



Hotel Disentiserhof

Contribuziun alla sanaziun dil bogn

cun la finamira da promover il turissem

M E S S A D I

dalla suprastonza communal a al cussegl da vischnaunca

Preziada signura presidenta
Preziadas signuras cusseglieras
Prezias signurs cussegliers

Cun rodund 600 letgs ei il hotel d'appartaments Disentiserhof d'eminenta muntada per la destinaziun turistica Mustér e per la regiun. El decuors dils davos 140 onns ei il Hotel Disentiserhof daventaus in element essenzial e fundamental da nossa purschida turistica. Els megliers onns ha el registrau bunamein 70'000 pernottaziuns (1986/87). A vesta da quella muntada centrala da quei menaschi per igl avegnir turistic da nossa vischnaunca, eis ei necessari da far tut il pusseivel per reactivar e dar nova tempra al complex Hotel Disentiserhof sco era da procurar per in meglier nez da quei grond potenzial turistic.

Quella strategia s'impona era en vosta allas directivas cantunales e federalas da restrenscher la construcziun da novas habitaziuns secundaras e da stabilir in sistem da habitaziuns administradas (bewirtschaftete Wohnungen).

Il complex Disentiserhof ha ina funcziun d'irradiaziun per tut la regiun (ein Schlüsselprojekt mit Leuchtturmfunktion für die Region). In naufragi d'ina acziun da renovaziun e reactivaziun fuss ina sperdita considerabla per la purschida turistica dall'entira vallada ed in signal fatal per nies avegnir.

In sguard el vargau

Il Hotel Disentiserhof ha ina liunga e gloriosa tradiziun. El ei vegnius aviarts igl onn 1877 sco albiert da noblezia. Iniziant ei il miedi Augustin Condrau staus. Igl onn 1908 ei il menaschi vegnius en possess dil hotelier Florin Tuor e pli tard da Robert Tuor. In renum special gudeva il hotel pervia dils bogns curativs. Cun utilisar l'aua da radon ella Val Sogn Placi (la pli ferma fontauna da quei gener en Svizra) haveva la casa ina reputaziun internaziunala e grond success.

Muort munconza d'in successur ei igl entir complex vegnius ils onns sissonta en possess dall'interpresa generala Arnold Mathis a Cuera. All'entschatta da quella nova epoca ha il hotel surviu oravontut als hospes belges (Intersoc), ch'ei secasai igl atun 1971 el grond Hotel Acla da Fontauna. Igl onn 1979 ei il Hotel Disentiserhof cun ina cumparsa tradiziunala e historica vegnius spazzaus e remplazzaus igl onn 1981 entras il complex actual. Naven digl onn 1987 entochen 2005 ei il hotel vegnius menaus a moda professiunala e cun success entras l'Utoring (Interhome, ina feglia dalla Migros). Ina attracziun tut speciala era la marca Globi cun il reginavel per ils affons el casti.

Midadas e difficultads

Igl onn 2005 ha ei dau ina midada radicala. In grond diember da proprietaris da habitaziuns ha sut la direcziun da Rainer Geissmann fundau la Neue Disentiserhof AG e surpriu il menaschi dil hotel. Quella acziun ei succedida perquei ch'ils possessurs da habitaziuns eran buca cuntents cun l'occupaziun dils appartaments. Els han giu la finamira da dubliar la sviulta. Quei ei denton buca severificau e las pitgiras ein carschidas dad onn tier onn. La finfinala eis ei vegniu tier il concuors. Igl unviern 2010/11 e la stad 2011 ei il menaschi vegnius menaus vinavon d'ina societad cul medem tgamun sco avon e registrau 19'638 pernottaziuns enviers 40'000 entochen 50'000 ils onns da fluriziun.

Ils 26 d'uost 2011 ei igl object vegnius ingantaus e la Banca Raiffeisen Cadi ei daventada proprietaria. Dapi l'enschatta settember 2011 ein las portas serradas. Il menaschi ingantau cumpeglia l'ustria, la Villa Chischliun (casti cul sistem Globi), il bogn cuvretg e terren cun ina surfatscha da 21'303 m².

