

Messadi

per la votaziun all'urna digl cumegn da Surses digls 29-03-2026

Stimadas votantas, stimos votants

La radunanza communal Surses digls 23 da favrer 2026 ò accepto cun 282 cunter 5 vouchs la fatschenta per la compra dalla parcella nr. 4022, Lecschi, Savognin, cun hotel Cube e bietg dasperas e da deliberar la fatschenta cun la proposta per l'approvaziun digl credit d'impegn da CHF 8'900'000.00 – tgi cumpeglia la compra ed igl basigns d'investiziuns immediat tenor la descripziun digls fatgs menziunada soura - per mangs digl cumegn d'urna Surses. Igl madem mument è nia do la competenza alla suprastanza communal da manar las contractivas e da far igl contract da gestiun cun l'Uniun albierts da giuventetna svizzers.

Dumonda da votaziun:	Lez Vous approvar igl credit d'impegn da total CHF 8'900'000.00 per la compra dalla parc. nr. 4022, Lecschi, Savognin, cun hotel Cube e bietg annex incl. las lavours da renovaziun necessarias, an vista alla surdada digl menaschi alla Uniun Albierts da giuventetna svizzers?
-----------------------------	---

Recumandaziun dalla suprastanza e dalla radunanza communal:	EA
--	-----------

Igl pi impurtant an furma concisa

- En EA tigl credit d'impegn è en impurtant impuls per la destinaziun e per igl svilup dalla tala
- I duess esser en pass decisiv an direcziun d'ena destinaziun digl antier onn
- Cun l'Uniun albierts da giuventetna svizzers ò igl cumegn catto en partenari optimal
- Ena surfatscha da muntada strategica vign sierada digl cumegn
- En bietg veid so neir activo svelt
- Las pernottaziuns sa dolzan puspe sen la media digls onns 1992 anfignen 2013
- La compra digl Cube cun surdada digl menaschi alla Uniun Albierts da giuventetna svizzers giolda en ferm sustign tigl purscheiders/furnitours da sarvetsch locals

Situaziun da partenza

Igl Hotel Cube cun var 280 letgs è nia davert igl december 2005. Igl mez settember 2018 è el nia saro per l'amprema gEDA. All'antschatta schaner 2020 ins ò davert el per curt taimp ed igl saro alloura definitivamaintg anfignen igl de dad oz. Cun igl hotel Cube è er nia saro igl affar da sport NTC/Cube Active, incl. las tgombras da personal. La surfatscha da parcadis è er betg stada ple a disposiziun.



