

# Umbau Hotel Terminus beginnt erst in einem Jahr

**Die Banca Raiffeisen Engiadina Val Müstair kaufte vor einem Jahr das Hotel Terminus in Samedan. Geplant war ein Umbau ab diesem Oktober, nun wurde der Start auf Herbst 2024 verschoben. Bis dahin bleiben Hotel und Restaurant unter der Leitung von Domenico Zaia weiter in Betrieb.**

JON DUSCHLETTA

Vor einem Jahr liess eine kurze Meldung in der EP/PL aufhorchen: Die Raiffeisenbank Engiadina Val Müstair habe das Hotel Terminus in Samedan käuflich erworben und plane an diesem Standort ihre neue Bankfiliale. Baubeginn: Anfang Oktober 2023. Aber statt am Bahnhofplatz in Samedan die Baumaschinen aufgeföhren wären, prangte plötzlich ein grosses, handgeschriebenes Plakat vor dem Eingang zum Terminus: «Zur Freude unserer Kunden wird das Hotel Terminus viele Jahre lang geöffnet bleiben.» Mit dieser einfachen, aber publikumswirksamen Aktion hat Pächter Domenico Zaia einerseits Werbung für sich und seinen Betrieb gemacht, andererseits aber auch neue Fragen aufgeworfen, beispielsweise nach den Plänen der Regionalbank, der Zukunft der Liegenschaft und auch des bei Gästen wie Einheimischen gleichermaßen beliebten Restaurants.

## Ein zusätzliches Planungsjahr

Urs Reich, Verwaltungsratspräsident der Raiffeisenbank Engiadina Val Müstair und Leiter des Projekts «Terminus Samedan», bestätigte auf Anfrage die Verschiebung des Baubeginns um ein Jahr. «Wir sind auf Kurs», bekräftigte er, «haben im Vorstand aber beschlossen, uns mehr Zeit für die Planung zu nehmen.» Es sei wichtig, das Projekt mit der Gemeinde gut aufzugleisen, mit Gemeinde und Nachbarn zu besprechen und nicht zuletzt auch Letztere mit ins Boot zu holen. Weil die baulichen Anforderungen an eine moderne Bankfiliale und die Berücksichtigung der geltenden Bau- und Energievorgaben fast nur mit einem Neubau zu bewerkstelligen seien, plane die Bank den Abriss der Liegenschaft und den Bau einer Ersatzneubau, plus minus in der be-



Die Terminus-Fassade soll möglichst originalgetreu erhalten bleiben. Gastgeber Domenico Zaia (links) will das Jahr bis zur Schliessung nutzen und weiter mit italienischer Gastfreundschaft punkten.



Fotos: Jon Duschletta

stehenden Kubatur. «Wir wollen vor allem die Fassade möglichst originalgetreu wiederherstellen», so Urs Reich, «brauchen dafür aber von der Gemeinde noch das Hofstattrecht.» Dieses sogenannte Wiederaufbaurecht bezeichnet in der Schweiz das Recht, ein zerstörtes oder abgebrochenes Gebäude im bisherigen Umfang wiederherzustellen. Wenn es nach den Plänen der Raiffeisenbank geht, dann soll im Herbst 2024 mit dem Abbruch der Liegenschaft begonnen werden. Die Wiedereröffnung ist für Frühling 2027 vorgesehen. Dannzumal soll die Bankfiliale samt bankeigenen Büroräumlichkeiten einhalb Stockwerke füllen. Im oberen Bereich der Liegenschaft sind Erstwohnungen geplant und im Erdgeschoss ein neues Restaurant. Dessen Pacht soll laut Reich zu gegebener Zeit ausgeschrieben werden. «Wir erachten ein Restaurant an diesem neuralgischen Standort unmittelbar beim Bahnhof sowohl für Samedan wie auch für die Bevölkerung als wichtig.» Wer dann den Zuschlag bekomme, sei aber noch völlig offen, der heutige Pächter habe sicher gute Chancen und sei wohl auch in der Favoritenrolle, liess

Reich durchblicken. «Zuerst wollen wir das Projekt aber gut planen und dann umsetzen.»

