



# Gemeindeversammlung

Montag, 12. Mai 2025

# Traktandum 3

**Baurecht Mira Val (Parz. Nr. 4236 und Parz. Nr. 4238) –  
Orientierung zuhanden Urnenabstimmung vom 1. Juni 2025**

Referenten: Christoph Schmidt

Gian Fanzun, Architekt, Fanzun AG, Chur

# Traktandum 3

## Einleitung – 1/3

- *Leitbild, Legislaturziele* und *Gesamtstrategie* bilden Grundlage für Projekte «Hotel, zeitgemässe Beherbergungsmöglichkeiten»
- Vorstellung Thema «Entwicklung strategische Roadmap Hospitality – Massnahme 1.11) an verschiedenen Veranstaltungen (Zukunftstage, runde Tische, Gemeindeversammlungen)
- 1. Schritt: Teilrevision Ortsplanung Teil Beherbergungszone - genehmigt mit 576 zu 267 Stimmen am 13. April 2025.  
2. Schritt: Ausarbeitung/Ermöglichung von konkreten Projekten, wie z.Bsp. Hotelprojekt der Mira Val Flims AG unter Einbezug der Gemeinde bei der Ausarbeitung

# Traktandum 3

## Einleitung – 2/3

- Gebiet Mira Val (5'414 m<sup>2</sup>), davon 1'973 m<sup>2</sup> im Eigentum der Gemeinde
- Abgabe Gemeindeparzellen im Baurecht
- Gemeinsame Ausarbeitung eines Projektes
- Organisatorische Prämissen Gemeinde:
  - *Zwingende Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens unter Federführung der Gemeinde Flims*
  - *Mitglieder Wettbewerb: 6 Personen, davon Jürg Caprez (Vorsitz) und Nicola Fantini (Präsident Baukommission)*

# Traktandum 3

## Einleitung – 3/3

- Gestalterische und planerische Prämissen Gemeinde:
  - *Gelungene und passende bauliche Konzeption für Standort*
  - *Positive Wahrnehmung der Gebäulichkeiten bei deren Sichtung von jedem Standort in der Gemeinde*
  - *Überzeugende Architektur mit sehr guter Aussenwahrnehmung*
  - *Intelligente Gebäudegrundrisse für Hotelnutzungen*
  - *Durchdachte Erschliessungssysteme*
  - *Zuverlässlichkeit des Investors*



Hotelprojekt Mira Val, Flims

## Projektinformation - Gemeindeversammlung

Fanzun AG Architekten · Ingenieure · Berater  
Ganzheitlich entwickeln, gestalten und realisieren