Hotel Cube, ca. 2010

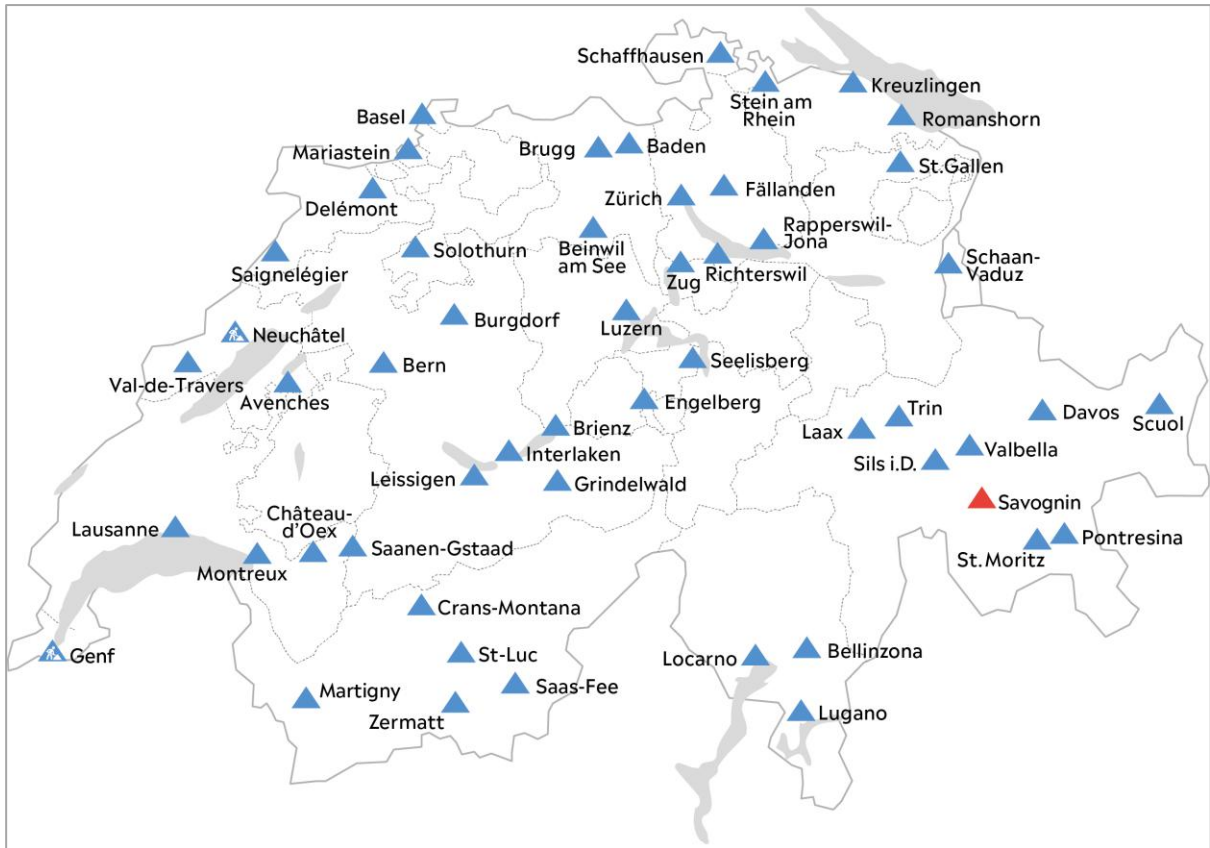
Per la destinaziun Val Surses ò la sarada digl hotel Cube diversas consequenzas negativas:

- sperdita directa da capacitads da letgs ed uscheia da giasts potenzials
- effects negativs dall'economia publica an general
- pi paca utilisaziun e sviouta tar igls purscheiders/furnitours da sarvetsch locals
- donn dalla reputaziun per igl marketing dalla destinaziun
- donn dalla reputaziun aint igl rating tar bancas ed investours potenzials

Durant tot igls onns è igl cumegn da Surses sto integro strètgamaintg ainten la tschertga da schliaziuns per la reavertura. Siva dalla stad 2025 è igl hotel Cube nia mess sen la fiera scu object da vendita - betg publicamaintg, mabagn exclusivamaintg antras en'agentura d'intermediaziun. Ins n'è pero betg nia da vender igl object ad ed investour privat anfignen la fegn digl onn 2025. Per part èn sa drizzos investours privats interessos directamaintg agl cumegn per discutir models da participaziun pussebels. Chels discurs èn stos pero sainza success.

An strètga collaboraziun cun la Pendicularas Savognin SA e la Turissem Val Surses Savognin Bivio SA ò la suprastanza communal decidia l'antschatta schaner 2026 da surpiglier la parcella strategicamaintg impurtanta ed è uscheia antrada an contractivas cun la vendadra ed en gestiu-nari. Igl muteiv principal per chel pass è tgi davart dalla vendadra pò neir realisada ena compra eventuala angal anfignen la fegn da mars 2026. Siva smanatscha igl concurs. En concurs cozza dei e caschuness en donn considerabel alla reputaziun dalla regiun e pudess scurascher investours e turists.

