

Chasa Plaz, Fraktion Sta. Maria, offene Antwort der Gemeinde Val Müstair

Ausgangslage:

Die Chasa Plaz wurde seit 1966 bis zum 30.04.2022 von der Stiftung für Sozialtourismus (Schweizerische Jugendherbergen) gemietet und betrieben. Bereits seit 2011 informierte die Jugendherberge die Gemeinde Val Müstair über notwendige Sanierungen, um nach der Pensionierung der langjährigen Angestellten den Betrieb mit einem neuen Mietvertrag weiterführen zu können. Die Notwendigkeit einer Sanierung war den Gemeindevertretern, dem Bauamt sowie der Bevölkerung der Fraktion Sta. Maria demnach schon länger bekannt.

Ein einheimisches Architekturbüro erstellte 2011 eine Studie mit geschätzten Kosten von 2,85 Mio. CHF, die aufgrund anderer Prioritäten (fusionierte Gemeinde mit dringendem Investitionsbedarf) nicht weiterverfolgt wurde. Eine zweite Studie (Auftrag Biosfera VM) im Jahr 2020 ergab Kosten von 4,2 Mio. CHF, die den vorherigen Gemeindevorstand überraschten und nicht überzeugten. Bereits im Jahr 2020 war sich der gesamte Gemeindevorstand im Klaren darüber, dass die Eigentümerschaft (Gemeinde, Stiftungen, Crowdfunding, AG, Verkauf oder andere Varianten) bei Vorliegen eines definitiven Projektes im Detail definiert werden müssen. Es handelt sich also keinesfalls um eine neue Erfindung eines Vorstandsmitgliedes der laufenden Legislatur.

Im Dezember 2021 fand ein Treffen mit der Jugendherberge statt, bei dem festgestellt wurde, dass das ursprüngliche Projekt aus dem Jahr 2011 grundsätzlich gut war und eine Erhöhung der Bettenzahl von 40/50 auf 80 Betten notwendig ist, um wirtschaftlich tragfähig zu sein. Eine Investition von 2,5 bis 3 Mio. CHF wurde zum damaligen Zeitpunkt (vor der Kostenerhöhung im Bauwesen) seitens Gemeindevorstandes als machbar erachtet und das Projekt wurde ausgeschrieben. Die SJH schrieb mit den bisherigen Anzahl Betten ein jährliches Defizit. Die Jugendherberge konnte und wollte diese finanziellen Belastungen nicht länger tragen, eine Aufstockung der Betten ist für die Zukunft unabdingbar.

Eine offene Frage bildet das fehlende Gastroangebot in Sta. Maria. Für die jeweils rund 80 potentiellen, zusätzlichen Gäste, welche gerne in einem Restaurant verpflegt, werden möchten, konnten wir noch keine Alternative vor Ort vorfinden. Gemeinsam arbeiteten die Gemeinde und die Jugendherbergen an einem Raumkonzept für eine modernisierte Jugendherberge und schlossen eine Absichtserklärung ab.

Als Schutzbedürftige aus der Ukraine Unterkunft suchten, koordinierten die Gemeinde VM, der Kanton GR und die Schweizerischen Jugendherbergen gemeinsam die Unterbringung in der Chasa Plaz, die seitdem bewohnt wird und keine Kosten verursacht. Die Einnahmen für die Gemeinde sind leicht gestiegen. Es versteht sich von selbst, dass damit die Logiernächte nicht erhöht wurden. Die Schülerzahl sowie die Einwohnerzahl konnten dadurch einen positiven Effekt (2025) auf den Finanzausgleich auslösen.

Die Gemeinde freut sich sehr, wie im offenen Brief angekündigt, auf alternative Angebote für ein Gruppenhaus mit kleiner Küche für Selbstversorger im Val Müstair und bittet um zeitnahe Zusendung dieser Angebote.

