

Botschaft

zur Gemeindeversammlung Surses vom 23. Februar 2026

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeindevorstand unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag zu den nachfolgenden Geschäften.

Traktandum 2

Kauf Hotel Cube inkl. Nebengebäude in Savognin sowie Instandsstellung Hotelgebäude/Einrichtung für Übergabe Betrieb an Verein Schweizer Jugendherbergen; Antrag um Verpflichtungskredit von CHF 8'900'000.00

Ausgangslage

Das Hotel Cube mit rund 280 Betten wurde im Dezember 2005 eröffnet. Mitte September 2018 wurde es dann ein erstes Mal geschlossen. Anfangs Januar 2020 wurde für kurze Zeit wieder eröffnet, um dann endgültig bis zum heutigen Tag zu schliessen. Mit der Schliessung des Hotel Cube wurde auch das Sportgeschäft NTC / Cube Active geschlossen, inkl. den Personalzimmern. Die Parkierungsfläche stand ebenfalls nicht mehr zur Verfügung.



Hotel Cube, ca. 2010

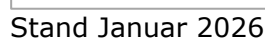
Für die Destination Val Surses hat die Schliessung des Hotel Cube verschiedene negative Auswirkungen:

- direkter Verlust an Bettenkapazität und damit an potenziellen Gästen
- negative volkswirtschaftliche Effekte allgemein
- weniger Auslastung und Umsatz bei lokalen Anbietern/Leistungsträgern
- Reputationsschaden im Destinationsmarketing
- Reputationsschaden im Rating bei Banken und potenziellen Investoren

Die Gemeinde Surses war über all die Jahre hinweg stets eng in die Lösungsfindung für die Wiedereröffnung eingebunden. Ab Sommer 2025 wurde das Hotel Cube als Verkaufsobjekt auf den Markt gebracht - nicht öffentlich, sondern exklusiv über eine Vermittleragentur. Ein Verkauf des Objekts an einen privaten Investor konnte bis Ende 2025 jedoch nicht realisiert werden. Teilweise traten interessierte private Investoren direkt an die Gemeinde heran, um mögliche Beteiligungsmodelle zu erörtern. Die Gespräche verliefen jedoch erfolglos.

In enger Zusammenarbeit zwischen Vertretern der Gemeinde, der Tourismus Val Surses Savognin Bivio AG und den Savognin Bergbahnen AG hat sich der Gemeindevorstand dann anfangs Januar 2026 für die Übernahme der strategisch wichtigen Parzelle durch die Gemeinde entschieden, und ist somit in Verhandlungen mit der Verkäuferin und einem Betreiber getreten. Der Hauptgrund für diesen Schritt war, dass von Seiten der Verkäuferin nur bis Ende März 2026 ein

Die Schweizer Jugendherbergen (SJH) sind eine Nonprofit-Organisation und finden ihren Ursprung 1924. Sie waren 1932 Gründungsmitglied von Hostelling International, dem internationalen Verbund von Jugendherbergen weltweit. Dadurch verfügen sie über eine internationale Plattform und Vernetzung. Sie verfolgen das Ziel, ein gut abgedecktes Netzwerk von Jugendherbergen in touristisch attraktiven Regionen und Destinationen in allen Landesteilen der Schweiz und im Fürstentum Liechtenstein sicherzustellen. Das Netzwerk umfasst aktuell 52 Betriebe. Die SJH verzeichneten im Jahr 2025 895'649 Logiernächte (68% Schweiz / 32% Ausland) und damit eine durchschnittliche Bettenauslastung von 48.1%. Bereits vor der Eröffnung des Hotel Cube standen die Schweizer Jugendherbergen mit den Savognin Bergbahnen in Kontakt, um eine Jugendherberge in Savognin zu ermöglichen. Als Betreiberin des Objekts zeigen sie bereits seit diversen Jahren grosses Interesse, ihr Angebot für ihre Gäste durch eine Jugendherberge in Savognin erweitern zu können. Die Jugendherberge Savognin wäre die 53. Jugendherberge in der Schweiz.



