



Protocol dalla radunanza communal digl cumegn da Surses digls 23 da favrer 2026 (nr. 01-2026)

Li ed oura	Sala Grava a Savognin, allas 20.00
Preschaints:	301 votantas e votants
Parsoura:	Daniel Wasescha, mastral
Actuar:	Giani Spinatsch, canzlist

1. Bavagnaint ed elecziun digls dombravouschs

Igl mastral benevainta las persungas preschaintas alla radunanza communal. Siva d'ena curta infurmaziun davart igl adiever digl lungatg e la practica da rediger e publitzier igl protocol dalla radunanza communal, constatescha igl mastral tgi la radunanza communal odierna seia neida convocada conform alla constituziun, uscheia tgi ella seia cumpetenta da decider.

Tractandas

01. Bavagnaint ed elecziun digls dombravouschs
02. 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
 - a) Preschentaziun e discussiun
 - b) Approvaziun
03. 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
 - a) Preschentaziun e discussiun
 - b) Approvaziun
04. Diversas infurmaziuns
 - a) Infurmaziuns
 - b) Sguard anavos ed anavant digl mastral
05. Varia

Cunter la glista da tractandas na vignan fatgas nignas objecziuns, uscheia tgi chella vala scu approvada.

Scu dombravouschs vignan proponias Martegn Arpagaus, Rita Ballat, Beni Sonder, Tabea Saner Bettina Bergamin e Mario Steier. Cunter chella proposta vignan fatgas nignas objecziuns.

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

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

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

An strètga collaboraziun cun la Pendicularas Savognin SA e la Turissem Val Surses Savognin Bivio SA vegia la suprastanza communal decidia l'antschatta schaner 2026 da surpiglier la parcella strategicamaintg impurtanta e seia uscheia antrada an contractivas cun la vendadra ed en gestiunari. Igl muteiv principal per chel pass seia tgi davart dalla vendadra possa 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.

La manadra digls Albierts da giuventetna svizzers, Janine Bunte preschainta la structura ed organisaziun dall'uniun. Igl Albierts da giuventetna svizzers (AGS/SJH) seian en'organisaziun sainza fegnameira da profit e vegian lur origin igl onn 1924. Igl onn 1932 seia 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 plattforma e d'ena reit internaziunala. La sia fegnameira seia 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 cumpeggia la reit 52 menaschis. Igl onn 2025 vegia la AGS/SJH registro 895'649 pernottaziuns (68% Svizra / 32% exteriour), 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 lur purscheida per lur giasts cun en albiert da giuventetna a Savognin seia gio dad onns grond. Igl albiert da giuventetna Savognin fiss igl 53avel albiert da giuventetna an Svizra.

Igl mastral daclera tgi igls contacts tranter igl cumegn da Surses e la AGS/SJH seian stos fitg intensivs las davosas emdas. Ansemen ins vegia organiso en'inspeziun digl object ed elaboro comunablamaintg igl model da menaschi per igl bietg principal.

Concept da menaschi

1) Edifezi principal: albiert da giuventetna Savognin

Proprietari digl edifezi seia 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 vigna 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 visibilitad e gronda derasaziun. Igl svilup dallas pernottaziuns vign pinavant a depender digl svilup general dalla destinaziun. Igl divers scenaris mossan tgi la AGS/SJH saptga reager a moda flexibla e dinamica sen la dumonda. La AGS/SJH vigna a contanscher chegl cun ena gestiun fitg effizainta 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 seian gio s'annunztgias interessents tgi viglian piglier a tschains igl partera (la surfatscha digl affar da sport). Igl cumegn vigna a screiver or publicamaintg la surfatscha correspondent, uscheia tgi tot igls interessents possan s'annunztgier.

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

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

4) Parcadis

Igl 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 vigna realiso actualmointg ainten la zona Grava/Lecsch.

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 vegia garantia agl cumegn da Surses l'exclusividad anfignen la fegn da mars 2026. La premia d'exclusividad da CHF 0.2 miu. vigna 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 arefusada, stoptga 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 na seian betg risguardadas ainten la stema da costs e possan 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 seia fitg strèt. Anfignen igl pi tard la fegn da mars 2026 stoptga esser avant mang la decisiun da compra. Percheigl seia la data digl cumegn d'urna neida fixada gio per igls 29 da mars 2026, per pudeir sottascreiver dalunga sessour igl contract da compra - a cundiziun tgi la dumonda vign approvada.

Parallelamaintg fetschan 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 seia pero fitg strèt.

Chint da gestiun digl albiert da giuventetna Savognin

La AGS/SJH ò calculo differentis scenaris. Ainten la fasa iniciala seia 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 geian chels daners ainten la cassa da cumegn. Per la fasa iniciala vigna 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 possa chintar cun las contribuziuns da gestiun tenor las indicaziuns survart; chellas seian dependentas digl svilup dallas pernottaziuns aint igl albiert da giuventetna Savognin.

Vetiers vignan las antradas digl edifezi dasperas (affar da sport e tgombas da personal) 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 seia tgi la rendita economica generala na seia betg risguardada ainten chels imports: duple giasts ainten la destinaziun, duple consumaziun, miglra utilisaziun digls menaschis e dall'infrastructura, duple gudogn tar igls differentis menaschis, impuls per investiziuns etc.

