

Hotel Scaletta S-chanf

Information für Gemeindeversammlung 26. August 2020

Anlässlich der Informationsveranstaltung vom 12. August 2020 haben sich verschiedene Fragen und Themen ergeben, die die Stiftung Scaletta S-chanf nachfolgend den Stimmbürgerinnen und Stimmbürger beantworten will.

In welchen Zielgruppen und Märkten positioniert sich das Hotel Scaletta?

Zielgruppen sind ruhesuchende Naturliebhaber (Einzelreisende und Familien) aus der Schweiz, Italien und Deutschland im Hotel, einheimische Bevölkerung, Hotelgäste und Passanten im Restaurant (Innen- und Aussenbereich). Aufgrund des historischen Wertes des Hotel Scaletta für die Gemeinde S-chanf wird das Haus als Boutique Hotel mit starkem regionalem Bezug positioniert.

Was hat das Hotel Scaletta für eine Trägerschaft?

Kauf, Finanzierung und damit ein langfristiger Erhalt als Hotel- und Restaurationsbetrieb wird durch eine zweckgebundene Stiftung sichergestellt. Am 8. Mai 2020 wurde die Stiftung Scaletta S-chanf im Sinne von Art. 80 ff. ZGB gegründet. Die Stiftung hat gemeinnützigen Charakter und Sitz in S-chanf.

Eine Stiftung als Trägerschaft hat folgende Vorteile:

- Die Stiftung sucht keinen Profit, das Objekt wird langfristig der Spekulation entzogen
- Die Stiftung hat einen starken regionalen Bezug
- Fördergelder (Bund, Kanton und Dritte) sind über eine zweckgebundene Stiftung leichter zu generieren
- Die Gemeinde wird durch die Beteiligung an der Finanzierung Stifterin, hat somit Einsitz im Stiftungsrat und sichert sich so das Mitspracherecht

Bei einer Auflösung der Stiftung überträgt der Stiftungsrat das noch vorhandene Vermögen an gemeinnützige Organisationen und/oder Stiftungen mit ähnlicher Zielsetzung und Sitz im Oberengadin. Ein Rückfall von Stiftungsvermögen an die Stifter oder deren Rechtsnachfolger ist ausgeschlossen.

Wie wird das Hotel Scaletta betrieben?

Der Hotel- und Restaurationsbetrieb soll durch eine zu gründende Betriebsgesellschaft resp. einen Pächter geführt werden. Durch eine klare Trennung zwischen Eigentümer der Liegenschaft und Betreiber des Hotel-/Restaurationsbetriebes werden finanzielle Risiken aus der Betriebsführung für die Stiftung Scaletta S-chanf minimiert; für ein allfälliges Betriebsdefizit haftet nicht die Stiftung. Als Pächter wird eine Persönlichkeit aus der Region oder mit einem starken regionalen Bezug gesucht.

Wie steht es um die Parkplatzsituation des Hotel Scaletta?

Baurechtlich wird die Parkplatzzahl im Rahmen des Bewilligungsverfahrens über einen Parkplatznachweis geregelt. Daraus resultieren 26 – 30 Parkplätze. 10 Plätze sind nördlich des Hotels auf dem eigenen Grundstück vorhanden. Für die fehlenden 16 – 20 Plätze ist die Stiftung in Kontakt mit der RhB und der Gemeinde S-chanf. Konkrete Lösungen werden im Rahmen des Vorprojektes erarbeitet.

Wie wird die Bevölkerung von S-chanf in den neuen Betrieb miteinbezogen?

Ziel der Stiftung ist ein Miteinander mit der lokalen Bevölkerung. Das Restaurant, die Bar sowie die Terrasse soll allen offen stehen und zu einer attraktiven Belebung des Ortes beitragen. Die beliebten Chalandamarz Feiern wie auch die Sylvester Feste sollen in geeignetem Rahmen im neuen Hotel Scaletta möglich sein und zu einem vielfältigen Dorfleben beitragen.