Beschreibung des Objekts

Eröffnung: Dezember 2005

Beschreibung der Räumlichkeiten des Hotelgebäudes (gemäss Betrieb Hotel Cube)

Geschoss	Beschreibung
Untergeschoss -1	Spielraum Club / Disco Betriebsräumlichkeiten und Lagerflächen Wellness und Fitness
Erdgeschoss	Foyer, Rezeption/Büro, Bar, Info-Corner, Lounge Öffentliche Gastronomie, Küche mit Warenlift, Spüle, Terrasse mit direktem Zugang zum Restaurant WC-Anlage
Obergeschoss 1-3	17 Doppelzimmer mit DU/WC = 34 Betten 62 4er Zimmer mit DU/WC = 248 Betten Total 79 Zimmer / 282 Betten Chillout-Zone auf jeder Etage Öffentlicher Sanitärbereich je Etage mit zwei Toiletten und einer Dusche
Dach	Dachterrasse

Beschreibung der Räumlichkeiten des Nebengebäudes

Geschoss	Beschrieb
Erdgeschoss	Sportgeschäft mit 458 m2 Fläche
Obergeschoss 1	14 Personalzimmer mit 26 Betten mit 337 m2 Fläche

Betriebskonzept

1) Hauptgebäude: Jugendherberge Savognin

Eigentümerin des Gebäudes ist die Gemeinde Surses. Die SJH führen die Jugendherberge Savognin im eigenen Namen, im Auftrag und auf Rechnung der Gemeinde Surses. Dazu wird ein Betriebsführungsvertrag zwischen der Gemeinde Surses und der SJH über 10 Jahre abgeschlossen. Als Entschädigung für die Betriebsführung wird eine Managementabgabe vereinbart, welche den Verwaltungsaufwand durch die zentrale Geschäftsstelle der SJH deckt. Diese erbringt die zentralen Dienste, wie globales (nationales und internationales) Sales und Marketing, Buchhaltung, Lohnverarbeitung, Informatik, Businessmanagement und weiteres, bis hin zur Baubegleitung. Die SJH führen eine Betriebsrechnung für die Jugendherberge Savognin, aus welcher sämtliche Einnahmen und Ausgaben, inklusive des Managementaufwandes, transparent ausgewiesen werden.

Die Investitionen in Gebäude, Einrichtung und Material und auch das Risiko resp. die Chancen der Betriebsergebnisse verbleiben bei der Gemeinde. Abschreibungen sind in der Betriebsrechnung der Jugendherberge nicht berücksichtigt. Die Abschreibungen erfolgen in der Rechnung der Gemeinde.

Die Betriebsrechnung der Jugendherberge Savognin beinhaltet verschiedene Szenarien der jährlichen Logiernächte. Durch die Bekanntheit der Schweizer Jugendherbergen und die schweizweite und internationale Vernetzung wird die Destination Val Surses und die Jugendherberge Savognin Sichtbarkeit und Reichweite erlangen. Die Entwicklung der Logiernächte wird zusätzlich abhängig sein von der Gesamtentwicklung der Destination. Die verschiedenen Szenarien zeigen, dass die SJH als Betreiberin flexibel und dynamisch auf die Nachfrage reagieren können. Die SJH wird dies durch eine äusserst effiziente Betriebsführung mit der Konzentration auf das Wesentliche erreichen. Erst wenn die Anzahl Logiernächte unter 20'000 fällt, was einer Auslastung von 27.3% entspricht, wird das Betriebsergebnis vor Abschreibungen nicht mehr positiv sein.

2) Nebengebäude: Sportgeschäft (Parterre)

Bei der Gemeinde haben sich bereits Interessenten gemeldet, welche das Parterre (Fläche des Sportgeschäftes) mieten möchten. Die Gemeinde wird die mietbare Fläche öffentlich ausschreiben, so dass sich alle Interessenten melden können.

3) Nebengebäude: Personalunterkunft (Obergeschoss)

Die SJH hat den Bedarf von ca. 7 Personalzimmern der total 14 Zimmern für die Jugendherberge eingebracht. Die noch freien Personalzimmer werden von der Gemeinde öffentlich ausgeschrieben.

