

Messadi per la radunanza communal Surses digls 23 da favrer 2026

Stimadas votantas, stimos votants

La suprastanza communal Az sottametta rapports e propostas davart las suandontas tractandas.

Tractanda 2

Compra hotel Cube incl. bietg dasperas a Savognin scu er renovaziun bietg digl hotel/equipamaint per surdar igl menaschi alla Uniun Albierts da giuventetna svizzers; dumonda per credit d'impegn da CHF 8'900'000.00

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:

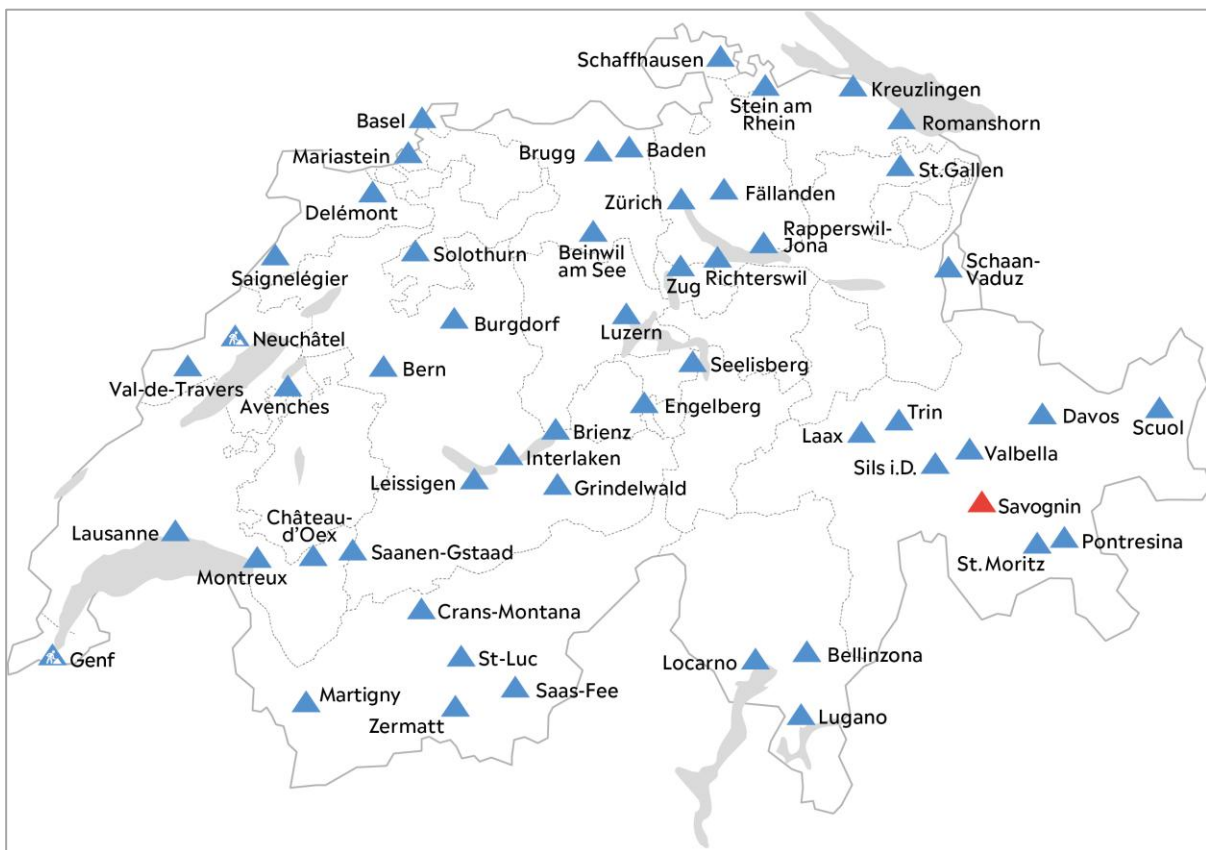
- sperdita directa da capacitads da letgs ed uscheia da giasts potenzials
- effects negativs dall'economia publica an general
- pi paca utilisaziun e sviouta tar igls purscheiders/furnitours da sarvetsch locals
- donn dalla reputaziun per igl marketing dalla destinaziun
- donn dalla reputaziun aint igl 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 pussebls. Chels discurs èn stoss 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 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. Actualmaintg cumpeglia la reit 52 menaschis. Igl onn 2025 ò la AGS/SJH registro 895'649 pernottaiziuns (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.

