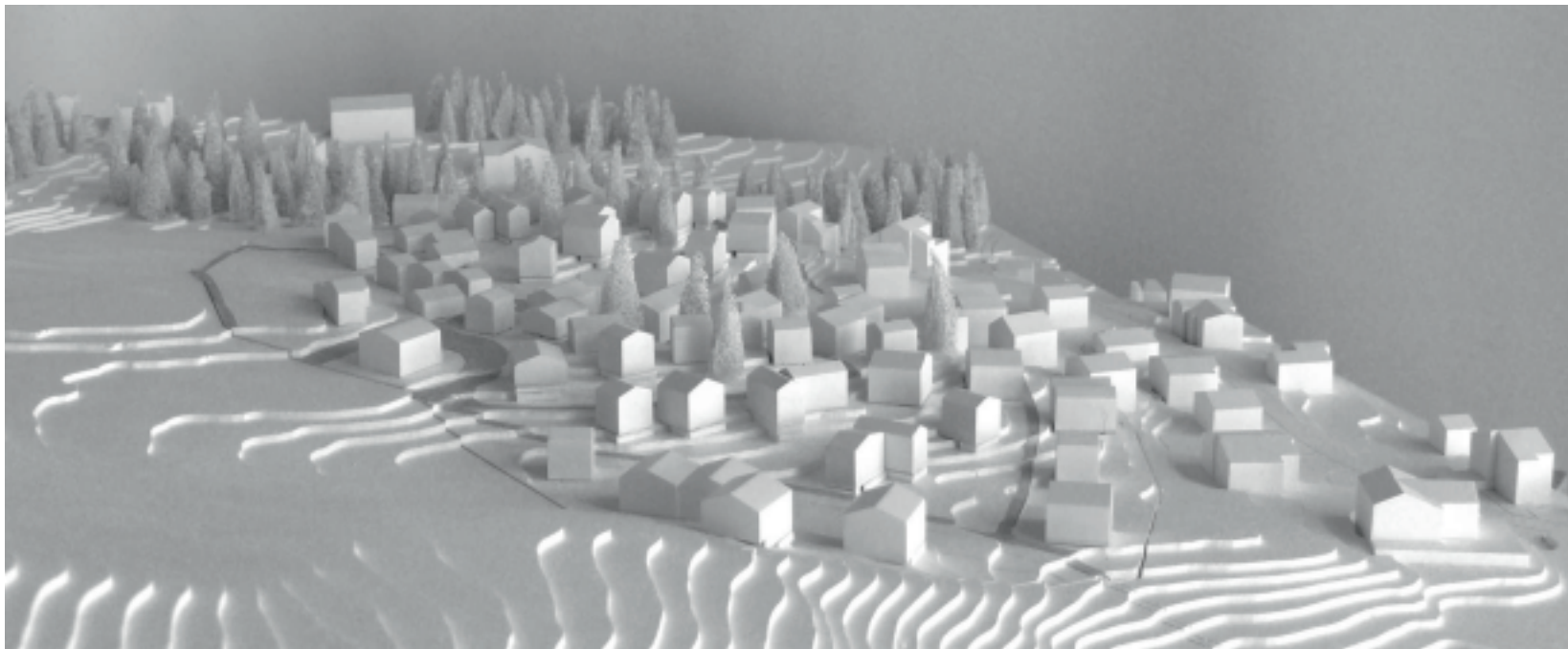


**Botschaft und Einladung des Gemeindevorstandes
an die Stimmberechtigten der Gemeinde Lantsch/Lenz
zum Warme-Betten-Projekt „Aclas Ela“**

**Orientierungsversammlung vom Mittwoch, 18.05.2011, 20.00 Uhr
Gemeindeversammlung vom Montag, 23.05.2011, 20.00 Uhr**



Einladung zur Gemeindeversammlung vom Montag, 23. Mai 2011, 20.00 Uhr im Schulhaus Lantsch/Lenz

Traktanden

1. Begrüssung Wahl zweier Stimmenzähler
2. Genehmigung Protokoll der Gemeindeversammlung vom 3. April 2011
3. Ferienresort „Aclas Ela“ - Orientierung
 - a) Änderung des Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000, Teilrevision Aclas Ela
 - b) Änderung des Generellen Erschliessungsplans 1:1'000, Teilrevision Aclas Ela
 - c) Änderung bzw. Ergänzung des Baugesetzes von betr. Art. 15 und 24
4. Wasserabgabe an die Gemeinde Tiefencastel
 - a) Grundsatzentscheid Anschliessung an die Trinkwasserversorgung der Gemeinde
 - b) Bruttokredit von CHF 30'000 für Projektierung (Anteil Gemeinde Lantsch/Lenz CHF 15'000)
5. Varia

Das Protokoll der letzten Gemeindeversammlung vom 03.04.2011 liegt auf der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf und das Beschlussfassungsprotokoll sowie die Botschaft sind auf unserer Internetseite www.lantsch-lenz.ch/Aktuelles publiziert.