4) Parkplätze

Die verfügbaren 83 Parkplätze werden voraussichtlich nicht vollumfänglich durch die Jugendherberge beansprucht und sollen optimal bewirtschaftet und in das derzeit in Umsetzung befindliche Verkehrskonzept im Raum Grava/Lesch integriert werden.

Kaufpreis und unmittelbarer Investitionsbedarf

Kaufpreis	CHF	5.0 Mio.*)
Total Unterhalt und Investition 2026/2027	CHF	3.7 Mio.
○ Nachzuholender Unterhalt	CHF	0.6 Mio.
○ Investitionsbedarf 2026/2027	CHF	1.4 Mio.
○ Ersatz Betriebsmobiliar	CHF	1.2 Mio.
○ Ersatz Betriebsmittel	CHF	0.5 Mio.
Unvorhergesehenes/Reserve	CHF	0.2 Mio.

Total Kreditanfrage

CHF 8.9 Mio.

*) Die verkaufende Bank hat der Gemeinde Surses die Exklusivität bis Ende März 2026 garantiert. Die Prämie für die Exklusivität von CHF 0,2 Mio. wird bei einer Annahme des Investitionskredites am Kaufpreis von CHF 5.0 Mio. angerechnet. Bei einer Ablehnung wird die Prämie fällig.

Die Teuerungen gemäss Baupreisindex des Bundesamtes für Statistik (Grossregion Ostschweiz) bis Bauende sind in der Kostenschätzung nicht eingerechnet und dürfen geltend gemacht werden.

Mittelfristiger Investitionsbedarf

Der aktuell vorhandene Bautechnische Bericht sieht folgenden mittelfristigen Investitionsbedarf vor:

- Investitionsbedarf in 3-5 Jahren	CHF	0.11 Mio.
- Investitionsbedarf in 6-10 Jahren	CHF	1.80 Mio.

Terminplan

Der von Seiten der Bank vorgegebene Terminplan ist sehr eng. Bis spätestens Ende März 2026 muss der Kaufentscheid vorliegen. Deshalb ist der Termin für die Urnenabstimmung bereits auf den 29. März 2026 angesetzt, um unmittelbar danach den Kaufvertrag - unter der Voraussetzung einer Annahme - unterschreiben zu können.

Parallel setzen die Gemeinde und die SJH alles daran, eine Eröffnung der Jugendherberge auf Start der Wintersaison 2026/2027 als Ziel zu setzen. Der Terminplan für die Eröffnung im Dezember 2026 ist jedoch sehr eng bemessen.

Betriebsrechnung Jugendherberge Savognin

Die SJH hat diverse Szenarien durchgerechnet. Die Initialphase soll mit 20'000 Logiernächten pro Jahr erfolgen. Dieses Szenario ergibt in der Betriebsrechnung der Jugendherberge ein Plus von CHF 50'000.00. Dieser Betrag fliesst gemäss Betriebsführungsvertrag zwischen der Gemeinde Surses und der SJH in die Gemeindekasse. Gerechnet wird in der Initialphase mit 260 Öffnungstage (entspricht den Öffnungszeiten der Savognin Bergbahnen) und 282 Betten. Das ergibt eine Bettenauslastung (Öffnungstage) von 27%.

Die weiteren kalkulierten Szenarien sehen Betriebsgewinne vor Abschreibungen in der Höhe von CHF 130'000.00 (23'000 Logiernächte) bis CHF 370'000.00 (30'000 Logiernächte) vor.

Betriebsrechnung der Gemeinde

Auf Seiten der Gemeinde sind mit den Betriebsbeiträgen gemäss obigen Angaben zu rechnen, abhängig von der Entwicklung der Logiernächte in der Jugendherberge Savognin.

Hinzu kommen die Einnahmen aus dem Nebengebäude (Sportgeschäft und Personalzimmer) und der Parkierungsfläche, wie auch die Erträge der Kurtaxe (ebenfalls abhängig von der Entwicklung der Logiernächte).

