

Messadi

Las vischnauncas Flem, Laax e Falera garanteschon a liunga vesta
l'infrastructura turistica sil cuolm

Botschaft

Langfristige Sicherung der touristischen Infrastruktur am Berg durch
die Gemeinden Flims, Laax und Falera

Vischnaunca
Gemeinde



Laax



Radunonza communal | Gemeindeversammlung | 24-10-2025

Cuntegn | Inhaltsverzeichnis

1.	Situaziun da partenza Ausgangslage.....	4 9
2.	Interess communabels Gemeinsame Interessen	4 9
3.	Finanz Infra SA Finanz Infra AG	5 10
4.	Surprender l'infrastructura turistica sil cuolm Übernahme der touristischen Infrastruktur am Berg.....	5 10
5.	Finanziar l'infrastructura turistica sil cuolm Finanzierung der touristischen Infrastruktur am Berg.....	6 11
6.	Investiziuns Investitionen.....	6 11
7.	Contract d'affittaziun Pachtvertrag.....	7 12
8.	Avantatgs per las vischnauncas Vorteile für die Gemeinden	7 12
9.	Avantatgs per las pendicularas Vorteile für die Bergbahnen.....	8 13
10.	Il proxims pass Nächste Schritte	8 13
11.	Proposta Antrag	8 13

1. Situaziun da partenza

Ils davos onns ein pendicularas en divers loghens dalla Svizra adina puspei daventadas interessantas per investurs digl exterior. Las destinaziuns Crans Montana, Saas Fee, Andermatt ni Savognin ein mo entgins exempels. La collaboraziun cun els ei buca adina sempla, demai ch'ils proprietaris novs han savens pauc interess e capientscha per las circumstanzas localas. Lur decisiuns d'investir e da gestiunar il menaschi prendan els tenor agens interess, e quels s'accordan buca adina cun tals dallas regiuns pertuccadas.

Il davos temps han divers concerns turistics internaziunals mussau interess da comprar era l'Arena Alva. Perquei han ils presidents communals da Flem, Laax e Falera encuret il discuors cun Reto Gurtner e cul cussegl d'administraziun dalla grupp. Ins ha examinau differentas ideas co ins savessi prevegnir che la societad vegni vendida egl exterior. Leutier eis ei era vegniu clar ch'ei sappi buc esser la finamira dallas treis vischnauncas da comprar ina majoritad dallas aczias dalla Arena Alva SA. Per l'ina surpassass quei las pusseivladads finanzialas dallas vischnauncas. Per l'autra fussen las vischnauncas en gliez cass responsablas era pigl entir menaschi dalla grupp, enzatgei ch'ei buca en lur interess.

Dapi gl'atun vargau han las treis vischnauncas e la Grupp Arena Alva sviluppau in'autra idea che pussibilitass allas vischnauncas da garantir l'infrastructura turistica sil cuolm.

2. Interess comunabels

Las pendicularas ein senza dubi il motor economic dalla destinaziun ed era relevantas per la destinaziun e sia prosperitad. Per seproteger che investurs jasters cumprien ella, vulan la Grupp Arena Alva e las vischnauncas Flem, Laax e Falera tener a liunga vesta en mauns indigens l'infrastructura sil cuolm.

Las vischnauncas han denton negin interess da darentar responsablas pil menaschi operativ dallas pendicularas. Sche las pendicularas ston denton prender decisiuns strategicas (p. ex. garantir ina purschida digl entir onn per rinforzar la destinaziun e migliurar la planisaziun) vulan ellas perencunter mantener in dretg da condecider.

Las tariffas reducidas, dallas qualas la populaziun indigena da Flem, Laax e Falera profitescha oz, dueien vegnir garantidas a liunga vesta.

Las vischnauncas ed ils acziunaris gronds dalla Arena Alva SA enqueran perquei pigl avegnir ina sligiazion persistenta e locala. Mo ina sligiazion a liunga durada eliminescha la malsegirtad actuala e las discussiuns che investurs jasters cumprien l'interpresa. Tala sligiazion gida era da garantir plazzas da lavur ella destinaziun.

La sligiazion elegida ston las treis vischnauncas saver purtar ord vesta da lur situaziun economica.

3. Finanz Infra SA

Gl'onn 2005 han las vischnauncas Flem, Laax e Falera fundau, ensemen culla Arena Alva SA, la Finanz Infra SA. Finamira dalla societad comunabla eis ei stau da realisar e finanzia l'infrastructura da basa per las pistas e la producziun da neiv artificiala. Oz, 20 onns pli tard, san ins ennevar artificialmein 40% dil territori da skis inclusiv tuttas pistas a val.

