

# Botschaft

## zur Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2019

Geschätzte Stimmbürgerinnen, geschätzte Stimmbürger

Am 2. Dezember hat die Gemeindeversammlung unter anderem über folgende Geschäfte zu befinden:

### **2. Anpassung Unterstützungsbeitrag für die Realisierung des Hotels Grava in Savognin infolge neuer Ausgangslage**

Am 9 April 2018 hat die Gemeindeversammlung mit sehr grosser Mehrheit entschieden, das Hotelprojekt der Uffer AG in Savognin, wie folgt zu unterstützen:

- Genehmigung eines einmaligen Förderbeitrags à Fonds perdu von max. Fr. 600'000.00. Dabei ging man von einer Investitionssumme von 12 Millionen Franken aus;
- Gewährung eines zinslosen Darlehens von einer Million Franken;
- Beteiligung am Aktienkapital einer noch zu gründenden Aktiengesellschaft für das Investment mit einer Million Franken.

Für die Finanzierung des Hotelprojekts beabsichtigte die Uffer AG als Projektentwicklerin neue Wege zu gehen. Man wollte nicht Grossinvestoren suchen, sondern das Projekt mittels Crowdfunding aus eigener Kraft realisieren. Geplant war dabei die Einbindung der einheimischen Bevölkerung, des lokalen Gewerbes, der Eigentümerinnen und Eigentümer von Zweitwohnungen sowie der öffentlichen Hand.

Im Zuge der weiteren Projektentwicklung ist das Interesse von professionellen Investoren und Betreibern aufgrund der hohen Projektreife immer grösser geworden. Nach intensiver Evaluierung hat die Uffer AG entschieden, der Lösung mit einem Betreiber, welcher über ein internationales Netzwerk verfügt, den Vorrang zu geben. Aufgrund der internationalen Vernetzung würde eine höhere Auslastung des Hotels erreicht und somit eine erhöhte Wertschöpfung für die ganze Region.

Das Projekt erlangte in der Zwischenzeit die Baureife. Im Oktober konnte die Baubewilligung erteilt werden, welche inzwischen in Rechtskraft erwachsen ist. Dem Bau des Hotels steht somit nichts mehr im Wege. Allerdings hat die Unterstützung der Gemeinde aufgrund der höheren Investitionssumme als ursprünglich berechnet, angepasst zu werden. Anstatt der 12 Millionen, wie an der Gemeindeversammlung vom 9. April 2018 vorgestellt, betragen die Kosten jetzt rund 19 Millionen Franken. Die Uffer AG wird das Hotel als Totalunternehmerin schlüsselfertig erstellen, d.h. vollständig ausgestattet. Dadurch werden die Kosten neu auf rund 19 Millionen Franken berechnet, wobei die effektiven Baukosten rund 16 Millionen Franken betragen! Dass die Kosten jetzt höher als geplant ausfallen, hat mit der höheren Qualität der Materialisierung und des Raumkonzepts zu tun. Die Zimmer sind grösser und es gibt auch Familiensuiten. Das Hotel entspricht jetzt einem 4-Sterne-Standard.

#### Finanzierung und Betrieb des Hotels gesichert

Für den Betrieb des Hotels konnte die österreichische Hotelgruppe «JUFA Hotels» aus Graz gewonnen werden. Mit derzeit rund 1.6 Millionen Nächtigungen jährlich, ist die JUFA Hotels europäischer Marktführer im Familien- und Gruppentourismus. Die Gruppe, welche von Gerhard Wendl geführt wird, betreibt über 60 Hotels in vier Ländern. Mit der Eröffnung des Hotels in Savognin kommt die JUFA Hotels neu auch in die Schweiz.

Die Verantwortlichen von JUFA sind von den Werten und dem Potential in der touristischen Region Surses begeistert. Die Angebote vor Ort, wie der Naturpark Ela, das Origen Festival Cultural, das breit gefächerte Angebot im Sommer und das Winterangebot am Berg, haben sie dermassen inspiriert, dass sie mit der Investorin für das JUFA Hotel in Savognin einen Mietvertrag für 25 Jahre abgeschlossen haben. Der Eröffnungszeitpunkt im Sommer 2021 zeigt zudem eindeutig, dass der internationale Betreiber an Savognin als Ganzjahres-Destination glaubt. Das ist zweifelsohne ein starkes Signal!