Als Ausgaben im Sinne von tatsächlichem Abfluss von Geld fallen die Kapitalkosten an. Hinzu kommen die Abschreibungen als buchhalterischen Aufwand.

Das Szenario 20'000 Logiernächte pro Jahr (Initialphase) ergibt ein operatives Plus aus der Betriebsrechnung der Jugendherberge von CHF 50'000.00. Insbesondere wegen den Abschreibungen von rund CHF 350'000.00 ergibt sich in der Initialphase dennoch ein Defizit von rund CHF 260'000.00.

Die weiteren kalkulierten Szenarien sehen Resultate in der Höhe von CHF -170'000.00 (23'000 Logiernächte) bis CHF 90'000.00 (30'000 Logiernächte) vor.

Wichtig zu erwähnen ist, dass in diesen Beträgen die volkswirtschaftliche Rendite nicht berücksichtigt ist: mehr Gäste in der Destination, mehr Konsumation, bessere Auslastung der Betriebe und Infrastruktur, mehr Gewinn bei den verschiedenen Betrieben, Auslösung von Investitionen etc.

Gedanken, Chancen und Risiken aus Sicht des Gemeindevorstandes

Der Gemeindevorstand hat sich in mehreren Vorstandssitzungen intensiv mit der Thematik befasst. Hier eine Aufzählung der Gedanken:

- Die Gemeinde soll die Kontrolle und strategische Sicherheit erlangen, dass der Betrieb des Cube/NTC im Sinne der Destination Val Surses erfolgt.
- Die Gemeinde soll die Langfristigkeit, wie auch die touristische Ruhe im Bereich Hotelbetriebe in Savognin ermöglichen.
- Die Gemeinde soll eine rasche Inbetriebnahme des Cube/NTC ermöglichen.
- Für die Gemeinde bzw. die Destination ergibt sich eine positive volkswirtschaftliche Rendite, selbst wenn die Anfangsphase noch kein positives Betriebsergebnis liefert.
- Der drohende Konkurs erachtet der Gemeindevorstand als sehr image-schädigend für die Tourismusdestination Val Surses.
- Die Gemeinde soll eine drohende Bauruine, mit direkten und indirekten Folgekosten für die Gemeinde, vermeiden.
- Die Destination Val Surses ist auf möglichst gut ausgelastete Betten des Cube angewiesen.
- Mit der Jugendherbergen Schweiz als starken Partner soll die Destination einen weiteren Schritt in Richtung Ganzjahrestourismus machen und somit eine stabilere Auslastung erreichen.
- Eine Jugendherberge am strategisch hervorragenden Standort am Lai Barnagn (im Sommer) und die Nähe zu den Bergbahnen (Winter und Sommer) ergänzt das bestehende Übernachtungsangebot in Savognin, unter anderem mit Hotel Aves ***S, Hotel Piz Mitgel *** und

Surses Alpin und steht nicht in Konkurrenz zu den geplanten neuen Übernachtungsangeboten Resort Viols und Hotel Viols****.

- Die Schweizer Jugendherbergen SJH erachtet der Gemeindevorstand als sehr verlässlichen und langfristigen Partner.
- Die Gemeinde wie auch die SJH sind nicht in erster Linie auf finanzielle Rendite aus, im Unterschied zu privaten Investoren und Betreibern.

Der Gemeindevorstand hat sich sehr wohl auch mit den Risiken befasst. Hier eine Aufzählung der Gedanken:

- Falls die erwarteten Logiernächte nicht eintreffen sollten, bestehen Ausstiegsszenarien gemäss Betriebsführungsvertrag zwischen der Gemeinde Surses und der SJH, nach 5 Jahren und nach 10 Jahren.
- Die Parzelle mit dem Cube soll gemäss neuem Baugesetz der Gemeinde Surses in der Touristikzone liegen. Diese Zone würde z.B. eine Umwandlung in strukturierte Wohnungen erlauben.
- Im allerschlimmsten Fall hat die Gemeinde das strategisch wichtige Land in Lecsch gesichert, gemäss amtlicher Schätzung im Wert von CHF 2.0 Mio.

