

RAHMENVERTRAG

zwischen

der **Politischen Gemeinde Silvaplana**, UID CHE-115.064.647, mit Sitz in Silvaplana

vertreten durch Gemeindepräsident Daniel Bosshard und Gemeindeaktuarin Franzisca Giovanoli, Chesa Cumünela, Via Maistra 24, 7513 Silvaplana,

und

der **Corvatsch AG**, UID CHE-107.050.100, mit Sitz in 7513 Silvaplana und Adresse Talstation Surlej, 7513 Silvaplana, vertreten durch Franco Tramèr, Verwaltungsratspräsident, und Markus Moser, Vorsitzender der Geschäftsleitung.

I. Ingress

1. Zwischen den Parteien bestehen verschiedenste Vereinbarungen allgemeiner Art, Baurechts- und Quellenrechtsverträge sowie Dienstbarkeitsverträge.
2. Im Hinblick auf den Ablauf der Baurechtsverträge im Jahre 2036 und die offene Frage der dannzumal geschuldeten Heimfallentschädigung im Falle einer Nicht-Verlängerung des Baurechtes sind die Parteien übereingekommen, die gegenseitigen Beziehungen einer generellen Überprüfung zu unterziehen und zu bereinigen.
3. Im Zuge dieser Bereinigung werden das Baurecht, das Recht zum Wasserbezug, das Gastronomierecht, das Parkierungsrecht beim Parkplatz Foppas Ost, die Finanzierung des Ortsbusses, die Vergünstigungen für Kinder sowie das Verhältnis zum Betrieb des

Skiliftes Cristins neu geregelt. Bestehende Verträge sollen dabei aufgehoben und durch den vorliegenden Vertrag oder darauf basierende neue Verträge neu geregelt werden.

II. Vereinbarungen

1. Baurechtsvertrag

- a) Die bestehenden Baurechtsverträge gelten unter Vorbehalt des Abschlusses des neuen Baurechtsvertrages als aufgehoben. Der abzuschliessende Baurechtsvertrag wird - dem Grundsatz nach - folgende Regelungen beinhalten:

- b) Die Politische Gemeinde Silvaplana räumt als Grundeigentümerin zu Lasten ihrer neu geschaffenen Parzelle Nr. 1962, Grundbuch Silvaplana, der Corvatsch AG das Recht ein, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen auf dieser Parzelle einerseits die für den Bau und Betrieb von Luftseilbahnen, Ski- und Sesselliften notwendigen Bauten und Anlagen, seien das bereits erstellte oder in Zukunft zu erstellende, zu errichten, zu erneuern und fortbestehen zu lassen und andererseits die für den Bau und Betrieb eines Wintersport-, Sommersport- und Freizeitgebiets dazugehörigen oberirdischen und unterirdischen Bauten und Anlagen sowie Pisten, seien das bereits erstellte oder in Zukunft neu dazukommende, zu erstellen und dauernd beizubehalten. Hierzu gehören auch die Erstellung und Beibehaltung von Beschneiungsanlagen, bestehend aus Werkleitungen, Zapfstellen, Pumpstationen und Trafostationen. Auf der Baurechtsparzelle dürfen von der Corvatsch AG auch Gaststätten errichtet und betrieben werden.

Der nicht überbaute Teil des baurechtsbelasteten Grundstückes darf von der Baurechtsberechtigten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen nach ihrem Belieben genutzt werden.

Die Baurechtsbauten, die Anlagen sowie der unüberbaute Boden sind von der Baurechtsberechtigten auf ihre Kosten während der ganzen Baurechtsdauer ihrem Zweck entsprechend ordnungsgemäss zu unterhalten.

Der Umfang, die Lage und die Begrenzung der mit den Baurechten belasteten Flächen des Grundstückes Nr. 1962 ergeben sich aus den vom Geometer zu erstellenden Situationsplänen. Dabei ist vorgesehen, dass für jede Anlage ein separates Baurechtsgrundstück ausgeschieden wird. Die Anzahl der Baurechtsblätter ergibt sich anhand der Anzahl der derzeitigen Anlagen.

