
Sent „Cumün dals paurs o dals randu- lins“?

Gedanken zur Standortentwicklung

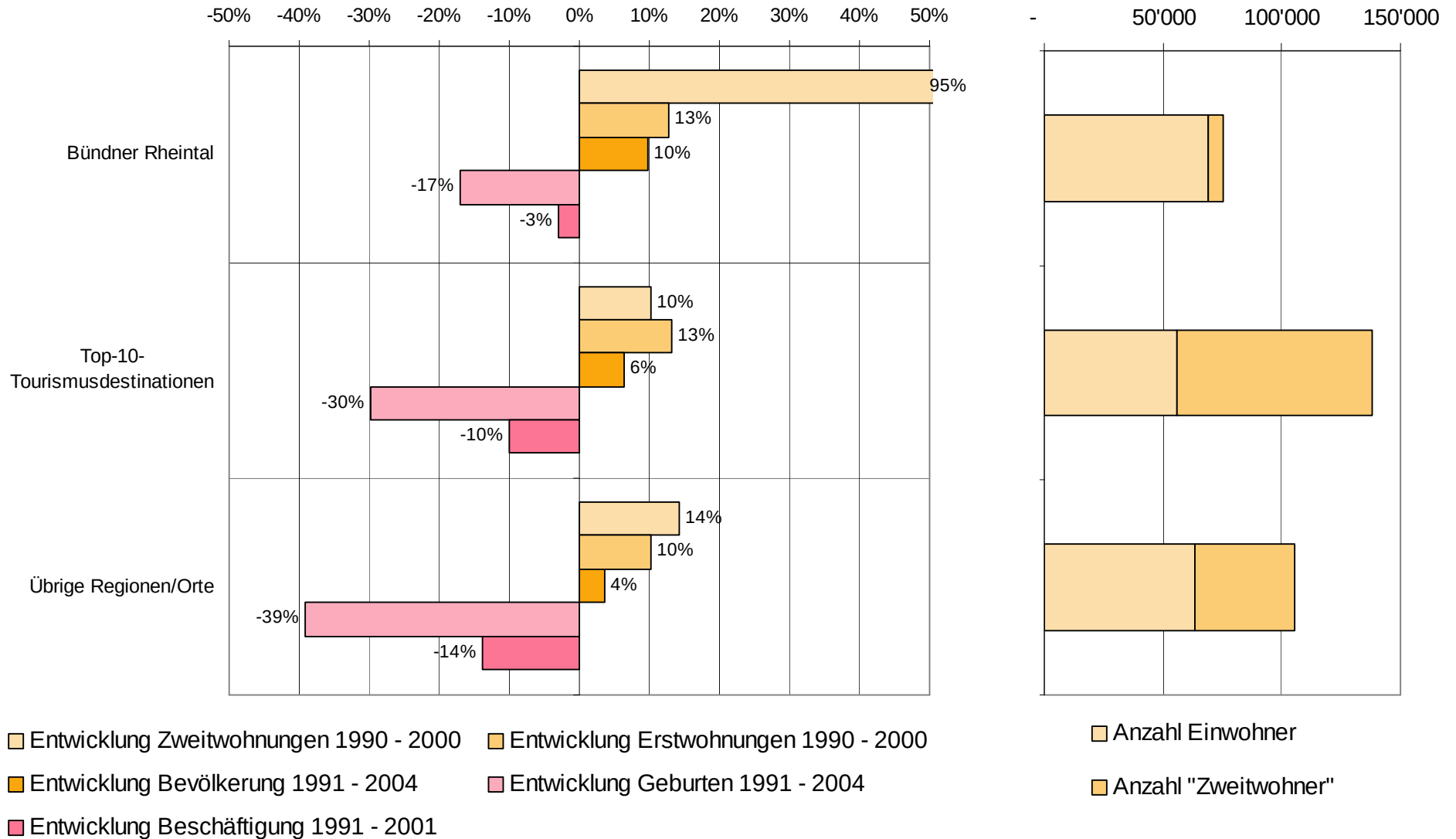
Referat anlässlich des Informationsabends vom 24. Januar 2007 in Sent

Peder Plaz, Geschäftsführer Wirtschaftsforum Graubünden

Sent, 24. Januar 2007

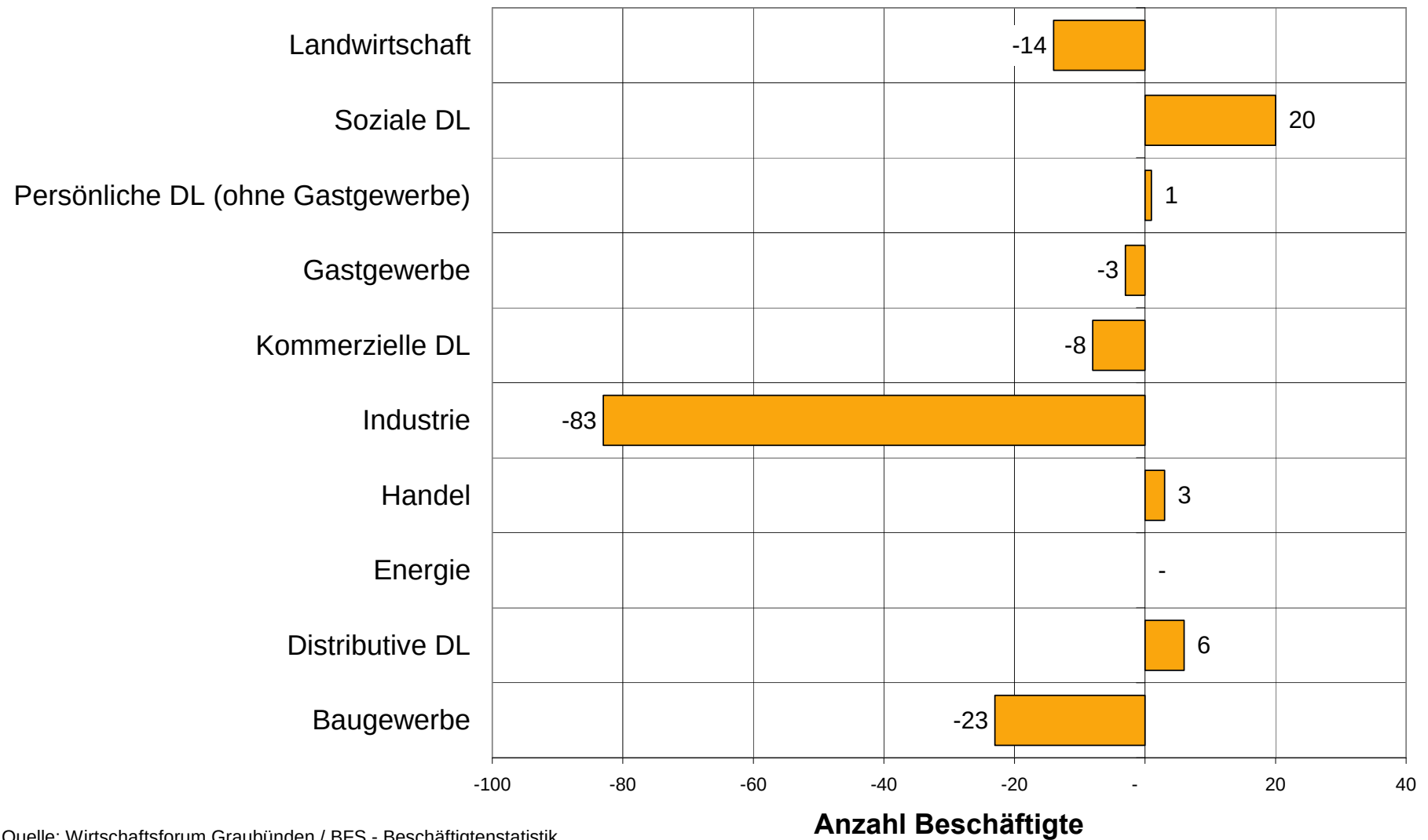
- 1 Ausgangslage
- 2 Strategievarianten
- 3 Mögliche Entwicklungsschwerpunkte
- 4 Hotelansiedlung