Als Investorin steht die ITW Ingenieurunternehmung AG aus dem liechtensteinischen Balzers fest. Diese Unternehmung kann auf 40 Jahre Erfahrung in der Planung und Realisierung von Wohnungen, Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsgebäuden zurückblicken.

Die ITW mit ihren Gruppengesellschaften ist heute eine führende, unabhängige Immobilien- und Projektentwicklungsdienstleisterin mit Geschäftsstellen in Liechtenstein und der Schweiz. Der Schwerpunkt in der Immobilienentwicklung liegt in den Bereichen Gesundheit, Wellness, Tourismus und Freizeit. In jüngster Vergangenheit hat die ITW-Gruppe das Mineralheilbad in St. Margrethen SG ([www.mineralheilbad.ch](http://www.mineralheilbad.ch)) wiedereröffnet. Weitere Projekte sind in Vorbereitung, u.a. im Klinikbereich und in der Hotellerie. So soll z.B. in St. Moritz gemeinsam mit der Klinik Gut eine neue Klinik in Verbindung mit einem Gesundheitshotel entstehen.

Die Vorbereitungsarbeiten auf dem Baugrund in Grava werden noch in diesem Jahr aufgenommen. Der Baubeginn startet im Frühjahr 2020 und eröffnet wird die neue Ferienanlage ein Jahr später - pünktlich für die Sommersaison 2021.

#### Gesuch der Uffer AG um Anpassung der finanziellen Unterstützung

Die Uffer AG als Totalunternehmerin wird das Hotel schlüsselfertig in ausgestattetem Zustand entwickeln, planen und realisieren. Wie bereits erwähnt, haben die Optimierung des Projekts an die Bedürfnisse der zukünftigen Hotelbetreiberin und der höhere Baustandard zur Folge, dass die Investitionssumme für den Bau nicht mehr 12 Millionen Franken sondern neu 16 Millionen Franken beträgt. Deshalb ersucht die Uffer AG, den bereits gesprochenen Förderbeitrag von Fr. 600'000.00 auf Fr. 800'000.00 zu erhöhen. Dies entspricht 5% der Investitionssumme, wie es gemäss den kommunalen Richtlinien zur Förderung von Hotels und Beherbergungsbetrieben mit bewirtschafteten Betten vorgesehen ist. Im Gegenzug hat sich die Gemeinde nicht mehr mit einer Million Franken an der für das Investment verantwortliche Aktiengesellschaft zu beteiligen.

#### Vorteilhafte Lösung für die Gemeinde

Die neuen Rahmenbedingungen und die Tatsache, dass der Entscheid zur Realisierung des Hotels in Grava in endgültiger Form gefallen ist, rechtfertigt gemäss Gemeindevorstand die Anpassung des ursprünglichen Förderbeitrags an die neue Investitionssumme von 16 Millionen Franken. Dies umso mehr, als die Investition durch die ITW Ingenieurunternehmung AG getragen wird und sich die Gemeinde nicht mehr am Aktienkapital beteiligen muss.

Für die Gemeinde ist diese Lösung zweifelsohne vorteilhafter, im Vergleich zur ursprünglich von der Gemeindeversammlung genehmigten Unterstützung. Für die Gemeinde ergeben sich dadurch nämlich Minderausgaben von Fr. 800'000.00. Ferner ist zu beachten, dass aufgrund der höheren Investitionssumme auch höhere Anschlussgebühren in die Gemeindegasse fließen. Überdies hat festgehalten zu werden, dass es nicht in der Kernkompetenz einer Gemeinde liegt bzw. nicht ihre Aufgabe ist, sich an einem Hotel zu beteiligen. Deshalb ist der Gemeindevorstand überzeugt, dass die heute vorgestellte Unterstützungsvariante für das Hotelprojekt in Grava eindeutig besser ist für die Gemeinde und dennoch die langersehnte Realisierung eines neuen, auf die heutigen Gästebedürfnisse ausgerichteten Hotels in Savognin, ermöglicht.