Descripziun digl object

Parcella: 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

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

Plang	Descripziun
plang sutterrann -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, terrassa cun access direct agl restaurant 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 persunal 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 paias, 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 sorteidadas 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 visibilitad e gronda derasaziun. Igl svilup dallas pernottaziuns vign pinnavant 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% - 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 persunal (plang soura)

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

4) Parcadis

Igl 83 parcadis disponibels na vignan probablamaintg 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 actualmaintg ainten la zona Grava/Lecschi.

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.
--	--------------

- | | |
|--|--------------|
| o Mantignamaint da recuperar | CHF 0.6 miu. |
| o Basigns d'investiziuns 2026/2027 | CHF 1.4 miu. |
| o Ramplazzamaint mobigliar da menaschi | CHF 1.2 miu. |
| o 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'exclusividad anfignen la fegn da mars 2026. La premia d'exclusividad 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 suandont 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. |

Plan da termins

Igl plan da termins fixo dalla banca è fitg strèt看. 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 sottomaintg 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 strèt看.

Chint da gestiun digl albiert da giuventetna Savognin

La AGS/SJH ò calculo differents scenaris. Ainten la fasa iniciala è la fegnameira da generar 20'000 pernottaziuns ad onn. Chel scenari magna ad en plus da CHF 50'000.00 aint igl chint da gestiun digl albiert da giuventetna. Tenor igl contract da gestiun tranter igl cumegn da Surses e la AGS/SJH von chels daners ainten la cassa da cumegn. Per la fasa iniciala vign calculo cun 260 deis d'avertura (cheigl tgi corresponda agl taimp d'avertura dallas pendicularas da Savognin) e cun 282 letgs. Cheigl corresponda ad en'occupaziun da letgs (deis d'avertura) da 27%.

Igls ulteriours scenaris calculos preveian gudogns da gestiun avant las amortisaziuns da CHF 130'000.00 (23'000 pernottaziuns) anfignen CHF 370'000.00 (30'000 pernottaziuns).

Chint da gestiun digl cumegn

Igl cumegn pò chintar cun las contribuziuns da gestiun tenor las indicaziuns survart; chellas èn dependentas digl svilup dallas pernottaziuns aint igl albiert da giuventetna Savognin.

Vetiers vignan las antradas digl edifezi dasperas (affar da sport e tgombras da persunal) scu er dalla surfatscha digl parcadi ed er las antradas dallas taxas da cura (mademamaintg dependent digl svilup dallas pernottaziuns).

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 aint igl chint da gestiun digl albiert da giuventetna da CHF 50'000.00. Surtot perveia dallas amortisaziuns da radond CHF 350'000.00 resulta tuttegn en deficit da radond CHF 260'000.00 ainten la fasa iniciala.

Igls ulteriours scenaris calculos preveian resultats da CHF -170'000.00 (23'000 pernottaziuns) anfignen CHF 90'000.00 (30'000 pernottaziuns).

Impurtant da menziunar ègl tgi la rendita economica generala n'è betg risguardada ainten chels imports: duple giasts ainten la destinaziun, duple consumaziun, migra utilisaziun digls menaschis e dall'infrastructura, duple gudogn tar igls differents menaschis, impuls per investiziuns etc.

Partratgs, 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 obtignair 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 sectour 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 fasa 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 ulterriour 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 concurrenza cun igls novs projects d'alloschamaint Resort Viols e hotel Viols****.

- La suprastanza communalha 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 communalha ò examinò cunsentgousamaintg er igls riscs. Cò en pêr ponderaziuns:

- Schi las pernottaziuns spitgeidas na vignan betg realisadas, existan scenaris da sortair 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 Leisch, cun ena valour tenor stema uffiziala da CHF 2.0 miu.