## Per Zufall nach Samedan

Seit rund neun Jahren führt Domenico Zaia das Hotel und Restaurant Terminus in Pacht. Der 48-Jährige stammt aus der sizilianischen Kleinstadt Licata, hat schon als Jugendlicher seine Liebe für die Gastronomie entdeckt und früh begonnen, sich diese autodidaktisch beizubringen. Anfang der 1990er-Jahre übernimmt er in Italien eine erste Pizzeria, absolviert danach seinen Militärdienst und geht für zehn Jahre nach Deutschland. «Eine schwierige Zeit mit guten wie schlechten Erfahrungen», erinnert er sich, «ein anderes Land, eine andere Sprache, eine andere Kultur und eine andere Küche.» 2004 kehrt er nach Italien zurück, arbeitet sich in einem Campingresort vom Pizzaiolo in die Küche hoch und wagt in Lampedusa einen nächsten Schritt in die Selbstständigkeit. «Dort hat aber niemand auf mich gewartet, es gab viel Konkurrenz und so richtig funktionierte es erst, als ich begann, das Restaurant von

den späten Abend- bis in die frühen Morgenstunden offenzuhalten.» Dann spielt Zaia der Zufall ins Leben. Er arbeitet auf Sizilien in Falconara in einem Resort, lernt dort auch den Bereich Hotellerie kennen und lieben und kommt dank des Hotelmanagers und zusammen mit dem Team nach Samedan, wo sie im Hotel Bernina Aufbauhilfe leisten. Er lernt dort seine spätere Partnerin Ladina Fontana kennen, führt mit ihr zwischenzeitlich den Betrieb Bernina und übernimmt dann die Pacht des Hotels Terminus, bis sich die Wege des Paares wieder trennen. Domenico Zaia aber bleibt dem Terminus treu, wird von seiner Schwester und auch von deren Mann unterstützt. Seit 2018 ist er mit der Evo Gastro Sagl im Handelsregister eingetragen.

## «Ich wusste, dieser Tag kommt»

«Natürlich wäre ich gerne länger geblieben und hätte das Terminus weitergeführt», sagt Zaia mit Blick auf den nächsten Herbst. «Ich wusste aber von Beginn weg auch, dass die Liegenschaft zum Verkauf steht und dass dieser Moment eines Tages kommen würde.» Bis

## Vom Hotel della Staziun zum Hotel Bahnhof und Terminus

Im November 2022 hat die Raiffeisenbank Engiadina Val Müstair die Liegenschaft Hotel Restaurant Terminus in Samedan von der Besitzerfamilie Otto Morell-Kappeler mit der Absicht gekauft, dort eine neue Bankfiliale, Erstwohnungen und auch ein neues Restaurant zu erstellen. Otto Morell seinerseits hat das Hotel Terminus von seinen Eltern Otto und Nicolina Morell-Buchli übernommen und bis zu seiner frühzeitigen Pensionierung während 31 Jahren geführt, zuletzt mit seiner Frau Annelies. Die Eltern hatten das Hotel um 1953 übernommen.

Ein Blick ins historische Archiv der «Engadiner Post» und des «Fögl d'Engiadina» hat zwei weitere markante Daten hervorgebracht: So vermeldet am 5. Mai 1928 ein Inserat in der «Engadiner Post» die Übergabe des Hotels Bahnhof Terminus in Samedan vom vormaligen Besitzer G.N. Monsch an seinen Nachfolger Chs. Guye-Sprecher. Und im «Fögl d'Engiadina» vom 22. Mai 1923 ist mit dem Verweis auf das Schweizerische Handelsamtsblatt folgende Namensänderung nachzulesen: «Hotel della Staziun. Quaiast albiert müdet sieu nom in: „Hotel Bahnhof e Terminus.“» (jd)

dahin will er sich mit Herzblut und seiner angestammten italienischen Gastfreundschaft für die Gäste des Terminus einsetzen, sich weiter auf die gutbürgerliche, auf Einfachheit und Frische ausgerichtete Küche und auch seinen Hauslieferdienst konzentrieren. «Ich will hier bis zum letzten Tag meinen Job gut machen. Alles andere liegt nicht in meiner Hand.»

Was er in einem Jahr und während der Umbauphase macht, weiss er heute noch ebensowenig, wie er zu beantworten weiss, ob er sich später für die Pacht des neuen Restaurants bewerben wird oder nicht. «Meine Erfahrung aus den letzten Jahren sagt mir, dass ein reiner Restaurationsbetrieb ohne Hotel wirtschaftlich wohl nicht ganz einfach sein wird.» Wie auch immer, «Hauptsache, die Gäste kommen, essen und trinken, freuen sich und gehen satt, glücklich und mit einem Lächeln nach Hause – und kommen vielleicht wieder...»

