



Wiedereröffnung Hotel Scaletta, S-chanf 2026.  
© maaars Architektur Visualisierungen GmbH

Unterstützen Sie die  
Wiederbelebung  
des Hotels Scaletta  
in S-chanf



S-chanf liegt eingebettet in die Landschaft des Oberengadins direkt am Inn.  
© Fabian Gattlen, Engadin St. Moritz Tourismus

## Gemeinsam ein wegweisendes Projekt realisieren

Das Hotel Scaletta in S-chanf hat eine lange Tradition und eine entsprechend grosse Bedeutung für den Ort. Das Hotel ist seit 2013 geschlossen, mehr und mehr zerfällt dieses zentral gelegene, historische Gebäude und stört dadurch das prägende Dorfbild: Der zentrale Platz vor dem Hotel ist ungenutzt und unbelebt.

Die Stiftung Scaletta S-chanf bezweckt, das Hotel Scaletta käuflich zu erwerben und mit einer strukturellen Sanierung zu einem nachhaltig funktionierenden Hotel mit Restaurationsbetrieb umzubauen, den Fortbestand des Hauses langfristig zu sichern und diesen Ort der Begegnung zu erhalten. Die Gemeinde S-chanf unterstützt dieses Public Private Partnership Projekt mit einem namhaften Beitrag.

In enger Zusammenarbeit mit der Kantonalen Denkmalpflege wurde ein massgeschneidertes Projekt erarbeitet, für das die rechtsgültige Baubewilligung vorliegt. Bereits vor Baubeginn gilt das Projekt als herausragend.

Umbau und Wiedereröffnung des historischen Hotels Scaletta sind von grossem öffentlichem Interesse. So wird im Portfolio der regionalen Standortentwicklung 2030 der Region Maloja die Wirksamkeit des Projekts als hoch eingestuft.

Mit Ihrer finanziellen Unterstützung helfen Sie mit, die historische Bausubstanz im Dorfkern von S-chanf – und somit das intakte historische Dorfbild – zu erhalten und gleichzeitig wieder einen Begegnungsort für unsere Gäste und die einheimische Bevölkerung zu schaffen.

Herzlichen Dank für Ihre Unterstützung!

Herbert Schmid  
Präsident Stiftung Scaletta S-chanf

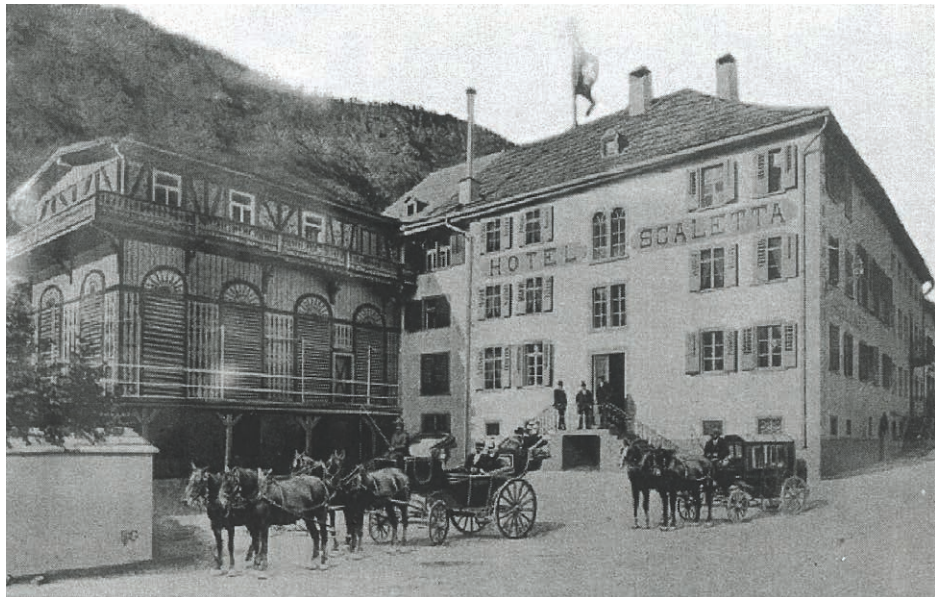
Riet Campell  
Gemeindepräsident S-chanf



S-chanf ist Ausgangspunkt für viele Outdoor-Aktivitäten wie Wanderungen oder Biketouren ins Val Susauna.