12. Mai 2025

# VORSTELLUNG



## ARCHITEKT



Fanzun AG  
Architekten · Ingenieure · Berater



**Gian Fanzun**

Partner  
Bereichsleiter Entwicklung



**Ingo von Aschwege**

Stv. Leiter Entwicklung  
Architekt

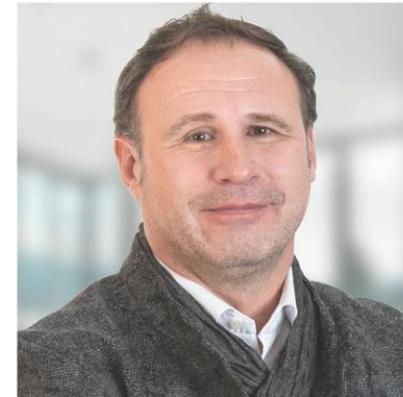


**Andrej Turcan**

Projektleiter Entwicklung  
Architekt

## AUFTRAGGEBERSCHAFT

**Mira Val Flims AG**  
**Pace Immobilien AG**



**Roger Bigger**

Präsident Verwaltungsrat  
Mira Val Flims AG  
CEO & Inhaber azemos

# HEUTIGE SITUATION



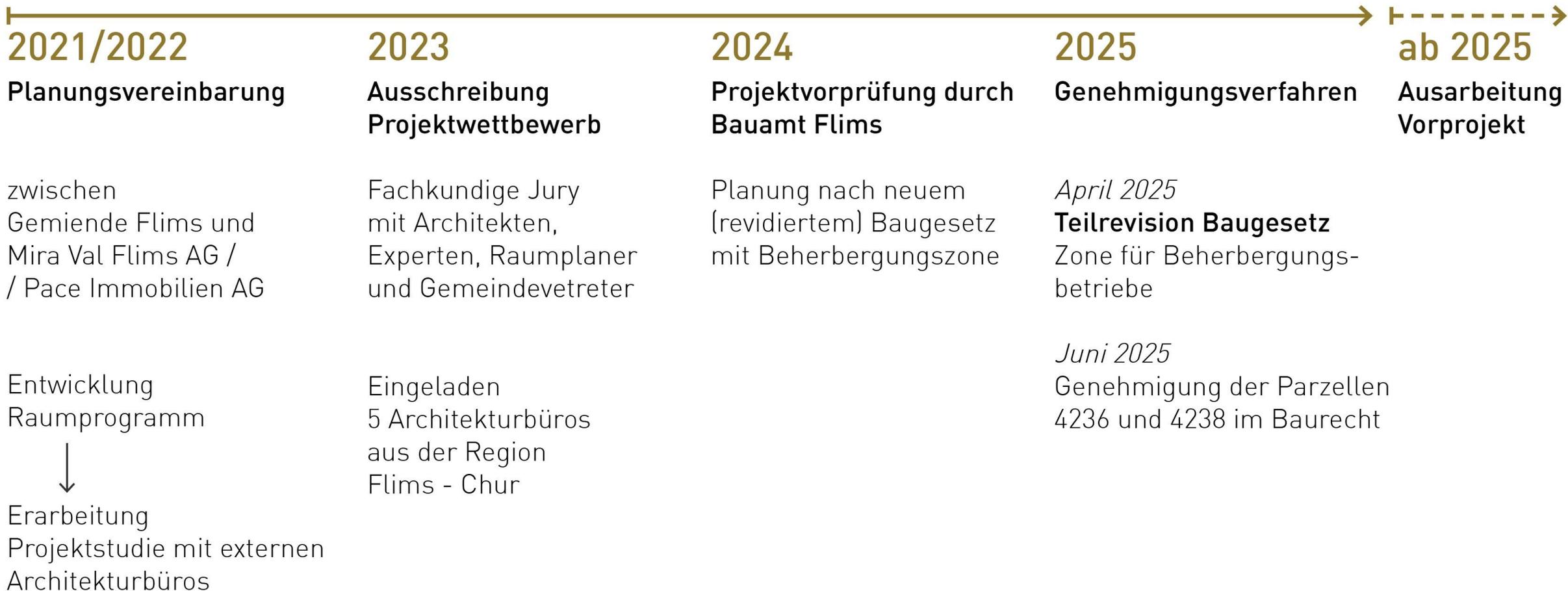
Ein neues Projekt für Flims - eine neue Chance für Wachstum und frischen Wind.

# BAUPERIMETER



Zwei Hotels sollen zu einem touristischem Angebot vereint werden.