# Wohnungspolitik nicht dem Markt überlassen

**Die Interessengemeinschaft der Kleingemeinden Graubündens führte kürzlich ihre Jahrestagung in Chur durch. Im Sinne von «best practice» standen fünf Referate zum Brennpunkt «Wohnungsnot in Graubünden» auf dem Tagungsprogramm.**

Gibt es Lösungen und worin liegen die Herausforderungen für Gemeinden und Gesellschaft? Diesen Fragen rund um die komplexen Ursachen für die Wohnungsnot in Graubünden ging die IG Kleingemeinden Graubünden in ihrer Jahrestagung nach. Mit dabei waren auch zahlreiche Vertreterinnen und Vertreter aus den Engadiner Gemeinden und vom Val Müstair. Den Anfang machte Regierungsrat Marcus Caduff, Departementsvorsteher für Volkswirtschaft und Soziales. Er beleuchtete die Fragestellungen mit Lösungsansätzen aus Sicht des Kantons Graubünden.



Nora Saratz Cazin referierte zum Thema Wohnungsnot. Archivfoto: Jon Duschletta

Mit Bezug auf den Wohnraum seien die Haushalte stärker gewachsen als die Bevölkerung zugenommen habe, sagte er. Die Angebotsquoten an Wohnungen liegen gemäss dem Wohnungsmodell Avobis mit Ausnahme der Mesolcina weit unter dem schweizerischen Durchschnitt. Und im kantonalen Durchschnitt haben die Ein- und Zweipersonen-Haushalte einen Anteil von 39 beziehungsweise 34 Prozent am gesamten Wohnraum. Auch die Alters-

struktur der schweizerischen Wohnbevölkerung ist gemäss des Bundesamtes für Statistik weit höher als diejenige der ausländischen. Caduff schloss, dass die Gründe für die Wohnungsnot komplex seien. Regional gäbe es sehr grosse Unterschiede, die Herausforderungen seien erkannt und die Bautätigkeit in Graubünden habe wieder zugenommen. Dieses Bild vermittele einen leicht positiven Ausblick mit regional unterschiedlichen Herausforderungen, so Marcus Caduff. Lösungsansätze liegen laut Caduff zum einen in der Revision des Gesetzes zum sozialen Wohnungsbau und in der Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet, zum anderen in der indirekten Förderung von gemeinnützigen Wohnbauträgern in Ergänzung zum «Fonds de Roulement» des Bundes. Thomas Egger, Direktor der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete SAB, ging in seinem Referat auf die Erkenntnisse aus dem Leitfadens zur Wohnraumförderung sowie auf die Auswirkungen der Zweitwohnungsgesetz-

gebung und des Raumplanungsgesetzes ein. Zentrale Erkenntnisse der SAB seien folgende: Die Gemeinden müssten eine klare räumliche Entwicklungsvorstellung haben. Die Wohnraumpolitik sei Bestandteil einer derartigen Standortpolitik. Der Einbezug der Bevölkerung sei entscheidend. Egger skizzierte dabei die Instrumente beziehungsweise die Handlungsmöglichkeiten für die Gemeinden.

Diese lauten: Nutzungsplanung, beispielsweise Hotelzonen, Erstwohnanteilsplan, Boden im Baurecht abgeben, Beteiligung an Wohnbaugenossenschaften, direkte finanzielle Beteiligung an Baukosten, Förderung von Ansiedlungsprämien im Stil der Walliser Gemeinde Albinen, die Qualität des Wohnumfeldes steigern, beispielsweise durch die medizinische Versorgung, Dorfläden, Kita und nicht zuletzt auch die über die Gemeindegrenzen hinausgehende Koordination von Dienstleistungen. «Gemeinden können Wohnungspolitik nicht mehr einfach dem Markt überlassen», so Thomas Egger.

Nora Saratz Cazin, Gemeindepäsidentin von Pontresina, Patrick Schaniel, Gemeindepäsident von Sumvitg und Erich Kohler, Gemeindepäsident von Domat/Ems präsentierten anschliessend die sich in ihren Wohngemeinden ergebenden Ausgangslagen und zeigten auf, mit welchen Lösungsmöglichkeiten sie den sich stellenden Herausforderungen begegnen wollen. Beiträge der Vertreterin einer grossen Tourismusgemeinde im Oberengadin und des Vertreters einer Berggemeinde im Bündner Oberland sowie eines Vertreters der grössten Zentrums- und Industriegemeinde im Bündner Rheintal gaben Aufschluss über die unterschiedlichen Perspektiven von Gemeinden. Den Teilnehmenden eröffneten sich Lösungsansätze, die Möglichkeiten für die Umsetzung in ihren Gemeinden aufzeigten.

Medienmitteilung  
IG Kleingemeinden Graubünden

Nähere Informationen zu den Präsentationen sind unter [www.ig-kleingemeinden.ch](http://www.ig-kleingemeinden.ch) abrufbar.