Statement Schweizer Jugendherbergen

Als professionelle und moderne Nonprofit-Organisation setzen wir uns aktiv dafür ein, insbesondere auch jungen Menschen, Schulklassen, Familien und Menschen mit Behinderungen Begegnungen, Aktivitäten und Erlebnisse ausserhalb des gewohnten Umfeldes zu ermöglichen. Für unsere Gäste würde die Destination Val Surses eine grosse Bereicherung im Angebot der Jugendherbergen darstellen.

Durch die Präsenz der Jugendherberge Savognin auf unseren nationalen und internationalen Plattformen gewinnt die Destination Val Surses an Sichtbarkeit und Reichweite. Die Schweizer Jugendherbergen könnten damit zusätzliche Logiernächte in die Destination bringen und einen wesentlichen Beitrag zur Destinationsentwicklung leisten.

Wir sind uns der grossen Verantwortung bewusst und würden diese Aufgabe mit grosser Freude und hohem Engagement annehmen. Über das Vertrauen der Bevölkerung würden wir uns sehr freuen.

Janine Bunte, CEO Schweizer Jugendherbergen

René Dobler, CEO Schweizerische Stiftung für Sozialtourismus

Statement Tourismus Val Surses Savognin Bivio AG

Der Verwaltungsrat der Tourismus Val Surses Savognin Bivio AG steht geschlossen hinter dem Projekt «Jugendherberge Savognin».

Aus touristischer Sicht verfolgt das Projekt das Ziel, die Logiernächte im Surses nachhaltig zu steigern, den Tourismus im Tal neu zu beleben und einen touristischen Aufschwung einzuleiten. Davon sollen insbesondere die Einheimischen, Zweitheimischen, das lokale Gewerbe sowie sämtliche Leistungsträger profitieren.

Die Reaktivierung der bestehenden Cube-Infrastruktur als «Jugendherberge Savognin» stellt dabei einen wichtigen Schritt in die richtige Richtung dar. Mit den Schweizer Jugendherbergen gewinnt das Surses einen verlässlichen, langfristig orientierten, professionell tätigen Partner mit einem weitreichenden Netzwerk. Die präsentierte Lösung mit der Gemeinde als Eigentümerin und den Schweizer Jugendherbergen als Betreiberin überzeugt durch ihre Authentizität, Stabilität und nachhaltige Ausrichtung.

Das Projekt passt hervorragend nach Savognin: Die Jugendherberge bietet eine attraktive Unterkunft für zentrale Zielgruppen wie Familien, Gruppen und Jugendliche. Im Sommer überzeugt die Lage direkt am Lai Barnagn, im Winter die unmittelbare Nähe zur Bergbahn.

Der Verwaltungsrat der Tourismus Val Surses Savognin Bivio AG ist überzeugt, dass die geplante Investition seitens Gemeinde sowie die Zusammenarbeit mit den Schweizer Jugendherbergen eine ideale Lösung für eine zeitnahe Reaktivierung darstellen und einen wichtigen Grundstein für die erfolgreiche Weiterentwicklung des Tourismus im Val Surses legen.

Luzi Wirth, VR-Präsident Tourismus Val Surses Savognin Bivio AG

Statement Savognin Bergbahnen AG

Die Savognin Bergbahnen AG standen in den letzten Monaten in engem und sehr regelmässigem Austausch mit der Gemeinde. Unser gemeinsames Ziel war stets, die Wiedereröffnung des Hotel Cube rasch zu ermöglichen. Die Savognin Bergbahnen AG begrüssen das aktuell präsentierte Vorhaben sehr, das Gebäude künftig als Jugendherberge zu betreiben, und wir werden das Projekt gerne weiterhin tatkräftig unterstützen.

Das oberste Ziel ist es, dass am Ende alle Beteiligten profitieren: die Gemeinde, die Jugendherberge, die verschiedenen Leistungsträger in der Destination Val Surses und natürlich auch die Savognin Bergbahnen. Die zusätzlichen Logiernächte bzw. die Steigerung der Ersteintritte bei den Savognin Bergbahnen sollen den nächsten Ausbauschritt auf Seiten der Bergbahnen ermöglichen.