Lantsch/Lenz, 09.05.11

Der Gemeindevorstand

BOTSCHAFT

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Unserer Gemeinde liegt ein Projekt für ein 4-Stern-Ferienresort „Aclas Ela“ im Gebiet „Tgampi Saura“ vor, mit dem sich der Gemeindevorstand seit längerem intensiv befasst hat. Initiant ist das bekannte Bündner Unternehmen Grischalpin. Eine Vorprüfung des Vorhabens durch den Kanton ist positiv ausgefallen. In der Folge wurde im Sommer 2010 ein öffentliches Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Das Projekt mit „warmen“, aktiv bewirtschafteten und damit gut ausgelasteten Betten bedingt nun Entscheide unserer Gemeinde. Konkret geht es darum,

- ∇ das Gebiet „Tgampi Saura“ in eine touristische Zone „Aclas Ela“ mit der nötigen Erschliessung umzuzonen und
- ∇ das Baugesetz mit Artikel 24 für „Aclas Ela“ zu ergänzen

Die vorliegende Botschaft informiert über das Vorhaben „Aclas Ela“ und seine Auswirkungen für unsere Gemeinde und stellt drei Anträge, welche für die weitere erfolgreiche Umsetzung des Projektvorhabens notwendig sind.

Ein neues Ferienresort „Aclas Ela“ in Lantsch/Lenz.

In den letzten 20 Jahren hat unsere Gemeinde rund 100 Hotel- resp. bewirtschaftete Betten verloren. Heute verfügt Lantsch/Lenz noch über 14 Hotelbetten. In derselben Zeit ist die Anzahl an Zweit-Wohnungen auf über 500 gestiegen, davon werden heute weniger als 10% vermietet. Seit längerer Zeit sucht der Gemeindevorstand nach Lösungen, um diesem Trend entgegenzuwirken. Für ein gesundes Wirtschaftswachstum und einen gesunden Finanzhaushalt braucht unsere Gemeinde eine gesunde Anzahl warmer Betten. Nur mit einer solchen Strategie ist eine nachhaltige Entwicklung möglich. Dies umso mehr als der Zweitwohnungsbau durch die vom Kanton vorgegebene Kontingentierung über die kommenden Jahre rückläufige Steuereinnahmen verursachen wird.

Der Gemeindevorstand hat verschiedene Massnahmen ergriffen und ist froh und in der glücklichen Lage, mit dem vorliegenden Geschäft der Gemeindeversammlung einen wichtigen Meilenstein für eine nachhaltige Entwicklung im Sinne unserer Entwicklungsstrategie vorzuschlagen.

Das Bündner Unternehmen Grischalpin will auf dem Gebiet „Tgampi Saura“ ein neues 4-Stern-Ferienresort mit „Warmen Betten“ realisieren - nicht als klassisches Hotel oder Ferienwohnungen, wie sie die meisten Tourismusdestinationen kennen -, sondern als unverwechselbares Feriendorf „Aclas Ela“.

Das neue Resort hebt sich so ab von bestehenden touristischen Angeboten und nutzt den natürlichen Standortvorteil von Lantsch/Lenz mit seiner attraktiven Landschaft und Umgebung. Aclas Ela bietet seinen Gästen Naturnähe, komfortable Traditionalität, Nutzung des Rohstoffes „Holz“, Verkehrsfreiheit im Resort und gute Erreichbarkeit, auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Nähe zu einer intakten Dorfstruktur und einem breiten und attraktiven lokalen und regionalen Tourismusangebot.

Bettenrückgang stoppen.

Mit dem neuen Resort mit 75 Häusern und rund 450 - 500 zusätzlichen Betten wird ein wichtiges Zeichen für eine neue Zukunft gesetzt. Das Resort orientiert sich am gemäss internationalen Tourismusstudien nachweislich wachsenden Bedürfnis nach komfortabler, sicherer und naturnaher Schönheit, abseits touristischer Grosszentren. Diesem Anspruch wird das Resort selber auch gerecht. Das bestehende Beherbergungsangebot in Lantsch/Lenz mit den nur noch wenigen Hotels, aber vielen Zweitwohnungen, Camping und Gruppenunterkünften wird auf diese Weise nachhaltig verbreitert und mit neuen, gefragten Betten ergänzt.

Vorhandenes besser nutzen.

Das innovative Projekt Aclas Ela nutzt in erster Linie bereits vorhandene Infrastrukturen und gewerbliche und touristische Betriebe. Ziel ist die bessere Auslastung des Bestehenden und dieses soll nicht dupliziert und konkurrenziert werden. Speziell gefragt werden Angebote aus der Landwirtschaft sein, wie einheimische Spezialitäten, Pferdetransporte, Bauernhoferlebnis etc. Mit der projektierten Biathlon Arena können betriebliche Synergien genutzt werden, wobei das Projekt Aclas Ela auch ohne Biathlon Arena rentabel und lebensfähig ist. Aclas Ela löst dank den zusätzlichen neuen Gästen nachhaltige Wertschöpfungsimpulse aus und stärkt damit die lokale Wirtschaft und den Tourismus in Gemeinde und Region massgeblich.

Das „Warme-Betten“-Konzept.