Intensivas stentas per anflar ina sligiazion

La suprastonza communal ei repetidamein sefatschentada cun las pitgiras dil Hotel Disentiserhof ed empruau cun grondas stentas d'anflar ina sligiazion. Las empremas sondaziuns han mussau, che negin ei interessaus da surprender quei menaschi fetg

complex. El vargau han numnadamein tuttas treis gruppas involvidas dapi l'avertura igl onn 1982 (Interpresa Allod, Arnold Mathis/Disentiserhof AG, Interhome/Utoring e la Neue Disentiserhof AG cun la gruppa Rainer Geissmann) buca giu success. In factur graviont ei ch'il hotel sez *dispona da negins letgs* ed ei cheutras dependents totalmein dalla bunaveglia dils proprietaris da habitaziuns. L'obligaziun d'affittaziun (Bewirtschaftungspflicht) pretendida all'entschatta, ei vegnida sliada avon sis onns, aschia ch'ils proprietaris dallas habitaziuns ein buca pli obligai da metter a disposiziun lur habitaziuns per hosps da vacanzas dil hotel.

In ulteriur factur negativ ei il reglament dalla cumproprietad, che freina l'iniziativa d'ina direcziun activa ed innovativa. Per far midadas dils objects (p. ex. in niev stabiliment sigl areal dil hotel) drova ei il consentiment da tuts proprietaris en condomini. Entras quei construct eis ei praticamein exclud da far midadas sigl areal dil hotel, ton pli ch'ina part dils cumproprietaris ei buca fetg cooperativa.

Sin fundament da quella situaziun exista in enorm prighel, ch'il menaschi da hotel resti serraus e ch'igl object daventi cul temps ina ruina. *Quei fuss in immens donn per Mustér, per il turissem regiunal e per l'economia sco era in signal negativ per tuts projects futurs en vischnaunca ed ella regiun.* Ei setracta numnadamein dad in considerabel potenzial cun 157 appartamenti, 600 letgs e varga 60'000 pernottaziuns els megliers onns. Ei fa l'impressiun ch'ils proprietaris d'appartaments e che la publicitad seigien buca pertscharts da quella situaziun.

Suenter la midada dalla proprietad ein las stentas per anflar ina sliaziun vegnidas intensivadas, quei en concordanza cun la banca. Legreivlamein eis ei reussiu d'anflar ina gruppa cumpetenta che demuossa grond interess per igl entir complex. Suenter numerusas uatgas e conferenzas sco era contractivas cun la proprietaria, ei quella gruppa vegnida alla conclusiun ch'ei dess in avegnir per il Hotel Disentiserhof, quei denton mo sch'ei dat in niev concept. Ils interessents ein prompts da surprender la direcziun dil hotel (Betreiber) e cul temps igl edifeci. Per garantir in menaschi efficient e cun buns aspects per in prospereivel avegnir pretenda ei denton considerablas midadas ed investiziuns. Quellas san succeder en etappas, denter auter cun ereger novs letgs, integrai el hotel, aschia ch'il Disentiserhof daventass in hotel el senn tradiziunal (cun agens letgs). La realisaziun da quei concept dependa denton grondamein dalla proprietaria.

Minuziusas retschercas e la necessitad d'in niev concept

En concordanza cun la proprietaria han ins primarmein analisau da rudien il stan digl edifeci e las pusseivladads d'in menaschi professiunal e ch'empermetta success. Cun gronda minuziusadad ein differents pareris (Betriebs- und Vermarktungskonzept, Gebäuediagnose, Kostenschätzung) vegni elaborai. Fertion che l'analisa dallas pusseivladads futuras pil menaschi ei dètg favoreivla, ei il resultat dallas retschercas dil stan dils objects miserabels. Apparentamein ei il manteniment vegnius negligius, aschia ch'ei pretenda renovaziuns per in tschuppel milliuns francs. Fastedis fa oravontut la situaziun dil bogn. In schazetg quenta che la sanaziun cuosti da quei da dus milliuns francs. Quellas cefras vegnan ussa verificadas entras in studi detagliau.