- c) Das Baurecht wird für die Dauer von 50 Jahren ab Grundbucheintrag, mit einer Option zu Gunsten der Baurechtsnehmerin für eine Verlängerung um weitere 50 Jahre abgeschlossen.
- d) Der Baurechtszins wird von den von der Corvatsch AG an den Baurechtsgrundstücken resp. Anlagen getätigten Investitionen losgelöst. Der Baurechtszins beträgt neu pauschal für alle sieben Baurechte CHF 50'000.- pro Jahr und gilt rückwirkend ab 1. November 2017. Der Baurechtszins ist indexiert.
- e) Nach Ablauf der Vertragsdauer nach 50 Jahren bzw. - im Falle der Ausübung der Option - nach 100 Jahren gehen alle auf den Baurechten errichteten Bauten und Anlagen in das Eigentum der Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin über. Als Entschädigung (gemäss Art. 779d ZGB) für den dannzumaligen, ordentlichen Heimfall hat die Grundeigentümerin der Baurechtsnehmerin 100% des dannzumaligen, kaufmännischen Ertragswertes dieser Bauten und Anlagen zu entrichten.
- f) Die weiteren Einzelheiten regelt der Baurechtsvertrag.

2. Wasserbezugsrecht am Berg

- a) Die bestehenden Quell- und Baurechtsverträge gelten unter Vorbehalt des Abschlusses des neuen Wasserbezugsvertrages als aufgehoben. Das abzuschliessende Wasserbezugsrecht in Form einer Personaldienstbarkeit wird - dem Grundsatz nach - folgendes beinhalten:
- b) Die Politische Gemeinde Silvaplana räumt als Grundeigentümerin zu Lasten ihrer neu geschaffenen Parzelle Nr. 1962, Grundbuch Silvaplana, der Corvatsch AG das Recht ein, das nicht für die Versorgung des Dorfes und das nicht für die Bedürfnisse der sich

auf der Parzelle Nr. 1962 befindlichen Gemeindeliegenschaften benötigte Quell- und Freiwasser für eigene Zwecke inklusive Schneeerzeugung zu verwenden und abzuleiten. Die Corvatsch AG ist berechtigt, im Bedarf alle Anlagen und Einrichtungen zu erstellen, um das Wasser zu beziehen und weiterzuleiten.

- c) Das Wasserbezugsrecht wird wie bisher unentgeltlich eingeräumt.
- d) Das Wasserbezugsrecht wird für die Dauer von 50 Jahren ab Datum Grundbucheintrag, mit einer Option zu Gunsten der Dienstbarkeitsberechtigten für eine Verlängerung um weitere 50 Jahre abgeschlossen. Die Dauer ist somit dieselbe wie für die gleichzeitig statuierten selbständigen und dauernden Baurechte für den Bau und Betrieb aller Bahnen, Lifte und weiterer Anlagen. Die Ausübung der Option und der Ablauf der Dauer kann nur gleichzeitig und im selben Umfang wie das Baurecht geltend gemacht werden.
- e) Das Wasserbezugsrecht ist nur mit Zustimmung der Politischen Gemeinde Silvaplana übertragbar und vererblich.
- f) Nach Ablauf der Vertragsdauer von 50 Jahren bzw. - im Falle der Ausübung der Option - nach 100 Jahren gehen alle von der Dienstbarkeitsberechtigten errichteten Bauten und Anlagen in das Eigentum der Grundeigentümerin und Dienstbarkeitsbelasteten über. Als Entschädigung für den dannzumaligen, ordentlichen Heimfall hat die Grundeigentümerin der Dienstbarkeitsberechtigten einen Franken (Schweizer Franken eins/00) zu bezahlen.
- g) Die weiteren Einzelheiten regelt der Wasserbezugsvertrag.
- h) Die Corvatsch AG ist verpflichtet, ihre bestehende Abwasserleitung, welche von der Mittelstation her über das Quellschutzgebiet talwärts führt, aus dem Quellschutzgebiet innert einer Frist von 5 Jahren, d.h. spätestens bis zum 31. Oktober 2023 zu entfernen. Die Leitungen für die Schneeerzeugung müssen nicht aus dem Quellschutzgebiet entfernt werden. Vorbehalten bleiben Anordnungen übergeordneter Behörden.