#### **Antrag des Gemeindevorstands:**

Der Gemeindevorstand beantragt der Gemeindeversammlung, die Erhöhung des einmaligen Förderbeitrags à fonds perdu für den Bau des Hotels Grava in Savognin auf neu max. Fr. 800'000.00 zu genehmigen. Im Gegenzug hat sich die Gemeinde nicht mit einer Million Franken am Aktienkapital der für das Investment verantwortlichen Aktiengesellschaft zu beteiligen.

### **3. Budget 2020**

Der Gemeindevorstand und die Geschäftsprüfungskommission haben das Budget 2020 ausführlich beraten und können es der Gemeindeversammlung zur Genehmigung unterbreiten. Das Budget ist ausgewogen und entspricht den Grundsätzen für die Haushalts- und Rechnungsführung. Er beschränkt sich auf das Notwendige und ist detailliert erstellt.

#### **a) Budget Erfolgsrechnung**

Das Budget Erfolgsrechnung weist bei gleichbleibendem Gemeindesteuerfuss einen Aufwand von Fr. 31'420'100 und einen Ertrag von Fr. 32'162'100 aus. Daraus resultiert ein Ertragsüberschuss von Fr. 742'000 und ein Selbstfinanzierungsbetrag von Fr. 2'324'200.

#### **b) Budget Investitionsrechnung**

Gemäss dem Budget Investitionsrechnung 2020 sind Nettoinvestitionen von Fr. 9'101'000 geplant. Darin enthalten sind nochmals die genehmigten Hoteldarlehen und Förderbeiträge von knapp 3.6 Mio. Franken. Der Finanzierungsfehlbetrag berechnet sich auf 6.7 Mio. Franken.

#### **c) Finanzkennzahlen**

Bei den Kennzahlen ist die Selbstfinanzierung zu beachten. Der Selbstfinanzierungsgrad ist mit 26% sehr tief. Aufgrund der guten Ergebnisse in den Vorjahren und den zurückgestellten Projekten 2019 ist dies jedoch vertretbar.

#### ***Antrag des Gemeindevorstands:***

Der Gemeindevorstand und die Geschäftsprüfungskommission beantragen der Gemeindeversammlung das Budget 2020, welches die Erfolgs- und die Investitionsrechnung beinhaltet, unter Berücksichtigung der Sperrvermerke zu genehmigen.

### **4. Festlegung des Gemeindesteuerfusses für das Jahr 2020**

Die Gemeindeversammlung hat jährlich den Gemeindesteuerfuss für die Einkommens- und Vermögenssteuern festzulegen. Mit der Fusion im 2016 wurde der Steuerfuss auf 100% der einfachen Kantonssteuer festgelegt. Obwohl wir bisher gute Rechnungsabschlüsse vorweisen konnten, wurde angesichts der anstehenden Investitionen von der Senkung des Steuerfusses abgesehen. Somit basiert das Budget 2020 erneut auf dem Gemeindesteuerfuss von 100% der einfachen Kantonssteuer.

#### ***Antrag des Gemeindevorstands:***

Der Gemeindevorstand beantragt der Gemeindeversammlung, den Gemeindesteuerfuss für das Jahr 2020 wie bisher auf 100% der einfachen Kantonssteuer festzulegen.

### **5. Investitionsprojekt «Sanierung Gemeindestrasse Veia La Motta Parsonz»: Antrag Objektkredit über Fr. 360'000.00**

Die Gemeindestrasse Veia La Motta in Parsonz verbindet die Kantonsstrasse mit dem Gemeindeplatz Dimvei. Die Veia La Motta ist eine der letzten Strassen in der Bauzone der Gemeinde Surses, die noch nicht asphaltiert ist. Es handelt sich um ein ungefähr 200 m langes Stück Gemeindestrasse, welches neu im Zuge der Sanierung asphaltiert würde. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, auch die in den entsprechenden Abschnitten bestehenden Gemeindegewerleitungen zu sanieren und die Entwässerung neu im Trennsystem auszuführen.

Die Kosten für die Gemeinde an den vorgesehenen Arbeiten belaufen sich gemäss Kostenschätzung auf Fr. 360'000.00 (Strasse Fr. 259'000.00; Wasserversorgung Fr. 53'000.00; Abwasser Fr. 26'000.00; EW Fr. 22'000.00).