In bogn appartegn alla infrastruttura fundamentala d'ina destinaziun turistica e fuorma in factur essenzial per direger cun success in hotel da tala grondezia. Perquei sto il maun public esser interessaus ad in tal menaschi. El cass concret savess il bogn vegnir duvraus per las scolas e per la publicitad. Sut la cundiziun, che las scolas san far diever dil bogn per l'instrucziun e ch'il stabiliment seigi era aviarts per indigens e hosps, ei in sustegn dalla vischnaunca giustificaus. Cheutras sa la vischnaunca era gidar a spindrar il hotel. In tal agir corrispunda allas intenziuns dallas autoritads communalas, francadas el program d'activitad 2009/2012. "La vischnaunca promova in favoreivel clima per las activitads privatas e procura per bunas cundiziuns generalas" (Schaffung optimaler Rahmenbedingungen).

Ina sligiazion communabla

Ina opziun pusseviva ei da tscherchar in purtader per il bogn. Ei sedamonda, tgi che savess separticipar all'acziun dalla sanaziun dil bogn. A vesta digl interess eminent al manteniment dall'attractivitat da quella purschida turistica, ei ina participaziun dalla proprietaria necessaria. Plinavon ei in sustegn d'auters purtaders da prestaziuns turisticas sco era dils proprietaris dils appartaments giustificaus. Ei vegn denton ad esser grev d'obtener ina contribuziun alla sanaziun. Perencunter ei ina contribuziun annuala da quella gruppa per il diever dil bogn necessaria ed indispensabla.

Sco menziunau, eis ei legrevlamein reussiu d'anflar ina gruppa cumpetenta e versada, che demuossa interess per il Hotel Disentiserhof, aschinavon ch'ei dat ina sligiazion ch'empermetta success. Ella ha sondau cun gronda intensitad pliras variantas e presentau in niev concept. A vesta dalla situaziun dil baghetg e dalla necessitad d'ina sanaziun dil bogn, ei l'acziun da spindrament vegnida dividida en duas parts, d'ina vart il menaschi da hotel e da l'autra vart il bogn. Per il bogn drova ei in sustegn da plirs partenaris. Ins savess p. ex. fundar ina societad anonima, purtada da tuts interessents e cumpigliai. La vischnaunca savess separticipar a quella societad el rom dalla proposta suandonta.

Novas perspectivas

Per garantir la rentabilitad sto il hotel disponer d'in diember sufficient da habitaziuns (letgs). Ils interessents pondereschon d'ereger in niev edifices (dependance) cun stanzas, che stessen a disposiziun dil hotel. Cheutras savess ina dallas grondas munconzas dil sistem actual vegnir surmontada, numnadamein dad haver in hotel senza agens dormitoris. Cunquei che quei niev baghetg sesanfla en zona da baghegiar, sa l'istanza da baghegiar conceder quella lubientscha.

L'enzonaziun da niev terren sa succeder mo el rom dalla revisiun parziala dalla planisaziun locala (cun l'Ovra Russein) e basegna ina planisaziun d'areal. En ina secunda etappa fuss ei previu d'ereger appartaments da buna qualitat. Il recav che seresultass ordlunder, stuess vegnir impundius per il manteniment dil hotel.

Consideraziuns finalas

Il complex Hotel Disentiserhof ei d'eminenta muntada per igl avegnir da Mustér e dalla regiun. Perquei eis ei necessari da far tut il pusseivel per spindrar quella impurtonta purschida turistica.

Il bogn appartegn alla infrastruttura turistica. El ei necessari per garantir l'existenza dil hotel e per l'attracziun dalla destinaziun turistica. Perquei drova ei in purtader ed ina finanziaziun speciala, p. ex. ella fuorma d'ina atgna societad. Quella savess secumponer da plirs interessents, denter auter era dalla vischnaunca.