Igls Albierts da giuventetna svizzers (AGS/SJH) èn en'organisaziun sainza fegnameira da profit ed on lour origin igl onn 1924. Igl onn 1932 è l'organisaziun AGS/SJH stada commembra fundatoura da Hostelling International, l'associaziun internaziunala digls albierts da giuventetna sen igl antier mond. Cotras dispona l'organisaziun d'ena plattafurma e d'ena reit internaziunala. La sia fegnameira è da garanteir ena bunga reit d'albierts da giuventetna an regiuns e destinaziuns turisticas attractivas ainten tot las parts dalla Svizra e digl Principadi da Liechtenstein. Actual-maintg cumpeggia la reit 52 menaschis. Igl onn 2025 ò la AGS/SJH registro 895'649 pernotta-zziuns (68% Svizra / 32% exterior), chegl tgi corresponda ad en'occupaziun media da letgs da 48.1%. Gio avant l'avertura digl hotel Cube eran igls Albierts da giuventetna svizzers an contact cun las pendicularas da Savognin per realisar en albiert da giuventetna a Savognin. Igl interess d'angrondaneir lour purscheida per lour giasts cun en albiert da giuventetna a Savognin è gio dad onns grond. Igl albiert da giuventetna Savognin fiss igl 53avel albiert da giuventetna an Svizra.



Stadi schaner 2026

Igls contacts tranter igl cumegn da Surses e la AGS/SJH èn stos fitg intensivs las davosas emdas. Ansemen ins ò organiso en'inspeziun digl object ed elaboro comunablamaintg igl model da menaschi per igl bietg principal.

Descriziun digl object

- Parcela: nr. 4022
- Surfatscha dalla parcella: 7'826 m2
- Domber d'edifezis: 2
- Domber da parcadis: 83
- Volumen digl edifezi digl hotel: 27'783 m3
- Volumen digl edifezi annex: 4'183 m3
- Avertura: december 2005

Descriziun dallas localitads digl edifezi digl hotel (tenor menaschi Hotel Cube)

Plang	Descriziun
plang sutterran -1	stanza da gis club / disco localitads da menaschi e surfatschas da deposit wellness e fitness
partera	foyer, recepziun/biro, bar, info-corner, lounge gastronomia publica, tgadafi cun ascensour da roba, darschantera, ter- rassa cun access direct agl restorant indrez sanitar
plangs soura 1-3	17 tgombras doblas cun DU/WC = 34 letgs 62 tgombras da 4 cun DU/WC = 248 letgs total 79 tgombras / 282 letgs zona da chillout sen mintga plang

	sectour sanitar cun dus tualettas ed ena duscha sen mintga plang
tetg	terrassa sen igl tetg

Descripziun dallas localitads digl edifezi dasperas

Plang	Descripziun
partera	affar da sport cun ena surfatscha da 458 m2
plang soura 1	14 tgombras da personal cun 26 letgs ed ena surfatscha da 337 m2

Concept da menaschi

1) Edifezi principal: albiert da giuventetna Savognin

Proprietari digl edifezi è igl cumegn da Surses. La AGS/SJH magna igl albiert da giuventetna Savognin cun agen nom, per incumbensa ed a chint digl cumegn da Surses. Per chel scopo vign stipulo en contract da gestiun cun ena dirada da 10 onns tranter igl cumegn da Surses e la AGS/SJH. Scu indemnizaziun per la gestiun vign concludeida ena contribuziun da manaschamaint, tgi covra las expensas d'administraziun digl secretariat central dalla AGS/SJH. Chel presta igls sarvetschs centrals, scu vendita e marketing global (naziunal ed internaziunal), contabilitad, l'elaboraziun da paiais, l'informatica, igl manaschamaint d'interpresa ed ulteriours sarvetschs anfignen agl accumpognamaint da projects da construcziun. La AGS/SJH magna en chint da menaschi per igl albiert da giuventetna Savognin, noua tgi vignan preschentadas tot las antradas e sorteidas a moda transparenta, incl. las expensas da manaschamaint.

Las investiziuns arisguard igl edifezi, igl mobigliar ed igl material scu er igl risc resp. las schanzas davart igl resultat da gestiun restan tar igl cumegn. Las amortisaziuns na vignan betg risguardadas aint igl chint da gestiun digl albiert da giuventetna. Las amortisaziuns vignan risguardadas aint igl chint digl cumegn.