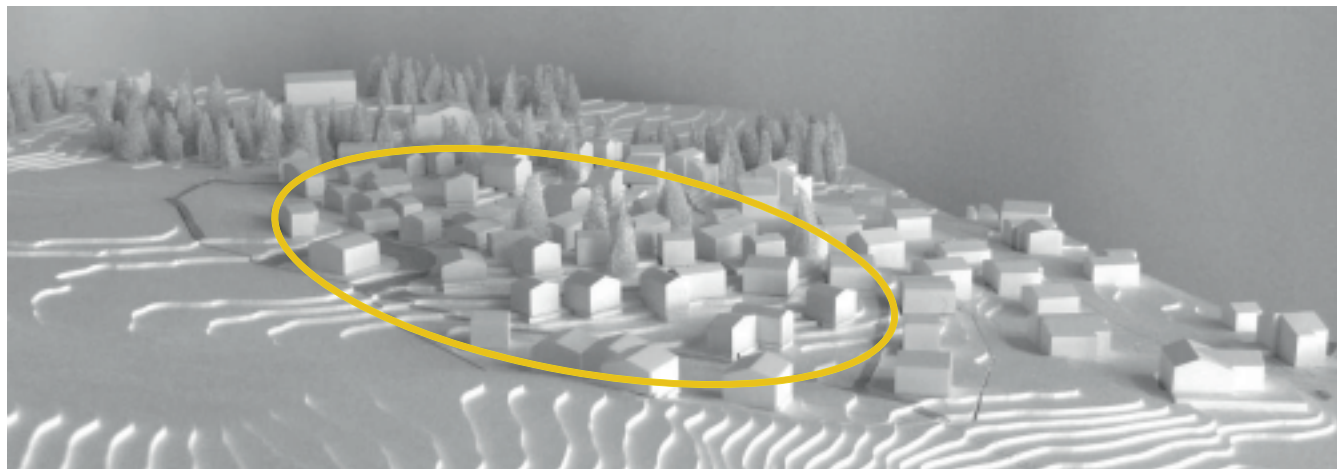
Die Ferienhäuser werden gemäss dem praxiserprobtem Grischalpinkonzept aktiv und nachhaltig bewirtschaftet. Sie bringen in der Haupt- und Nebensaison, im Winter und im Sommer, neue Aufenthaltsgäste nach Lantsch/Lenz. Grundlage dafür ist eine mehrjährig angelegte Zusammenarbeit mit 3 – 5 renommierten schweizerischen und europäische Touristikunternehmen, welche die Häuser in der Regel wochenweise vermieten und eine hohe Auslastung – ähnlich einem gut geführten Hotel - garantieren. Als Gäste werden hauptsächlich Familien mit Kindern und Jugendlichen, sowie sportlich und naturbewusste Aktivgäste aus der Schweiz und Europa im mittleren/oberen Segment angesprochen.

Der gästeorientierte Betrieb des Aclas Ela-Resorts wird durch einen erfahrenen und professionellen Betreiber – unter lokaler Leitung und wenn immer möglich mit einheimischen Mitarbeitenden - sichergestellt. Dies wird durch Grischalpin Management, welcher bereits bestehende Resorts erfolgreich betreibt, gewährleistet. Dieser arbeitet aktiv mit schweizerischen und internationalen Touroperators sowie den touristischen Partnern in Lantsch/Lenz und der Region Lenzerheide zusammen. Neben dem ordentlichen Betrieb gehören der laufende Unterhalt und die nachhaltige Instandhaltung zu den Kernaufgaben des Resortmanagements, damit die Substanz langfristig gesichert ist.

Investition in die Zukunft.

Aclas Ela ist ein Vorhaben, welches durch die Grischalpin selbst - ohne öffentliche Gelder und Beiträge der Gemeinde - realisiert wird. Grischalpin wird dazu eine gut kapitalisierte Aktiengesellschaft „Aclas Ela SA, Lantsch/Lenz“ gründen.

Die Investition für das Aclas Ela Resort beträgt über CHF 30 Mio. Vorgesehen ist der Bau von 75 Häusern mit 3 - 4 Zimmern, teilweise 2-stöckig und teilweise mehrere Häuser zusammengebaut – im Sinne eines möglichst haushälterischen Umgangs mit dem Boden.



