baurechtszins für den Landanteil «Wohnen» entspricht dem hypothekarischen Referenzzinssatz, wie er vom Bundesamt für Wohnungswesen festgelegt wird und basiert auf einem Landwert von CHF 1'700'000 für die gesamte Baurechtsfläche.
- Der Baurechtszinssatz wird jährlich per 01. Januar für das folgende Jahr festgelegt. Der minimale Zinssatz beträgt 1.75%.
- Der Baurechtszins kommt gemäss Vereinbarung zwischen der Politischen Gemeinde und der Bürgergemeinde vollumfänglich der Bürgergemeinde zu.
- Unter Berücksichtigung einer für das Projekt üblichen Planungs-, Bewilligungs- und Bauphase und im Sinne einer Starthilfe ist für die ersten drei Jahre ab Eintragung des Vertrages im Grundbuch kein Baurechtszins geschuldet.

5.7 Nächste Schritte und Fristen

- Innert vierundzwanzig Monaten nach den zustimmenden Beschlüssen der Gemeinden hat die einfache Gesellschaft Sper l'En das vollständige Baugesuch für die Überbauung des Grundstückes Nr. 1406 (Hotel und Wohnbauten) bei der Gemeinde einzureichen.
- Innert 60 Tagen nach Rechtskraft der Baubewilligung sind die Baurechtsverträge zu unterzeichnen und zur Eintragung im Grundbuch anzumelden.
- Der Baubeginn und die Bauvollendung richten sich nach Art. 91 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG).
- Für den Fall, dass eines ablehnenden Entscheides durch eine der Gemeinden oder beide Gemeinden, verpflichten sich der Bürgervorstand, der Gemeindevorstand und die einfache Gesellschaft Sper l'En, sich über das weitere Vorgehen zu verständigen und gegebenenfalls eine neue Vorlage zu erarbeiten. Für den Fall, dass sie sich nicht auf ein solches Vorgehen einigen können, fällt der vorliegende Vertrag ohne Weiteres dahin und die Gemeinden sind frei, über das gesamte vom Vertrag erfasste Areal frei zu verfügen.
- Wenn eine der im öffentlich-rechtlichen Vertrag vereinbarten Fristen um mehr als einen Monat ungenutzt verstreicht, haben die Gemeinden den Vertragsnehmern eine entsprechende Nachfrist von 4 Monaten anzusetzen. Wird auch diese Frist nicht eingehalten, fallen der vorliegende Vertrag und der öffentlich-rechtliche Vertrag 2011/12 ohne Weiteres dahin. In diesem Fall sind die Gemeinden frei über das gesamte vom Vertrag erfasste Areal frei zu verfügen.
- Seitens der einfachen Gesellschaft Sper l'En kann der öffentlich-rechtliche Vertrag bis zum Eintrag der Baurechtsverträge im Grundbuch gekündigt werden. In diesem Fall fallen der Vertrag und der öffentlich-rechtliche Vertrag von 2011/12 ohne Weiteres dahin und die Gemeinden sind frei, über das gesamte vom Vertrag erfasste Fläche frei zu verfügen. Die politische Gemeinde und die Bürgergemeinde können den Vertrag nicht kündigen.

5.8 Beurteilung des Gemeindevorstandes

Der Standort Sper l'En liegt seit Jahren brach und eignet sich aufgrund seiner Lage hervorragend sowohl für ein Hotel als auch für eine Wohnüberbauung. Die Gemeinde hat in den vergangenen Jahren die notwendigen Massnahmen getroffen, um das Areal baureif zu gestalten. Wie in vielen Tourismusorten sind auch in Samedan in den vergangenen Jahren zahlreiche Hotels verloren gegangen. Nun besteht die Möglichkeit, dieser negativen Entwicklung entgegenzuwirken.

Die Realisierung eines Hotels ist zentral für die Belebung des Ortes und verleiht der wirtschaftlichen Entwicklung in Samedan

neue Impulse. Nebst direkten Arbeitsplätzen im Hotel selbst und indirekten Arbeitsplätzen in den vor- und nachgelagerten Betrieben stärkt es den Tourismus und die lokale Wirtschaft. Der Planerfolgsrechnung des Hotels werden 21'000 Logiernächte /Jahr zugrunde gelegt. Besieht man, dass ein Hotelgast im Durchschnitt CHF 400.00 pro Tag ausgibt, darf von einer beträchtlichen Wertschöpfung für den Standort Samedan ausgegangen werden. Nicht unerwähnt dürfen die direkten Einnahmen der Bürgergemeinde aus dem Baurechtszins bleiben. Diese betragen ab dem 11. Betriebsjahr jährlich CHF 45'000.

Mit der einfachen Gesellschaft Sper l'En liegt eine verlässliche Partnerin vor. Alle Gesellschafter sind gestandene Unternehmer und in der Region stark verankert. Dies bietet Gewähr für eine langfristige, nachhaltige Orientierung und für transparente Strukturen. Sie haben bereits mehrere Projekte dieser Grössenordnung erfolgreich entwickelt und realisiert. Alle Beteiligten verfügen über die notwendige Erfahrung und über einen ausgewiesenen Leistungsausweis. Die Basis für eine erfolgreiche Zusammenarbeit ist gegeben.

Zusammenfassend ist der Gemeindevorstand der Überzeugung, dass die Realisierung eines Hotels für die positive Entwicklung der Gemeinde von zentraler Bedeutung ist. Von den zahlreichen Hotelprojekten in verschiedenen Tourismusgemeinden wurden bislang nur wenige auch tatsächlich realisiert. Insofern wäre der Bau eines Hotels ein Erfolg mit hoher Strahlkraft nach aussen und äusserst positiv für das Image der Gemeinde Samedan als attraktiver Wirtschafts-, Arbeits- und Wohnort. Die Chance, das Areal Sper l'En in Zusammenarbeit mit einem vertrauenswürdigen und soliden Partner einer Hotel- und Wohnüberbauung zuzuführen, gilt es zu nutzen und mit Überzeugung umzusetzen.

Beilagen im Anhang.