Entwicklung verschiedener Kennzahlen in Graubünden



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden / BFS

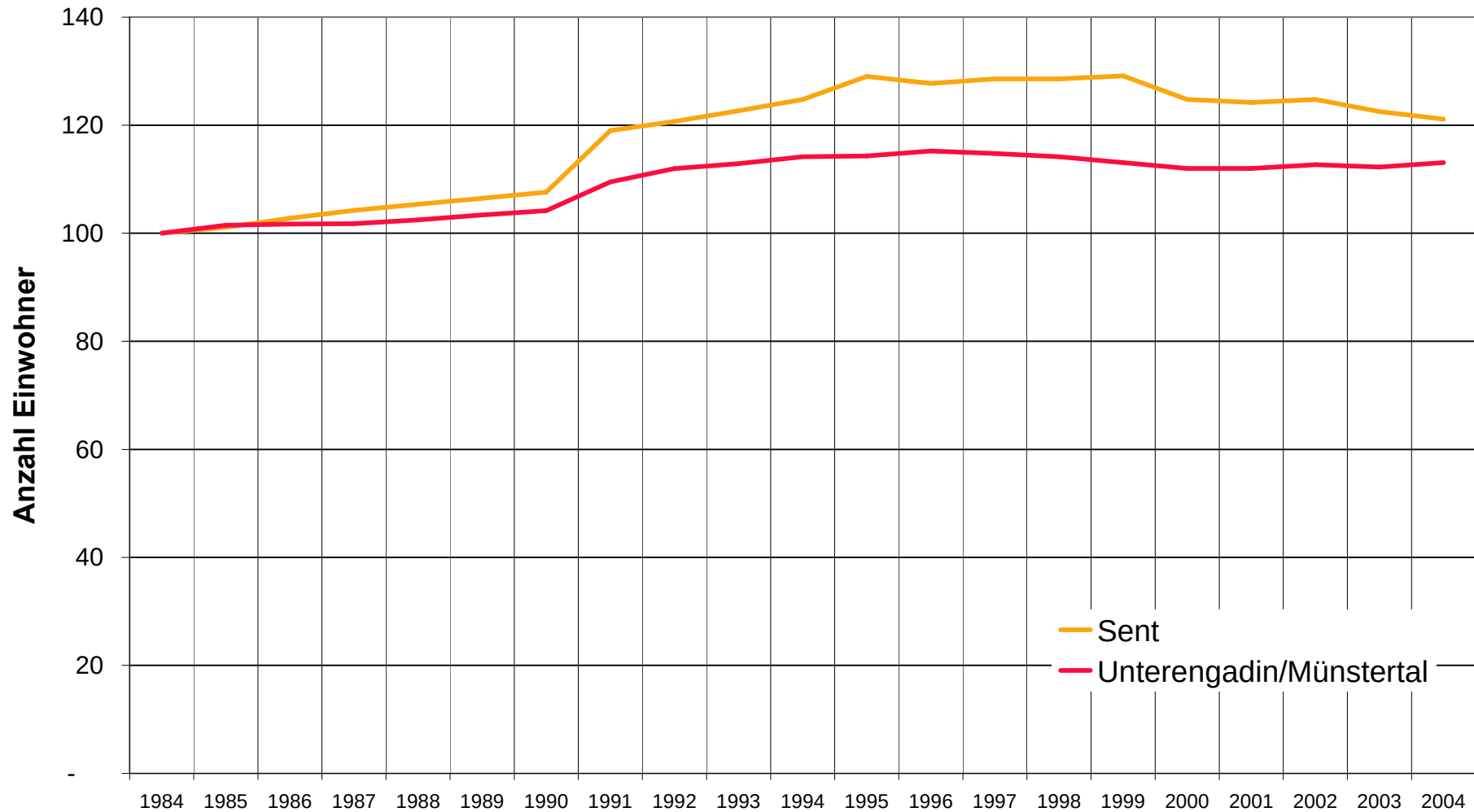
Veränderung der Beschäftigten in Sent von 1991 - 2001



Gemeinde Sent	1990	2000	Ver.
Erwerbstätige wohnhaft in Sent	322	446	+ 124
./. Wegpendler nach Scuol	80	155	+ 75
./. Wegpendler nach Ramonsch, Ftan, Tschlin, Samnaun, St. Moritz	13	24	+ 11
./. Wegpendler nach übrige Orte	13	19	+ 6
Erwerbstätige, die in Sent wohnen und arbeiten	216	248	+ 32
+ Zupendler aus der Schweiz	26	32	+ 6
+ Zupendler aus dem Ausland	46	21	- 25
= Erwerbstätige arbeitend in Sent	288	301	+13

