

Protokoll Nr. 68

Gemeindeversammlung Samedan vom 30.06.2025

Ort:	Gemeindesaal
Zeit:	20:00 - 21:15 Uhr
Anwesend:	88 von 1'850 Stimmberechtigten
Vorsitz:	Gian Peter Niggli, Gemeindepräsident
Protokoll:	Claudio Prevost, Gemeindeschreiber
Stimmzähler:	Kurt Fischer und Romana Oswald

Traktanden:

2025-452	Wahl der Stimmzählenden
2025-453	Protokoll der Gemeindeversammlung vom 03. April 2025
2025-454	Genehmigung der Jahresrechnung 2024 der Gemeinde
2025-455	Genehmigung der Jahresrechnung 2024 des Energieversorgungsunternehmens «Energia Samedan»
2025-456	Hotel- und Wohnüberbauung auf dem Areal Sper l'En, Genehmigung des öffentlich-rechtlichen Vertrages und des Baurechtsvertrages
2025-457	Varia

Die Einberufung der Gemeindeversammlung erfolgte frist- und formgerecht gemäss den Bestimmungen von Art. 37 Abs. 1 der Gemeindeverfassung. Die Gemeindeversammlung gilt demnach als rechtskonform einberufen.

Gegen die Traktandenliste werden aus der Versammlungsmitte weder Ergänzungs- noch Änderungsanträge vorgebracht. Die Gemeindeversammlung ist somit beschlussfähig und die Traktandenliste gilt als genehmigt.

Registatur-Nr. 0110.05

2025-452

Wahl der Stimmzählenden

Sachverhalt

Gemäss Art. 41 der Gemeindeverfassung bezeichnet die Gemeindeversammlung die notwendigen Stimmzähler auf Vorschlag des Vorsitzenden.

Diskussion

Findet nicht statt.

Beschluss

Gestützt auf Art. 41 der Gemeindeverfassung werden Kurt Fischer und Romana Oswald als Stimmzählende bezeichnet.

Protokoll der Gemeindeversammlung vom 03. April 2025

Sachverhalt

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 03. 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 03. April 2025 gilt somit als genehmigt.

Diskussion

Findet nicht statt.

Beschluss

Nicht erforderlich.

Genehmigung der Jahresrechnung 2024 der Gemeinde

Sachverhalt

Die Jahresrechnung wird vom Gemeindepräsidenten erläutert.

Alle anwesenden Stimmbürgerinnen und Stimmbürger wurden mit einem Exemplar des detaillierten Geschäftsberichtes bedient. Dieser beinhaltet nebst den Angaben zur Jahresrechnung auch einen umfassenden Bericht über die Tätigkeiten des Gemeindevorstandes und der Geschäftsprüfungskommission sowie einzelner Kommissionen. Die Jahresrechnung samt Antrag der Geschäftsprüfungskommission lag 10 Tage vor der Gemeindeversammlung zum Bezug auf der Gemeindeganzlei bereit. Zudem standen die Unterlagen seit dem 17. Juni 2025 auf der Website der Gemeinde www.samedan.ch zum Herunterladen bereit. Auf eine Wiederholung der schriftlich vorliegenden Informationen wird verzichtet.

Mit dem Gesetz über den Finanzhaushalt des Kantons Graubünden und der Finanzhaushaltsverordnung für die Gemeinden, die per 1. Dezember 2012 in Kraft traten, wurden 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.

Die Geschäftsprüfungskommission beantragt aufgrund der vorgenommenen Prüfung unter Verdankung der geleisteten Arbeit die vorliegende Jahresrechnung der Gemeinde zu genehmigen.

Die externe Revisionsstelle BMU Treuhand AG hat die Jahresrechnung bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Investitionsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang geprüft. Gemäss Beurteilung der Revisionsstelle entspricht die Jahresrechnung für das am 31.12.2024 abgeschlossene Rechnungsjahr den gesetzlichen Vorschriften.

Diskussion

Wird nicht geführt.

Beschluss

Die vorliegende Jahresrechnung der Gemeinde für das Jahr 2024 wird einstimmig genehmigt.

Genehmigung der Jahresrechnung 2024 des Energieversorgungsunternehmens «Energia Samedan»

Sachverhalt

Die Jahresrechnung wird von Martin Merz, Präsident des Verwaltungsrates von Energia Samedan, präsentiert.

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.

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.

Diskussion

Wird nicht geführt.

Beschluss

Die vorliegende Jahresrechnung und der Jahresbericht des Energieversorgungsunternehmens «Energia Samedan» für das Jahr 2024 werden einstimmig genehmigt.

Registatur-Nr. 8403.03

2025-456

Hotel- und Wohnüberbauung auf dem Areal Sper l'En, Genehmigung des öffentlich-rechtlichen Vertrages und des Baurechtsvertrages

Sachverhalt

Gemeindevorstand René Oswald führt durch dieses Geschäft.

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 Hotelprojektes haben sich allerdings

substanziell 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.

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 Ausnützung von Nachbargrundstücken eine anrechenbare Geschossfläche (aGF) von 5'456.8 m².

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.

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.

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 m²	Geschossflächen total GF m²	Gebäudevolumen GV m³	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	

Die Eckpunkte des öffentlich-rechtlichen Vertrages:

- 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.

Der Baurechtsvertrag für das Hotel und die Wohnüberbauung beinhaltet die folgenden 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.

Die Fristen und die nächsten Schritte:

- Innerhalb 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.

- Innet 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 nichteingehalten, 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.

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. Beseht 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.

Diskussion

– [REDACTED]
Wer entscheidet über den Anteil Miet- und Eigentumswohnungen?

– René Oswald

Die Investoren.

– [REDACTED]
Wieviel Sterne hat das Hotel?

– [REDACTED]
3-4 Sterne mit Zielgruppe Familien und Schweizer Gäste.

– [REDACTED]
Areal wird zu einem attraktiven Preis zur Verfügung gestellt und Gemeinde trägt Kosten für Altlastensanierung. Vor diesem Hintergrund fehlen Kostenmiete und Verbot Ablösung Erstwohnungen als Auflage.

– [REDACTED]
Kern des Projektes ist Hotel. Preisgestaltung für Wohnungen ist an Hotelfinanzierung gekoppelt.

– [REDACTED]
Investition in Hotel ist Hochrisikoprojekt. Ein Engagement ist nur mit Gesamtschau Hotel und Wohnungen möglich. Investoren verzichten freiwillig auf Möglichkeit von 20% Zweitwohnungen.

Beschluss

- Der öffentlich-rechtliche Vertrag zwischen der Bürgergemeinde Samedan, der Politischen Gemeinde Samedan und der einfachen Gesellschaft Sper l'En wird einstimmig genehmigt;
- Der Baurechtsvertrag zwischen der Bürgergemeinde Samedan, der Politischen Gemeinde Samedan und der einfachen Gesellschaft Sper l'En betreffend die Realisierung eines Hotels und einer Wohnüberbauung wird einstimmig genehmigt.

Registatur-Nr. 0110.02

2025-457

Varia

Mitteilungen des Gemeindepräsidenten

Keine.

Wortmeldungen aus dem Plenum

Keine.

Der Gemeindepräsident:

Gian Peter Niggli

Der Gemeindeschreiber:

Claudio Prevost