Modellfoto

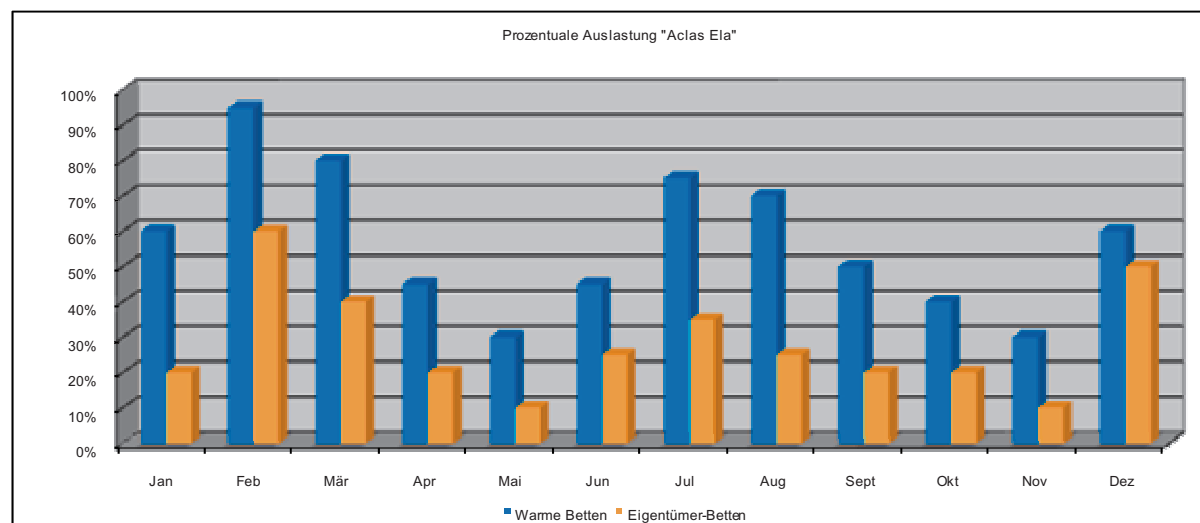
Finanzierung.

Zur Finanzierung der „Warme Betten-Ferienhäuser“ ist – wie in den kantonalen Regeln für die Resortentwicklung festgelegt – ein Maximum von 30 % der BGF verkaufbar. Aclas Ela sieht vor, ca. 57 Häuser im 4-Sterne-Bereich als „Warme-Betten-Ferienhäuser“ zu entwickeln. Diese Nutzungsart wird dementsprechend im Grundbuch eingetragen und gesichert. Ca. 18 Häuser (max. 30 %) werden verkauft, um das Vorhaben langfristig tragfähig zu finanzieren (Quersubventionierung). Dies entspricht den Vorgaben des Kantons.

Die regelmässigen Einnahmen des Resorts stammen aus der professionellen Bewirtschaftung der 57 Häuser dank Touroperator-Verträgen. Die Jahresauslastung ist auf gut 55 % ausgelegt und erfolgt zu marktüblichen Preisen der Region Lenzerheide. Zusätzliche Einnahmen stammen aus der den 18 Einzeleigentümern proaktiv angebotenen Vermietung ihrer Eigenheime. Insgesamt kann auf diese Weise ein nachhaltig langfristiger Betrieb und die laufende Erneuerung von Aclas Ela – mit jährlichen Abschreibungen von 2.5% - sichergestellt werden.

Neue Gäste und mehr Logiernächte für Lantsch/Lenz.

Mit Aclas Ela wird Lantsch/Lenz jährlich rund 70'000 zusätzliche Logiernächte verbuchen – in Ergänzung zu den heutigen rund 35'000 Nächtigungen. Das bedeutet, dass pro Woche durchschnittlich zwischen 200 - 300 zusätzliche Gäste Lantsch/Lenz und die Region beleben werden – im Winter wie im Sommer, in der Hauptsaison etwas mehr, vor allem auch in der Nebensaison durch spezielle Angebote wie Tagungen, Sportanlässe etc. Die Verteilung der Logiernächte von Aclas Ela wird aufgrund von Erfahrungszahlen ähnlicher Resorts in etwa wie nachstehend aussehen.



Durch die Zusammenarbeit mit schweizerischen und europäischen Touristikunternehmen – anstelle der üblicherweise nur individuellen Vermietung vor Ort und lokalen Buchungsplattformen – werden nachweislich neue Gäste nach Lantsch/Lenz in die Ferien reisen und ein neues Stammgästepotential schaffen. Davon profitieren auch bestehende Betriebe und Vermieter. Lantsch/Lenz verbessert auf diese Weise seine Position im Tourismusmarkt entscheidend und stärkt mit dem attraktiven Ferienangebot seine Rolle in der Tourismusregion Lenzerheide/Mittelbünden.

Stärkung des touristischen Angebots.

Durch das zusätzliche und neue Gästeaufkommen hat Lantsch/Lenz die Chance sein touristisches Angebot weiterzuentwickeln und zu verbreitern. Mit den zusätzlichen Gästeabgaben von jährlich wiederkehrend über CHF 100'000 durch Aclas Ela stehen zusätzliche Mittel zur Angebotsentwicklung am Ort bereit, zum Beispiel für Kinder- und Abenteuerspielplätze, Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Verkehrs etc. Die Gemeinde Lantsch/Lenz wird an Lebensqualität gewinnen. Dank den neuen Zusatzgästen können Läden ihr Angebot mit lokalen Produkten verbreitern, Postomaten installieren, Landwirte ihre Direktvermarktung ausbauen, Restaurants auch in der Nebensaison öffnen, neue Dienstleistungen für Kinder und Familien, für Events, Ausflüge und Transport, für Sport und neue Schlechtwetterangebote anbieten.

Nutzen und Wertschöpfung für die Gemeinde.

Aufgrund von anerkannten Wertschöpfungsanalysen darf Lantsch/Lenz damit rechnen, dass aus den Ausgaben der Aclas Ela-Gäste jährlich über CHF 5 Millionen Zusatzumsatz in die lokale und regionale Wirtschaft fliesst. Die öffentliche Hand, die touristischen und nicht-touristischen Betriebe, die Landwirtschaft und das Gewerbe erhalten so jährlich wiederkehrend zusätzliches Einkommen und Beschäftigung.