# ENTWICKLUNGSPROZESS



# WETTBEWERBSBEITRÄGE

**Rang 1** Fanzun AG, Chur



**Rang 2** Bearth & Deplazes Architekten AG, Chur



**Rang 3** Ritter Schumacher AG, Chur



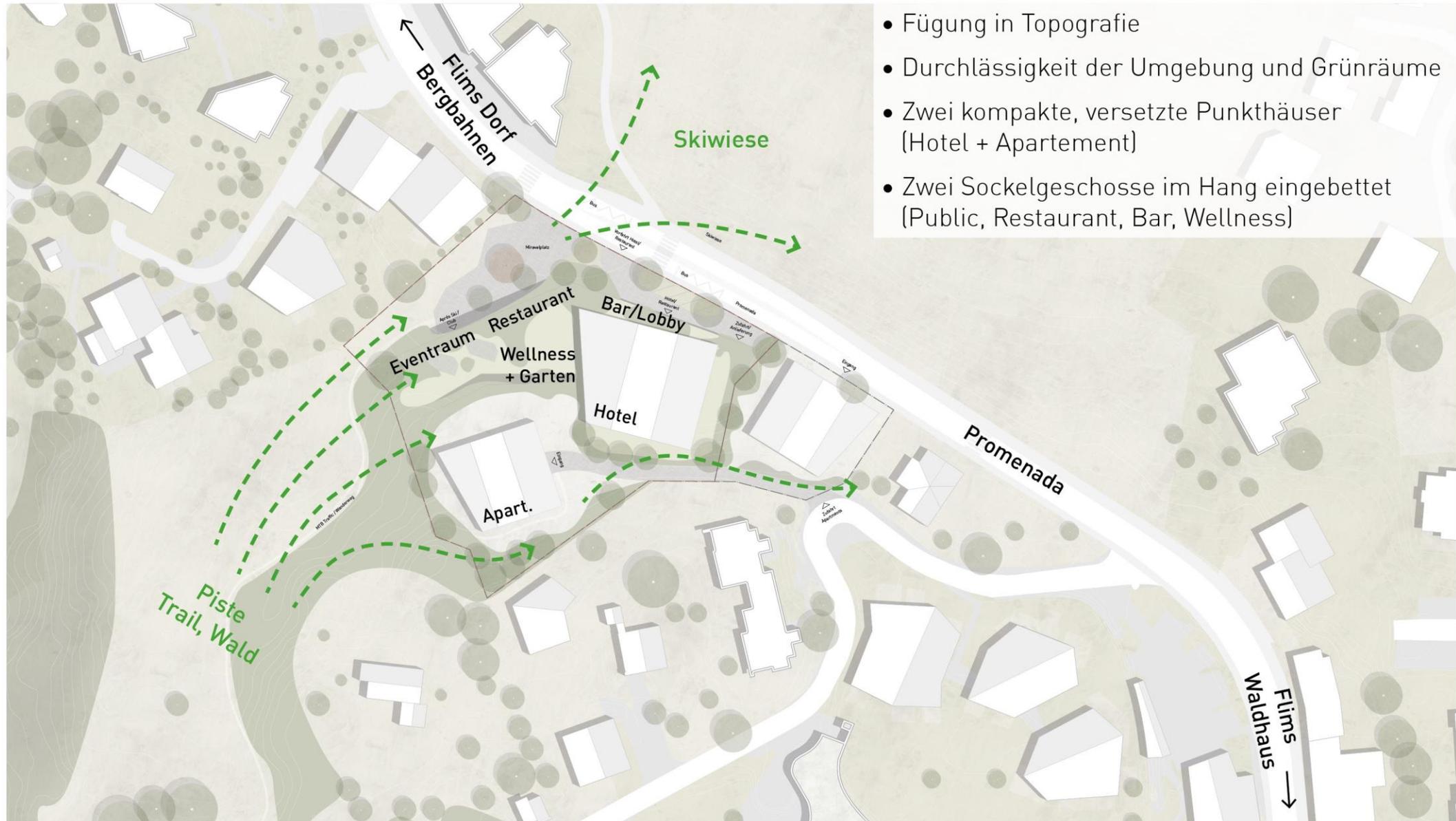
**Rang 4** Marcus Gross & Werner Rüegg Architekten, Flims



# ÜBERSICHT DES ANGEBOTS



# ARCHITEKTONISCHES KONZEPT



- Fügung in Topografie
- Durchlässigkeit der Umgebung und Grünräume
- Zwei kompakte, versetzte Punkthäuser (Hotel + Apartment)
- Zwei Sockelgeschosse im Hang eingebettet (Public, Restaurant, Bar, Wellness)

# FERNWIRKUNG



# NUTZUNGSÜBERSICHT



# ÖFFENTLICHER PLATZ

- Flexibles Angebot möglich
- z.B Weihnachts - und Wochenmärkte, Veranstaltungen und andere Anlässe
- Aussenbestuhlung Restaurant



Platz als Synergie zwischen öffentlichem Raum und Hotelbetrieb.

# ÖFFENTLICHES PARTERRE



**Restaurant**  
ca. 120 Sitzplätze

**Hotelloby mit Bar und Weinkeller**  
ca. 45 Sitzplätze

**Eventraum / Saal**  
Bestuhlung flexibel



Öffentliches Parterre mit Bar und Restaurant



Bar / Club für öffentliche Veranstaltungen

# WELLNESS



Schwimmbad  
Saunalandschaft mit Ruheraum  
Fitnessraum  
Aussenterrasse mit alpinem Garten