- Öffentlich-rechtlicher Vertrag
- Baurechtsvertrag

Proposta da la suprastanza cumünela

- *Appruvaziun dal contrat da dret public traunter la Comunità dals vschins da Samedan, la vschinauncha politica da Samedan e la società simpla Sper l'En*
- *Appruvaziun dal contrat da dret da fabrica traunter la Comunità dals vschins da Samedan, la vschinauncha politica da Samedan e la società simpla Sper l'En concernent la realisaziun d'ün hotel e d'üna surfabricaziun d'abitaziuns*

Antrag des Gemeindevorstandes

- Genehmigung des öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Bürgergemeinde Samedan, der Politischen Gemeinde Samedan und der einfachen Gesellschaft Sper l'En

- Genehmigung des Baurechtsvertrages zwischen der Bürger-
gemeinde Samedan, der Politischen Gemeinde Samedan und
der einfachen Gesellschaft Sper l'En betreffend die Realisie-
rung eines Hotels und einer Wohnüberbauung

Namens des Gemeindevorstandes

Gian Peter Niggli
Gemeindepräsident

Claudio Prevost
Gemeindeschreiber

Öffentlich-rechtlicher Vertrag

(Art. 4 Abs. 2 KRG)

(ersetzt Vertrag vom 20. Dezember 2011, 30. Dezember 2011, 23. Januar 2012)

zwischen der **Einfachen Gesellschaft Sper l'En**, bestehend aus

- Mierla & Kurt Lazzarini Architekten AG, mit Sitz in Samedan, UID CHE-290.642.768, Via Chantunela 11, 7503 Samedan
- Dancier SA, mit Sitz in Samedan, UID CHE-114.105.539, San Bastiaun 59, 7503 Samedan
- KBaumgartner Holding AG, mit Sitz in Scuol, UID CHE-296.673.394, Senda dal Fop 19A, 7550 Scuol

nachstehend **Einfache Gesellschaft Sper l'En** genannt

und der **Bürgergemeinde Samedan**, 7503 Samedan
sowie der **Politischen Gemeinde Samedan**, 7503 Samedan

nachstehend **Gemeinden** genannt
alle zusammen **Parteien**

1. Vorbemerkungen

1.1. Ausschreibung

Im Jahre 2011 wurde das Areal Sper l'En von der Bürgergemeinde und der Politischen Gemeinde öffentlich ausgeschrieben. Gesucht wurden Investoren, welche bereit sind, auf dem Areal Sper l'En ein Hotel und Wohnbauten zu realisieren. Nach Durchführung des Auswahlverfahrens beschlossen die Vorstände der Bürgergemeinde und der Politischen Gemeinde das Projekt mit der Einfachen Gesellschaft Sper l'En weiterzuverfolgen.

1.2. Wechsel in der Einfachen Gesellschaft Sper l'En

Am 20. Dezember / 30. Dezember 2011 und am 23. Januar 2012 vereinbarten die Einfache Gesellschaft Sper l'En, seinerzeit noch bestehend aus M. & K. Lazzarini Development AG und Mettler 2 Invest AG, einerseits, und die Politische Gemeinde

sowie die Bürgergemeinde andererseits, einen öffentlich-rechtlichen Vertrag betreffend die Überbauung des Areals Sper l'En mit Hotel- und Wohnbauten. Neu besteht die Einfache Gesellschaft Sper l'En aus den folgenden Unternehmungen:

- Mierla & Kurt Lazzarini Architekten AG, mit Sitz in Samedan, UID CHE-290.642.768, Via Chantunela 11, 7503 Samedan
- Dancier SA, mit Sitz in Samedan, UID CHE-114.105.539, San Bastiaun 59, 7503 Samedan
- KBaumgartner Holding AG, mit Sitz in Scuol, UID CHE-296.673.394, Senda dal Fop 19A, 7550 Scuol

1.3. Veränderte Verhältnisse | Ersatz des Vertrages vom 20. Dezember/30. Dezember 2011 und 23. Januar 2012

Mit dem vorliegenden Vertrag soll den seit Abschluss des Vertrages Ende 2011/Anfang 2012, eingetretenen veränderten Verhältnissen Rechnung getragen werden.

Der vorliegende Vertrag ersetzt den Vertrag vom 20. Dezember 2011, 30. Dezember 2011 und vom 23. Januar 2012.

2. Ausgangslage

2.1. Anrechenbare Geschossfläche

Mit separatem Vertrag hat die Bürgergemeinde die in der «Hotel- und Wohnzone Sper l'En» liegende Teilfläche vom Rest der Liegenschaft Nr. 1239, Grundbuch der Gemeinde Samedan (**Liegenschaft Nr. 1239**), welcher bis zur Ochsenbrücke reicht, abgetrennt. Die in der «Hotel- und Wohnzone Sper l'En» liegende Teilfläche wurde mit der Liegenschaft Nr. 1406, Grundbuch der Gemeinde Samedan (**Liegenschaft Nr. 1406**) der Politischen Gemeinde vereinigt, so dass diese Liegenschaft Nr. 1406 entsprechend den eingebrachten Flächen bzw. anrechenbaren Geschossflächen (aGF) zu 897/1000 Miteigentum der Bürgergemeinde und zu 103/1000 Miteigentum der Politischen Gemeinde gehört.

Die Liegenschaft Nr. 1406 liegt hauptsächlich in der «Hotel- und Wohnzone Sper l'En», umfasst eine Fläche von 6'350 m² und verfügt in Berücksichtigung der auf die Liegenschaft Nr. 1406 übertragenen bauliche Ausnützung von Nachbargrundstücken über eine anrechenbare Geschossfläche (aGF) von 5'456.8 m².

Die Parteien stellen hiermit fest, dass das Grundstück Nr. 1406 baureif ist.

2.2. Nutzungen

Im östlichen Teil der «Hotel- und Wohnzone Sper l'En» soll ein Hotel mit 50 bis 100 Zimmer (mindestens 100 Betten), einem öffentlichen Restaurant mit 100 bis 120 Sitzplätzen samt mit dem Betrieb des Hotels zusammenhängenden Räumen und Anlagen, wie Nebenräumen, Personalzimmer und Direktionswohnung (beanspruchte aGF ca. 3'000 m²) und im westlichen Teil sollen Wohnbauten (Miet- und/oder Eigentumswohnungen) (beanspruchte aGF ca. 2'500 m²) realisiert werden. Hinzu kommt eine unterirdische Autoeinsteihalle.

3. Zu den Vertragsparteien

3.1. Zustimmung zum Gesellschaftswechsel

Die Gemeinden stimmen mit dem Abschluss des vorliegenden Vertrages dem Gesellschaftswechsel innerhalb der Einfache Gesellschaft Sper l'En zu.

3.2. Keine Ansprüche der ausgeschiedenen Gesellschafter

Die neuen Mitglieder der Einfachen Gesellschaft Sper l'En bestätigen hiermit, sich mit den bisherigen Mitgliedern der einfachen Gesellschaft auseinander gesetzt zu haben und die Gemeinden im Zusammenhang mit allfälligen Ansprüchen der ausgeschiedenen Mitglieder der einfachen Gesellschaft in jedem Fall schadlos zu halten.

4. Erschliessung

Für die Überbauung des Areals sowie aber auch für einen zweckmässigen Betrieb des Hotels ist eine Erschliessung des Areals von Norden und von Osten her notwendig. Die Politische Gemeinde beauftragt diese Erschliessung und verpflichtet sich, nötigenfalls die zur Umsetzung dieses Erschliessungskonzeptes notwendige Planungsverfahren durchzuführen.

Gemäss Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Bürgergemeinde, der Politischen Gemeinde und der Rhätischen Bahn AG vom 18. November 2024 kann der nordöstlich der «Hotel- und Wohnzone Sper l'En» liegende Bereich (im beiliegenden Plan rot schraffiert) im Zusammenhang mit der zonenkonformen Nutzung der «Hotel- und Wohnzone Sper l'En» als Parkplatz und Erschliessungsfläche genutzt werden.