Igl chint da gestiun digl albiert da giuventetna Savognin cuntigna divers scenaris pertutgont las pernottaziuns annualas. Graztga all'ancunaschientscha digls albierts da giuventetna svizzers e la reit naziunala ed internaziunala contanschan la destinaziun Val Surses ed igl albiert da giuventetna Savognin ena visibladad e gronda derasaziun. Igl svilup dallas pernottaziuns vign pivanant a depender digl svilup general dalla destinaziun. Igls divers scenaris mossan tgi la AGS/SJH so reager a moda flexibla e dinamica sen la dumonda. La AGS/SJH vign a contanscher chegl cun ena gestiun fitg effizianta e cun sa concentrar sen igl essenzial. Pir cura tg'igl domber da pernottaziuns croda sot 20'000 - chegl tgi corresponda ad en'occupaziun da 27.3% (tar 260 deis d'avertura) - na saro igl resultat da gestiun avant las amortisaziuns betg ple positiv.

2) Edifezi dasperas: affar da sport (partera)

Tar igl cumegn èn gio s'annunztgias interessents tgi vottan piglier a tschains igl partera (la surfatscha digl affar da sport). Igl cumegn vign a screiver or publicamaintg la surfatscha correspondent, uscheia tgi tot igls interessents pon s'annunztgier.

3) Edifezi dasperas: alloschamaint per personal (plang soura)

La AGS/SJH ò fatg valeir igl basigns da ca. 7 tgombras da personal dallas 14 tgombras totalas per igl albiert da giuventetna. Igl cumegn vign a screiver or publicamaintg las tgombras da personal tgi èn anc libras.

4) Parcadis

Igls 83 parcadis disponibels na vignan prubablamaintg betg duvros cumplettamaintg digl albiert da giuventetna e duessan neir gestiunos a moda optimala e neir integros aint igl concept da traffic tgi vign realiso actualmointg ainten la zona Grava/Lecs.

Prietsch da compra e basigns d'investiziun immediat

Prietsch da compra

CHF 5.0 miu.*)

Total mantignamaint ed investiziun 2026/2027

CHF 3.7 miu.

- Mantignamaint da recuperar CHF 0.6 miu.
- Basigns d'investiziuns 2026/2027 CHF 1.4 miu.
- Ramplazzamaint mobigliar da menaschi CHF 1.2 miu.
- Ramplazzamaint meds da menaschi CHF 0.5 miu.

Tgossas impreveidas/reserva CHF 0.2 miu.

Dumonda da credit total CHF 8.9 miu.

*) La banca vendadra ò garantia agl cumegn da Surses l'exclusivada anfignen la fegn da mars 2026. La premia d'exclusivada da CHF 0.2 miu. vign risguardada aint igl prietsch da compra da CHF 5.0 miu. an cass d'ena approvaziun digl credit d'investiziun. An cass tgi la dumonda vign refusada, stò la premia neir paeda.

Las carascheias tenor igl index digls costs da construcziun digl Uffezi federal da statistica (regiun gronda Svizra orientala) anfignen la finiziun dalla construcziun n'èn betg risguardadas ainten la stema da costs e pon neir fatgas valeir.

Basigns d'investiziun a termin masang

Igl rapport tecnic actual prevei igl suadont basigns d'investiziun a termin masang:

- Basign d'investiziuns an 3-5 onns CHF 0.11 miu.
- Basign d'investiziuns an 6-10 onns CHF 1.80 miu.

Ena firma externa incumbensada dalla parteida tgi venda igl object ò documento igl stadi dall'im-mobiglia an ena vasta due diligence da tecnica da construcziun. An chella è descretgas las diversas parts dalla construcziun, incl. igl basigns an CHF ed an tge horizont da taimp tg'igl basigns d'investiziun è avant mang.

Situaziun finanziaria digl cumegn da Surses / strategia d'immobiglias

La planisaziun da finanzas actuala na prevei nign dulzamaint dallas taglias.