Im Winter führen Loipen und Winterwanderwege am Inn entlang von und nach S-chanf. Darüberhinaus ist S-chanf Zielort des Engadin Skimarathons, an dem jeweils mehr als 10'000 Langläuferinnen und Langläufer teilnehmen.



Das Hotel Scaletta, Haus Nr. 52, vor dem Umbau 1905.  
© Siedlungsinventar S-chanf

## Das Dorf S-chanf – Geschichte des Ortes

S-chanf (1700 M.ü.M.) ist die unterste Gemeinde des Oberengadin. Sie ist unterteilt in vier Fraktionen – S-chanf, Chapella, Susauna und Cinuoschel. Das Dorf S-chanf und seine Nachbarfraktion Susauna spielten ab dem 17. Jahrhundert eine wichtige Rolle als Nord-Süd Verbindung zwischen Davos und dem italienischen Livigno. Der Scalettapass, der dem Hotel seinen Namen gab, stand bis ins 19. Jahrhundert als direkteste Handelsroute in starker Konkurrenz zum benachbarten Flüelapass, der sich schliesslich als Verkehrsverbindung durchsetzte. Der Scalettapass ist im Bundesinventar der historischen Verkehrswege eingetragen und ist heute eine beliebte Wander- und Mountainbikeroute zwischen Davos und S-chanf.

Vom 17. bis ins 19. JH war das Hotel Scaletta eine Säumerherberge und wurde mehrheitlich als Zwischenstation auf der Nord-Süd-Handelsachse genutzt. Mit dem Rückgang der Säumertätigkeit um 1860 erlebte der Tourismus in S-chanf einen ersten Aufschwung. Die Herberge wurde 1876 in ein Hotel umgebaut und fortan touristisch genutzt von einer immer grösser werdenden nationalen und internationalen Gästeschar, die dem Hotel und dem Ort lange Jahre verbunden blieb.

Wichtiger Impulsgeber für den lokalen und regionalen Tourismus war unter anderem auch der Schweizer Nationalpark, der 1914 gegründet wurde und von dem rund ein Viertel der Fläche auf Boden der Gemeinde S-chanf liegt. Neben den Wander- und Naturerlebnissen erlangte der Langlaufsport mit der Einführung des Engadin Skimarathon 1969 mehr und mehr auch für den Breitensport an Bedeutung. 1998 wurde die Zielankunft des wichtigen Sportereignisses von Zuoz nach S-chanf verlegt, was die Sichtbarkeit und Bedeutung der Gemeinde als Tourismusdestination wesentlich gestärkt hat.

S-chanf verfügt heute leider nicht mehr über die Hotelinfrastruktur, die seiner regionalen Bedeutung entsprechen würde. Nach der Schliessung des Hotels Aurora ist seit 2013 auch das Hotel Scaletta nicht mehr in Betrieb. Die Wiedereröffnung dieses historischen Hotels stellt einen Meilenstein für die zukünftige touristische Entwicklung der Gemeinde S-chanf dar: das Potential für eine weitere Etappe in der langen Geschichte des Hotels ist gegeben!



Seit 2013 ist das Hotel geschlossen und droht zur Bauruine zu verkommen.

## Das Projekt – Gelebte Gastlichkeit und lebendige Regionalität

Am Eingang des Schweizer Nationalparks und am Ziel des Engadin Skimarathons bietet das historische Hotel Scaletta auf mittlerem Preisniveau 33 Doppelzimmer und 6 Familienzimmer für 3 bis 4 Personen, davon 18 Zimmer barrierefrei. Alle Zimmer verfügen über Dusche/WC und WLAN. Das Hotel weist einen kleinen Wellnessbereich für die Hotelgäste auf.