3

5. Planungsrecht

Die Gemeinden räumen der Einfachen Gesellschaft Sper l'En das Recht ein, unmittelbar nach Zustimmung der Gemeinden zum vorliegenden Vertrag, die Liegenschaft Nr. 1406 zum Zwecke der Aufnahme zu betreten bzw. durch beauftragte Personen betreten zu lassen, entsprechende Baugesuche für die Überbauung der Liegenschaft Nr. 1406 bei der Baubehörde einzureichen und alle mit der Erschliessung oder Überbauung der genannten Liegenschaft im Zusammenhang stehenden Planungshandlungen vorzunehmen und Verfahren einzuleiten (wie Verhandlungen mit den Behörden und Nachbarn zu führen, Profilstangen auf dem Baugrund zu stellen, alle erforderlichen Bodenproben zu entnehmen und allfällige Rechtsmittelverfahren zu führen). Die Gemeinden verpflichten sich, auf erstes Ersuchen hin, allfällige Baueingaben, sofern dies notwendig ist, als Grundeigentümerinnen zu unterzeichnen. Die Baueingabe wird durch die Gemeinden nur dann unterzeichnet, wenn sich diese von der Einhaltung der Bestimmungen dieses Vertrages und des von den Versammlungen der Gemeinden genehmigten Baurechtsvertrages, insbesondere den Bestimmungen gemäss Ziff. 2.2.3 des Baurechtsvertrages, in der Baueingabe, vergewissern konnten.

6. Baurechtsvertrag

6.1. Genehmigung des Baurechtsvertrages

Die Gemeinden räumen der Einfachen Gesellschaft Sper l'En im Hinblick auf die Zonengemässe Überbauung und Nutzung der Liegenschaft Nr. 1406 ein Baurecht gemäss separatem Baurechtsvertrag ein.

Der Baurechtsvertrag wird der Gemeindeversammlung sowie der Generalversammlung der Bürgergemeinde zusammen mit dem vorliegenden Vertrag zur Genehmigung unterbreitet. Mit der Genehmigung des Baurechtsvertrages werden der Vorstand der Politischen Gemeinde und der Bürgerrat ermächtigt und beauftragt, den von den Versammlungen genehmigten Baurechtsvertrag unmittelbar nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung für die Wohnüberbauung und für den Hotelbau mit der Einfachen Gesellschaft Sper l'En zu unterzeichnen und zum Eintrag ins Grundbuch anzumelden.

4

6.2. Vereinbarung betreffend Baurechtszins

Die Nutzung des Areals in der «Hotel- und Wohnzone Sper l'En» gemäss dem von den Gemeinden eingeräumten Baurecht wird der Politischen Gemeinde und der Bürgergemeinde Steuerentnahmen generieren. In Berücksichtigung dieser Tatsache vereinbaren die Politische Gemeinde und die Bürgergemeinde hiermit, dass der auf die Politische Gemeinde entfallende Anteil am Baurechtszins (10.4%) der Bürgergemeinde zukommt.¹

7. Weitere Schritte

7.1. Erster Schritt

Der Bürgerrat und der Vorstand der Politischen Gemeinde unterbreiten den vorliegenden Vertrag samt dem diesem beiliegenden Entwurf des Baurechtsvertrages mit dem Antrag um Genehmigung der Generalversammlung der Bürgergemeinde und der Gemeindevorstand. Die Versammlungen sind für Sommer 2025 zu planen.

7.2. Zweiter Schritt

Innert 24 Monaten nach den zustimmenden Beschlüssen der Gemeinden (das Datum der als letzte entscheidende Versammlung ist massgebend) hat die Einfache Gesellschaft Sper l'En das vollständige Baugesuch für die Überbauung der Liegenschaft Nr. 1406, gemäss Baurechtsvertrag bei der Politischen Gemeinde einzureichen.

7.3. Dritter Schritt

Innert 60 Tagen nach Rechtskraft der Baubewilligung sind die Baurechtsverträge zu unterzeichnen, öffentlich zu beurkunden und zur Eintragung im Grundbuch anzumelden.

7.4. Vierter Schritt

Der Baubeginn und die Bauvollendung richten sich nach Art. 91 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG, 801.100).

¹ Zur Illustration sei die folgende Modellrechnung aufgeführt:
Baurechtszins für die Wohnüberbauung 1.75% von CHF 1.7 Mio. = CHF 29'750.00
Baurechtszins für das Hotel CHF 15'000.00, total CHF 44'750.00, davon würden auf die Politische Gemeinde 10.4%, d. h. CHF 4'654.00 pro Jahr entfallen

8. Dahinfallen des Vertrages

8.1. Fehlende Zustimmung der Gemeinden

Für den Fall, dass eine der Gemeinden oder beide Gemeinden dem vorliegenden Vertrag bzw. dem beiliegenden Baurechtsvertrag nicht zustimmt bzw. nicht zustimmen, verpflichten sich die Vorstände der Gemeinden und die Einfache Gesellschaft Sper l'En, sich über das weitere Vorgehen zu verständigen und ggf. eine neue Vorlage zu Händen der Generalversammlung der Bürgergemeinde und der Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde zu erarbeiten. Für den Fall, dass sie sich nicht auf ein solches Vorgehen einigen können, sind die Gemeinden frei, über das gesamte in der «Hotel- und Wohnzone Sper l'En» liegende Areal frei zu verfügen.

8.2. Nichteinhalten der Fristen

Wenn eine der Fristen gemäss Ziff 7.2 und 7.4 um mehr als einen Monat ungenutzt verstreicht, haben die Gemeinden der Einfachen Gesellschaft Sper l'En eine entsprechende Nachfrist von 4 Monaten anzusetzen. Wird auch diese Frist nicht eingehalten, fallen der vorliegende Vertrag und der öffentlich-rechtliche Vertrag vom 20. Dezember 2011, 30. Dezember 2011, 23. Januar 2012 ohne Weiteres dahin. In diesem Fall sind die Gemeinden frei über das gesamte vom Vertrag erfasste Areal frei zu verfügen.

Das Gleiche gilt, wenn die Einfache Gesellschaft Sper l'En für die Umsetzung des Baurechtsvertrages die in Ziff. 7.3 genannte Frist, nicht einhält.

9. Weitere Bestimmungen

9.1. Kündigung durch die einfache Gesellschaft Sper l'En

Seitens der Einfachen Gesellschaft Sper l'En kann der vorliegende Vertrag bis zum Eintrag der Baurechtsverträge im Grundbuch der Gemeinde Samedan (Datum des Hauptbucheintrages ist massgebend) durch schriftliche Mitteilung an die Politische Gemeinde und an die Bürgergemeinde beziehungsweise durch Nichteinhalten der Frist gemäss vorstehender Ziff. 7.2 gekündigt werden. In diesem Fall fallen der Vertrag und der öffentlich-rechtliche Vertrag vom 20. Dezember 2011, 30. Dezember 2011, 23. Januar 2012 ohne Weiteres dahin und die Gemeinden sind frei, über das gesamte vom Vertrag erfasste Fläche frei zu verfügen.