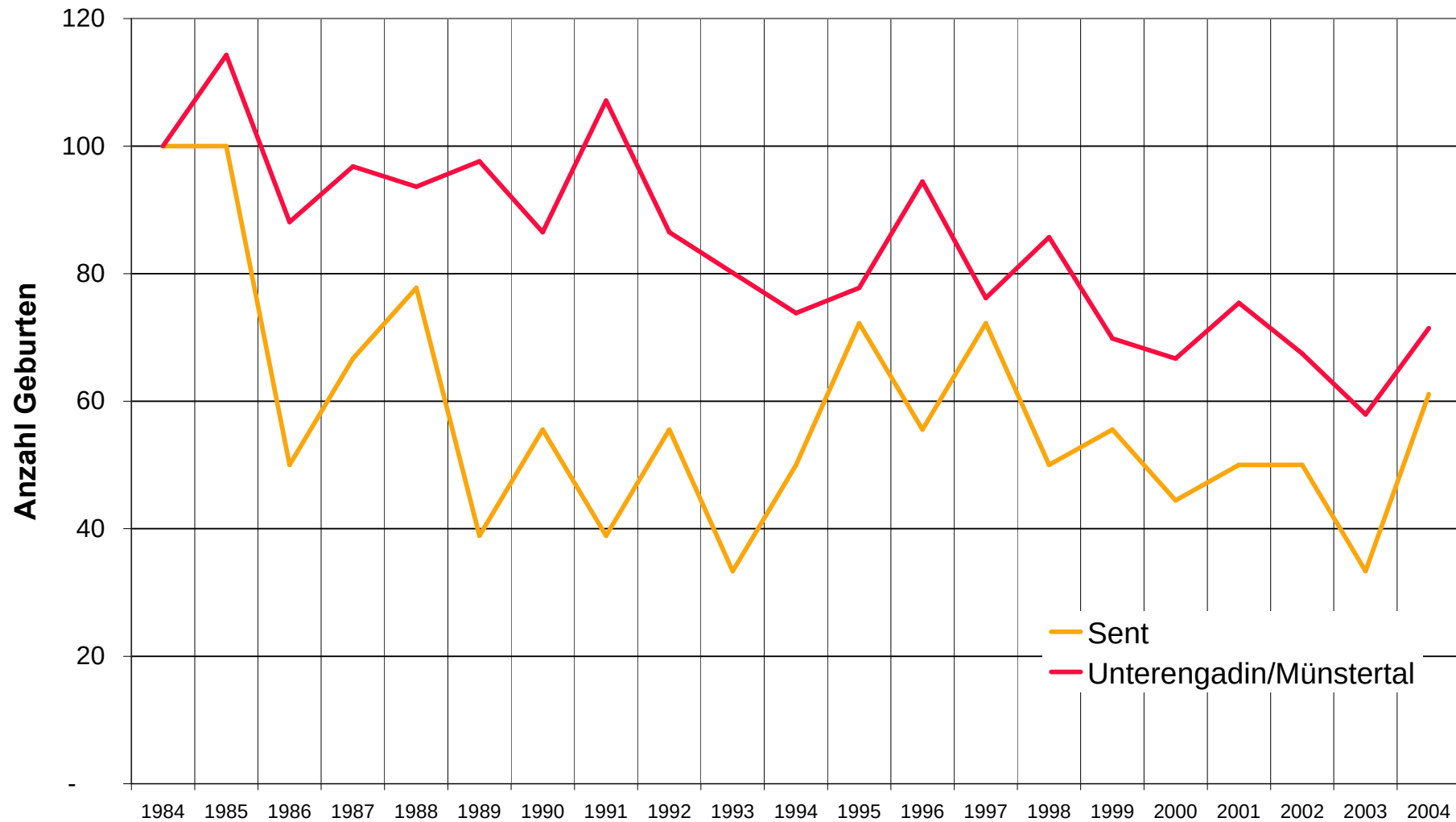
45% der Erwerbstätigen arbeiteten im 2000 ausserhalb von Sent. Sent ist damit ein typischer Agglomerationsort.