Igl cumegn da Surses dispona d'ena facultad finanziaria da CHF 10.1 miu. an capital liia an im-mobiglias. Actual marscha la vendita dalla Surses Alpin SA. Igl cumegn da Surses tigna 34% digl capital d'acziun. Or da chella vendita resulta en affluent finanziel da radond CHF 7 miu. tigl cumegn (retgav dalla vendita dalla part d'acziun / rambursamaint credit dalla Surses Alpin SA / rambursamaint credit dalla Pendicularas Savognin SA / antradas da taglias spezialas)

Plan da termins

Igl plan da termins fixo dalla banca è fitg strètg. Anfignen igl pi tard la fegn da mars 2026 stò esser avant mang la decisiun da compra. Percheigl è la data digl cumegn d'urna neida fixada gio per igls 29 da mars 2026, per pudeir sotta-screiver dalunga sessour igl contract da compra - a cundiziun tgi la dumonda vign approvada.

Parallelamaintg fon igl cumegn e la AGS/SJH tot igl pussebel per contanscher la fegnameira da saveir darveir igl albiert da giuventetna sen l'antschatta dalla staschung d'anviern 2026/2027. Igl plan da termins per l'avertura igl december 2026 è pero fitg strètg.

Chint da gestiun digl cumegn

La AGS/SJH ò calculo differents **scenaris**. Ainten la fasa iniciala è la fegnameira da generar 20'000 pernottaziuns ad onn cun 260 deis d'avertura. Ulteriours scenaris èn 25'000 / 30'000 / 35'000 pernottaziuns ed en scenari cun 40'000 pernottaziuns cun en menaschi sur onn (365 deis d'avertura). La media d'occupaziun da letgs tigl albierts da giuventetna svizzers è radond 48%.

SZENARIEN	260 Öffnungstage				
	40'000 LN	35'000 LN	30'000 LN	25'000 LN	20'000 LN
Bettenauslastung	39%	48%	41%	34%	27%
Betriebserfolg Jugendherberge Savognin	610'000	530'000	370'000	195'000	50'000
Erträge Nebengebäude	120'000	120'000	120'000	120'000	120'000
Erträge Tourismustaxe	100'000	87'500	75'000	62'500	50'000
Kapitalkosten	140'000	140'000	140'000	140'000	140'000
Total 1	690'000	597'500	425'000	237'500	80'000
Abschreibungen 2026-2033	345'000	345'000	345'000	345'000	345'000
Total 2	345'000	252'500	80'000	-107'500	-265'000
Abschreibungen ab 2034	130'000	130'000	130'000	130'000	130'000
Total 3	560'000	467'500	295'000	107'500	-50'000

Sen mang digl cumegn ègl da chintar cun antradas e sorteidas tenor la tabella soura; dependent digl svilup dallas pernottaziuns ainten igl albiert da giuventetna Savognin.

Igls 260 deis d'avertura (37 emdas) correspondan agls taimps da menaschi dallas pendicularas. Las antradas digl bietg annex correspondan alla stema uffiziala digl 2024 (surfatscha dalla buteia e tgombras da personal). Vetiers vignan anc las antradas per igls parcadis.

Igl mantignamaint tgi sto neir piglia siva directamaintg è risguardo ainten igl credit d'impegn.

Igls costs da capital èn chintos cun en tschains da 1.6%.

La dirada d'amortisaziun tenor igl reglamaint da contabilitad per cumegns cozza 33 onns per construcziuns otas ed 8 onns per igl mobigliar.

Scu expensas aint igl senn d'en scul monetar effectiv resultan igls costs da capital. Vetiers vignan las amortisaziuns scu expensas contabilitaras.

Igl scenari cun 20'000 pernottaziuns ad onn (fasa iniciala) magna ad en surple operativ ord igl chint da gestiun digl albiert da giuventetna da CHF 50'000.00. Surtot perveia dallas amortisaziuns da radond CHF 345'000.00 resulta tuttegna en deficit da radond CHF 265'000.00 ainten la fasla iniciala. Igls ulteriours scenaris calculos preveian resultats da CHF -107'500.00 (25'000 pernottaziuns) anfignen CHF 345'000.00 (40'000 pernottaziuns).

Impurtant da menziunar ègl tgi la rendita economica generala (creaziun da valour an Val Surses) n'è betg risguardada ainten chels imports: duple giasts ainten la destinaziun, duple consumaziun, miglra utilisaziun digls menaschis e dall'infrastructura, duple gudogn tar igls differents menaschis, impuls per investziuns etc.