Ina cumpart da 75% dalla Finanz Infra SA ei oz en possess dallas vischnauncas (incl. 8% vischnaunca da Trin) e 25% dalla Gruppa Arena Alva.

La Finanz Infra SA ei proprietaria dall'infrastructura d'ennevar. Las Pendicularas Arena Alva SA han priu a tscheins quella part, ella ei responsabla per menaschi e manteniment e porta tut ils cuosts dils implonts. Il tscheins d'affittaziun cuarcia tut ils cuosts ch'ei dat, aschia che la Finanz Infra SA sa adina mussar in resultat ulivau.

Il model dalla Finanz Infra ei ina historia da success ed ins ha copiau e realisau el daferton pliras gadas en divers territoris (Corvatsch, Breil, Sursaissa, Spligia).

4. Surprender l'infrastructura turistica sil cuolm

Sebasond sillas experientschas positivas dil vargau duei la Finanz Infra SA sorprendere era l'infrastructura turistica immobil restonta sil cuolm. Leutier s'audan ils implonts da transport (pendicularas, sutgeras e runals), lur staziuns a val e da muntogna culs baghetgs d'infrastructura colligiai (p. ex. cassas, baghetg dalla scola da skis, stizuns e hallas per maschinas). Era las ustrias da muntogna sco era l'ulteriura infrastructura mobila (lavineras, correcturas da pistas, provediment d'electricitad, aua e canalisaziun) dueien ir en possess dalla Finanz Infra SA. Plinavon duei lezza sorprendere dalla Cassons SA gl'access cul FlemX al patrimoni natiral mundial dall'UNESCO. L'entira infrastructura turistica relevanta pil sistem vegness aschia unida retroactivamein pigl 1. da matg 2025 ella Finanz Infra SA.

Per l'entira infrastructura turistica sil cuolm han las Pendicularas Arena Alva SA investiu dapi l'entschatta bunamein CHF 600 miu. Il prezi da cumpra sedrezza alla valeta cudischada restonta. Quella ei actualmein CHF 94,5 miu., quei che la Finanz Infra SA e las vischnauncas taxeschan sco prezi fetg fair.

Las treis vischnauncas dueien sorprendere sil pli tard en 5 onns cumpleinamein la Finanz Infra. Quella cumpra dallas aczias dalla vischnaunca da Trin e dalla Arena Alva SA ei leutier cumpart dil deposit da capital da CHF 50.0 miu. dallas vischnauncas Flem, Laax e Falera. Flem e Laax dueien tener el futur mintgamai 40 %, Falera 20 % dallas aczias.

5. Finanziar l'infrastructura turistica sil cuolm

Las treis vischnauncas dueien separticipar cun totalmein CHF 50 miu. alla cumpra dall'infrastructura inclus las aczias restontas dalla Finanz Infra SA – repartgiu tenor lur cumparts futuras vid la Finanz Infra SA. Alla vischnaunca da Flem vegn mess a quen ch'ella ei gia separticipada cun CHF 18 miu. vid la construcziun dil FlemX. Per quei motiv ein las summas dallas treis vischnauncas buca tuttina aultas.

La cumpra dall'entira infrastructura turistica sil cuolm che la Finanz Infra SA sorprendess dallas Pendicularas Arena Alva SA e dalla Cassons SA cuosta CHF 94,5 miu. ed igl ei previu da financiar ella suandontamein:

Prezi da cumpra:

Infrastructura turistica sil cuolm	<u>CHF 94,5 miu.</u>
------------------------------------	-----------------------------

Finanziaziun:

Deposit da capital vischnaunca Laax	CHF	20,0 miu.	
Deposit da capital vischnaunca Falera	CHF	10,0 miu.	
Deposit da capital vischnaunca Flims	CHF	2,0 miu.	(1)
Emprest Arena Alva SA	CHF	20,0 miu.	
Capital jester dalla Finanz Infra SA	<u>CHF</u>	<u>42,5 miu.</u>	(2)
Total	<u>CHF</u>	<u>94,5 miu.</u>	

- (1) Culla participaziun alla Cassons SA ha la vischnaunca da Flem pagau (tenor votaziun all'urna il matg 2019) prestaziuns anticipadas da CHF 20 miu. Da quellas vegnan messas a quen CHF 18 miu., demai ch'ils CHF 2 miu. restonts ein ligiai, ella rama dil progress dil project, sco contribuziun per in center da visitaders.
- (2) En connex culla construcziun dil FlemX ha il cantun Grischun lubiu in emprist NPR da CHF 8 miu. (ei inclus el capital jester), sco era ina contribuziun à-fonds-perdu da CHF 1,8 miu.