Bevölkerungsbestand per 31.12. in Sent



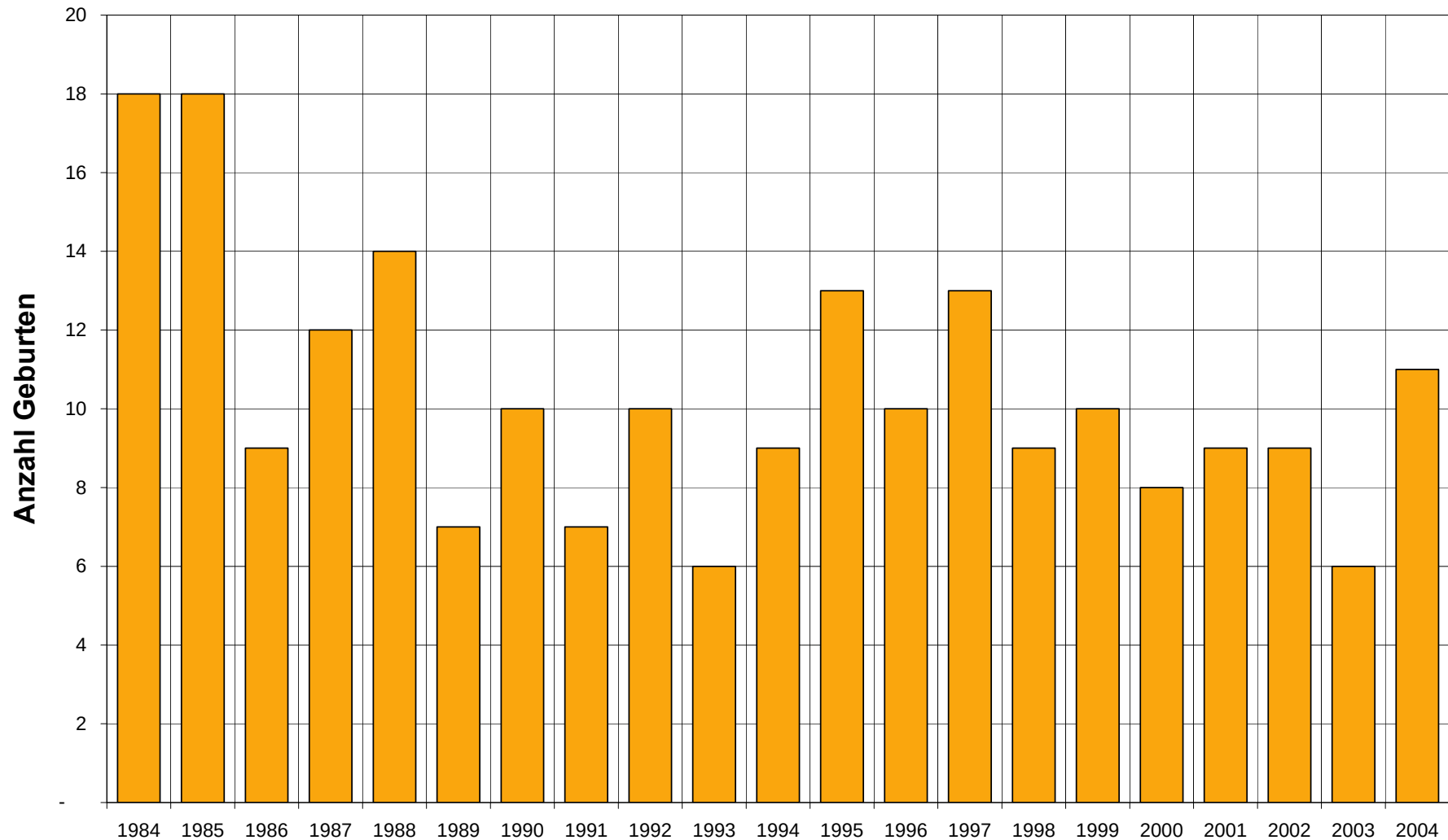
Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden / BFS - Bevölkerungsstatistik

Geburten in Sent / Unterengadin-Münstertal



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden / BFS - Bevölkerungsstatistik

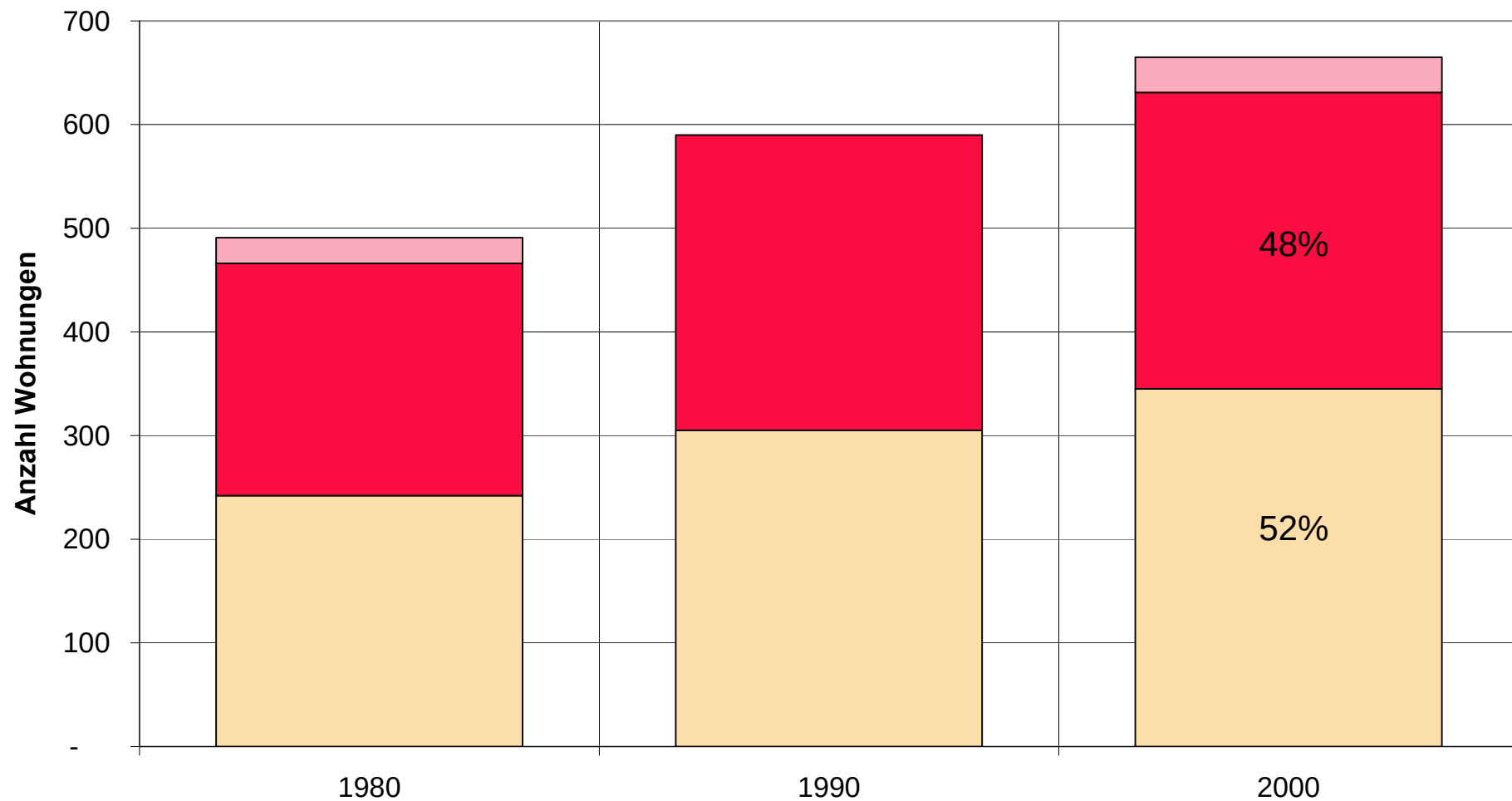
Geburtenentwicklung in Sent



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden / BFS - Bevölkerungsstatistik