Pinavant ègl da menziunar tgi cun l'activaziun digls letgs digl Cube sa dulzess la media dallas pernottaziuns an Val Surses puspe sen chella digls onns 1992 anfignen 2013.

Partratg, schanzas e riscs or dalla vista dalla suprastanza communal

La suprastanza communal è sa fatschentada intensivamaintg cun la tematica a caschung da ples sedutas da suprastanza. Cò ena survista dallas ponderaziuns:

- Igl cumegn duess obtigneir la controlla e la siertad strategica tg'igl Cube/NTC vigna mano agl senn dalla destinaziun Val Surses.
- Igl cumegn duess pussibilitar la durabladad, scu er la quietezza turistica aint igl sector dalla hotellareia a Savognin.
- Igl cumegn duess pussibilitar ena sperta avertura digl Cube/NTC.
- Per igl cumegn resp. la destinaziun resulta ena rendita economica positiva, er sch'igl resultat operativ na vign betg anc ad esser positiv ainten la fasla iniciala.

- La suprastanza communal considerescha igl concurs imminent scu fitg donnagiond per la reputaziun dalla destinaziun turistica Val Surses.
- Igl cumegn duess evitar ena ruigna da construcziun cun costs potenzials directs ed indirects per igl cumegn.
- La destinaziun Val Surses ò basigns da letgs occupos tant scu pussebel.
- Cun igls Albierts da giuventetna svizzers scu ferm partenari duess la destinaziun far en ulterieur pass an direcziun d'en turissem da tot onn e contanscher uscheia en'utilisaziun pi stabila.
- En albiert da giuventetna agl li strategicamaintg excellent agl Lai Barnagn (da stad) ed alla vischinanza dallas pendicularas (anviern e stad) cumplettescha la purscheida d'alloschamaint existent a Savognin - tranter oter cun igl hotel Aves ***S, hotel Piz Mitgel *** e Surses Alpin e na stat betg an concorrenza cun igls novs projects d'alloschamaint Resort Viols e hotel Viols****.
- La suprastanza communal considerescha igls Albierts da giuventetna svizzers AGS/SJH scu partenari fitg fido e partenari a lunga vista.
- Igl cumegn scu er la AGS/SJH n'on betg an meira an amprema lengia la rendita finanziaria, cuntrari ad investours e gestiunaris privats.

La suprastanza communal ò examino cunsentgousamaintg er igls riscs, an cass tgi igl menaschi digl albiert da giuventetna na funcziuness betg. Cò en pèr ponderaziuns:

- Schi las pernottaziuns spitgeidas na vignan betg realisadas, existan scenaris da sorteir tenor igl contract da gestiun tranter igl cumegn da Surses e la AGS/SJH, siva da 5 onns e siva da 10 onns.
- La parcella cun igl Cube duess neir attribueida alla zona turistica tenor la nova lescha da biagier digl cumegn da Surses. Chella zona permattess per exaimpel ena transformaziun an abitaziuns structuradas.
- Aint igl mender cass ò igl cumegn siaro igl taragn strategicamaintg impurtant a Lecschi, cun ena valour tenor stema uffiziala da CHF 2.0 miu.

En plan alternativ an cass d'en na tar la votaziun d'urna dattigl sen mang digl cumegn betg. Igl cumegn pudess betg offerair, perveia dallas cumpetenzas restrictivas tenor la constituziun communal.

Posiziun Albierts da giuventetna svizzers

Scu organisaziun moderna e professiunala sainza fegnameira da profit ans angaschinsa activamaintg per pussibilitar inscunters, activitads ed experientschas ordvart igl ambiant usito – surtot a giuvenils, classas da scola, famiglias e persungas cun impedimaints. La destinaziun Val Surses anritgess fitg la purscheida digl albiert da giuventetna per igls noss giasts.

Cun la preschientscha digl albiert da giuventetna Savognin sen las nossas plattafurmas nazionalas ed internaziunalas gudogna la destinaziun Val Surses visibladad e derasaziun. Igl Albierts da giuventetna svizzers pudessan uscheia purtar ulteriouras pernottaziuns ainten la regiun e contribuir a moda essenziala agl svilup dalla destinaziun.