Wofür wird der Initialbeitrag von 300'000 Franken verwendet?

Der Initialbetrag der Gemeinde ermöglicht der Stiftung Scaletta S-chanf das Vorprojekt und die Baueingabe zu erstellen, sowie die Finanzierung mit Kanton, Bund, Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit, Bank und weiteren Geldgebern zu sichern.

Kann die Finanzierung nicht gesichert werden, geht das bewilligte Bauprojekt ins Eigentum der Gemeinde über.

Wie sehen die Betriebskennzahlen des Hotels Scaletta aus?

Die Betriebszahlen wurden in der Machbarkeitsstudie für die ersten 5 Jahre berechnet und sehen aus-
zugsweise wie folgt aus.

	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	ab Jahr 5
Öffnungstage	280	280	280	280	280
Auslastung Öffnungstage	48%	53%	58%	63%	65%
Logiernächte	12'100	13'350	14'600	15'700	16'000
Durchschnittlicher Zimmerpreis pro Nacht	250	250	250	250	250
Betriebsertrag Beherbergung und Restauration	2'300'00	2'500'000	2'775'000	2'980'000	3'040'000
Personalaufwand	38%	37%	36%	35%	34%

Mit den angenommen, realistischen Zahlen wird das Hotel Scaletta ab dem fünften Jahr gewinnbrin-
gend betrieben.

Mit welchen Investitionskosten ist zu rechnen?

Vorprojekt, Baueingabe, Projektmanagement	300'000
Land-/Liegenschaftserwerb	1'850'000
Bau-/Umbau	14'150'000
Baubewilligung, Gebühren	250'000
Total Investitionskosten, in Franken	16'550'000

Wie hoch ist der jährliche Gebäudeaufwand und welchen Ertragswert hat das Hotel Scaletta?

Fremdkapitalzins	4 %	240'000
Verzinsung Darlehen	1.5 %	76'5000
Verwaltungskosten	0,3 % von GVW (Gebäudeversicherungswert)	28'500
Betriebskosten	0.15 % von GVW	14'250
Unterhaltskosten	0.8 % von GVW	76'000
Abschreibungen	2 % von GVW	190'000
Total jährlicher Gebäudeaufwand		625'250
Gebäudeversicherungswert (GVW)	Schätzung vom August 1998	1'927'000
Gebäudeversicherungswert	Annahme nach Umbau 2023	9'500'000
Ertragswert	nach Berechnungsmethode SGH ¹⁾ - Kapitalsatz 5.3%	17'200'000

¹⁾ Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit

Wie erfolgt die Finanzierung als Public-Privat-Partnership Projekt?

Initialbeitrag Gemeinde (zahlbar bei Baueingabe)	à fonds perdu	300'000
Stiftungseinlage Gemeinde (zahlbar nach Fertigstellung)	Stiftungskapital	1'500'000
Unterstützungsbeitrag Innotours (Bund)	in Abhängigkeit zu Initialbeitrag durch die Gemeinde	max. 200'000
Förderbeitrag Kanton Graubünden	à fonds perdu	800'000
Förderbeiträge Dritter	Offen, werden nach Zusage der Gemeinde generiert	
Darlehen Kanton Graubünden	zinsvergünstigt	600'000
Darlehen Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit	zinsvergünstigt	4'500'000
Weitere Darlehensgeber	Offen, werden nach Zusage der Gemeinde angefragt	
Fremdkapital Bank	marktüblicher Zins	5'550'000
Stiftungseinlage Gründer	Stiftungskapital	20'000
Weitere Stifter, Gönner	Stiftungskapital	3'080'000

Die Wertschöpfung, welche für S-chanf und die Region resultiert, ist im Infolyer aufgeführt.

Kontakt: Stiftung Scaletta S-chanf, Postfach 3, 7525 S-chanf