Der Restaurationsbetrieb ist ganzjährig geöffnet und soll zentraler Treffpunkt für Gäste und die einheimische Bevölkerung werden. Die Spezialitätenküche ist regional ausgerichtet und arbeitet mit Produkten aus nachhaltiger Produktion und Zucht, die marktfrisch zubereitet werden. Restaurant mit Lounge, Stüva und Terrasse bieten 70 Innen- und 50 Aussensitzplätze. Saal, Saletta und Terrasse im 1. Stock mit 62 Innen- und 22 Aussensitzplätzen stehen Hotelgästen und der regionalen Bevölkerung für spezielle Festivitäten mit Apéro oder Bankett sowie für Veranstaltungen ebenfalls zur Verfügung.

In Zusammenarbeit mit Galerien und Künstlern wird wechselnde Kunst im Hotel Scaletta einen hohen Stellenwert erhalten. Entsprechende Kontakte mit Galerien haben bereits stattgefunden.

Das Hotel Scaletta wird Mitglied bei HotellerieSuisse, bei den Swiss Historic Hotels und GastroGraubünden. Eine enge Zusammenarbeit mit örtlichen und regionalen Leistungserbringern hat oberste Priorität.

### Betriebsführung

Um das Ziel – den langfristigen Erhalt der historischen Liegenschaft – sicherzustellen, wird die Stiftung Scaletta S-chanf keine finanziellen Betriebsrisiken eingehen. Der Betrieb soll nach Vorgaben und Zielsetzungen der Stiftung durch eine Betriebsgesellschaft in finanzieller Unabhängigkeit geführt werden.

Die Stiftung wird den Betreibern das Hotel mit Restaurant zu einem fairen Pachtzins überlassen. Sie beabsichtigt, dass die Einnahmen aus dem Pachtzins nach Abzug des Kapitaldienstes vollumfänglich in den Unterhalt und die Erneuerung des Hauses fließen.

### Mitarbeitende

Ein fachkompetentes Team von 20 Mitarbeitenden, wenn möglich aus der Region, gewährleistet einen persönlich geprägten und unkomplizierten Service, der auf die verschiedenen Gäste-segmente abgestimmt ist.

### Wirtschaftlichkeit

Nach einer Aufbauphase von 2 Jahren kann der Betrieb kostendeckend und ab dem 4. Betriebsjahr gewinnbringend geführt werden. Mittelfristig liegen die jährlich generierten Logiernächte bei rund 16'000.



Die bestehenden Arvenzimmer werden respektvoll renoviert.  
© maaars Architektur  
Visualisierungen GmbH



Der neue Saal wird zum attraktiven Begegnungsort für Einheimische und Gäste.  
© maaars Architektur Visualisierungen GmbH

## Mehrwerte schaffen – Wertschöpfung generieren

Das Projekt Hotel Scaletta schafft auf verschiedenen Ebenen Mehrwerte für die Gemeinde S-chanf, für die Region um den Nationalpark und das gesamte Engadin.

- Erhalt der historischen Bausubstanz im Dorfkern von S-chanf und des intakten historischen Dorfbildes von S-chanf
- Schaffen eines zeitgemässen Beherbergungs- und Restaurationsangebots in der Gemeinde S-chanf und eines zusätzlichen Beherbergungsangebots für die Region des Schweizer Nationalparks
- Langfristige Sicherstellung neuer «warmer Betten» mit jährlich zusätzlich rund 16'000 Logiernächten
- Sicherstellung eines Ortes der Begegnung für die einheimische Bevölkerung und Gäste aus Nah und Fern
- Bauaufträge von rund 7.5 Mio. Franken für den Umbau verbleiben in der Region
- Regionaler Einkauf durch das Hotel/ Restaurant von jährlich rund 300'000 Franken
- Jährliche Investitionen von rund 100'000 bis 150'000 Franken für Unterhalt und Substanzerhaltung mit Auftragsvergabe in der Region
- Schaffen 20 neuer Arbeitsplätze für die Gemeinde und die Region mit einer Lohnsumme von rund 1.1 Mio. Franken und entsprechendem Steuersubstrat
- Generieren von zusätzlicher Wertschöpfung für die Gemeinde und die Region durch Ausgaben der Gäste von rund 8.9 Mio. Franken jährlich
- Marketingnutzen durch neuen Vorzeigebetrieb in der Region mit nationaler und internationaler Ausstrahlung
- Positives Zeichen setzen, Basis für eine nachhaltige Entwicklung schaffen