6. Investiziuns

Sco gia dapi 2005 resta la Finanz Infra SA sco affittadra responsabla per la construcziun e finanziaziun dall'infrastructura. Las investiziuns novas e da remplazzament dil futur vegnan fatgas, en cunvegnientscha cullas Pendicularas Arena Alva SA, culs agens mieds ch'ei a disposiziun e cun emprests.

Sco fittadra ei la societad Pendicularas Arena Alva SA responsabla pil menaschi ed il manteniment dall'infrastructura, e quei per l'entira veta da lezza. Pil diever dils implonts paga la fittadra in tscheins che pussibilitescha alla Finanz Infra SA aults cashflows, ils quals lubeschan d'investir puspei pli che CHF 10 miu. ad onn ell'infrastructura, e quei senza augmentar il deivet.

Per realisar lur projects d'investiziun vegnan las pendicularas vinavon a surprendre la responsabladad. Ina emprema survesta dils proxims diesch onns muossa la teleferica dil Vorab (che vegn prida en funcziun gl'unviern proxim). Ulteriurs CHF 20 miu. ston vegnir impundi per ennevar e construir novs lags d'accumulaziun. Per producir neiv artificiaa en in pli cuort temps drova il menaschi dapli aua. Ils implonts novs lubessen d'ennevar artificialmein treis quarts dil territori da skis. Grazia all'altezia sur mar (70 % dallas pistas ein sur 2'000 m.s.m.) ed ina ennevaziun tecnica extendida e cumpletada san ins tener pétg alla midada dil clima.

7. Contract d'affittaziun

Sper il contract da cumpra per l'entira infrastruttura turistica sil cuolm reglescha il contract d'affittaziun denter la Finanz Infra SA (affittadra) e las Pendicularas Arena Alva SA (fittadra) la collaboraziun futura. Quei contract niev reglescha ils suandonts puncts:

- El se basa sil contract digl onn 2005 ch'ei secumprovaus ed includea da niev, sper l'infrastruttura da basa per pistas ed ennevaziun, l'entira infrastruttura turistica sil cuolm.
- Il contract niev ha buca in termin da scadenza. Las partidas san visar el sil pli baul suenter 30 onns (2056) cun in termin da visada da treis onns.
- Las pendicularas s'obligheschan (sco il vargau) da surpender tut ils cuosts (tscheins, amortisaziuns, taglias, ulteriurs cuosts da menaschi) dalla Finanz Infra SA. Cunquei vegn la Finanz Infra SA a saver presentar era egl avegnir adina in resultat ulivau e far avunda amortisaziuns per finanziair investiziuns futuras.
- Las pendicularas (sco fittadra) ein responsablas per menaschi e manteniment dall'infrastruttura turistica sil cuolm sco era per tut ils cuosts che s'erisultan en quei connex.
- Cun visar il contract d'affittaziun sa la Finanz Infra SA decider sezza sch'ella vul renovar il contract, encurir in migiur niev ni vender l'infrastruttura.

8. Avantatgs per las vischnauncas

Culla cumpra dall'infrastruttura turistica sil cuolm, via Finanz Infra SA, ein las suprastonzas communalas da Flem, Laax e Falera perschadidas da haver anflau ina sligiazion persistenta e locala per las pendicularas. En cumbinaziun culla cumpra dall'infrastruttura turistica sil cuolm san las treis vischnauncas garantir ulteriurs avantatgs per las vischnauncas e lur populaziun:

- Malgrad che l'entira infrastruttura turistica sil cuolm (e buca mo l'ennevaziun) vegn ad esser el futur en possess dallas vischnauncas, han quellas vinavon negina responsabladad operativa pil menaschi dallas pendicularas.
- Las vischnauncas survegnan in mandat el cussegl d'administraziun dalla Arena Alva SA sco era dallas Pendicularas Arena Alva SA ed han el futur in dretg da condecider en damondas strategicas da quellas societads. In reglament d'organisaziun ch'ei approbaus comunablamain reglescha la collaboraziun.
- Las pendicularas s'obligheschan da garantir duront circa 300 dis da menaschi ad onn ina purschida d'aulta qualitat, conforma alla stagiun ed als basegns turistics. Ella cumparegliazion actuala migliura quei marcantamein la planisaziun dalla purschida turistica.
- Las cauziuns (CHF 30,0 miu.) che las vischnauncas han concediu oz alla Finanz Infra SA sco garanzia per la finanziaziun, san ins stizzar.
- Las reduziuns da prezis che las pendicularas dattan als indigens dallas treis vischnauncas san vegnir garantidas a liunga vesta.
- Quella sligiazion locala e persistenta rinforza era la collaboraziun dallas pendicularas culs purtaders da prestaziuns. Mistregn e commerci local sco era hotellaria e parahotellaria profiteschon d'ina pendiculara indigena sco motor economic dalla destinaziun. Cheutras san ins segirar las plazzas da lavur e la creaziun da valor dalla regiun.