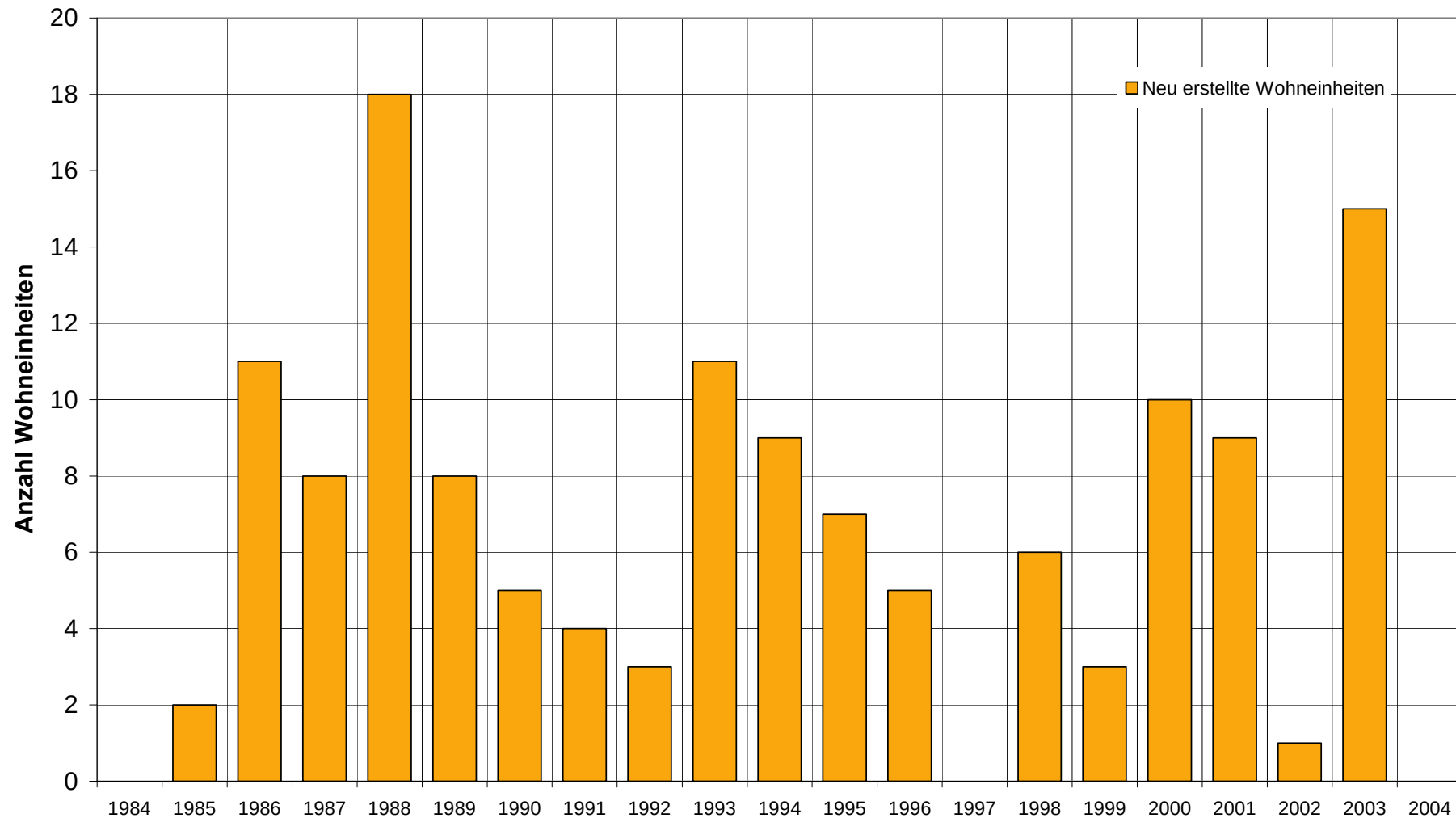
Nutzung des Wohnungsbestandes in Sent

■ davon dauernd bewohnte Wohnungen ■ davon zeitweise bewohnte Wohnungen ■ davon leere Wohnungen



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden / BFS - Wohnbaustatistik