3. Gastronomierecht am Berg

- a) Die Corvatsch AG bleibt wie bisher Inhaberin des Gastronomierechts auf der rechten Talseite, d.h. in ihrem Ganzen Skigebiet.
- b) Die Gemeinde schreibt die Verpachtung von Gemeindeliegenschaften zu Gastronomiezwecken in jedem Fall öffentlich aus. Bewirbt sich die Corvatsch AG als Pächterin, hat sie gegenüber anderen Bewerbern ein Vorpachtrecht. In diesem Fall hat sie Anspruch auf die Begründung des Pachtverhältnisses zu den von der Gemeinde angegebenen Konditionen. Eine Unterverpachtung ist nicht zulässig. Macht die Corvatsch AG von ihrem Vorpachtrecht keinen Gebrauch, so hat sie bei der Vergabe der Pacht durch die Gemeinde an einen Dritten ein Mitspracherecht.
- c) Pächter von Gemeindeliegenschaften haben sich mit der Corvatsch AG über sämtliche Nebenleistungen (Transportkosten, Strom etc.) separat zu einigen. Sämtliche Nebenleistungen der Corvatsch AG werden von derselben zu markgerechten und ortsüblichen Konditionen verrechnet. Den Pächtern von Gemeindeliegenschaften dürfen von der Corvatsch AG Kosten für Werbung verlangt werden, wobei sich die Corvatsch AG auch über diese Kosten direkt mit den Pächtern zu einigen hat. Die jährlichen Kosten belaufen sich auf CHF 2'500.- für die Erwähnung auf dem Pistenplan und bis CHF 10'000.- für weitere Werbeleistungen (z.B. sep. Feld auf dem Pistenplan, Eintrag Webseite usw.). Für vermittelte Anlässe (z.B. Nachtessen an VIP Snownight) sind die üblichen Tour Operator Tarife fällig.
- d) Die Corvatsch AG ist nicht am Pachtzins beteiligt. Dieser steht ausschliesslich der Gemeinde zu.
- e) Für den bisherigen Pächter der Alpetta gelten die bisherigen Vereinbarungen unverändert bis zum Ende seiner Pacht weiter.
- f) Die Gemeinde verpflichtet die Pächter, ihre Öffnungszeiten während der Wintersaison den Öffnungszeiten der Corvatsch AG anzupassen.

4. Ortsbus Silvaplana

- a) Als einziger Gewerbebetrieb von Silvaplana beteiligte sich bisher die Corvatsch AG - nebst der Bezahlung der ordentlichen Tourismusabgaben auch an den Kosten des Ortsbusses.
- b) Mit Abschluss des vorliegenden Rahmenvertrages entfällt die Beitragspflicht der Corvatsch AG rückwirkend per 01. November 2017.
- c) Die Corvatsch AG hat keinen Anspruch darauf, dass die Gemeinde einen Ortsbus betreibt.

5. Ermässigung der Tickets für Schulkinder und Jugendliche von Silvaplana

- a) Die Corvatsch AG übernimmt ab 1. November 2017 des vorliegenden Vertrages die Kosten der Jahresabonnemente der Oberengadiner Bergbahnen für die in Silvaplana wohnhaften Kinder bis zur Vollendung des sechzehnten Altersjahres bzw. Abschluss der obligatorischen Schulzeit. Für die Perioden vom 1. November bis zum Abschluss der vorliegenden Vereinbarung bereits von der Gemeinde bezahlten Abonnemente an die Schulkinder und Jugendlichen rechnen die Parteien separat ab.
- b) Der Bezug von Freikarten für weitere Bezugsberechtigte der Gemeinde Silvaplana wird in einer Nebenvereinbarung mit der Corvatsch AG geregelt.

6. Benutzungsrecht Parkplatz Foppas Ost / Liegenschaft Nr. 625

- a) Gemäss Dienstbarkeitsvertrag vom 4. August 1998 steht der Corvatsch AG das Recht zu, den Parkplatz Foppas Ost, Liegenschaft Nr. 625, GB-Silvaplana, bis zum 30. April 2036 die vereinbarte Fläche unentgeltlich als Parkplatz zu nutzen.
- b) Die Parteien vereinbaren, dass das Benutzungsrecht an der Liegenschaft Nr. 625 gemäss Dienstbarkeitsvertrag vom 4. August 1998 entschädigungslos aufgehoben werden soll, sollte das Grundstück entweder mit einem Hotel oder mit einem Beherbergungsbetrieb überbaut werden sollen. Die Corvatsch AG verpflichtet sich, auf

erste Aufforderung der Gemeinde hin, das Benutzungsrecht zu löschen resp. ihre Zustimmung zur Löschung abzugeben. Das Benutzungsrecht erlischt in jedem Fall am 30.04.2036.