## Bausubstanz sichern – Treffpunkt wiederbeleben

Die Geschichte des Hauses und des Orts wird im Siedlungsinventar S-chanf detailliert aufgenommen und beschrieben. Eine wichtige Quelle zur Baugeschichte des Hauses findet sich an der Fassade als Inschrift «Renovada 1624».

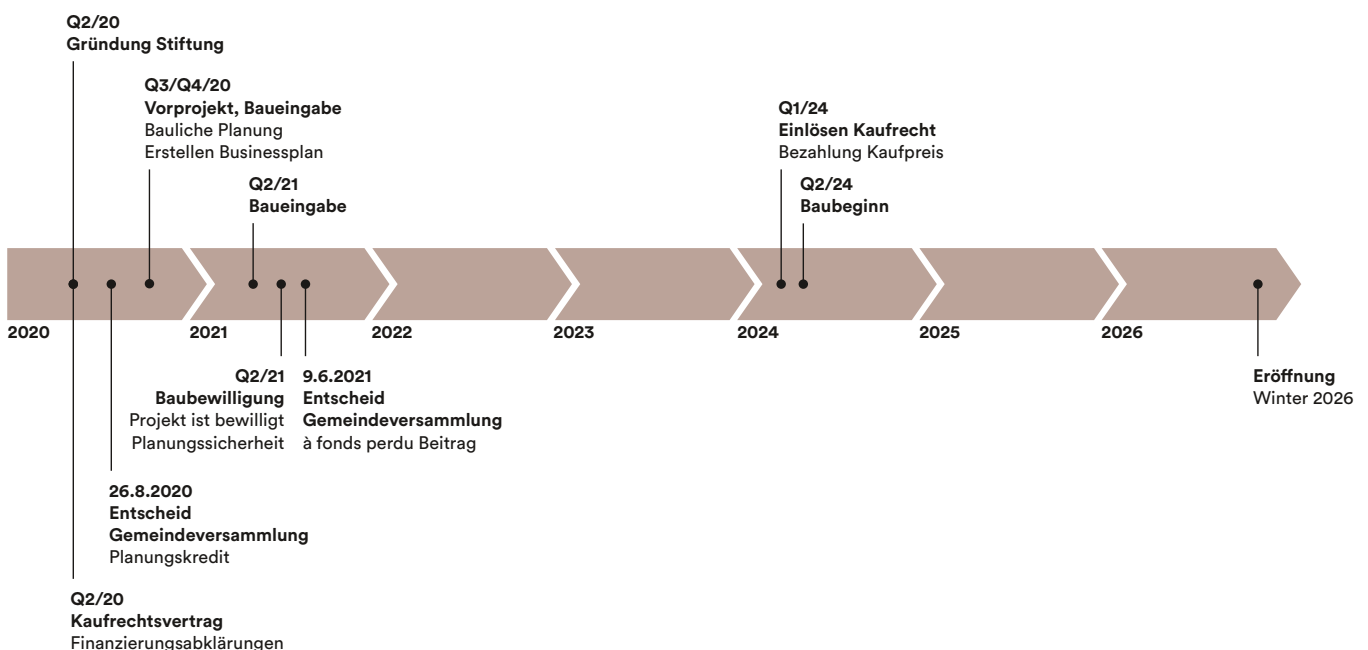
1876 entstand das Hotel vermutlich aus den zwei Vorgängerbauten, deren Ursprünge in den unteren Geschossen noch deutlich ablesbar sind. Zu diesem Zeitpunkt entstand auch der Annex, ursprünglich als Pferdestall und Heuschuber konzipiert und im 20. Jahrhundert mit dem Aufschwung des Automobils als Garage genutzt. 1905 entstanden die heute vorhandenen Sgraffitodekorationen der repräsentativen Fassaden am Platz und an der Hauptstrasse durch den bekannten Dekorationsmaler Antonio De Grada. De Grada (1858–1938), ein Jugendfreund von Giovanni Segantini, realisierte als selbständiger Freskenmaler diverse Sgraffitoarbeiten in Norditalien, dem Engadin und Zürich. Aufgrund seiner Bekanntheit wurde er vom Argentinischen Präsidenten eingeladen, den Präsidentenpalast auszugestalten. Im Laufe des 20. Jahrhunderts wurde das Haus wiederholt umgebaut und den Bedürfnissen angepasst. Der letzte Umbau erfolgte im Jahr 1988.