Neu erstellte Wohnungen in Sent

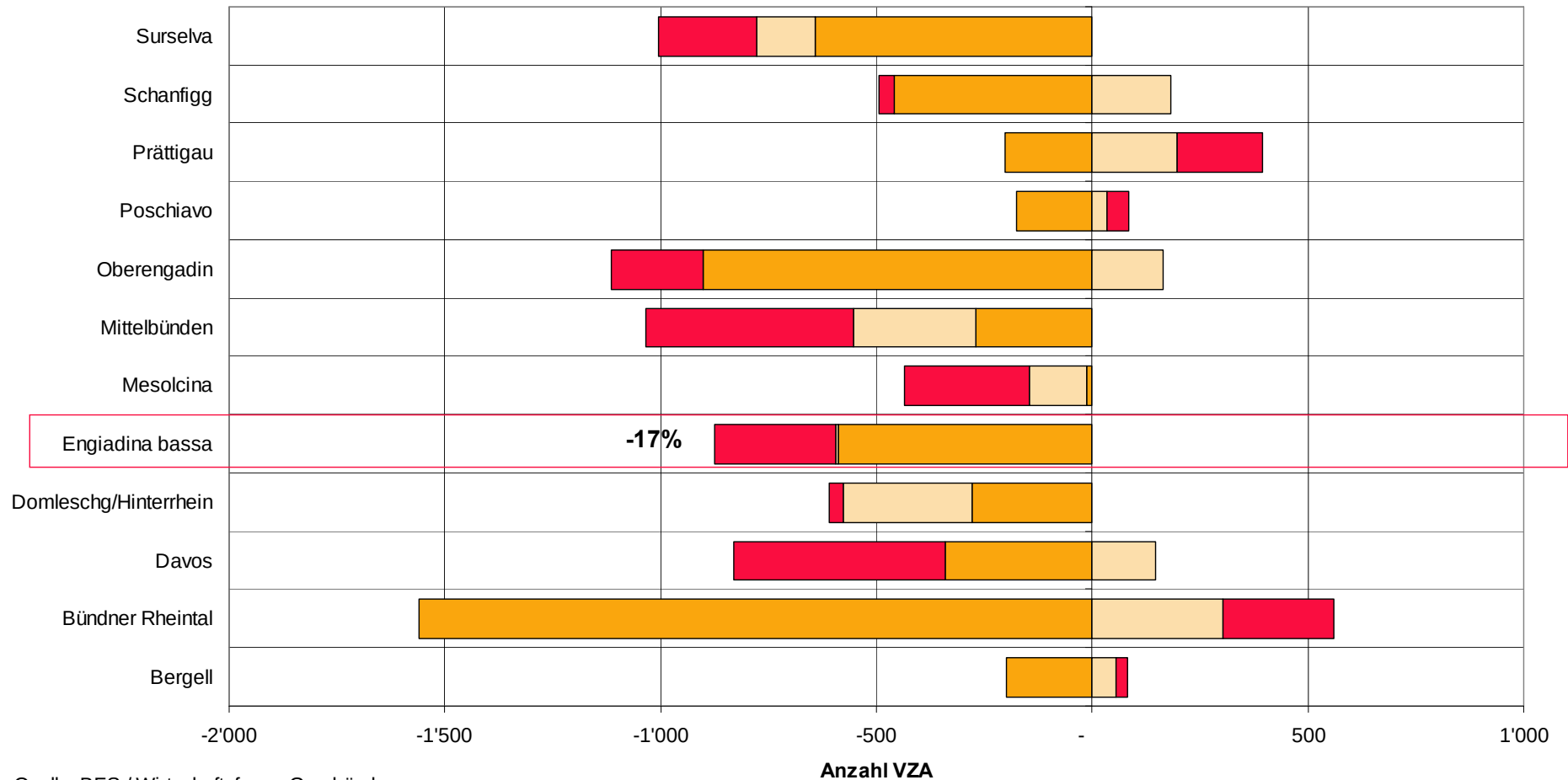


Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden / BFS - Wohnbaustatistik

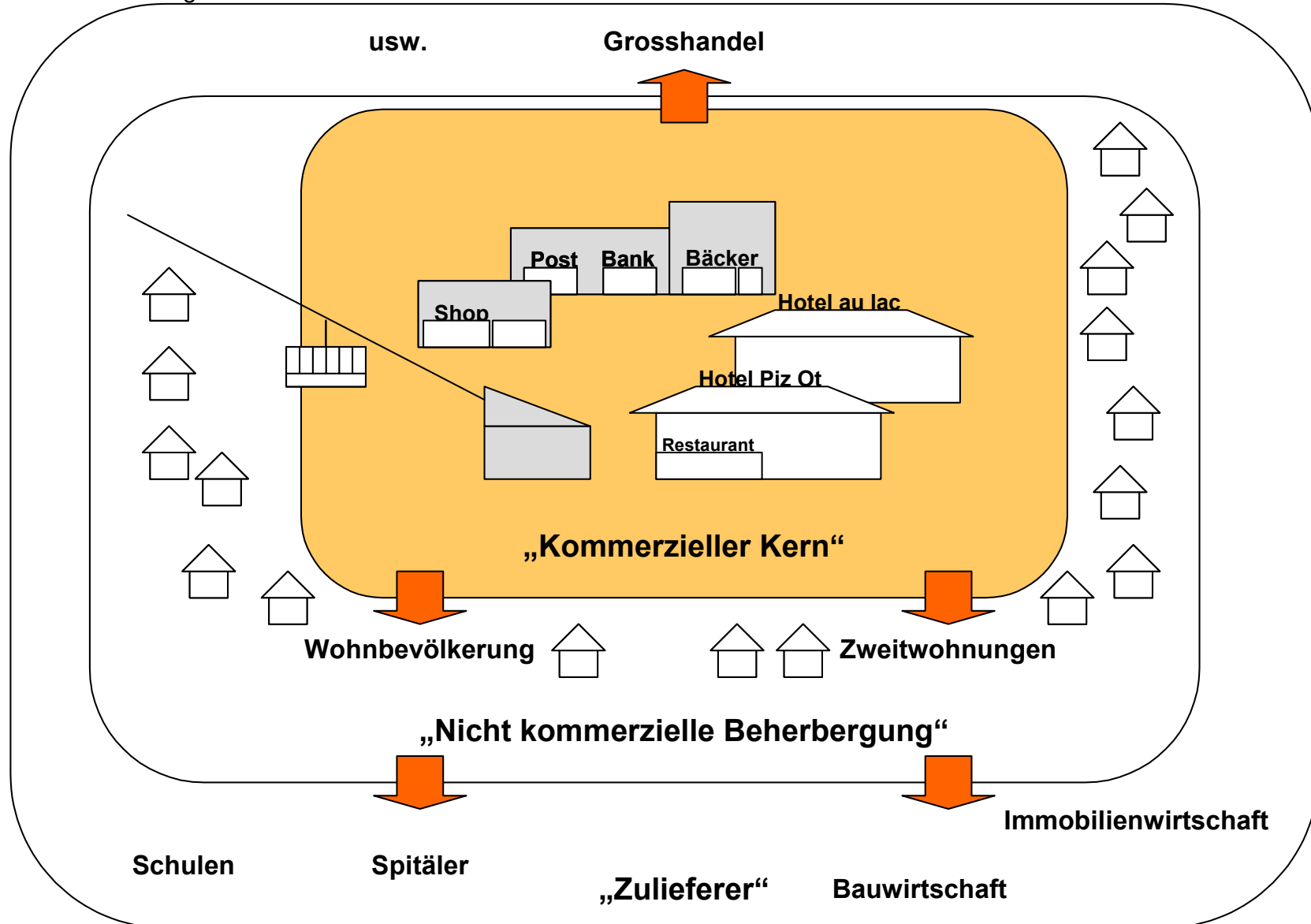
	Budget 2007 in Tsd. CHF	Steuersatz
Einkommens-, Vermögens- und Quellensteuern	1'830	130%
Ertrags- und Kapitalsteuern juristische Personen	150	130%
Liegenschaftssteuern	420	0.15%
Handänderungs- und Grundstückgewinnsteuer	80	
Handänderungssteuer	80	
Seitenerbschafts-, Vermächtnis- und Schenkungssteuer	50	
Andere Steuern	16	
Total Steuereinnahmen der Gemeinde	2'626	
Einnahmen aus der Energiewirtschaft	613	
Einnahmen aus Kiesabbau	50	
Einnahmen aus dem Kantonalen Finanzausgleich	63	
Haupteinnahmen der Gemeinde	3'352	