9.2. Kündigung durch die Gemeinden

Die politische Gemeinde und die Bürgergemeinde können den Vertrag nicht kündigen. Vorbehalten bleibt die Regelung gemäss vorstehender Ziff. 8 «Dahinfallen des Vertrages».

10. Rückbau bestehendes Gebäude, Abfalldeponie

Die Politische Gemeinde räumt das sich auf dem Areal befindende Gebäude vollständig und entfernt gegebenenfalls auch mit Asbest belastete Gebäudeteile. Der Rückbau des so geräumten Gebäudes ist Sache der Einfachen Gesellschaft Sper l'En und geht zu deren Lasten.

Allfällige Sanierungskosten einer Abfalldeponie gehen zulasten der Politischen Gemeinde.

11. Schlichtung / Gerichtsstand

Die Vertragsparteien verpflichten sich zur vertrauensvollen und offenen Zusammenarbeit. Bei allfälligen Streitigkeiten sind sie bemüht, diese einvernehmlich zu regeln. Für den Fall, dass trotz diesen Bemühungen keine Einigung zustande kommt, ist es jeder Partei anheimgestellt, das zuständige Gericht anzurufen. Gerichtsstand ist ausschliesslich Samedan und es ist ausschliesslich Schweizer Recht anwendbar.

12. Genehmigungen

12.1. Bürgerrat

Der Bürgerrat der Bürgergemeinde hat diesen Vertrag und der diesem Vertrag beiliegenden Baurechtsvertrag am 16. Juni 2025 zuhanden der Generalsversammlung der Bürgergemeinde verabschiedet.

12.2. Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand der Politischen Gemeinde hat diesen Vertrag und der diesem Vertrag beiliegenden Baurechtsvertrag am 28. April 2025 zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet.

7

12.3. Zustimmung durch die Einfache Gesellschaft Sper l'En

Die Einfache Gesellschaft Sper l'En hat den vorliegenden Vertrag als Zeichen ihres Einverständnisses bereits vor den Zustimmungsbeschlüssen der Versammlungen der beteiligten Gemeinden zugestimmt. Mit der Unterzeichnung dieses Vertrages erklärt sich die Einfache Gesellschaft Sper l'En auch mit dem Inhalt des Baurechtsvertrages einverstanden und erklärt sich bereit, diesen Baurechtsvertrag, sofern dieser von den Versammlungen der Gemeinden (vgl. Ziff. 12.1 und Ziff. 12.2) genehmigt wird und die Baubewilligung für die Überbauung gemäss Baurechtsvertrag in Rechtskraft erwachsen ist, zu unterzeichnen und zur Eintragung im Grundbuch anzumelden.

Für die **Einfache Gesellschaft Sper l'En**

Miarta & Kurt Lazzarini Architekten AG

.....

Kurt Lazzarini

Dancier SA

.....

Urs Pfister

KBaumgartner Holding AG

.....

Kurt Baumgartner

8

Zustimmung der Generalversammlung der Bürgergemeinde Samedan

Die Generalversammlung der Bürgergemeinde Samedan hat diesem Vertrag samt den diesem Vertrag beiliegenden Baurechtsverträge am 16. Juni 2025 zugestimmt

Samedan,

Bürgergemeinde Samedan

Der Bürgermeister

Der Aktuar

.....
Dumeng Claviot

.....
Andri Lüthi

Zustimmung der Generalversammlung der Politischen Samedan

Die Gemeindeversammlung der Politischen Samedan hat diesem Vertrag samt den diesem Vertrag beiliegenden Baurechtsverträge am 30. Juni 2025 zugestimmt.

Samedan,

Bürgergemeinde Samedan

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

.....
Gian Peter Niggli

.....
Claudio Prevost

Samedan,

Beilagen:

- Vertragsplan
- Entwurf Baurechtsvertrag



ÖFFENTLICHE URKUNDE

Baurechtsvertrag

1. Die Bürgergemeinde Samedan, 7503 Samedan, Piazzet 4,

Miteigentümerin der Liegenschaft Nr. 1406 zu 896/1000

als Bürgergemeinde

und

2. die Politische Gemeinde Samedan, 7503 Samedan, Piazzet 4,

Miteigentümerin der Liegenschaft Nr. 1406 zu 104/1000

als Politische Gemeinde

zusammen: Baurechtsgeberinnen

3. die Einfache Gesellschaft Sper l'En, bestehend aus:

- Mierla & Kurt Lazzarini Architekten AG, mit Sitz in Samedan, UID CHE-290.042.768, Via Chantunela 11, 7503 Samedan
- Dancier SA, mit Sitz in Samedan, UID CHE-114.105.539, San Bastiaun 59, 7503 Samedan
- K Baumgartner Holding AG, mit Sitz in Scuol, UID CHE-296.673.394, Senda dal Fop 19A, 7550 Scuol

Baurechtsnehmerin

vereinbaren

im Grundbuch der Gemeinde Samedan

was folgt:

1. Eigentumsverhältnisse

Die Baurechtsgeberinnen sind Eigentümerinnen der folgenden Liegenschaft:

Liegenschaft Nr. 1406

Plan Nr. 45, Cristiansains
Gesamtfläche: 6350 m² (wird aufgrund der Mutation noch verifiziert)

Anmerkungen	2596 06.11.2006	11417.3786	Nichtlandwirtschaftliches Grundstück
	794 22.04.2014	13888.3786	Projektmutation
	1274 03.07.2014	14056.3781	Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KtS) vorhanden

Vormerkungen
Keine

Dienstbarkeiten

Hinweis: Die Dienstbarkeiten müssen aufgrund der Mutation noch bereinigt werden

Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Keine

2. Begründung eines Baurechts

2.1 Einräumung

Die Baurechtsgeberinnen räumen der Baurechtsnehmerin ein **selbständiges und dauerndes Baurecht** ein.

2.2 Umfang

2.2.1 Umfang

Das von den Baurechtsgeberinnen gewährte Baurecht umfasst die gesamte Fläche der Liegenschaft Nr. 1406.

Der beiliegende Plan (Massstab 1:500, Format A3) bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.

2.2.2

Benutzung der Baurechtsfläche

Die Baurechtsnehmerin ist befugt, im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen über das Baurecht und den damit belasteten Boden zu verfügen und Bauwerke

(wie Bauten, Einrichtungen und Anlagen) auf und unter dem Boden zu erstellen, die in ihrem Sondereigentum stehen.

2.3 Inhalt des Baurechts

2.3.1 Erstellung von Wohnungen

Die Baurechtsgeberinnen räumen zulasten ihrer Liegenschaft Nr. 1406 der Baurechtsnehmerin das Recht ein, ein oder mehrere Wohnhäuser und Nebenräume samt unterirdischer Autoeinstellhalle zu erstellen, bestimmungsgemäss zu Nutzen und dauernd beizubehalten.

