

## Kosten und Finanzierung

### Investitionskosten

Machbarkeitsstudie, Vorprojekt, Baueingabe, Projektmanagement	300'000
Land-/Liegenschaftserwerb	1'850'000
Bau-/Umbau	14'150'000
Baubewilligungen, Gebühren	250'000
<b>Total Investitionskosten</b>	<b>16'550'000</b>

Um sicherzustellen, dass die künftige Besitzerin nach Vorliegen der entsprechenden Baubewilligung die Liegenschaft erwerben kann, wurde ein Kaufrechtsvertrag mit einer Laufzeit bis längstens 1. Mai 2024 mit öffentlicher Beurkundung abgeschlossen.

### Finanzierung

Fremdkapital Bank	verzinst	5'550'000	33.6%
Darlehen Dritter	verzinst	5'100'000	30.8%
Beiträge	à fonds perdu	1'100'000	6.6%
Stiftungs-/Eigenkapital/Gönnerbeiträge		4'800'000	29.0%
<b>Total Finanzierung</b>		<b>16'550'000</b>	<b>100.0%</b>

## Stiftung Scaletta S-chanf als neue Trägerschaft

Kauf, Finanzierung und damit ein langfristiger Erhalt als Hotel-/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. Der Gründungsrat besteht aus folgenden Personen: Gmür Fredi, Hallau (Präsident), Arquint Niculin, Zuoz (Vizepräsident), Schmid Herbert, Basel und S-chanf. Weitere Personen, so auch ein Vertreter der Gemeinde S-chanf, sollen den Stiftungsrat baldmöglichst ergänzen.

## Auszug aus dem Stiftungsreglement

1. Die Stiftung bezweckt den Um- und Ausbau, die Erneuerung, den Erhalt und den Betrieb des Hotels und des Restaurants Scaletta auf der Liegenschaft Nr. 39, Plan Nr. 2, im Grundbuch der Gemeinde S-chanf. Dieses Haus soll Einheimischen und Gästen als einmaliger Ort der Erholung für Körper, Geist und Seele sowie als ein soziales und kulturelles Zentrum zur Verfügung stehen.
2. Die Stiftung kann weitere Liegenschaften erwerben und diese im Sinne von Abs. 1 nutzen.
3. Die Stiftung kann ihre Liegenschaften oder Teile davon selber betreiben oder Dritten zum Betrieb überlassen.
4. Zur Erreichung ihres Zweckes kann die Stiftung partnerschaftlich mit Institutionen des öffentlichen und privaten Rechtes zusammenarbeiten.
5. Die Stiftung hat gemeinnützigen Charakter.
6. Die Stiftung enthält sich politischer Tätigkeit.

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

## Stiftungsvermögen

Zur Realisierung von Kauf und Umbau bedarf es eines Stiftungs-/Eigenkapitals von mindestens **CHF 4.8 Mio.** Entscheidend für die Realisierung des Projekts ist die finanzielle Beteiligung der Gemeinde S-chanf, da dies die Voraussetzung für die Sprechung weiterer öffentliche Gelder zugunsten des Projektes durch Kanton und Bund ist.

Das Stiftungskapital wird durch nicht rückzubezahlende/rückzuerstattende Beiträge von Kanton und Bund sowie Zuwendungen Dritter, gebildet.