Entwicklung der Vollzeitbeschäftigten-Äquivalente in Graubünden

■ Veränderung 1995 - 1998 ■ Veränderung 1998 - 2001 ■ Veränderung 2001 - 2005



Schematische Darstellung einer Tourismusdestination



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden

Ziel: Tourismusstandort



Hotels und Zweitwohnungen



Ziel: Wohnstandort



Wohnraum für Einheimische

Tiefe Steuerbelastung

Attraktive Tourismusangebote (z.B. Anbindung Skigebiet Scuol, Alpenzoo, Bogn Scuol)



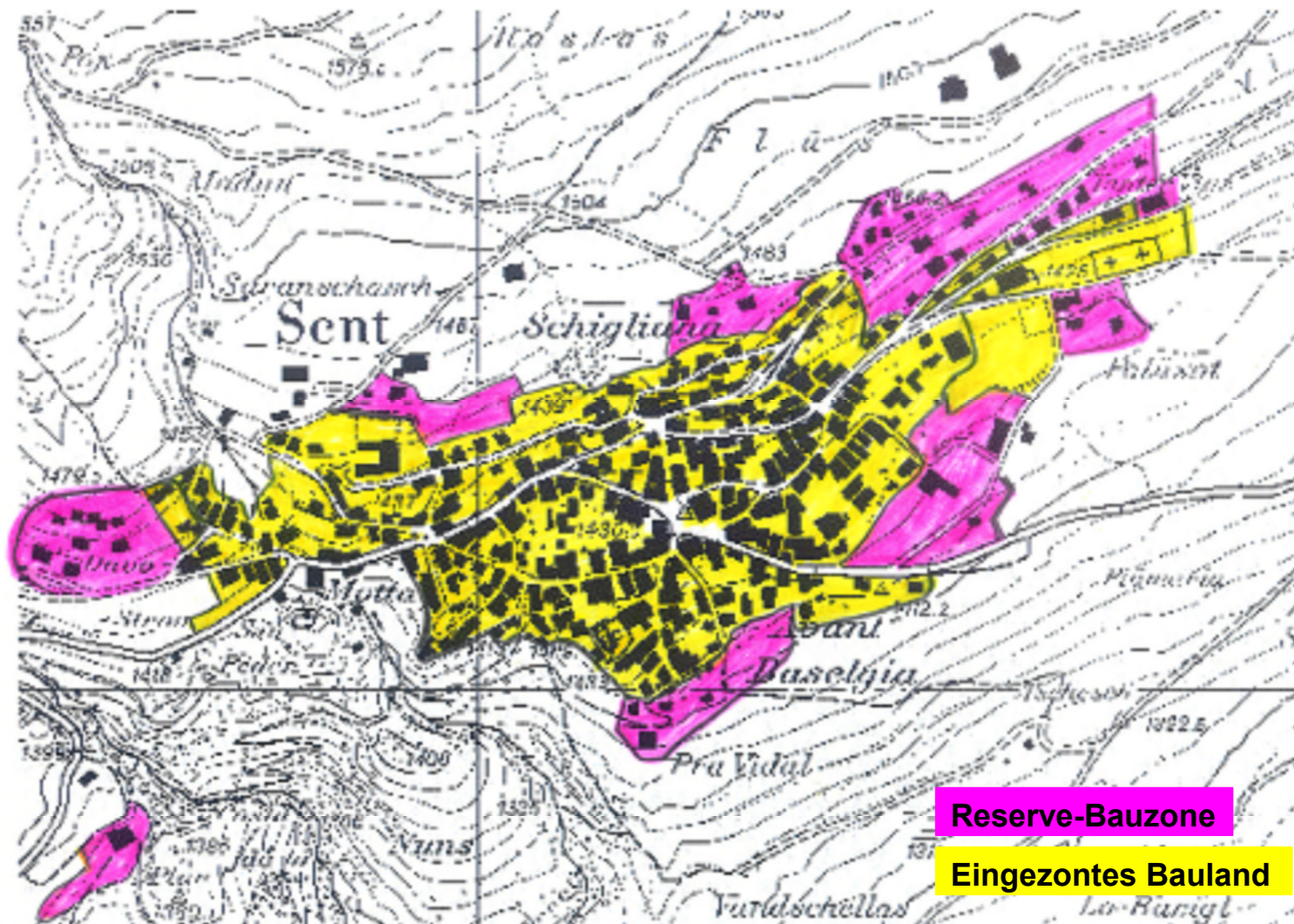
Attraktives Schulangebot

Verkehrsanbindung regional und über-regional



Verkehrsanbindung zu Arbeitsplatzzentren (z.B. Scuol)

- Masterplan Gemeinde Sent (Wohnraum für Einheimische, Entwicklung Zweitwohnungen in geeignetem Mass zulassen, Flächen für Hotelansiedlungen schaffen)
- Scuol als Lokomotive stärken (z.B. Destinationsvermarktung)
- Sicherstellen eines attraktiven Bildungsangebots im Unterengadin
- Gemeindefusionen Sent-Scuol-Ftan-Tarasp
- Sorge zur Elektrizitätswirtschaft tragen

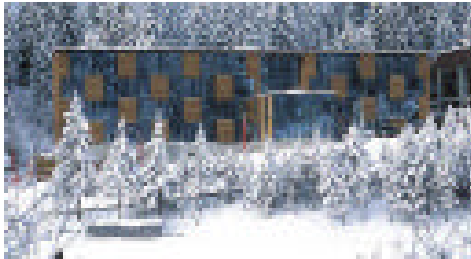


Suchen Sie nicht Argumente, warum etwas nicht geht. Überlegen Sie, wie etwas (z.B. Hotelansiedlung) gemacht werden kann!



Feriendörfer

⇒ Zweitwohnungsgeschäft ermöglicht Investitionsschutz



Rider's Palace, Jugendherbergen, Cube

⇒ zum Teil Mischrechnungen (Bergbahnen können anders kalkulieren als Hoteliers)



Hotelketten (als Betreiber)

⇒ Wachstum notwendig, Investorenrendite oft fraglich (bzw. Quersubventionierung durch Zweitwohnungsgeschäft)



„Mäzenatenhotels“

⇒ Freude am Produkt

(Kommerzielle) Investitionen in klassische Individualhotels nicht in Sicht !!!!