Fakten zur Chasa Plaz:

- **2011:** Vorstudie Projekt La Chasa für rund 65 Betten, Kosten: 2,85 Mio. CHF.
- **2020:** Vorstudie Biosfera VM für 70 Betten, Kosten: 4,2 Mio. CHF.
- **2021:** Vorstellung des Biosfera-Projekts vor dem neuen Gemeindevorstand; einstimmige Meinung, dass die Projektkosten zu hoch sind. Entscheidung, das Projekt mit Raumvorstellungen der Jugendherbergen und einem möglichen Restaurant sowie einer Betreiberwohnung neu aufzugleisen. Ein betriebswirtschaftliches Konzept muss vor Diskussionen über Eigentümerschaft vorliegen.
- **16.12.2021:** Gespräch mit SJH in Zürich; Definition von Meilensteinen: Bettenzahl 80, Kostendach max. 3 Mio. CHF, enge Zusammenarbeit zwischen Bauamt und Architekten der SJH.
- **2022/23:** Prüfung erster Entwürfe zeigt Kosten von 5 Mio. CHF; vorläufig keine Verhandlungsbasis für Stiftung oder AG aufgrund hoher Bau- und Betriebskosten. Kosteneinsparungen sollen vorher aufgezeigt werden.
- **2023:** Absichtserklärung mit der SJH; Interesse an späterer Miete, Mietzins kann erst nach verbindlicher Kostenübersicht definiert werden.
- **2024:** Im laufenden Jahr sind, wohl aufgrund der Priorisierung bei der Sanierung der Schule, keine neuen Vorschläge für eine gemeinsame Überarbeitung der Vorstudie beim Gemeindevorstand eingetroffen. Es ist üblich, dass nach einer Projektstudie eine mögliche Verbesserung oder/und Überarbeitung vorgenommen wird. Diese muss zwingend mit dem bisherigen bzw. neuen Mieter gemeinsam überarbeitet werden. Anlässlich der Gemeinderats-Sitzung am 20.08.2024 wurde wie folgt beschlossen:
 - a) Dialog über Mietzins (die SJH möchten nach einer Sanierung des Hauses keinen höheren Mietzins bezahlen) und maximale Bettenzahl soll von der Präsidentin und dem Bauamtschef geführt werden.
 - b) Klärung möglicher Stiftungen: bisher wurden seitens Projektteam keine Namen genannt. Die Idee, das Haus einer Stiftung zu „verschenken“, sollte anderen Möglichkeiten gegenübergestellt werden. Mögliche Geldgeber können auch Geld an eine Gemeinde stiften, Sponsoren ebenso. Die Frage, ob eine Stiftung den hohen Investitionsbetrag aufreiben könnte, wurde nicht beantwortet. Daher darf man die Überlegungen, welche die Gemeinde Val Müstair gemeinsam mit dem Amt für Gemeinden getätigt hat, durchaus ernst nehmen. Die Gemeinde verschliesst sich selbstverständlich in keiner Art und Weise gegenüber möglichen Geldgebern, nur wäre es schön, diese endlich kennenlernen zu dürfen. Weiter wurde ein mögliches Investoren-Konsortium oder Crowdfunding nie in Erwägung gezogen. Das sind alles noch offene Fragen.
- Ein ähnliches Hotelprojekt aus dem Oberengadin zeigt auf, dass trotz guten Sponsoren die Stiftung mit der Geldsuche für das neue Hotel einige Jahre in Anspruch genommen hat und schlussendlich noch einen grossen Zuschuss seitens der Gemeinde sowie des neuen Betreibers benötigt.

- Es sind weitere Möglichkeiten zu prüfen. Die Gemeinde Val Müstair ist offen für Geldgeber und möchte diese, nach genauer Kostenprüfung des Umbaus, konkret bzw. namentlich kennenlernen.