Das Hotel Scaletta ist im Dorfleben von S-chanf seit jeher stark verankert. Bis in die 1980er Jahre fanden im Grossen Saal des Hotels verschiedene Feierlichkeiten, Feste sowie Theater- und Musikaufführungen statt. Das Hotel soll mit neuen Nutzungen und Aktivitäten wieder zu einem Ort der Identität und Integration für S-chanf werden. Der zentrale Platz, umrahmt von Hotel, Gemeindehaus und Kirche erlangt wieder die ihm zustehende Bedeutung eines belebten, attraktiven Dorfplatzes.

Die strukturelle Sanierung des Hotels wird in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmapflege geplant und ausgeführt. Die historisch wertvolle Bausubstanz wird gesichert und wo möglich in den Umbau integriert. Die bewegte Geschichte des Hauses wird respektiert und durch zeitgemässe Strukturen ergänzt. Die neu zugefügten Elemente werden mit nachhaltigen, ortstypischen Materialien ausgeführt. So entsteht ein spannungsvolles Nebeneinander von historischen Zimmern mit alter Täferung und modern gestalteten neuen Einheiten.



Im bisher leeren Dachstuhl werden individuelle, moderne Zimmer eingebaut.  
© maaars Architektur Visualisierungen GmbH



# Der Umbau – Eine strukturelle Sanierung für heutige Bedürfnisse

Die gewachsene bauliche Substanz wird respektvoll instandgestellt und an heutige Anforderungen wie barrierefreie Zugänglichkeit und betriebliche Abläufe angepasst.

Planungsstand: März 2023



Historisch wertvolle Böden, Täfer und andere Bauteile werden gesichert und wo möglich in den Umbau integriert.

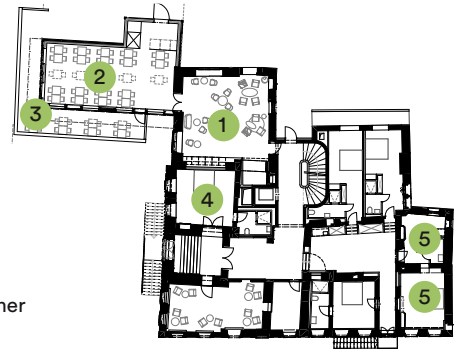
## Platzgeschoss

- 1 Terrasse / Platz
- 2 Restaurant
- 3 Lounge
- 4 Stüwa
- 5 Wellness



## 1. Obergeschoss

- 1 Saletta
- 2 Saal
- 3 Terrasse / Saal
- 4 hindernisfreies Zimmer
- 5 historische Zimmer



## 2. Obergeschoss

- 1 hindernisfreies Zimmer
- 2 historische Zimmer

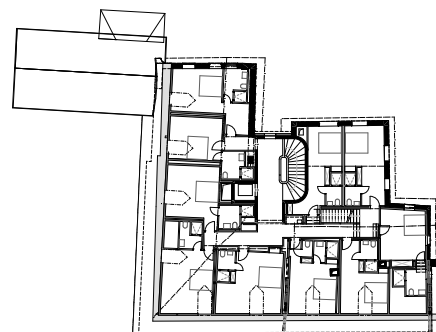


## 3. Obergeschoss

- 1 Suite/Familienzimmer
- 2 hindernisfreies Zimmer
- 3 historische Zimmer



## Dachgeschoss



## Nachhaltig in Bau und Betrieb

Die Transformation dieser einzigartigen Substanz in eine zeitgemässe und zukunftsfähige Nutzung wird als Auftrag im Projekt wahrgenommen. Ein nachhaltiger Umgang mit den bestehenden Strukturen, aber auch mit neu eingeführten Materialien und Technologien sowie ein verantwortungsvoller Einsatz von Ressourcen ist Teil der gesamten Projektierung. So soll u.a. das neue Hotel an die innovative, nachhaltige Fernwärmeinfrastruktur von S-chanf angeschlossen werden.