## Mehrwerte schaffen

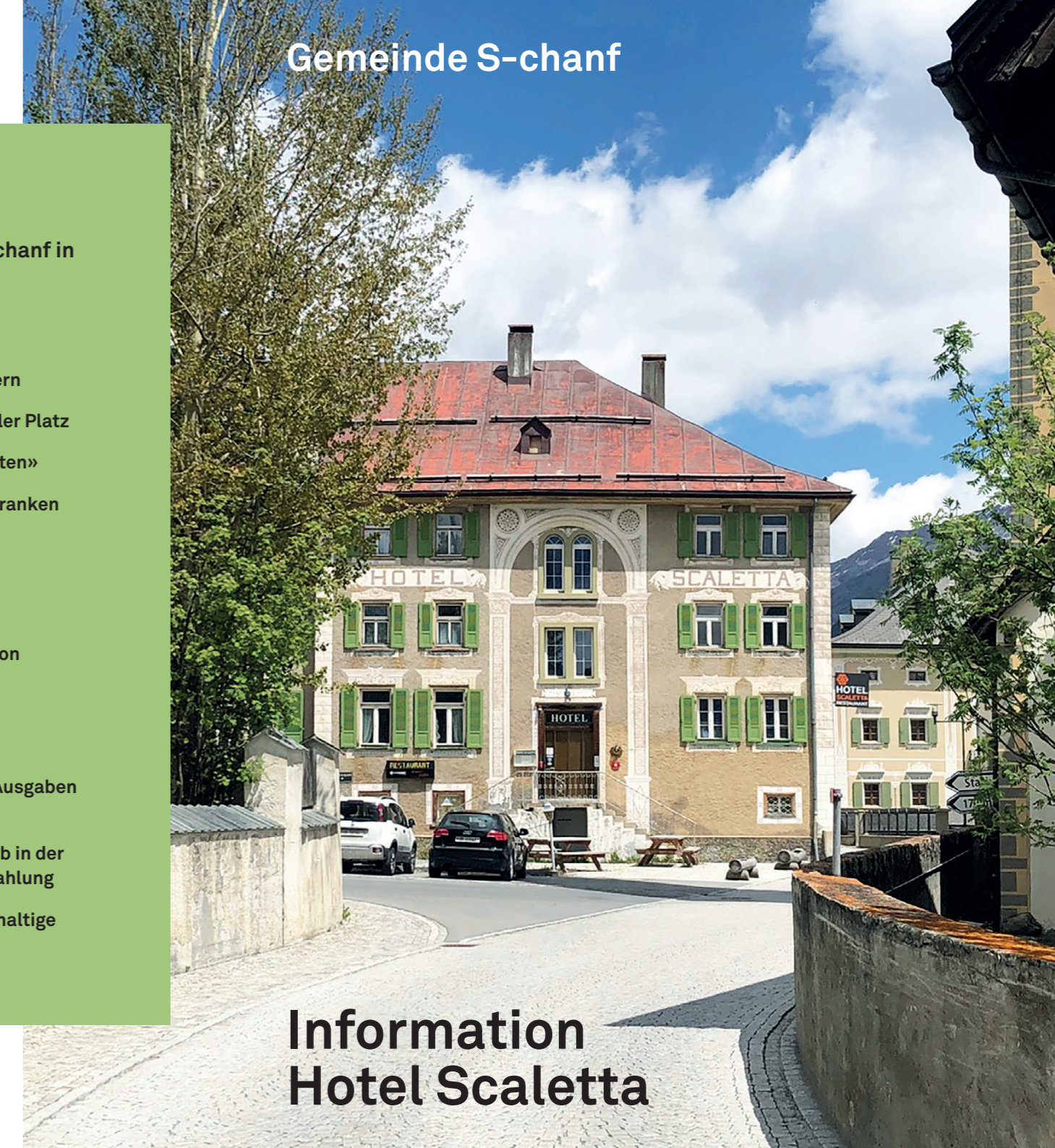
Die Realisation bringt für die Gemeinde S-chanf in verschiedener Hinsicht Mehrwerte:

- Wiederbelebung Hotel Scaletta
- Erhaltung historische Bausubstanz im Dorfkern
- Attraktivitätssteigerung Dorfkern und zentraler Platz
- Langfristige Sicherstellung neue «warme Betten»
- Bauaufträge in der Region von rund 8.5 Mio. Franken
- Ganzjährig geöffnetes Restaurant für die Dorfbevölkerung
- Jährlich zusätzlich rund 16'000 Logiernächte
- Regionaler Einkauf durch das Hotel im Wert von jährlich rund 300'000 Franken
- 23 neue Arbeitsstellen mit einer Lohnsumme von rund 1.2 Mio. Franken
- Direkte Wertschöpfung für die Region durch Ausgaben der Gäste von rund 9 Mio. Franken
- Marketingnutzen durch neuen Vorzeigebetrieb in der Region mit nationaler/internationaler Ausstrahlung
- Positives Zeichen setzen, Basis für eine nachhaltige Entwicklung schaffen

Kontaktadresse

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

# Information Hotel Scaletta





## Das Hotel Scaletta soll wiederbelebt werden

Das Hotel Scaletta hat eine lange Tradition in S-chanf und eine entsprechend grosse Bedeutung für den Ort. Leider ist das Hotel Scaletta seit 2013 geschlossen – der zentrale Platz erscheint unbelebt. Verschiedene Bemühungen durch den Gemeindevorstand S-chanf zur Wiederaufnahme des Betriebes resp. dem Finden einer Nachfolgelösung blieben bisher erfolglos. Durch den langen Leerstand des Hotels sind diverse, teils gravierende Schäden am Gebäude entstanden.