Nächste Schritte:

1. **Sanierung der Schule in Müstair:** Höchste Priorität hat, laut einstimmigem Gemeinderatsbeschluss (2023), die Sanierung der Schule, da diese zu den Pflichten einer Gemeinde gehört. Der Betrieb einer Jugendherberge ist nicht gesetzlich verankert und hat daher 2. Priorität.
2. **Kostenplanung:** Die Kostenplanung der Vorstudie soll mit einem Spezialisten evaluiert werden. Zuständig ist das Bauamt der Gemeinde Val Müstair, die finanzielle Verantwortung trägt der Gemeindevorstand, Abt. Präsidiales.
3. **Gespräche mit der Jugendherberge:** Die Präsidentin wird bis Ende 2024 Gespräche über die zukünftige Größe und den Mietzins der Jugendherberge führen und ein gemeinsamer Zeitplan wird durchs Bauamt erstellt.
4. **Unterbringung ukrainischer Schutzsuchender:** Diese dürfen in der Unterkunft bleiben, wie mit dem Kanton Graubünden und den Jugendherbergen vereinbart. Die Gemeinde ist enttäuscht über die geringe Akzeptanz für Menschen aus Kriegsgebieten. Wir bitten an dieser Stelle um konkrete Angebote der Unterstützer des offenen Briefes, uns eine ähnliche Unterkunft für zwei Wochen im August 2025, oder noch länger, zu unterbreiten. Wir danken dafür.
5. **Gastronomische Angebote in Sta. Maria:** Die Gemeinde freut sich auf das in Aussicht gestellte Angebot seitens Unterzeichner, dass Einheimische, Zweitheimische sowie Feriengäste der zukünftigen Jugendherberge ein Mittag- und/oder Abendessen in der Fraktion Sta. Maria einnehmen können. Wir schliessen daraus, dass neue Gastronomie-Spezialisten ein kulinarisches Angebot vor Ort anbieten werden, damit auch die neuen Gäste immer gepflegt werden können (Kapazitäten). Dadurch könnte eine grössere Investition der Gastro-Küche eingespart werden. Das fehlende Gastro-Angebot in Sta. Maria wurde seitens Unterzeichner in der Vergangenheit sehr bemängelt.
6. **Sanierung der Chasa Plaz:** Seit 2011 war es allen Gemeindepräsidenten sowie Gemeinderäten bekannt, dass das Haus nach der Pensionierung der Leiterin saniert werden muss. Der neue Gemeindevorstand setzt sich seit 2021 für den Erhalt und die Sanierung ein, um lokale Wertschöpfung und Gästezahlen zu fördern. Dies ist ein laufender Prozess und wurde nie in die Schublade gelegt.
7. **Information an die Bevölkerung:** Einheimische und Zweitheimische Steuerzahler werden regelmäßig über Fortschritte in der Talzeitung Mas-Chalch informiert oder können direkte Fragen an die Gemeinde stellen.

8. **Kulturelle Anmerkung:** Trotz des Lobes für die Kultur, Tourismus und Wertschöpfung im Val Müstair bleibt die Anerkennung unserer romanischen Sprache aus. Die Gemeindepräsidentin bedauert sehr, dass es vor allem um einen fragwürdigen Wahlkampf geht, die Substanz ist verloren gegangen und die Fragen hätten in einer einfachen Anfrage an die Gemeinde/Bauamt beantwortet werden können.

Die Gemeinde Val Müstair ist in Sachen Chasa Plaz auf Kurs und wir freuen uns, die Bevölkerung auch in Zukunft darüber informieren zu dürfen.

Wir danken für das Interesse an unserer Arbeit für die Allgemeinheit und ganz persönlich danke ich meiner Kollegin/Kollegen des Gemeindevorstandes, dem Bauamt, den Architekten sowie den Schweizerischen Jugendherbergen für die konstruktive Zusammenarbeit in Sachen Chasa Plaz.

Es ist mir wichtig, dass die Unterzeichner des offenen Briefes und die Bevölkerung unseres Tales korrekt und neutral informiert werden. Daher entfällt mein weiterer Monatsbeitrag und gerne werde ich wieder im Oktober über die diversen Aktivitäten unserer Arbeit informieren. Grazia fichun per vossa incletta.

Cordials salüds



Cumün da
Val Müstair

Presidenta da Cumün da Val Müstair

Gabriella Binkert Becchetti

Via Val Müstair 236

CH-7537 Müstair

Tel. +41 81 851 62 05

Mobil: + 41 79 335 44 74

Mail: presidenta@cdvm.ch / www.cdvm.ch

Val Müstair, 14.09.2024