Der Gedanke der Nachhaltigkeit wird integral wahrgenommen. In der Materialwahl wird ein Bezug zur lokalen Bauweise gesucht. Dabei kommen Kriterien wie kurze Lieferwege und eine hohe Lebensdauer zum Tragen.

Die Wiederbelebung und Überführung der bisherigen Nutzung in eine zeitgemässe und wirtschaftlich tragbare Struktur leistet einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des sozialen und kulturellen Miteinanders von S-chanf. Nachhaltigkeit bedeutet hier auch eine langfristige Nutzbarkeit und die Schaffung eines Angebotes, welches die lokalen Bedürfnisse berücksichtigt und den öffentlichen Charakter des Ortes miteinbezieht und stärkt.

Für den Hotel- und Restaurationsbetrieb gelten höchste Ansprüche in Bezug auf eine soziale, umweltbewusste und wirtschaftliche Betriebsführung.

Für den Umbau werden die Kriterien des Nachhaltigkeitslabel Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (snbs.ch) angewendet. Die Betriebsführung richtet sich nach den Vorgaben von *ibex fairstay*, einem Label, das den nachhaltigen Betrieb definiert (*ibexfairstay.ch*). Der Betrieb wird ausserdem den CO<sub>2</sub>-Ausstoss in Zusammenarbeit mit *MyClimate* (*myclimate.org*) kompensieren.



Schnitt durch das bestehende Hotel Scaletta erstellt mittels einer Punktwolke (3D-Scan).  
© SSA Architekten AG BSA SIA