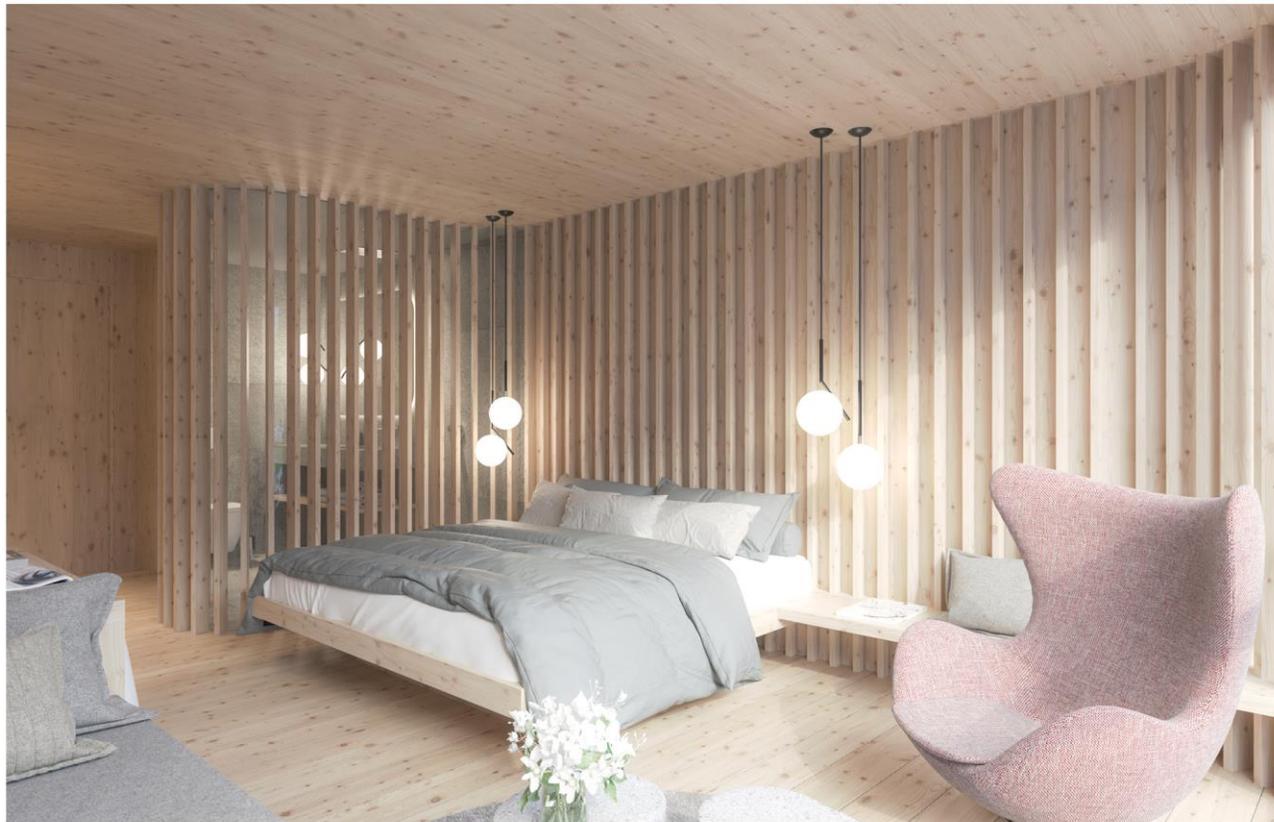


# HOTEL / APARTMENTS



## Doppelzimmer + Suiten

ca. 100



## Bewirtschaftete Apartments

mit 1-2 Schlafzimmer

ca. 27





Besten Dank für die Annahme des Baurechtsvertrags  
zugunsten vom touristischen Angebot.

**Fanzun AG Architekten · Ingenieure · Berater**  
**Ganzheitlich entwickeln, gestalten und realisieren.**

Salvatorestr. 66, CH-7000 Chur  
Cho d'Punt 57, CH-7503 Samedan

Center Augustin, CH-7550 Scuol  
Birmensdorferstr. 108, CH-8003 Zürich

Wölfistr. 5, CH-3006 Bern  
Breitfeldstr. 13, 9015 St. Gallen

+41 58 312 88 88  
fanzun.swiss

# Traktandum 3

## Baurechtsvertrag - Inhalte

- Baurechtsfläche: Parz. Nr. 4236 (1843 m<sup>2</sup>) und Parz. Nr. 4238 (130 m<sup>2</sup>), total somit 1973 m<sup>2</sup>
- Baurechtsende: 31. Dezember 2104 (80 Jahre)  
Verlängerung möglich
- Baurechtszins: 1973 m<sup>2</sup> x. CHF 975.-/m<sup>2</sup> CHF 1'923'675.-  
Saron-Zinssatz von 2 % CHF 38'473.50  
(min. Zins 1.5 %, max. 3.5 %)
- Kompetenz-delegation: Analog früherer Baurechtsverträge. Die in der Botschaft aufgeführten Parameter zum Baurecht sind zwingend einzuhalten.

# Traktandum 3

## Würdigung

- Klares Signal zur Stärkung der Hotellerie durch die Erstellung von neuen und hochwertigen Hotelbetten
- Neue Impulse und Schwung in die Destination
- Attraktive Übernachtungs- und Gastronomieangebote
- Jährlich wiederkehrende Einnahmen aus Gäste- und Tourismustaxen, Liegenschaftssteuern, Quellensteuern, Steuern von juristischen Personen, fürs Gewerbe (Dienstleister, Bergbahnen) etc.

# Traktandum 3

Baurecht Mira Val (Parz. Nr. 4236 und Parz. Nr. 4238)