Dil mument ch'ei vegn fatg investiziuns vid il hotel ed il bogn, s'augmenta era la valeta dallas habitaziuns. Ord quei motiv ei ina contribuziun dils proprietaris dallas habitaziuns indispensabla.

Il svilup dil Hotel Disentiserhof ei centrals per igl andament economic da nossa vischnaunca. In naufragi havess consequenzas fatalas per igl entir svilup dalla vischnaunca e dalla regiun e specialmein era per il project Acla da Fontauna.

Ina contribuziun communal schai egl interess public ed ei da cumparegliar cun la contribuziun dad 1.75 milliuns francs al vitg da vacanzas Reka. La vischnaunca duei perquei segidar al manteniment dil bogn. Ina contribuziun alla sanaziun dil bogn ni ina participaziun ad ina societad cun il medem scopo vegn denton mo concedida, sche la realisaziun e la finanziaziun dalla sanaziun dil bogn ei garantida e sche las cundiziuns ein francadas en ina cunvegnientscha denter la proprietaria, il menaschi, eventuals ulteriurs partenaris e la vischnaunca. Cun in tal agir sa la vischnaunca documentar sia voluntad da gidar a mantener e renovar quella impurtonta infrastruttura turistica. Quei engaschament duei animar *tuts cumpigliai* da medemamein far sforzs extraordinaris per spindrar quei impurtont center turistic.

In agid dil maun public – en ina fuorma ni l'otra – vegn mo en damonda, sch'ei dat ina sligiazion cun in niev concept e cun in purtader che dat la caparra per in menaschi professional e cun aspects per in bien avegnir. La proposta dalla suprastanza communal ei perquei da considerar sco in mandat d'autorisaziun per contrahar el senn skizzau per tschercar ina sligiazion optimala.

Concordanza cun la strategia turistica futura

Dapresent vegn ei sclariu, cun sustegn digl uffeci per economia e turissem (AWT) ed en concordanza cun la vischnaunca da Tujetsch, la pusseivladad d'introducir ina taxa directiva (Lenkungsabgabe) per las habitaziuns secundaras. Il rapport final (elaboraus dil renomau biro Hanser + Partner a Turity) ei ton sco semtgaus (Zweitwohnungspolitik Destination Tujetsch - Disentis, Konzept für die nachhaltige Entwicklung von Zweitwohnungen und Hotellerie). L'intenziun da quei instrument ei d'animar d'affittar las habitaziuns secundaras cun incassar ina taxa (Lenkungsabgabe), sche l'occupaziun contonscha buca in minimum. Cun quellas entradas duei d'ina vart il deficit dils cuosts d'infrastructura vegnir cuvretgs. Da l'otra vart havess la vischnaunca ils mieds per promover il turissem el senn da quei messadi. Gest tenor igl andament dallas preparativas, eis ei pusseivel da suttametter el decuors digl onn 2012 ina proposta concreta per il cussegl da vischnaunca e per mauns dalla votaziun dil pievel. Las mesiras proponidas secuarclan pia cun la strategia futura per destinaziuns turisticas.

Proposta

Sin fundament dallas consideraziuns e pretensiuns precedentas

p r o p o n a

la suprastonza communalal al cussegl da vischnaunca:

1. Per mantener e renovar l'infrastructura turistica conceda la vischnaunca da Mustér ina contribuziun unica da maximal frs. 450'000.-- per ina participaziun alla sanaziun urgenta dil bogn dil Hotel Disentiserhof sut las resalvas;
 - ch'il bogn stetti a disposiziun per il diever dallas scolas sco era per hosps ed indigens;
 - ch'ei reusseschi d'anflar ina finanziaziun per la sanaziun ed in purtader dil bogn sco era ina sligiazion per il hotel.
2. Da suttametters quei conclus conform ad art. 21, lit. c dalla constituziun communalal al referendum facultativ.

Suprastonza communalal Disentis/Mustér

Il president:

Il canzlist:


Dr. Dumeni Columberg


Andri Hendry

Disentis/Mustér, ils 2 da november 2011