Im Einzelnen vereinbaren die Parteien über Inhalt und Umfang des Baurechts im Sinne von Art. 779b ZGB was folgt:

1. Es sind Wohnungen gemäss Grundordnung der Gemeinde Samedan und den übergeordneten gesetzlichen Vorgaben zu erstellen. Vom Baurecht miterfasst ist auch die Befugnis zur Erstellung einer Autoeinstellhalle.

Einer Nutzungsänderung haben sowohl die Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde wie auch die Generalversammlung der Bürgergemeinde zuzustimmen.

2. Die bauliche Qualität ist durch sorgfältige Planung und die Einhaltung der einschlägigen Normen (beispielsweise der Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverbandes (SIA) und gegebenenfalls weiterer Fachverbände) sicherzustellen. Zudem ist sicherzustellen, dass der Gebrauchswert der Bauten und Anlagen hoch ist. Die Bauten sind stets in einem guten Zustand zu erhalten und sind bedarfsgerecht zu erneuern.

Die Baurechtsnehmerin hat für Sauberkeit und Ordnung auf der gesamten Fläche des Baurechtsgrundstücks mit der Nr. D..... zu sorgen.

Für den Fall, dass diese Unterhaltsverpflichtungen nicht eingehalten werden und die Baurechtsnehmerin trotz entsprechender schriftlicher Mahnung ihren Pflichten nicht nachkommt, sind die Baurechtsgeberinnen berechtigt, die Unterhaltsarbeiten auf Kosten der Baurechtsnehmerin ausführen zu lassen.

Für die wertvermehrende Investitionen in den letzten 20 (in Worten: zwanzig) Jahren vor Ablauf des Baurechts hat die Baurechtsnehmerin die schriftliche Zustimmung der Baurechtsgeberinnen einzuholen.

2.3.2

Erstellung eines im traditionellen Sinne betriebenen Hotels/Restaurants

Die Baurechtsgeberinnen räumen zulasten ihrer Liegenschaft Nr. 1406 der Baurechtsnehmerin das Recht ein, ein im traditionellen Sinne betriebenes Hotel/Restaurant zu erstellen, bestimmungsgemäss zu nutzen bzw. nutzen zu lassen und dauernd beizubehalten.

Im Einzelnen vereinbaren die Parteien über Inhalt und Umfang des Baurechts im Sinne von Art. 779b ZGB was folgt:

1. Es ist ein im traditionellen Sinne betriebenes Hotel/Restaurant zu realisieren.
«Als traditionelles Hotel gilt ein Beherbergungsbetrieb, der Gästen gegen Entgelt zeitlich beschränkt (in der Regel lege-/wochenweise) Raumeinheiten (Zimmer oder Suiten) zur Verfügung stellt und gleichzeitig die für Hotels typische Service- und Dienstleistungen anbietet. Diese Raumeinheiten dürfen rechtlich nicht verselbständigt (keine dingliche Rechte und keine Vermietung) werden und keine für Wohnungen typische Einrichtungen aufweisen.» (Definition gemäss Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden).

Das Hotel/Restaurant soll 50 bis 100 Zimmer (mindestens 100 Betten) sowie ein öffentliches Restaurant mit 100 bis 120 Sitzplätzen umfassen. Vom Baurecht miterfasst ist auch die Erstellung weiterer, mit dem Betrieb des Hotels/Restaurants zusammenhängender Räume und Anlagen, wie Nebenräume, Personalzimmer, Direktionswohnung und Autoeinstellhalle.

Einer Nutzungsänderung haben sowohl die Generalversammlung der Bürgergemeinde wie auch die Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde zuzustimmen.

2. Die bauliche Qualität ist durch sorgfältige Planung und die Einhaltung der einschlägigen Normen (beispielsweise der Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverbandes SIA und gegebenenfalls weiterer Fachverbände) sicherzustellen. Zudem ist sicherzustellen, dass der Gebrauchswert der Bauten und Anlagen hoch ist. Die Bauten sind stets in einem guten Zustand zu erhalten und sind bedarfsgerecht zu erneuern.

Die Baurechtsnehmerin hat für Sauberkeit und Ordnung auf der gesamten Fläche des Baurechtsgrundstücks mit der Nr. D..... zu sorgen.

Für den Fall, dass diese Unterhaltsverpflichtungen nicht eingehalten werden und die Baurechtsnehmerin trotz entsprechender schriftlicher Mahnung ihren Pflichten nicht

nachkommt, sind die Baurechtsgeberinnen berechtigt, die Unterhaltsarbeiten auf Kosten der Baurechtsnehmerin ausführen zu lassen.

Für die wertvermehrende Investitionen in den letzten 20 (in Worten: zwanzig) Jahren vor Ablauf des Baurechtes hat die Baurechtsnehmerin die gemeinsame schriftliche Zustimmung Baurechtsgeberinnen einzuholen.

2.3.3 Abbruch | Wiederaufbau

Die auf dem Baurechtsgrundstück erstellten Bauwerke dürfen nur mit Bewilligung der zuständigen Baubehörde abgebrochen werden.

Die Parteien können die Aufhebung des Baurechtes verlangen, falls die Bauwerke abgebrochen oder nach einer Zerstörung innerhalb einer Frist von 3 (in Worten: drei) Jahren nicht wiederaufgebaut werden.

2.4 **Dauer, Nutzen und Gefahr**

Das Baurecht wird für die Dauer von 90 (in Worten: neunzig) Jahren, beginnend ab Datum der Eintragung des vorliegenden Vertrages im Grundbuch der Gemeinde Samedan (Eintragung im Hauptbuch), eingeräumt. Über eine Verlängerung des Baurechtes haben sich die Parteien bzw. die Rechtsnachfolger der heutigen Parteien wenigstens 5 (in Worten: fünf) Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer zu verständigen.

Der Besitzesantritt durch die Baurechtsnehmerin mit Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr in Bezug auf das Baurechtsgrundstück mit der Nr. D..... erfolgt am Tage des Grundbucheintrages (Eintrag im Hauptbuch).

2.5 **Verselbständigung und Übertragung des Baurechtes, Unterbaurechte**

2.5.1 Verselbständigung

Das Baurecht wird als **selbständig und dauernd** im Sinne von Art. 779 ff. ZGB erklärt und ist als Grundstück in das Grundbuch der Gemeinde Samedan aufzunehmen. Das Grundbuchamt der Region Maloja wird hiermit beauftragt und ermächtigt, für die Aufnahme dieses Baurechtes ein Baurechtsgrundstück mit der Nr. D..... im Grundbuch Samedan zu eröffnen.

Das Baurechtsgrundstück Nr. D..... ist den Mitgliedern der einfachen Gesellschaft Sper l'En zu Gesamteigentum infolge einfacher Gesellschaft zuzuweisen.

5 / 15

2.5.2

Übertragung, Begründung von Stockwerkeigentum und Unterbaurechte

Das Baurecht ist übertragbar. Die Baurechtsnehmerin ist befugt, das Baurecht aufzuteilen, mithin die Baurechtsfläche aufzuteilen, so bspw. in eine Fläche, welche der Wohnnutzung und eine zweite Fläche, welche der Hotelnutzung dient. Bei der Übertragung des Baurechtes gehen alle dinglichen, realobligatorischen und obligatorischen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag (mit allfälligen späteren Ergänzungen und Änderungen) auf die Erwerber über (vgl. dazu die Überbindungsklausel gemäss Ziffer 5.8).