Nicht zu vergessen sind neben den Zusatzeinkommen aus Beschäftigung – nicht zuletzt angesichts der verschiedenen, zu finanzierenden öffentlichen Vorhaben in der Gemeinde – jährliche Einnahmen aus der Liegenschaftssteuer (ca. CHF 40'000), jährliche Einnahmen über die Gästeabgaben (Kurtaxen) von ca. CHF 100'000, die einmaligen Einnahmen aus Handänderungssteuern, Grundstücksgewinnsteuern sowie Anschlussgebühren (insgesamt ca. dreieinhalb Millionen Franken). Das Resort ist eigenfinanziert, es werden keine Beiträge der Gemeinde oder des Kantons benötigt.

Jährliche Wertschöpfung durch Aclas Ela

Logiernächte (LN) in Erwachsenenäquivalent	Anz.	57'000 p.a.
Durchschnittsausgabe pro Gast einer gemieteten Ferienwohnung (DG)	CHF	100 /Tag
Wertschöpfung (W) (LN x DG)	CHF	5'700'000 p.a.
Direkte touristische Wertschöpfung (DW) (W x 0.58)	CHF	3'300'000 p.a.
Wertschöpfungsfluss nebst der Übernachtung	25 % Gastronomie	CHF 800'000 p.a.
	20 % Bergbahnen	CHF 650'000 p.a.
	16 % Handel + Gewerbe	CHF 525'000 p.a.
Zusätzlicher Einkommenseffekt (DW x 1.37)	CHF	4'520'000 p.a.
Beschäftigungseffekt aus Einkommen	ca.	10 Vollzeitstellen

Quelle: Wertschöpfungsstudie der Grischconsulta AG, Chur für Mittelbünden

Der Standort.

Grischalpin hat für das geplante Resort mehrere Standorte in- und ausserhalb des Kantons evaluiert und analysiert. Lantsch/Lenz hat dabei mit dem Standort „Tgampi Saura“ und seiner Anbindung an die gut entwickelte touristische Topdestination Lenzerheide den verschiedenen Standortkriterien am besten entsprochen. Wie im kantonalen und schweizerischen Leitfaden zur Resortentwicklung empfohlen, spielten dabei u.a. eine entscheidende Rolle: die hohe landschaftliche Attraktivität, das bestens geeignete Gelände angrenzend an ein intaktes Siedlungsgebiet, die gute Erreichbarkeit, die bestehenden vielfältigen touristischen Möglichkeiten am Ort und in der Region und die professionelle touristische Infrastruktur.


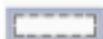
Das Resort liegt zudem direkt angrenzend an den bestehenden Dorfrand und an bestehende Wander-, Bike- und Loipenwege, ist ausgezeichnet besonnt und hat Aussicht auf das Dorf Lantsch/Lenz und den Parc Ela.

In Lantsch/Lenz ist mit dem Gebiet „Tgampi Saura“ eine ausreichend grosse und zusammenhängende Fläche vorhanden, um ein Resort mit einer wirtschaftlich vernünftigen und tragfähigen Betriebsgrösse nachhaltig zu betreiben.



Standort und Bestand

Legende:

-  Bestehende Bäume
-  Parzellengrenzen
-  Arealplanperimeter

Ideal ist an diesem Standort auch die Anbindung an das bestehende Dorf nach Süden und an das nördlich gelegene Langlaufzentrum (künftige Biathlon Arena, mit dem betriebliche Synergien genutzt werden können). Bestehende Wege können genutzt werden und bedingen keine wesentlichen zusätzlichen Infrastrukturinvestitionen der Gemeinde.

Der Hauptzugang zum Resort erfolgt von der Kantonsstrasse über eine bestehende Einfahrt her. Der ursprünglich vorgesehene Standort der Parkierung im Gebiet „Foppa“ steht der Gemeinde für die vielfältigen Aktivitäten (Langlauf, Waldfest, Viehschauen, Weltcup-Anlässe, Biathlon etc.) weiterhin uneingeschränkt zur Verfügung.

Die Parkierung wird innerhalb des Resorts gelöst. Das Resort selber ist verkehrsfrei, ausgenommen für den „blauen“ Dienst wie Feuerwehr, Ambulanz etc. sowie den Betrieb/Unterhalt.

Legende:

- Energieversorgung-Hauptleitung
- Kanalisation-Meteorwasser
- Kanalisation-Schmutzwasser
- Trink / -Brauchwasser
- Arealplanperimeter
- Forstwirtschaftszone
- Bestehender Fuss-, Wander- oder Fahrweg
- Wintersportzone (Langlaufloipe)
- Erschliessung
- Interne Erschliessung
- Fussweg/ Notzufahrt/ Unterhalt
- Erschliessungs- und Parkierungsfläche 70 PP
- Überdachte Garagen Fläche 35 PP


















Erschliessung

Die Architektur.