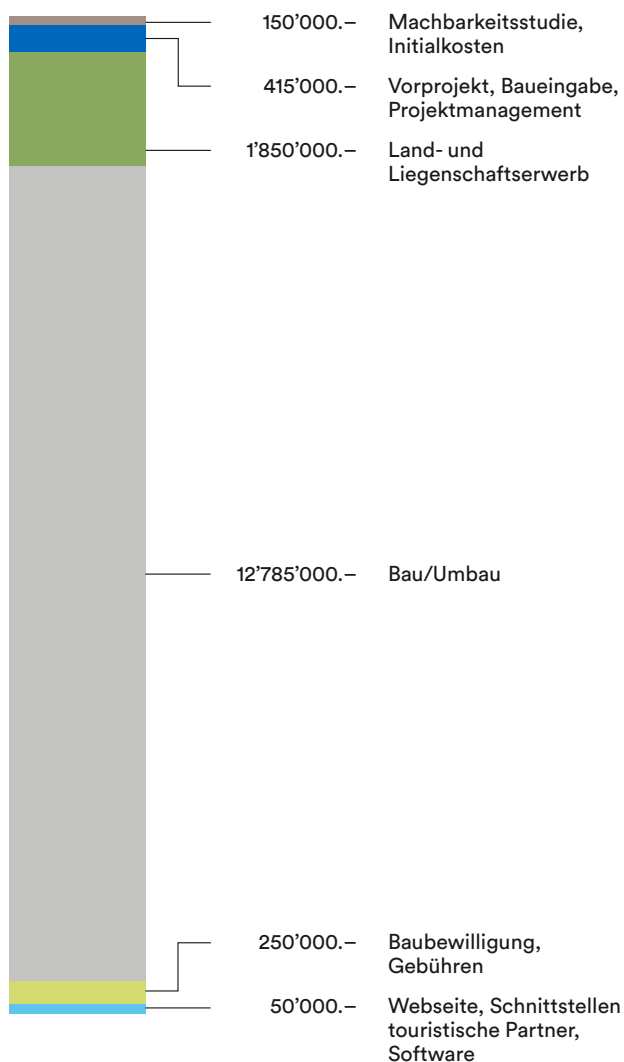


## Finanzierung –

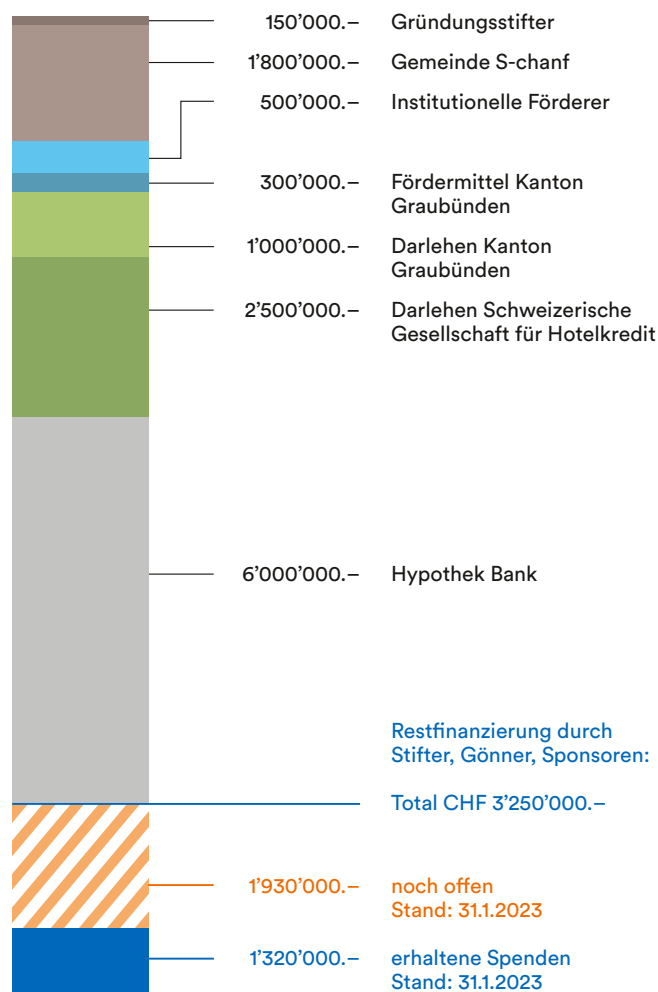
### Ein Public Private Partnership Projekt

Die Finanzierung soll mittels Fördergeldern und zinsvergünstigter Darlehen der öffentlichen Hand, Gönnerbeiträgen, Stiftungskapital sowie Fremdkapital der Bank erfolgen. Vorgespräche mit dem Amt für Wirtschaft und Tourismus Graubünden, der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit und Banken wurden erfolgreich geführt. Grundvoraussetzung für das Finanzierungsmodell als Public Private Partnership Projekt ist die Beteiligung der Gemeinde S-chanf.

#### Investitionskosten



#### Finanzierungsmodell



## Stiftung sichert Zukunft

Für den Erhalt und die Renovation des Hotels Scaletta als historisches Hotel sowie die Förderung der Kultur, des Tourismus und touristisch bedeutsamer Kulturgüter in S-chanf wurde am 8. Mai 2020 die Stiftung Scaletta S-chanf im Sinne von Art. 80 ff. ZGB gegründet. Die Stiftung hat gemeinnützigen Charakter, der Stiftungszweck stellt die Verwendung der Mittel sicher und ermöglicht eine zukunftsgerichtete Entwicklung unter staatlicher Aufsicht. Die Stiftung ist steuerbefreit.

Der Stiftungsrat setzt sich aus 3–7 Mitgliedern zusammen. Zudem hat ein Mitglied des Gemeindevorstandes S-chanf Einsitz im Stiftungsrat mit beratender Stimme. Der Stiftungsrat ist einem verantwortungsvollen Umgang mit den ihm anvertrauten Mitteln verpflichtet.