Die Baurechtsnehmerin ist ermächtigt, auf dem Baurechtsgrundstück mit der Nr. D..... Stockwerkeigentum bzw. mit Bezug auf die Autoeinstellhalle, Miteigentum, zu begründen.

Die Einräumung von Unterbaurechten ist ausgeschlossen.

2.6 **Heimfall**

Ordentlicher Heimfall

Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen die auf dem Baurechtsgrundstück erstellten Bauwerke in das Eigentum der Grundeigentümerinnen und Baurechtsgeberinnen nach Massgabe der gesetzlichen Bestimmungen über, sofern keine Verlängerung des Baurechtes erfolgt (vgl. Art. 779c und 779d ZGB).

Als Entschädigung für den ordentlichen Heimfall haben die Baurechtsgeberinnen der Baurechtsnehmerin 80 % des dannzumaligen Verkehrswertes der Bauwerke (ohne Boden) zu entrichten. Massgebend ist der auf den Zeitpunkt des Heimfalls hin von der zuständigen kantonalen Amtsstelle, derzeit Amt für Immobilienbewertungen, geschätzte Verkehrswert der Bauwerke (ohne Boden), sofern diese Schätzung den Verkehrswert nicht nachweislich klar unrichtig wiedergibt. Für den Fall, dass es dannzumal, d. h. im Zeitpunkt des Heimfalls, keine entsprechende Amtsstelle gibt, welche mit der Verkehrswertschätzung betraut ist, bestimmen die Vertragsparteien je eine Fachperson, welche den Verkehrswert zu schätzen hat. Diese Fachpersonen bestimmen ihrerseits eine dritte Person, welche den Verkehrswert zu schätzen hat. Das Mittel der drei ermittelten Verkehrswertschätzungen reduziert um 20 %, entspricht dem Wert, welcher von den Baurechtsgeberinnen der Baurechtsnehmerin zu entschädigen ist.

Für wertvermehrende Investitionen, welche ohne ausdrückliche schriftliche Einwilligung der Baurechtsgeberinnen in den letzten 20 (in Worten: zwanzig) Jahren vor Ablauf des Baurechtes vorgenommen worden sind, schulden die Baurechtsgeberinnen der Baurechtsnehmerin im Falle des Heimfalls keine Entschädigung.

6 / 15

2.6.2

Vorzeitiger Heimfall

Wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder die vertraglichen Verpflichtungen, insbesondere die Verpflichtungen gemäss Ziffern 2.3.1 und 2.3.2 verletzt, können die Baurechtsgeberinnen gemäss Art. 779f ZGB – Art. 779h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen. Die Heimfallsentschädigung ist wie beim ordentlichen Heimfall (vgl. Ziffer 2.6.1.) zu ermitteln, wobei das schuldhafte Verhalten des Baurechtsnehmerin im Sinne von Art. 779g Abs. 1 ZGB als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden kann.

Der vorzeitige Heimfall kann insbesondere auch bei Vernachlässigung des Gebäudeunterhaltes herbeigeführt werden

Soweit das Baurecht in Stockwerkeigentum aufgeteilt ist, und die grobe Vertragsverletzung nur von einem einzelnen Baurechtsnehmer ausgeht, wird der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft eine Frist eingeräumt, den fehlbaren Stockwerkeigentümer aus der Gemeinschaft auszuschliessen. Das Begehren muss innert einer Frist von 3 (in Worten: drei) Monaten nach Fristansetzung beim zuständigen Gericht rechtshängig gemacht werden. Andernfalls liegt eine Vertragsverletzung von sämtlichen Stockwerkeigentümern vor, die zur Herbeiführung des vorzeitigen Heimfalls führt.

3.

3.1 **Baurechtszins und dessen Bemessungsgrundlage**

3.1.1 Bemessungsgrundlage für den Landanteil Wohnen

Der Landwert für den Anteil Wohnen wird aufgrund einer externen Schätzung, in welcher insbesondere die Investitionskosten sowie die möglichen Verkaufserlöse für Erstwohnungen berücksichtigt wurden, von den Parteien auf CHF 1.7 Mio. festgelegt. Für den Landanteil, welcher auf die Hotelnutzung entfällt, wird ein reduzierter Baurechtszins vereinbart.

Der Baurechtszins berechnet sich auf der Grundlage eines Landwertes von CHF 1.7 Mio. Der Baurechtszinssatz wird jährlich per 1. Januar gemäss dem gültigen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen für das folgende Jahr festgelegt. In jedem Fall, d. h. auch dann, wenn der hypothekarische Referenzzinssatz tiefer ist, ist ein Baurechtszins von 1.75 % geschuldet. Für den Fall, dass von den Bundesbehörden dieser

7 / 15

Referenzzinssatz nicht berechnet und nicht veröffentlicht wird, einigen sich die Vertragsparteien auf einen Zinssatz, welcher mit Bezug auf dessen Relevanz für die Mietverhältnisse betreffend Wohnungen dem Referenzzinssatz möglichst nahekommt.

3.1.2 Bemessungsgrundlage für die Hotelnutzung

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, den Baurechtsgeberinnen gesamthaft einen jährlichen Baurechtszins zu bezahlen. Dieser bemisst sich wie folgt:

- Erstes Betriebsjahr bis und mit 5. Betriebsjahr CHF 5'000.00;
- 6. bis und mit 10. Betriebsjahr CHF 10'000.00;
- ab 11. Betriebsjahr CHF 15'000.00.

Der Baurechtszins wird alljährlich an die Teuerung angepasst, erstmals per 1. Januar des 1. Betriebsjahres. Die Anpassung hat nach folgender Formel zu erfolgen:

Baurechtszins gemäss obiger Vereinbarung ./ Stand Landesindex der Konsumentenpreise, Basis 100 Punkte Dezember 2020 im März 2025 (d. h. 107.5 Punkte) x Indexstand per Januar des neuen Jahres.

3.2 **Beginn der Pflicht zur Bezahlung des Baurechtszinses**

Unter Berücksichtigung einer für das Projekt des Bauberechtigten üblichen Planungs-, Bewilligungs- und Bauphase und um der Baurechtsnehmerin die Anfangsfinanzierung zu erleichtern, ist für die ersten 3 (in Worten: drei) Jahre ab Eintragung des vorliegenden Vertrages im Grundbuch der Gemeinde Samedan (Hauptbucheintrag) kein Baurechtszins geschuldet.

Die Baurechtsgeberinnen behalten sich im Sinne von Art. 779j Abs. 1 ZGB das Recht vor, zur Sicherung des Baurechtszinses ein Pfandrecht an dem in das Grundbuch aufgenommene Baurechtgrundstück mit der Nr. D..... im Höchstbetrag von 3 (in Worten: drei) Jahresleistungen zu errichten.