Das Aclas Ela-Resort ist als 4-Stern-Feriedorf gestaltet und ist verkehrsfrei. Die professionell bewirtschafteten Häuser mit 3.5 - 4.5-Zimmern sind modern und vollständig ausgestattet und komfortabel eingerichtet und verfügen über einen geschützten Eingangsbereich mit Garderobe, eine eigene Küche, einen gemütlichen Wohnraum mit Cheminee, zwei bis vier Schlafzimmer, Duschen und sep. WC. Die Feriengäste werden sich in einem zeitgenössischen, überschaubaren und nachhaltig erstellten Wohnumfeld erholen und die umliegende Bündner Alpenwelt in vollen Zügen genießen können.

Die charaktervolle Architektur, kombiniert mit modernster Baukonstruktion und massvoller, aber ausgereiften technischer Anlagen, schaffen den Rahmen für individuelles Wohlbefinden und Erholung in idyllischer Umgebung. Zeitgemässe Energiekonzepte erlauben es, umweltbewusste, individuelle Ferien zu verbringen.

Legende:

	Felsen
	Bestehende Bäume
	Neu geplante Bäume
	Areaipplanperimeter
	Zonen Grenzabstand
	Forstwirtschaftszone
	Bestehender Fuss-, Wander- oder Fahrweg
	Wintersportzone (Langlaufloipe)
	Erschliessung
	Interne Erschliessung
	Fussweg/ Notzufahrt/ Unterhalt
	Erschliessungs- und Parkierungsfläche
	Überdachte Garagen Fläche
	Individuell + professionell bewirtschafteter Bereich
	Professionell bewirtschafteter Bereich



Gestaltung

Die gestalterischen Randbedingungen sind im Baugesetz und in den Arealplanvorschriften festgelegt und mit dem Gemeindevorstand abgestimmt. Sie wurden zusammen mit dem kantonalen Amt für Denkmalpflege besprochen, um eine tragfähige Verbindung von Moderne und Authentizität in die einzelnen Häuser und das Feriendorf als Ganzes zu schaffen. Aus diesem Grund werden auch die vielen bestehenden grossen und kleinen, speziellen Geländecharakteristiken im Gebiet Tgampi Saura – wie die markanten Lärchen und die prägenden Felsformationen - in das Resort als Ganzes integriert – im Interesse auch der Einwohner und Gäste aus Lantsch/Lenz. Die Gestaltung ist in den Arealplanvorschriften mit den dazu gehörenden Plänen „Gestaltung“ und „Richt-Überbauung“ definiert. Die Arealplanvorschriften sehen auch vor, dass keine invasiven Arten gepflanzt werden dürfen. Es wird angestrebt, dass die Artenvielfalt der jetzigen Wiesen erhalten bleibt. Dazu trägt auch das Verbot von individueller Umzäunung um die Häuser bei. Ein Teil der Fläche könnte je nach Etappierung weiterhin durch die Landwirtschaft bewirtschaftet werden.



Richtüberbauung

Legende:

	Hauptgebäude (Rezeption)		Arealplanperimeter
	Professionell bewirtschaftete Aclas (Typ A-E)		Zonen Grenzabstand
	Individuell bewirtschaftete Aclas (Typ F)		Forstwirtschaftszone
	Mögliche gedeckte Autoabstellplätze		Bestehender Fuss-, Wander- oder Fahrweg
	Nicht gedeckte Parkplätze		Wintersportzone (Langlaufloipe)
	Bestehende Felsen		Erschliessung
	Bestehende Bäume		Interne Erschliessung
	Neu geplante Bäume		Fussweg/ Notzufahrt/ Unterhalt
			Erschliessungs- und Parkierungsfläche
			Überdachte Garagen Fläche
			Individuell + professionell bewirtschafteter Bereich
			Professionell bewirtschafteter Bereich

Das Baugebiet und die Zone.

Die Zone befindet sich zum grössten Teil im Übrigen Gemeindegebiet und ist teilweise mit einer Wintersportzone überlagert. Das Baugebiet umfasst 28'877 m². Das Gebiet soll in eine spezielle „Aclas Ela“-Zone umgezont werden.

Der Kanton hat die vorgeschlagene Teilrevision der Ortplanung Lantsch/Lenz geprüft. Das Mitwirkungsverfahren wurde durchgeführt.

Das Baugesetz: Artikel 24.

Der Wortlaut des neuen Artikels 24 im Baugesetz ist in der Beilage ersichtlich.

Zusammenfassung

Das Ferienresort „Aclas Ela“ in Lantsch/Lenz bringt:

- Qualitäts-Tourismus im 4-Sterne-Bereich für Lantsch/Lenz
- Einmalige Einnahmen für die Gemeinde von über CHF dreieinhalb Millionen beim Bau des Resorts
- Jährlich wiederkehrend 70'000 neue Logiernächte für Lantsch/Lenz, CHF 100'000 Gästeabgabe (Kurtaxen), CHF 40'000 Einnahmen aus Liegenschaftensteuern und CHF fünf Millionen Wertschöpfung für Gemeinde und Region
- Keine ungedeckten Investitionen der öffentlichen Hand: Erschliessungskosten über Anschlussgebühren finanziert. Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Verkehrs durch die Gästeabgaben (Kurtaxen) finanziert.
- Rund 20 -25 direkte und indirekte Arbeitsplätze in Voll- und Teilzeit
- Ein charaktervolles Resort, das energetisch auf dem neusten Stand ist
- Verkehrsfreies Resort mit guter Zufahrt und eigenem Parking. Der Parkplatz Foppa bleibt frei.
- Hohe wirtschaftliche Sicherheit mit nachhaltiger Wertschöpfung dank erprobtem Grischalpinkonzept von erfahrenen Projektentwicklern und Resortbetreibern mit Erfolgsnachweis
- Lieber heute eine nachhaltige Lösung mit einem „Warme-Betten-Resort“ auf dem Gebiet Tgampi Saura realisieren, als in ein paar Jahren eine Überbauung mit kalten Ferienwohnungen riskieren.