#### ***Antrag des Gemeindevorstands:***

Der Gemeindevorstand beantragt der Gemeindeversammlung, dem Kreditbegehren von Fr. 360'000.00 für die Sanierung der Gemeindestrasse Veia La Motta in Parsonz zuzustimmen. Der Gemeindevorstand wird gleichzeitig mit dem Vollzug beauftragt.

## **6. Investitionsprojekt «Neubau Stahlbetonbrücke Punt Lecsch» in Savognin: Antrag Objektkredit über Fr. 800'000.00**

---

Die Brücke Punt Lecsch in Savognin überspannt den Bach Schletg und verbindet die Strasse Veia Davos Tga Clo mit der Strasse Veia Sandeilas. Bis vor rund 3 Jahren war die Brücke für den Fahrzeugverkehr gesperrt. Mit der Zusammenlegung der Schulen musste eine Lösung für den Postautobetrieb bis zur Schule Grava gefunden werden, welche ein Kehren der Postautos im Bereich der Schule ohne Rückwärtsfahren ermöglicht. Durch provisorische Abstützungen der bestehenden Brücke Punt Lecsch konnte diese für den Postautoverkehr sowie den Sportbusbetrieb wieder geöffnet und dadurch eine Kehrstrecke von der Veia Sandeilas über die Veia Grava und Veia Davos Tga Clo ermöglicht werden. Die grossen Hochwasserabflüsse des Schletg im Frühling dieses Jahres haben die provisorischen Abstützungen weggerissen und teilweise auch die Brückenwiderlager stark unterspült. Aus Sicherheitsgründen ist die Brücke seit diesem Ereignis für jeglichen Fahrzeugverkehr gesperrt.

Die Brücke Punt Lecsch befindet sich in einem sehr schlechten Zustand. Die Stahlträger sind stark korrodiert und ohne Abstützungen für den Fahrzeugverkehr nicht mehr tragfähig. Eine Gesamterneuerung ist dringend erforderlich. Die Brücke wird auch in Zukunft für den Postauto- und Sportbusbetrieb benötigt und ist auch im Gesamtkonzept der Erschliessung für das Quartier Grava ein wichtiger Bestandteil.

### Projektbeschreibung:

Im Rahmen seines Bauingenieur-Studiums hat Giorgio Signorell für seine Bachelorarbeit die Thematik Erneuerung Brücke Punt Lecsch gewählt und ein Vorprojekt mit Variantenstudium sowie anschliessendem Ausführungsprojekt erstellt. Aufgrund des Variantenstudiums hat sich der Gemeindevorstand für die Variante einer Betonbrücke entschieden. Diese Variante wirkt mit einer Höhe von 1.10 m relativ schlank und passt sich gut ins Ortsbild ein. Zudem bildet sie die beste Lösung bezüglich Dauerhaftigkeit und erfüllt die Vorgaben des Tiefbauamtes Graubünden betreffend Hochwasserschutz.

Die Kosten für die vorgesehenen Arbeiten (Abbruch bestehende Brücke, Bau neue Brücke und Anpassung der Anschlussstrassen) belaufen sich auf Fr. 800'000.00.

### **Antrag des Gemeindevorstands:**

Der Gemeindevorstand beantragt der Gemeindeversammlung, dem Kreditbegehren von Fr. 800'000.00 für den Neubau der Brücke Punt Lecsch in Savognin zuzustimmen. Der Gemeindevorstand wird gleichzeitig mit dem Vollzug beauftragt.

## **7. Festlegung der Quoten für den Verkauf von Immobilien an Ausländer für das Jahr 2020**

---

Gem. Bundesgesetz über den Erwerb von Immobilien durch Ausländer haben die Gemeinden jeweils die entsprechende Quote festzulegen. Für unsere Gemeinde betragen diese bisher wie folgt:

- Quote für den Verkauf aus Gesamtüberbauungen: 100%
- Einzelobjekte schweizerischer Veräusserer: Ja
- Zweithandwohnungen (Ausländer an Ausländer): Ja

### **Antrag des Gemeindevorstands:**

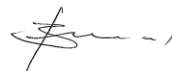
Der Gemeindevorstand beantragt der Gemeindeversammlung, die bisherigen Quoten auch für das Jahr 2020 beizubehalten.

Tinizong, 19. November 2019

### **Für den Gemeindevorstand Surses:**



Leo Thomann  
Gemeindepräsident



Beat Jenal  
Gemeindeschreiber