3.3 **Wirtschaftlich Berechtigte am Baurechtszins | Zahlungsmodalitäten**

Der Baurechtszins kommt, gemäss Vereinbarung zwischen der Politischen Gemeinde und der Bürgergemeinde vollumfänglich der Bürgergemeinde zu. Die Bürgergemeinde ist für das Inkasso des Baurechtszinses verantwortlich. Der Baurechtszins ist jährlich per 1. Januar im Voraus für das neue Jahr auf das von der Bürgergemeinde der Baurechtsnehmerin zu nennende Konto zu bezahlen.

8 / 15

Bei nicht rechtzeitiger Bezahlung schuldet die Baurechtsnehmerin vom Verfalltag hinweg, ohne weitere Mahnung einen Verzugszins in der Höhe des Referenzzinssatzes zuzüglich 5 %.

4. **Vorkaufsrechte**

Die gesetzlichen Vorkaufsrechte der Baurechtsgeberinnen am Baurechtsgrundstück sowie der Baurechtsnehmerin am baurechtsbelasteten Boden werden nicht aufgehoben, d. h. sie bleiben bestehen bzw. werden wie nachfolgend abgeändert.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsgeberinnen (Art. 682 ZGB) wird abgeändert (Art. 681b ZGB): Die vorkaufsberechtigten Baurechtsgeberinnen können das Baurechtsgrundstück mit der Nr. D..... im Vorkaufsfall zum Verkehrswert, wie er von der zuständigen Amtsstelle, derzeit Amt für Immobilienbewertungen, auf den Zeitpunkt, indem der Vorkaufsfall eingetreten ist, geschätzt wird (Schätzung der Bauwerke ohne Boden), erwerben. Falls es diese Amtsstelle im Vorkaufsfall nicht mehr gibt, wird der Verkehrswert wie folgt ermittelt:

Die Baurechtsnehmerin und die Baurechtsgeberinnen ernennen gemeinsam je eine ausgewiesene Fachperson und beauftragen diese, mit der Schätzung des Verkehrswertes der Bauwerke ohne Boden. Diese zwei Fachpersonen ernennen ihrerseits eine dritte Person, welche den Verkehrswert ohne Boden schätzt. Das Mittel dieser drei Schätzungen ist der massgebende Verkehrswert.

Für den Fall, dass an den Wohnbauten Stockwerkeigentum und/oder Miteigentum (an der Autoeinstellhalle) begründet wird und die einzelnen Stockwerkeinheiten verkauft werden, bildet deren Verkauf und Wiederverkauf von Stockwerkeinheiten und/oder Miteigentumsanteilen kein Vorkaufsfall.

5. **Weitere Vertragsbestimmungen**

5.1 **Gewährleistung**

Das Baurechtsgrundstück mit der Nr. D..... wird von der Baurechtsnehmerin im heutigen ihr bekannten Zustand übernommen. Jede Gewährleistung der Baurechtsgeberinnen werden hiermit, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich wegbedungen. Unzulässig ist die Wegbedingung der Sach- und Rechtsgewährleistung für Mängel, die den Baurechtsgeberinnen im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bekannt sind, aber gegenüber der Baurechtsnehmerin verschwiegen werden. Die Baurechtsgeberinnen sichern keine anderen als die in diesem Vertrag enthaltenen Eigenschaften des Baurechtsgrundstücks zu. Sie garantieren darüber

9 / 15

hinaus nur die in diesem Vertrag vereinbarten oder sonst der Baurechtsnehmerin schriftlich abgegebenen Zusicherungen. Die Parteien erklären, Sinn und Tragweite dieser Bestimmung zu kennen.

Die Sanierungskosten einer allfälligen Abfalldeponie werden von der Politischen Gemeinde getragen.

Die Einzelheiten der sich aus dieser Regelung ergebenden Rechte und Pflichten regeln die Baurechtsnehmerin und die Baurechtsgeberinnen zusammen mit der Politischen Gemeinde ausservertraglich.

5.2 **Miet- und Pachtvertrag**

Das Gebäude auf der Liegenschaft Nr. 1406 ist verpachtet. Für den Fall, dass die Einfache Gesellschaft Sperl l'En bzw. die Baurechtsnehmerin den Pachtvertrag frühzeitig auflöst, hat sie der Politischen Gemeinde den Pachtzins für ein halbes Jahr in der Höhe von CHF 6'000.00 zu bezahlen.

5.3 **Öffentlich-rechtliche Abgaben**

Während der Baurechtsdauer bezahlt die Baurechtsnehmerin alle auf den Grund und Boden und auf die darauf zu erstellenden bzw. erstellten Bauwerke entfallenden öffentlich-rechtlichen Abgaben (Vorzugskosten, einmalige [insbesondere Anschlussgebühren] und wiederkehrende Gebühren, Ersatzabgaben, Steuern etc.). Sämtliche Baubewilligungsgebühren sind von der Baurechtsnehmerin zu tragen, insbesondere die Anschlussgebühren gemäss Gesetz über die Wasserversorgung und Abwasserbehandlung der Gemeinde Samedan (Art. 36 mit dem entsprechenden Anhang).

5.4 **Ansprüche Dritter**

Die Baurechtsnehmerin übernimmt – an Stelle der Baurechtsgeberinnen – alle mit der Erteilung, Benützung und Bewirtschaftung der in ihrem Sondereigentum befindlichen Bauwerke und Baurechtsfläche zusammenhängenden Ansprüche Dritter irgendwelcher Art. Die Baurechtsnehmerin hat mithin alle Prozesse über solche Ansprüche auf ihr Risiko und ihre Kosten zu führen.

Beide Parteien haben alle Prozesse, Administrativverfahren und dergleichen, die gegen sie angehoben werden oder die sie selber anheben und die das Baurecht oder den baurechts-

10 / 15

belasteten Boden betreffen, der anderen Partei anzuzeigen. Diese Anzeige soll der Baurechtsgeberin die Möglichkeit zur Intervention, der Baurechtsnehmerin die Möglichkeit zur Übernahme des Prozesses bzw. Verfahrens verschaffen.

Werden Ansprüche Dritter gegen die Baurechtsgeberinnen ganz oder teilweise gutgeheissen, so verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin, alle diesbezüglichen Folgen zu tragen und die Baurechtsgeberinnen vollumfänglich schadlos zu halten.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich zum Abschluss der erforderlichen Versicherungen, insbesondere einer angemessenen Haftpflichtversicherung.

5.5 Bestimmungen der Grundordnung | Beschrieb der Liegenschaft als Ganzes, öffentlich-rechtlicher Vertrag von 2024

Die Baurechtsnehmerin erklärt ausdrücklich, von sämtlichen Anmerkungen und Dienstbarkeiten, welche die Liegenschaften Nr. 1406 als Ganzes betreffen, vollumfänglich Kenntnis zu haben.

Auf die Wiedergabe des Wortlautes der einzelnen Anmerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten bzw. deren Belege in diesem Vertrag wird ausdrücklich verzichtet.