Ivar Jeker, Delegierter des Verwaltungsrates der Savognin Bergbahnen AG

Antrag des Gemeindevorstands:

Der Gemeindevorstand beantragt der Gemeindeversammlung, dem Geschäft betr. Kauf der Parzelle Nr. 4022, Leesch, Savognin, mit Hotel Cube und Nebengebäude zuzustimmen und das Geschäft mit Antrag um Genehmigung des entsprechenden Verpflichtungskredits von CHF 8'900'000.00 - welcher den Kaufpreis und den unmittelbaren Investitionsbedarf gemäss Beschreibung im oben erwähnten Sachverhalt umfasst - zuhanden der Urnengemeinde zu verabschieden.

Gleichzeitig soll dem Gemeindevorstand die Kompetenz erteilt werden, den Betriebsführungsvertrag mit dem Verein Schweizer Jugendherbergen verhandeln und abschliessen zu dürfen.

Traktandum 3

Investitionsprojekt "Strassengestaltung/Begegnungszone/Werkleitungen/Strassenraum Veia Davos-Tga Clo - Veia Grava, Savognin": Antrag um Objektkredit über netto CHF 1'300'000.00

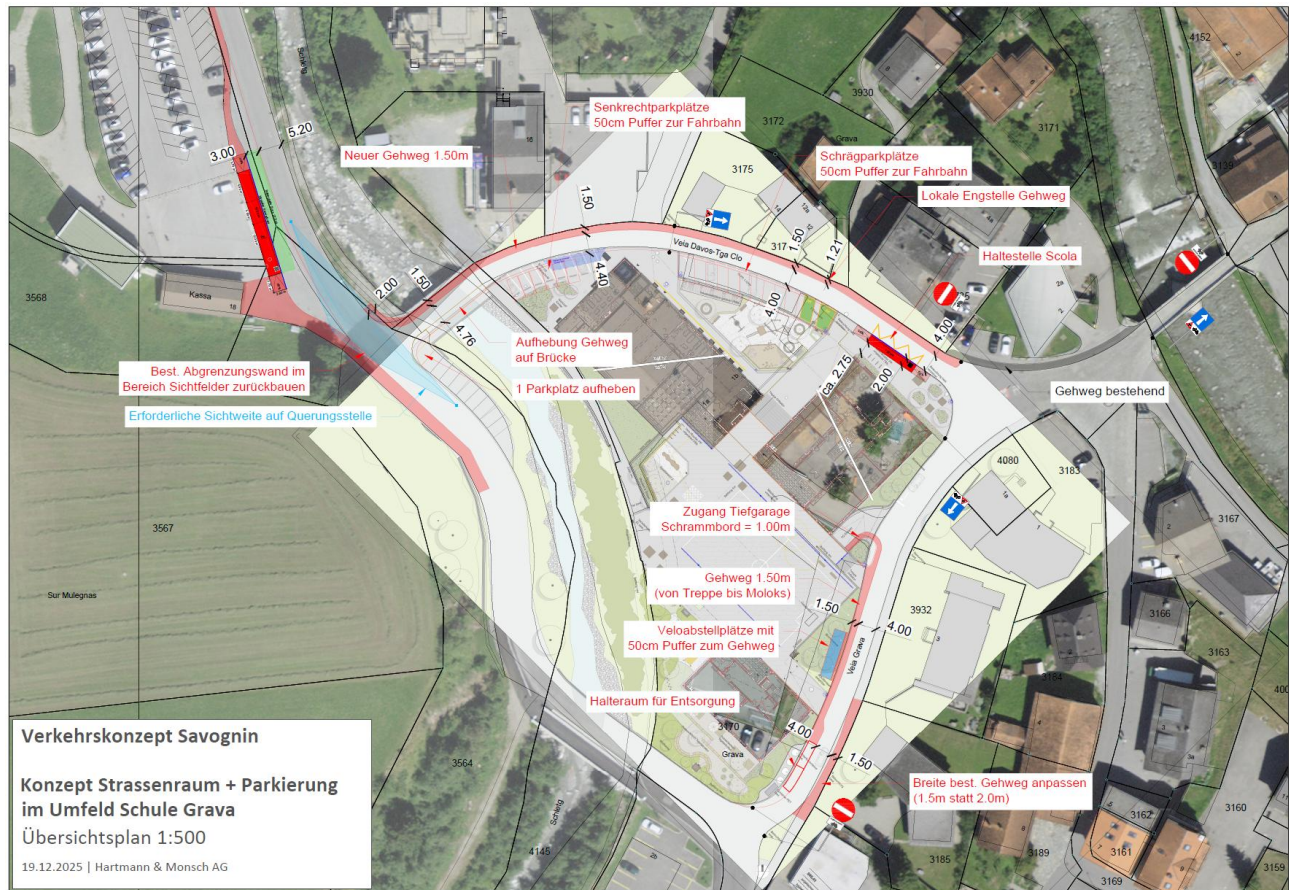
Die Gemeinde Surses plant eine umfassende Neugestaltung des Strassenraumes Veia Davos-Tga Clo - Veia Grava in Savognin mit dem Ziel, die Sicherheit im Umfeld der Scola Grava zu erhöhen und gleichzeitig die Attraktivität dieses Gebiets zu erhöhen.