7. Skilift Cristins

- a) Die Anlage Skilift Cristins befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Seit der Wintersaison 2017/2018 wird der Betrieb des Skilifts Cristins durch die Corvatsch AG geführt.
- b) Die Parteien vereinbaren, dass der Betrieb des Skilifts Cristins inkl. Beschneidung und Pistenpräparierung durch die Corvatsch AG geführt wird. Die Einnahmen aus dem Betrieb fallen der Corvatsch AG zu, welche sich im Gegenzug verpflichtet, für den jährlichen, normalen Unterhalt inkl. die jeweils im Sommer für die nächste Wintersaison vorzunehmende, jährliche Revision an den Anlagen besorgt zu sein, damit ein Betrieb gemäss den gesetzlichen Vorgaben erfolgen kann. Der grosse Unterhalt bzw. Ersatz (Seil, Steuerung, Moter, Masten, Fundamente und Gebäude Talstation) wird wie folgt getragen:

1. Jahr	1/5 Corvatsch	4/5 Gemeinde	1. November 2017 – 31. Oktober 2018
2. Jahr	2/5 Corvatsch	3/5 Gemeinde	1. November 2018 – 31. Oktober 2019
3. Jahr	3/5 Corvatsch	2/5 Gemeinde	1. November 2019 – 31. Oktober 2020
4. Jahr	4/5 Corvatsch	1/5 Gemeinde	1. November 2020 – 31. Oktober 2021

Ab dem 5. Jahr gehen die Kosten für den grossen Unterhalt vollumfänglich zu Lasten der Corvatsch AG.

- c) Für die vorliegende Vereinbarung betreffend Betrieb des Skiliftes Cristins besteht für beide Parteien eine Kündigungsfrist von 6 Monaten jeweils auf Ende April eines jeden Jahres. Die Corvatsch AG ist verpflichtet, den Betrieb des Skiliftes während den Öffnungszeiten der Corvatsch AG aufrecht zu erhalten. Sollte sie dieser oder weiteren Verpflichtungen nicht nachkommen, kann die Gemeinde nach vorgängiger schriftlicher Mahnung das Bewirtschaftungsrecht resp. die unentgeltliche Gebrauchsüberlassung unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jederzeit entziehen.

- d) Die Gemeinde ist berechtigt, in der Nähe des Kinderlands eine öffentlich zugängliche Schneeskulptur zu erstellen. Der Skibetrieb und der Kinderunterricht der Skischulen darf durch diese Schneeskulptur nicht beeinträchtigt werden. Die Corvatsch AG stellt den Schnee für die Errichtung der Schneeskulptur unentgeltlich der Gemeinde zur Verfügung.
- e) Die Corvatsch AG hat das Recht, vor Ort einen kleinen Gastronomiebetrieb (Kiosk) mit kalten und warmen Getränken sowie Snacks zu betreiben.

8. Gemeinsame Bestimmungen

- a) Vereinbarungen, welche nach Abschluss des vorliegenden Rahmenvertrages abgeschlossen werden, gehen dem vorliegenden Rahmenvertrag vor.
- b) Gerichtsstand für allfällige, sich aus diesem Vertrag ergebende Streitigkeiten ist Silvaplana. Anwendbar ist ausschliesslich Schweizerisches Recht.
- c) Der Rahmenvertrag wird erst verbindlich, wenn die Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde und die Bürgerversammlung von Silvaplana ihre Zustimmungen erteilen beziehungsweise den Gemeindevorstand dazu ermächtigen, den vorliegenden Rahmenvertrag zu vollziehen. Der Vollzug beinhaltet insbesondere auch den Abschluss des Baurechtsvertrages und des Vertrages für das Wasserbezugsrecht.
- d) Die Gemeinde beabsichtigt, das Gesetz zur Förderung der Hotellerie und Wohnraum sowie Gewerbe zu revidieren. Der Corvatsch AG soll hierbei die Möglichkeit eingeräumt werden, daran ebenfalls partizipieren zu können (z.B. Beitragsgesuche für die Erstellung von Schneeerzeugungsanlagen).
- e) Der vorliegende Vertrag wird in zwei Exemplaren erstellt, je eins für jede Vertragspartei.

Die Vertragsparteien

Für die Politische Gemeinde Silvaplana

.....
Daniel Bosshard

.....
Franzisca Giovanoli

Für die Corvatsch AG

.....
Franco Tramèr

.....
Markus Moser