Die Baurechtsnehmerin wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Anmerkungen betreffend die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen nur deklaratorischen Charakter haben und somit öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtskräftig bestehen können. Die Baurechtsnehmerin hat sich daher bei den zuständigen Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen sowie generell über die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften zu erkundigen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, Auflagen, Zonenpläne, Erschliessungspläne, Baugesetze, Planungszone etc.).

Die Vereinbarungen im öffentlich-rechtlichen Vertrag von 2024 gelten ergänzend zu diesem Baurechtsvertrag und liegen diesem als integrierende Bestandteile bei. Bei Widersprüchen und/oder Auslegungsdifferenzen gehen die Regelungen im vorliegenden Baurechtsvertrag jenen der öffentlichen Vereinbarung und dem Nachtrag dazu vor.

5.6 Baupolizeiliche Zugeständnisse

Die Baurechtsnehmerin darf ohne Zustimmung der Baurechtsgeberinnen keine baupolizeilichen Zugeständnisse machen.

11 / 15

5.7 Leitungen

Kommen bei Grabarbeiten Leitungen Dritter zum Vorschein, hat die Baurechtsnehmerin alle Verlegungskosten, welche zulasten der Grundeigentümerin anfallen, zu übernehmen.

5.8 Überbindungsklausel

Alle dinglichen, realobligatorischen und obligatorischen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag sind sowohl durch die Baurechtsnehmerin als auch durch die Baurechtsgeberinnen einem allfälligen Rechtsnachfolger mit der Weiterüberbindungsklausel zu übertragen.

Die Parteien vereinbaren hiermit, sämtliche obligatorischen Bestimmungen dieses Vertrages für deren Verbindlichkeit auch für Rechtsnachfolger und sonstige künftige Berechtigte am Baurechtsgrundstück oder an der belasteten Liegenschaft im Grundbuch vorzunehmen. Die Vormerkung ist auf den Liegenschaften Nr. 1406 und auf dem Baurechtsgrundstück Nr. D[...] vorzunehmen.

5.9 Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; SR 211.412.41)

Da vom Grundbuchverwalter des Grundbuchamtes der Region Maloja die Bewilligungspflicht nicht ausgeschlossen werden kann, verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin, unmittelbar nach Unterzeichnung und öffentlicher Beurkundung des vorliegenden Vertrages dem Grundbuchinspektorat und Handelsregister des Kantons Graubünden das Gesuch um Feststellung der Nichtbewilligungspflicht einzureichen.

Für den Fall, dass die Feststellung der Nichtbewilligungspflicht nicht bis 90 (in Worten: neunzig) Tage nach Rechtskraft der Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen ist und die Vertragsparteien sich nicht über eine angemessene Verlängerung dieser Frist verständigt haben, fällt der vorliegende Vertrag ohne weiteres dahin. Sämtliche Vertragskosten gehen in diesem Fall zulasten der Baurechtsnehmerin.

5.10 Kantonale Bewilligung gemäss Art. 32d^{bis} Abs. 3 Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz; USG; SR 814.01)

Die Veräusserung oder die Teilung eines Grundstücks, auf dem sich ein im Kataster der belasteten Standorte eingetragener Standort befindet, bedarf der Bewilligung der Behörde (Art. 32d^{bis} Abs. 3 USG). Zuständige Behörde für diese Bewilligung ist das Amt für Natur und Umwelt.

12 / 15

Mit Bewilligungsentscheid vom [...] hat das Amt für Natur und Umwelt die Bewilligung für die vorliegende Grundstücksmutation(en) gegeben. Der Bewilligungsentscheid liegt den Parteien und dem unterzeichnenden Notar vor.

5.11 **Notariats- und Grundbuchgebühren, Handänderungssteuern**

Die Notariats- und Grundbuchgebühren sowie die Handänderungssteuern werden je hälftig von den Baurechtsgeberinnen und der Baurechtsnehmerin getragen. Die Baurechtsgeberinnen teilen diese Kosten wie folgt auf:

89.4 % zulastend Bürgergemeinde und 10.6 % zulastend der Politischen Gemeinde.

5.12 **Gerichtsstandsvereinbarung und anwendbares Recht**

Über allfällige Streitigkeiten unter den Parteien entscheidet das ordentliche Gericht. Gerichtsstand ist ausschliesslich Samedan. Anwendbar ist Schweizer Recht ohne Rückverweisung auf ausländisches Recht.

5.13 **Beilagen**

Integrierender Bestandteil des vorliegenden Vertrages bildet:

- Vertragsplan Massstab 1:500 (Beilage 1)

5.14 **Zustimmungen**

Die Generalversammlung der Bürgergemeinde hat dem vorliegenden Vertrag am 16. Juni 2025 zugestimmt.

Die Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde hat dem vorliegenden Vertrag am 30. Juni 2025 zugestimmt.

5.15 **Ausfertigung**

Die vorliegende Urkunde wird in 5 (in Worten: fünf) Exemplaren ausfertigt, nämlich je ein Exemplar zuhanden der Politischen Gemeinde, der Bürgergemeinde, der Einfachen Gesellschaft Sperl'En sowie je ein Exemplar für das Grundbuchamt der Region Maloja in St. Moritz und den unterzeichnenden Notar.

5.16 **Grundbuchanmeldung**

Der Notar wird von den unterzeichneten Parteien beauftragt und ermächtigt, den vorliegenden Vertrag zur Eintragung im Grundbuch der Gemeinde Samedan anzumelden, sobald die Feststellung der Nichtbewilligungspflicht gemäss Ziff. 5.9 des vorliegenden Vertrages in Rechtskraft erwachsen ist.

13 / 15

Mit der Anmeldung zum Eintrag im Grundbuch der Gemeinde Samedan wird das Grundbuchamt der Region Maloja beauftragt und ermächtigt sämtliche sich aus dieser Urkunde ergebenden Einschreibungen im Grundbuch der Gemeinde Samedan vorzunehmen, es sind dies:

- Eintragung eines selbstständigen und dauernden Baurechtes an der Liegenschaft Nr. 1406 mit Aufnahme des Baurechtes als eigenes Grundstück Nr. D[...] im Grundbuch der Gemeinde Samedan und dessen Übertragung ins Gesamteigentum infolge Einfacher Gesellschaft von ...
- Vormerkung der Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Baurechtsgeberinnen (limitiertes Vorkaufsrecht) auf der Liegenschaft Nr. 1406 und auf dem Baurechtsgrundstück Nr. D[...];
- Vormerkung der Vereinbarung betreffend die obligatorischen Bestimmungen des Baurechtsvertrages auf der Liegenschaft Nr. 1406 und auf dem Baurechtsgrundstück Nr. D[...].

14 / 15

Die Vertragsparteien	
[Ort], [Datum]	
Bürgergemeinde Samedan	Politische Gemeinde Samedan
..... [...] [...]
..... [...] [...]
Die Baurechtsnehmerin: Einfache Gesellschaft Sper l'En	
Miarta & Kurt Lazzarini Architekten AG	
.....	Kurt Lazzarini
Dancler SA	
.....	Urs Pfister
KBaungartner Holding AG	
.....	Kurt Baungartner