In diesem Zusammenhang wird die in die Jahre gekommene Infrastruktur mit Schäden im Belag, ungenügender Entwässerung, fehlender oder zu schmaler Gehwege gesamtsaniert und die Werkleitungen wo erforderlich ersetzt oder ergänzt.

Die zentralen Projektbestandteile sind

- Neubau einer Bushaltestelle mit Haltekante für hindernisfreies Ein- und Aussteigen
- Neubau eines normgerechten durchgehenden Gehwegs entlang der Veia Davos-Tga Clo mit barrierefreier Ausgestaltung (Absenkungen)
- Warteflächen und sichere Fussgängerführung
- Vollständiger Ersatz des Strassenoberbaus
- Vergrösserung der Natursteinpflasterung an der Kreuzung Veia Davos-Tga Clo / Veia Grava
- Anpassung der Strassenbreiten und Herstellung eines einheitlichen Querschnitts

- Anpassung der Strassenentwässerung und Randabschlüsse
- Ersatz und Ergänzung von Wasser-, Abwasser-, Elektro- und Kommunikationsleitungen



Termine und Projektkosten

Die Bauausführung erfolgt zur Sicherstellung der Erreichbarkeit der Baustelle Scola Grava in zwei Etappen und dauert von Mai bis November 2026. Die Kosten sind auf CHF 1.6 Mio. veranschlagt. Die Genauigkeit des Kostenvoranschlags beträgt $\pm 15\%$.

Die Teuerungen gemäss Baupreisindex des Bundesamtes für Statistik (Grossregion Ostschweiz) bis Bauende sind in der Kostenschätzung nicht eingerechnet und dürfen geltend gemacht werden.

Im bereits genehmigten Kredit für den Neubau Scola Grava wurden CHF 400'000.00 für die Strassenraumgestaltung und Instandsetzung infolge der Bauarbeiten am Schulhaus berücksichtigt, z.B. Parkplätze und Einfahrt Tiefgarage. Von diesem Kredit stehen noch rund CHF 300'000.00 zur Verfügung. Somit reduziert sich der Totalbetrag auf netto CHF 1.3 Mio.

Der Beschluss der Gemeindeversammlung untersteht dem Finanzreferendum.

Antrag des Gemeindevorstands:

Der Gemeindevorstand beantragt der Gemeindeversammlung, dem Kreditbegehren von netto CHF 1'300'000.00 für die umfassende Strassengestaltung inkl. Sanierung der Infrastruktur/Werkleitungen im Strassenraum der Veia Davos-Tga Clo - Veia Grava in Savognin. Der Gemeindevorstand wird gleichzeitig mit dem Vollzug beauftragt.

Tinizong, 4. Februar 2026

Für den Gemeindevorstand Surses:



Daniel Wasescha
Gemeindepräsident



Giani Spinatsch
Gemeindeschreiber