Partratgs, schanzas e riscs or dalla vista dalla suprastanza communal

La suprastanza communal seia 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 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 vigna 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 vegia basigns da letgs occupos tant scu pussebel.
- Cun igls Albierts da giuventetna svizzers scu ferm partenari duess la destinaziun far en ulterior 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 stetta 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 na vegian betg an meira an amprensa lengia la rendita finanziaria, cuntrari ad investours e gestiunaris privats.

La suprastanza communal vegia examino 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 vegia igl cumegn siaro igl taragn strategicamaintg impurtant a Lecsch, cun ena valour tenor stema uffiziala da CHF 2.0 miu.

Luzi Wirth, president digl cunsegl d'administraziun dalla TVS AG daclera la muntada or dalla vista turistica.

Er Ivar Jeker, commember digl cunsegl d'administraziun dalla SaBB daclera las sfidas dalla SaBB e quant impurtant tgi daplessas pernottaziuns fissan per els. Sainza las talas fissan investziuns scu p. ex. neiv artificziala ainta Radons betg pusseblas or da vista economica.

I vign menziuno tgi la SaBB, TVS SA ed er Gastro Surses stettan tots davos la compra digl Cube tras igl cumegn ed en menaschi antras la SJH.

Vetiers menziunescha igl mastral anc tgi seia betg planiso da dulzar igl pe da taglia e daclera tgi igl cumegn peglia aint radond 7 miu francs an connex cun la vendita dalla Surses Alpin SA.

Discussiun:

Ples votants fon adiever dalla discussiun e s'expriman per ena compra digl Cube antras igl cumegn. I vign ludo la risca dalla suprastanza ed er menziuno tgi seia betg l'amprensa decisiun d'ena tala muntada per igls abitants da Surses.

En votant fo er plessas dumondas criticas e constatescha tgi igl mantignamaint vigna betg musso or tigls costs. Igl mastral rasponda las dumondas tenor migler saveir e pudeir.

Resultat dalla votaziun:

Sen proposta dalla suprastanza decida la radunanza communal cun 282 cunter 5 vouchs da deliberar igl affar per mangs digl cumegn d'urna cun la proposta d'approvar igl credit d'impegn da CHF 8'900'000.00 per la compra dalla parcella nr. 4022, Lecsch, Savognin, cun hotel Cube

incl. bietg dasperas a Savognin scu er renovaziun bietg digl hotel/equipamaint per surdar igl menaschi alla Uniun Albierts da giuventetna svizzers.

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

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 mastral daclera tgi 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 vigna fatga ena sanaziun cumplessiva dall'infrastructura viglia cun donns aint igl catram, ena drenascha nunsuffiziamenta, passapes mancants ni mengia strètgs. Er igls conducts d'ovras vignan ramplazzos u amplifitgias, lò noua tgi seia necessari.

Igls elemaints centrals digl project seian

- 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'electricidad e da comunicaziun

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

Aint igl credit gio approvo per la construcziun dalla Scola Grava seian 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. plazzas da parcar ed antrada dalla garascha sutterrana. Da chest credit stettan a disposiziun anc radond CHF 300'000.00. Uscheia sa redutgescha la somma totala a netto CHF 1.3 miu.

Igl conclus dalla radunanza communal seia sottamess agl referendum da finanzas, infurmescha igl mastral.

Discussiun:

En votant menziunescha tgi la fermada dalla posta vigna mess gist davant la terassa dall'ustareia Tgesa Romana. Igl votant fò la proposta da dar anavos igl affar alla suprastanza cun l'incumbensa da cattar en li alternativ tgi disturbess betg igl menaschi dalla terasse dalla Tgesa Romana.

Igl mastral daclera tgi seia gio nia evaluo tot igls lis pussebels per la fermada. El lascha votar davart la proposta digl votant, chella vign negada cun 255 cunter 19 vuschs.

Resultat dalla votaziun:

Sen proposta dalla suprastanza decida la radunanza communal cun 267 vuschs cunter 2 vuschs d'approvar igl credit d'object da netto CHF 1'300'000.00 per igl project d'investiziun

"restructuraziun zona da veia/zona d'inscunter/lengias d'ovras/spazi stradal Veia Davos Tga Clo - Veia Grava, Savognin". Igl madem mument vign incumbensada la suprastanza communal cun l'execuziun.

Chest conclus ò da neir sottamess agl referendum facultativ.

4. Diversas infurmaziuns

Igl mastral infurmescha davart igls suandonts temas:

- Las pendicularas da Savognin paian 4% tschains segl credit tg'els vegian survagnia an connex cun biagier la telecabina da 10 tar l'emprema secziun da Savognin a Tignas. Chel credit vigna paea anavos an connex cun la vendita da Surses Alpin.
 - An dus emdas dettigl anc en cumegn cun impurtantas tractandas e la suprastanza spera sen ena gronda preschientscha dad abitantas ed abitants.
-

5. Varia

I vign betg fatg adiever da pligier igl pled.

Igl mastral sera la radunanza communal allas 22.20 cun angraztger per la participaziun e giaveischa a tots e tottas en bung arrivo a tgesa.

Tinizong, igls

Igl mastral:

Igl actuar:

Daniel Wasescha

Giani Spinatsch