Posiziun Albierts da giuventetna svizzers

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

Cun la preschientscha digl albiert da giuventetna Savognin sen las nossas plattafurmas naziunalas ed internaziunalas gudogna la destinaziun Val Surses visibladad e derasaziun. Igls Albierts da giuventetna svizzers pudessan uscheia purtar ulteriouras pernottaziuns ainten la regiun e contribueir 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 cunsegl 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 persistenta 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 duessan 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, professiunal 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 autenticitad, 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 cunsegl 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 important per igl svilup futur digl turissem an Val Surses.

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

Posiziun Pendicularas Savognin SA

La Pendicularas Savognin SA è stada igls davos meis en strètg ed fitg regular barat cun igl cumegn. La nossa fegnameira comunabla 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 naturalmaintg er las pendicularas da Savognin. Las pernottaziuns supplementaras resp. igl augmaint dallas ampremas antradas tar las pendicularas duessan pussibilitar igl proxim pass d'expansiun davart dallas pendicularas.

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

Proposta dalla suprananza communal:

La suprananza communal propona alla radunanza communal d'acceptar la fatschenta per la compra dalla parcella nr. 4022, Leisch, 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 cumpeggia la compra ed igl basigns d'investiziuns immediat tenor la descripciun digls fatgs menziunada soura - per mangs digl cumegn d'urna Surses.

Igl madem mument duess neir do la cumpetenza alla suprananza communal da manar las contractivas e da far igl contract da gestiun cun l'Uniun albierts da giuventetna svizzers.

Tractanda 3

Project d'investiziun "restructuraziun zona da veia/zona d'inscunter/lengias d'ovras/spazi stradal Veia Davos Tga Clo - Veia Grava, Savognin": dumonda per credit d'object da netto CHF 1'300'000.00

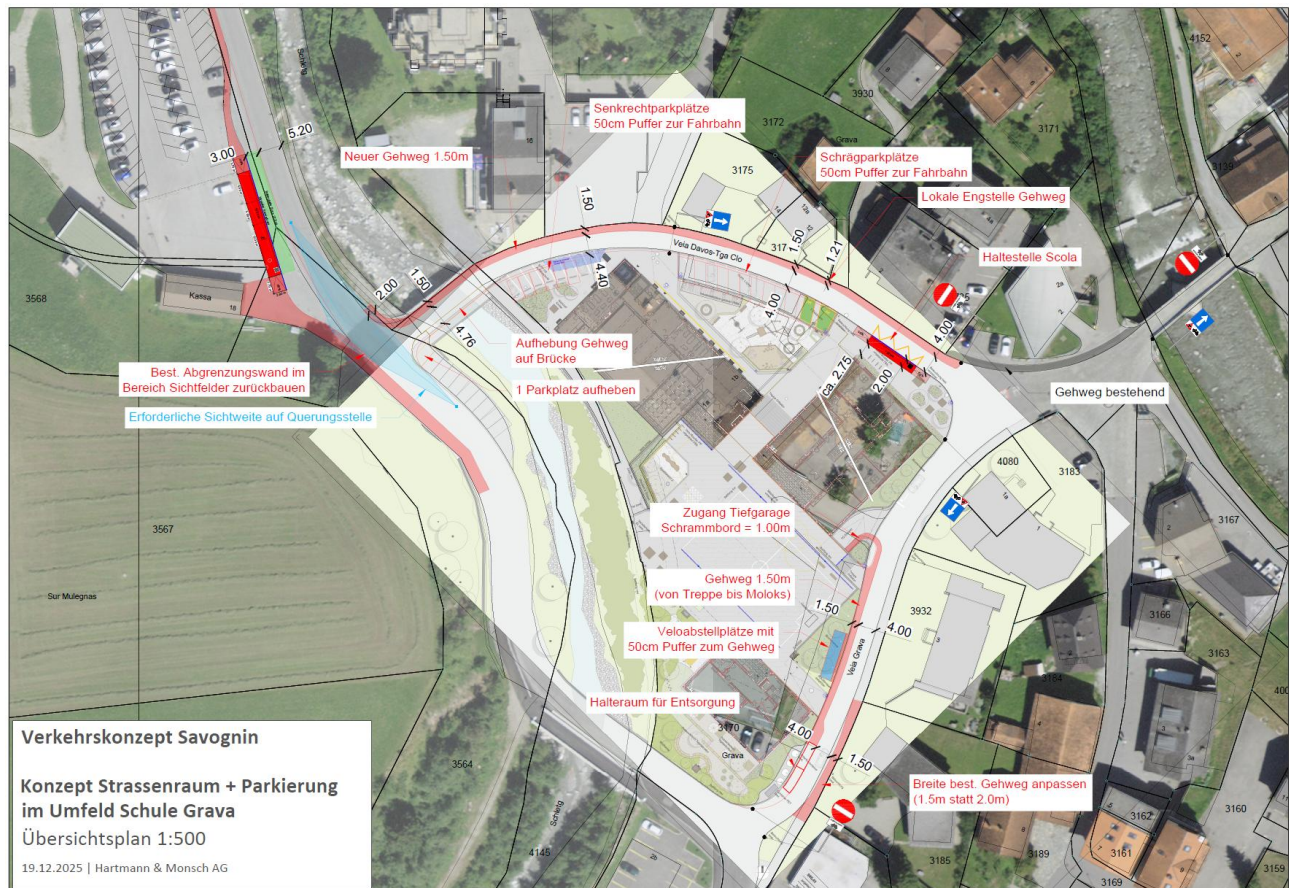
Igl cumegn da Surses planisescha ena nova concepziun cumplessiva digl spazi stradal Veia Tga Clo - Veia Grava a Savognin, cun la fegnameira d'augmentar la siertad anturn la scola Grava e d'augmentar l'attractivitat digl conturn.