Nous ischan pertscherts dalla gronda responsabladad e surpiglessan chell'incumbensa cun grond plascheir e cun en ferm angaschamaint. Nous vessan grond plascheir schi la populaziun ans dess la confidanza.

Janine Bunte, CEO Albierts da giuventetna svizzers

René Dobler, CEO Fundaziun Svizra per igl turissem social

Posiziun Turissem Val Surses Savognin Bivio SA

Igl consegl d'administraziun dalla Tourismus Val Surses Savognin Bivio AG sustigna unanimamaintg igl project «albiert da giuventetna Savognin».

Or dalla perspectiva turistica persequitescha igl project igl intent d'augmentar a moda persistente igl domber da pernottaziuns ainten la Val Surses, da dar nova veta agl turissem ainten la

val e da dar en impuls agl svilup turistic. Surtot la populaziun indigena, las sagondimorantas ed igls sagondimorants, la mastranza locala e tot igls furnitours e las furnitouras da sarvetsch dues-san profitar.

Da reactivar l'infrastructura existenta digl Cube scu «albiert da giuventetna Savognin» è en pass impurtant ainten la dretga direcziun. Cun igls Albierts da giuventetna svizzers gudogna la Val Surses en partenari fido, professional ed oriento a lunga vista cun ena vasta reit. La schliaziun preschentada cun igl cumegn scu proprietari e cun igls Albierts da giuventetna svizzers scu gestiunari persvada cun la sia autenticidad, stabilitad ed orientaziun persistenta.

Igl project vo bagn a pro cun Savognin: igl albiert da giuventetna porscha en alloschamaint attractiv per gruppas an meira centralas scu famiglias, gruppas e giuvenils. Da stad persvada la posiziun directamaintg agl Lai Barnagn, d'anviern la strètga vischinanza cun las pendicularas.

Igl consegl d'administraziun dalla Turissem Val Surses Savognin Bivio SA è persvadia tgi l'investiziun planisada scu er la collaboraziun cun igls Albierts da giuventetna svizzers furman ena schliaziun ideala per reactivar bagnspert l'infrastructura e per metter en crap da fundamaint impurtant per igl svilup futur digl turissem an Val Surses.

Luzi Wirth, president digl consegl d'administraziun dalla Turissem Val Surses Savognin Bivio SA

Posiziun Pendicularas Savognin SA

La Pendicularas Savognin SA è stada igls davos meis en strètgh ed fitg regular barat cun igl cumegn. La nossa fegnameira communabla è adegna stada da pussibilitar spertamaintg la reavertura digl hotel Cube. La Pendicularas Savognin SA benevainta fitg igl project actual da manar igl edifezi agl avigneir scu albiert da giuventetna e nous sustignagn gugent venavant activamaintg igl project.

La nossa fegnameira principala è tgi tot las parteidas involucadas possan profitar: igl cumegn, igl albiert da giuventetna, igls divers purtaders da prestaziun ainten la destinaziun Val Surses e naturalmuintg er las pendicularas da Savognin. Las pernottaziuns supplementaras resp. igl augmuintg dallas ampresas antradas tar las pendicularas duessan pussibilitar igl proxim pass d'expansiun davart dallas pendicularas.

Ivar Jeker, delego digl consegl d'administraziun dalla Pendicularas Savognin SA

Proposta dalla suprastanza e dalla radunanza communal:

Sa basond agl conclus digls 23 da favrer 2026 proponan la suprastanza e la radunanza communal agl cumegn d'urna Surses d'acceptar la fatschenta per la compra dalla parcella nr. 4022, Lecsch, Savognin, cun hotel Cube e bietg annex e d'approvar an chel senn igl credit d'impegn da total CHF 8'900'000.00, tgi cumpeglia la compra ed igl basigns d'investiziuns immediat tenor la descripciun digls fatgs menziunada soura.

Tinizong, igls 9 da mars 2026

Per la suprastanza communal Surses:



Daniel Wasescha
mastral



Giani Spinatsch
scrivant da cumegn