### Warum eine Stiftung?

Eigentümerin der Liegenschaft Hotel Scaletta wird die Stiftung Scaletta S-chanf. Die Stiftung garantiert den Erhalt und Betrieb des Hotels / Restaurants Scaletta, sichert einen Begegnungsort für die einheimische Bevölkerung und fördert die Kultur, den Tourismus und ein touristisch bedeutsames Kulturgut in S-chanf. Mit Einsitznahme eines Vertreters der Gemeinde S-chanf im Stiftungsrat werden die Interessen der Gemeinde gewahrt. Durch das Engagement der Stiftung wird die Liegenschaft langfristig der Spekulation entzogen.

### Mitglieder des Stiftungsrats

- Niculin Arquint, Zuoz (Vizepräsident)  
Eigentümer Willy Sport Zuoz und Präsident HGV Plaiv
- Vic Jacob, S-chanf  
Verwaltungsrat der AG Suvretta-Haus St. Moritz
- Roland Lymann, Uetligen  
lic. oec. HSG, Professor Hochschule Luzern, Institut für Tourismus
- Mengia Mathis, S-chanf  
dipl. Architektin ETH/SIA
- Thomas Nievergelt, Samedan  
Rechtsanwalt und Notar
- Herbert Schmid (Präsident), Basel und S-chanf  
Architekt SSA Architekten Basel
- Riet Campell, Gemeindepräsident S-chanf  
Vertreter der Gemeinde S-chanf mit beratender Stimme

Revisionsstelle: PKF Bernina AG, Poschiavo

## Wie können Sie die Stiftung unterstützen?

Ein stillgelegtes, vom Verfall bedrohtes Gasthaus und Hotelgebäude wieder zu beleben, ist ein grosser Kraftakt, an dem zahlreiche engagierte Personen und Institutionen beteiligt sind. Werden auch Sie Teil dieser Gemeinschaft und unterstützen Sie dieses gemeinsame Ziel.

Die Stiftung benötigt für die Restfinanzierung einen Eigenmittelbetrag von rund 2 Millionen Franken. Neben einem freien Beitrag an das Projekt stehen auch verschiedene thematische Optionen der finanziellen Unterstützung offen, an denen Sie sich beteiligen können. So zum Beispiel:

- Beitrag an die denkmalpflegerische Sanierung eines historischen Zimmers (CHF 45'000)
- Beitrag an die denkmalpflegerische Renovation der historischen Fassade (CHF 45'000)
- Beitrag an den Bau des Dampfbadkubus aus regionalem Laaser Marmor (CHF 55'000)
- Renovation einer Scaletta Stufe der Aussentreppen (CHF 7'000)
- Beitrag an die Renovation des Saals (CHF 200'000)
- Beitrag an die Renovation der historischen Fenster (CHF 1'000)
- Beitrag an die Erstellung des Kunstatriums im ehemaligen Treppenhaus (CHF 65'000)
- Ein Stein im Kopfsteinpflaster des neuen Platzes (CHF 1'000)
- Beitrag an die Renovation des historischen Mobiliars (CHF 500)

Vorgesehen ist eine Nennung aller Unterstützerinnen und Unterstützer an geeignetem Ort im neuen Hotel.

Die Stiftung Scaletta S-chanf ist gemäss Mitteilung der Steuerverwaltung des Kantons Graubünden vom 17.11.2021 in das kantonale Verzeichnis betreffend Abzugsfähigkeit freiwilliger Zuwendungen aufgenommen (vgl. Art. 3.6, lit.i und Art 8.1, lit. g STG).

Jeder Beitrag ist willkommen und wird sehr geschätzt. Wir danken Ihnen herzlich für Ihre Unterstützung und freuen uns, gemeinsam mit Ihnen dieses Projekt zu realisieren.

Der Stiftungsrat Stiftung Scaletta S-chanf



Wir danken Ihnen für Ihre Unterstützung.

Bankverbindung:

Raiffeisenbank Engadin Val Müstair

IBAN CH22 8080 8007 5808 1403 3

Stiftung Scaletta, Postfach 3, 7525 S-chanf