An chel connex vign fatga ena sanaziun cumplessiva dall'infrastructura viglia, cun donns aint igl catram, ena drenascha nunsuffiziainta, passapes mancants ni mengia strètgs. Er igls conducts d'ovras vignan ramplazzos u amplifitgias, lò noua tgi gl'è necessari.

Igls elemaints centrals digl project èn

- construcziun d'ena nova farmada da posta cun en our da perrun per pudeir eir aint ed or sainza obstachels
- construcziun d'en passape sainza interrupziun e tenor las normas per lung dalla Veia Davos-Tga Clo, concepia sainza barrieras (sbassadas digl taragn)
- zonas da spetga ed en trassé sieir per pedunzas e pedunzs
- ramplazzamaint cumplet dalla surstructura dalla veia
- schlargiamaint dalla sulada tar la cruschada Veia Davos-Tga Clo / Veia Grava
- adattaziun dallas largezzas dallas veias e realisaziun d'en profil uniform

- adattaziun dalla drenascha dallas veias ed ours digl passape
- ramplazzamaint e cumplettaziun da conducts d'ava, d'ava persa, d'electricitad e da communicaziun



Termins e costs da project

Per garantire igl access agl plazzal vignan realisadas las lavours an dus etappas, tgi cozzan da matg anfignen november 2026. Ils costs èn calculos cun CHF 1.6 miu. L'exactezza dalla calculaziun digls costs monta a $\pm 15\%$.

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 calculadas ainten la stema da costs e pon neir fatgas valeir.

Aint igl credit gio approvo per la construcziun dalla Scuola Grava èn nias risguardos CHF 400'000.00 per la concepziun digl spazi stradal e per la renovaziun an conseguenza dallas lavours da construcziun ve dalla tgesa da scola, p.ex. piazzas da parcar ed antrada dalla garascha sutterrana. Da chest credit stattan a disposiziun anc radond CHF 300'000.00. Uscheia sa reducescha la somma totala a netto CHF 1.3 miu.

Igl conclus dalla radunanza communal è sottomess agl referendum da finanzas.

Proposta dalla suprananza communal:

La suprananza communal propona alla radunanza communal d'approvar la dumonda da credit da netto CHF 1'300'000.00 per la concepziun cumplessiva incl. la sanaziun dall'infrastruttura/constructs d'ovras digl spazi stradal dalla Veia Davos-Tga Clo - Veia Grava a Savognin. Igl madem mument vign incumbensada la suprananza communal cun l'execuziun.

Tinizong, igls 4 da favrer 2026

Per la supastanza communal Surses:



Daniel Wasescha
mastral



Giani Spinatsch
scrivant da cumegn