Es gibt viele Standorte, die aus Sicht der Betreiber/Investoren gleichwertig sind.

Um ein Hotel, Feriendorf usw. ansiedeln zu können, gilt es folgende Voraussetzungen zu schaffen:

- Vorhandenes Bauland in angemessener Grösse (30'000 m², 60'000 m² bzw. 100'000+ m² Potential für Ausbau vorsehen)
- Bewilligungen für einen raschen Bau (Ab „Letter of Intention“ bis Spatenstich: 1 Jahr; keine Verbandsbeschwerden usw.)
- Sympathischer und professioneller Umgang mit Interessenten (die Interessenten müssen sich in den Standort verlieben!)
- Bei kleineren Projekten günstige Baukosten durch kreative „Mischnutzungen“ (Hallenbad, Wellness, Parking)
- Attraktive Angebote für Gäste durch bauliche Gestaltung und kreatives Packaging (Architekturwettbewerb, Einbindung in „Masterplan“, Konditionen Bergbahnen usw.)
- Bauland muss in der Regel günstig/gratis zur Verfügung gestellt werden.

Die Standortgemeinde muss dem Betreiber und Investor helfen, Erfolg zu haben!

Projektidee: 30 Hotelhäuser mit Total 100 – 140 Betten = ein Luxusferien-Bergdorf

Vorbild:



Quelle: Foto „Almdorf Seinerzeit“, Österreich

D a s B e r g d o r f

Moderne Architektur als Hoteldorf



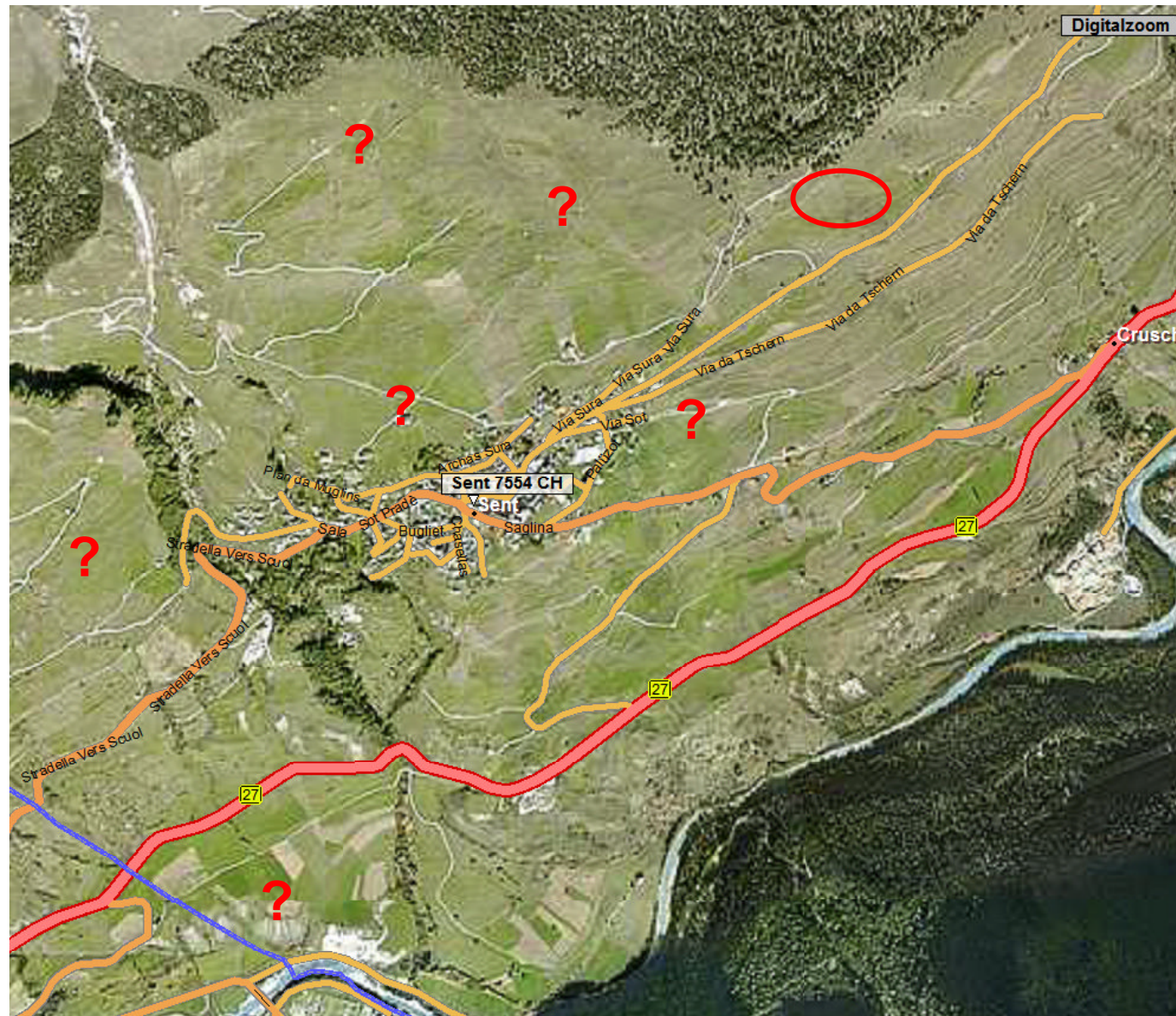
Quelle: Lackmann

Anforderungen an den Standort:

- 15'000 m² Land an attraktiver Lage (⇒ Panoramablick)
- Rasche Bewilligungen und Verfahren
- Unterstützung durch die Gemeinde (⇒ Willkommen sein!!)
- Ca. 1'500 m.ü.M
- Makrostandort: Engadin / Unterengadin

Offene Fragen des Projektentwicklers

- Standort und Finanzierung (müssen gleichzeitig geklärt werden, ⇒ Huhn oder Ei-Problem!).
- Detailgestaltung des Bergdorfes (braucht es einen Anteil Zweitwohnungen?).
- Finanzierung muss bis Mitte 2007 gefunden werden.



Besten Dank für Ihr Interesse!

Dieses Referat und weitere Informationen und Referate zur Bündner Wirtschaft finden Sie unter:

www.wirtschaftsforum-gr.ch