Deshalb wurde nach Möglichkeiten gesucht, wie das Hotel wiedereröffnet und der zentrale Platz wieder belebt werden kann. Um dieses Ziel erfolgreich zu verwirklichen, wurde die Stiftung Scaletta S-chanf gegründet. Die Stiftung bezweckt, das historische Hotel umfassend zu sanieren und zu betreiben, um damit eine langfristige Wertschöpfung im Dorf zu generieren.

## Projektidee

- Struktureller Umbau und Sanierung des Hauses
- Etablieren eines langfristig funktionierenden Hotelbetriebs
- Restaurationsbetrieb für die Hotelgäste und die lokale Bevölkerung
- Beleben des zentralen Platzes in S-chanf

## Projektbeschreibung

Durch den langen Leerstand des Hotels sind diverse, teils gravierende Schäden entstanden. Die innere Struktur des Hotels ist kleinteilig, die drei Hausteile (zwei Bauernhäuser und Stallung) weisen zudem jeweils Geschosdifferenzen auf, was die Erschliessung und den Betrieb erschwert.

Damit das Haus weiter als Hotel betrieben werden kann, sind umfangreiche Sanierungsmassnahmen und strukturelle Umbauten notwendig. Aufbauend auf dem historisch wertvollen Bestand sollen die notwendigen Eingriffe massvoll und gestalterisch hochwertig sein.

Im Zuge der Umbauarbeiten muss das Hotel den zeitgemässen Anforderungen an einen effizienten Hotelbetrieb angepasst werden. Ebenfalls werden Massnahmen im Bereich der Erdbebenertüchtigung, des Behindertengleichstellungsgesetzes sowie der Anforderungen an einen nachhaltigen Umgang mit Energie und Ressourcen notwendig sein.

Im mächtigen, heute leerstehenden Dachgeschoss werden zusätzliche Gästezimmer erstellt, so dass nach dem

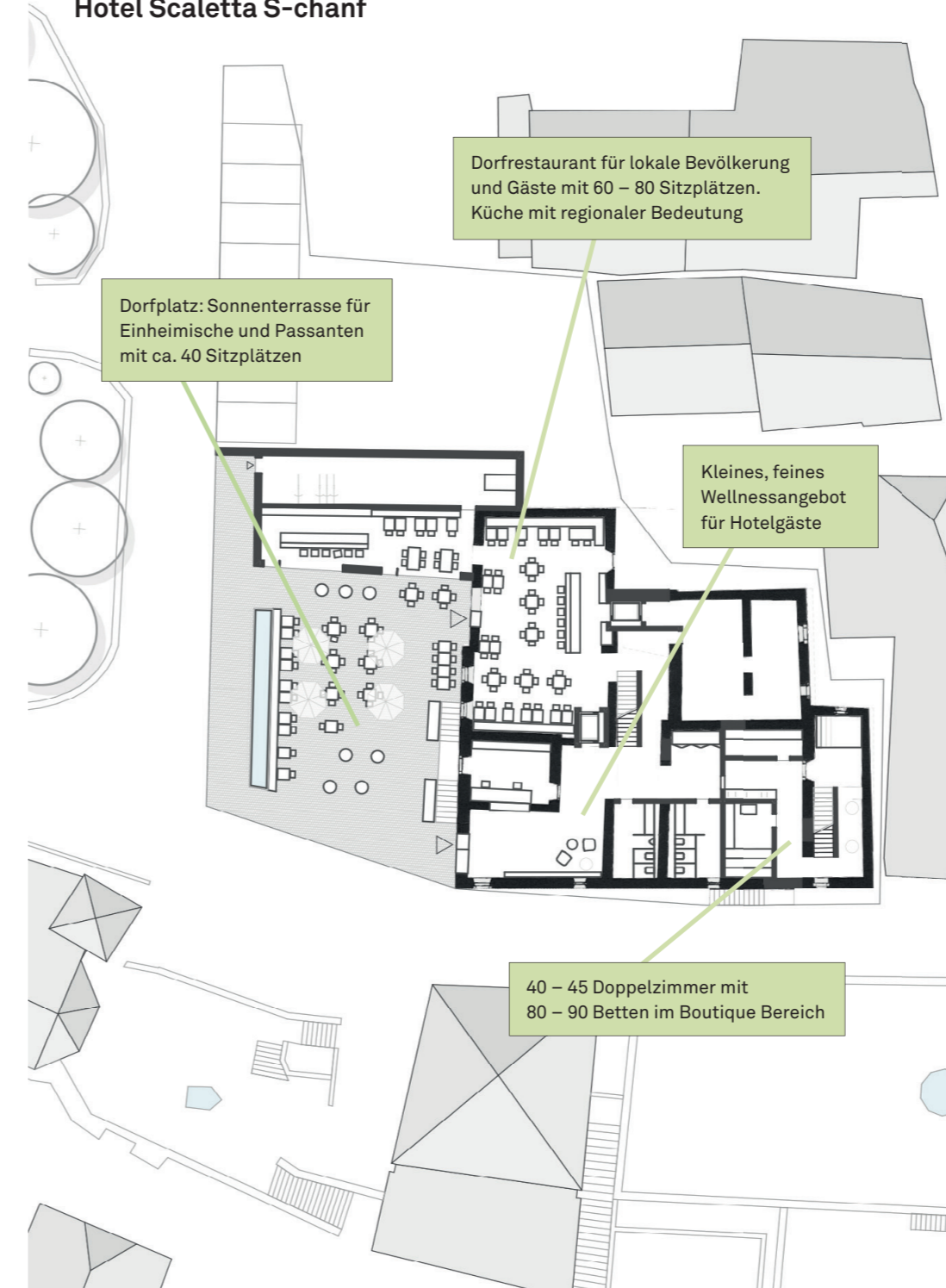
Umbau rund 40 bis 45 Doppelzimmer zur Verfügung stehen. Von zentraler Bedeutung ist auch das Restaurant mit 60 - 80 Plätzen, das für lebendigen Betrieb auf dem Platz sorgen wird.