Der Gemeindevorstand beantragt der Gemeindeversammlung einstimmig folgenden drei Anträgen zuzustimmen und diese zu genehmigen:

- Änderung des Zonen- und Generellen Gestaltungsplans 1:1'000, Teilrevision Aclas Ela
- Änderung des Generellen Erschliessungsplans 1:1'000, Teilrevision Aclas Ela
- Änderung bzw. Ergänzung des Baugesetzes vom betr. Art. 15 und 24 (siehe Beilage)

Lantsch/Lenz, 9. Mai 2011

Grischalpin ist ein Bündner Unternehmen mit Sitz in Bonaduz GR. Träger sind der erfahrene, ehemalige Bündner und Schweizer Tourismusdirektor und Hapimag-CEO Marco Hartmann aus Chur, sowie Beat Hug, Präsident eines des grossen Bündner Planungs- und Architekturunternehmens BHVPARTNER AG in Bonaduz und Dipl. Ing. ETH/SIA Claudio Baracchi, erfahrener Projektrealisator und Geschäftsführer der BVHPARTNER AG.

Grischalpin konzentriert sich auf die Entwicklung von gut ausgelasteten „Warme Betten-Resorts“ im Alpenraum mit familiengerechten Ferienwohnungen („Alpins“) und Maiensässen („Aclas“) im 3- und 4-Stern-Bereich. Grischalpin kombiniert professionelle Projekt-, Architektur- und Baukompetenz mit internationaler touristischer Erfahrung und Knowhow. Grischalpin hat sich zum Ziel gesetzt, mittelfristig eine Million Zusatzlogiernächte für Graubünden zu schaffen.

Seit 2000 hat Grischalpin mehrere „Warme Betten“-Resorts in Graubünden erfolgreich realisiert. Sie stellt auch als Betreiber von Resorts den gästege rechten Qualitätsbetrieb sicher und sorgt in Zusammenarbeit mit schweizerischen und internationalen Vertriebspartnern (Touropers) für eine überdurchschnittliche Bettenbelegung. Grischalpin bekennt sich klar zu einer nachhaltigen Tourismusentwicklung.

www.grischalpin.ch



Hohaas Alpin
Saas Grund



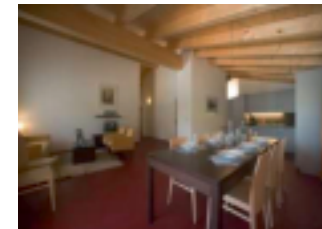
Splügen Alpin
Splügen



Aclas Heinzenberg
Tschappina/Urmein



Vitget Alpin
Flims



Surses Alpin
Savognin



Surses Alpin
Savognin

Beispiele sind:

- das zentral am Badensee Lai Barnagn gelegene **Ferienresort Surses Alpin Savognin**. Es bringt seit 2006 mit seinen Familienwohnungen jährlich rund 45'000 Zusatzübernachtungen und wiederkehrend spürbare Wertschöpfung für Restaurants und Läden, Skischulen und Bergbahnen. Die Auslastung im Winter beträgt über 70 % und im Sommer über 60 % und belebt auch die Nebensaison. Gäste geben dem Resort regelmässig Bestnoten. Partner sind die Schweizer Reisekasse sowie Thomas Cook.
- das für die Hapimag in Flims auf einer ähnlich wie in Lantsch/Lenz gelegenen aussichtsstarken Parzelle entwickelte **Ferienresort Vitget Flims** mit 120 Wohnungen mit Hallenbad und Wellness und Restaurant. Das Vitget Alpin hat eine anhaltend hohe Jahres-Auslastung von über 80 % und wird erfolgreich durch das Hapimag-Resortmanagement mit lokalen Partnern betrieben.
- das erste **Maiensässresort „Aclas Heinzenberg“**, welches als einfaches, aber komfortables Feriendörfli seit seinem Start eine beachtliche Auslastung erreicht, in der Wintersaison rund 80 % und zieht auch im Sommer viele Gäste aus Europa an und erreicht eine Belegung von gut über 50%. Partner sind die schweizerische Interhome und die deutsche Interchalet.
- Grischalpin hat **weitere „Warme-Betten-Projekte“** in Entwicklung untern anderem in Splügen GR und im Waliser Saastal – sowie in Lantsch/Lenz!