Ergänzend zur allgemeinen Hotelinfrastruktur soll ein kleiner Wellnessbereich für die Hotelgäste entstehen.

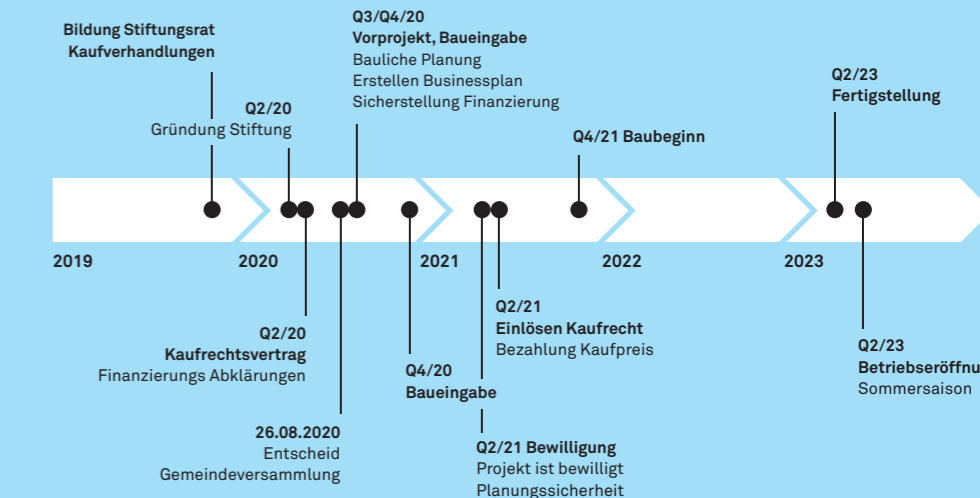
Das Hotel Scaletta hatte auch aufgrund seiner Lage auf den Verbindungsachsen Nord-Süd und Ost-West historisch eine grosse Bedeutung für den Ort. Reisende machten hier Station, aber auch die Dorfbevölkerung hatte einen zentralen Ort für Begegnungen, Anlässe und Zusammenkunft.

Genau hier knüpft das Projekt der Revitalisierung des Hotel Scaletta durch die Stiftung Scaletta S-chanf an: Das Scaletta soll wieder zu einem zentralen Ort für Gäste und die Dorfbevölkerung werden, der allen offen steht.

## Neupositionierung Hotel Scaletta S-chanf



## Termine, Aktivitäten, Meilensteine



## Mit der Realisierung sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Sichern einer langfristigen Wertschöpfung mit historisch wertvollem Hotel im Dorfkern von S-chanf
- Schaffen eines attraktiven Restaurations- und Beherbergungsangebotes für die Gemeinde S-chanf
- Zusätzliches Beherbergungsangebot für die Region des Schweizer Nationalpark
- Generieren von zusätzlicher Wertschöpfung und neuen Arbeitsplätzen für die Gemeinde und die Region
- Nachhaltige Betriebsführung in den Dimensionen Management, Ökologie, Regionalität, Soziales und Finanzen