Grundlage neuer Projekte – die einer detaillierten Analyse unterzogen werden - sind u.a. aussergewöhnliche Standortqualität, ortsbezogene, charaktervolle Architektur, hohe Baustandards und zeitgemässe Energiekonzepte, sowie eine abgesicherte, nachhaltige Belegung durch ein professionelles Resortmanagement und solide Finanzierung mit bankengeprüften Businessplänen.

Mit den gezielten Neuinvestitionen und lokal verankertem Betrieb werden die lokale Wirtschaft und Gemeinde gestärkt. Kernpunkt ist eine hohe Auslastung des Bettenangebots dank dem Gewinnen – und Halten! - neuer Aufenthaltsgäste. Die vorhandenen Infrastrukturen in den touristischen Destinationen und Regionen können damit besser genutzt und die Zusammenarbeit in Gemeinde und Region gestärkt werden.

- 1 Die Bauzone Aclas Ela ist für die Errichtung einer Feriensiedlung bestimmt, welche professionell bewirtschaftete Zweitwohnungen und unbewirtschaftete Zweitwohnungen in einem untergeordneten Umfang (max. 30%) ausweist. Die professionell bewirtschafteten Zweitwohnungen müssen ausschliesslich und auf Dauer einer kommerziellen Vertriebsorganisation, einem Reservationssystem, einer Tourismusorganisation oder einer anderen geeigneten Einrichtung zur gewerbsmässigen touristischen Nutzung (Parahotellerie/Ferienwohnung) zur Verfügung gestellt werden. Neben der Wohnnutzung sind touristische Bauten und Anlagen wie Rezeption, Sport- und Freizeitanlagen, Verpflegungs- und Verkaufsstätten, temporäre Parkieranlagen etc. zulässig.
- 2 Die Eigennutzung der professionell bewirtschafteten Zweitwohnungen darf höchstens acht Wochen pro Jahr betragen, davon insgesamt max. drei Wochen in den Hauptsaisonzeiten. Die Belegung hat nach den in der Hotellerie üblichen Zeitspannen zu erfolgen. Längerfristig an Gäste zur Nutzung überlassene Wohneinheiten gelten als nicht bewirtschaftet.
- 3 Die Baubehörde kann im Rahmen von Baubewilligungsaufgaben weitere Vorgaben machen, damit die touristische Bewirtschaftung gesichert ist, so etwa mittels Auflagen bezüglich Ausstattung der betreffenden Räumlichkeiten.
- 4 Der Bau der unbewirtschafteten Zweitwohnungen erfolgt gleichzeitig proportional mit dem Bau der professionell bewirtschafteten Zweitwohnungen.
- 5 Für die Renovation der professionell bewirtschafteten Zweitwohnungen und der zentralen Infrastrukturanlagen sowie für die Erneuerung und Instandhaltung der Wohnungseinrichtungen sind jährlich angemessene Beträge in den gemeinschaftlichen Fonds zu bezahlen.
- 6 Für die Sicherung der vorgeschriebenen Nutzung sind der Baubehörde bis zum Nutzungstermin und später bei jedem Wechsel die entsprechenden Verträge mit den erwähnten Organisationen vorzulegen.
- 7 Die Umwandlung von professionell bewirtschafteten in unbewirtschaftete Zweitwohnungen ist untersagt. Sie würde in jedem Fall eine Umzonung und eine finanzielle Abgeltung voraussetzen. Die Abgeltung entspricht 50% des nach der Umzonung bestehenden Landwerts. Schuldner/innen sind die Eigentümer/innen im Zeitpunkt des Umzonungsvorgangs. Diese Eventualverpflichtung ist als Auflage in die Baubewilligung aufzunehmen und auf den betreffenden Grundstücken als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.
- 8 Die Gemeinde kann zur Sicherung der vorgeschriebenen Nutzung und im Hinblick auf den Mehrwertausgleich bei allfälligen späteren Umzonungen auch vertragliche Abmachungen treffen, sofern und soweit dies zweckmässig erscheint.
- 9 Die Bauzone Aclas Ela ist eine Zone mit Arealplanpflicht. Der Arealplan regelt Lage und Grösse der Bauten, die Gestaltung und Erschliessung der Zone sowie die Sicherung der langfristigen Bewirtschaftung der Wohneinheiten bzw. Wohnungen.
- 10 Die Bauzone Aclas Ela ist von der Kontingentierung gemäss Art. 73 ff. ausgenommen.
- 11 Die Bauzone Aclas Ela fällt automatisch dahin, wenn innert 10 Jahren seit ihrer rechtskräftigen Festsetzung kein rechtsgültiges Baugesuch eingereicht wird, welches mindestens 50% des in der Zone zur Verfügung stehenden Nutzungsmasses beansprucht.

Art. 15**Zonenschema**

Ergänzung des Zonenschemas mit der Bauzone Aclas Ela:

Geschossflächenziffer	0.40
Gesamthöhe	10.50
<i>m + z m</i>	
Fassadenhöhe	7.50 m
<i>+ z m</i>	
Gebäuelänge	20.00
<i>m</i>	
Grenzabstand	keine
Empfindlichkeitsstufe	II

Legende: Änderungen/Ergänzungen sind **fett und kursiv** dargestellt