9. Avantatgs per las pendicularas

Ils discuors ella gruppa da project ein adina stai da maniera constructiva e sil medem scalem. Durent quels ha il cussegl d'administrasiun dalla Arena Alva SA renconuschiu e ludau adina puspei la buna collaboraziun denter las pendicularas e las treis vischnauncas. El ha menziunau il sustegn ch'el ha retschert cun realisar ils pli differents projects. Il cussegl d'administrasiun sustegn la finamira da garantir l'infrastructura relevanta pil sistem a favur dalla destinaziun, quei malgrad che las pendicularas renunzian, cun vender alla Finanz Infra SA ella, a lur autonomia dall'infrastructura sil cuolm.

Tras la vendita e l'affittaziun suandonta dall'entira infrastructura sil cuolm quantan las Pendicularas Arena Alva SA culs suandonts avantatgs:

- Cuosts da finanziaziun pli bass: L'aulta bonitad dallas vischnauncas procura che la Finanz Infra SA sa profitar (da bancas e tiarzas persunas) da tscheins pli bass sin emprests che quei che las pendicularas survegnessen. Quei caschuna era tscheins d'affittaziun pli bass.
- La cumpra dall'infrastructura ei ina sligiazion persistenta e regionala che garantescha la cuntinuitad dallas pendicularas. Pil cussegl d'administrasiun dalla Arena Alva SA ei quei ina finamira impurtonta.
- Sco affittaders e gestiunaris san las pendicularas seconcentrar sin sviluppar la purschida da valurs qualitativas sil cuolm sco era sin mantener l'infrastructura.
- Las pendicularas han vinavon (sco affittaders/gestiunaris) il dretg sin in mandat el cussegl d'administrasiun dalla Finanz Infra SA. Aschia san ins purtar viaden comunablamein era el futur damondas strategicas.

10. Ils proxims pass

A Laax han votantas e votants caschun alla radunonza communal dils 24 d'october 2025 da discutir, prender posiziun e decider davart il project che duei garantir a liunga vesta l'infrastructura turistica sil cuolm.

11. Proposta

La suprastonza communal da Laax recamonda a votantas e votants d'approbar la contribuziun da CHF 20 miu. per separticipar alla Finanz Infra SA, quei culla finamira da garantir a liunga vesta l'infrastructura turistica sil cuolm.

1. Ausgangslage

In den letzten Jahren wurden Bergbahnen an verschiedenen Orten der Schweiz wiederholt zu Übernahmezielen ausländischer Investoren. Die Destinationen Crans Montana, Saas Fee, Andermatt oder Savognin sind nur einige Beispiele dafür. Da die neuen Eigentümer vielfach wenig Interesse und Verständnis für die lokalen Gegebenheiten und Gepflogenheiten haben, ist eine Zusammenarbeit mit ihnen nicht immer einfach. Ihre Investitions- und Betriebsentscheide fallen sie nach ihren eigenen Interessen, die nicht immer mit den Interessen der betroffenen Regionen übereinstimmen müssen.

Verschiedene internationale Tourismuskonzerne haben in letzter Zeit auch Interesse am Kauf der Weissen Arena Gruppe gezeigt. Die Gemeindepräsidenten von Flims, Laax und Falera haben deshalb das Gespräch mit Reto Gurtner und dem Verwaltungsrat der Weisse Arena AG gesucht. Es wurden verschiedene Ideen geprüft, wie einem Verkauf der Gesellschaft ins Ausland vorgebeugt werden könnte. Dabei wurde auch klar, dass der Kauf einer Mehrheit der Aktien der Weissen Arena AG durch die drei Gemeinden nicht das Ziel sein kann. Einerseits würde dies die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinden sprengen, andererseits würden die Gemeinden dann auch für den gesamten Betrieb der Weissen Arena Gruppe zuständig, was nicht im Interesse der Gemeinden ist.

Seit vergangenem Herbst haben die drei Gemeinden und die Weisse Arena Gruppe deshalb eine andere Idee entwickelt, um die Sicherung der touristischen Infrastruktur am Berg durch die Gemeinden möglich zu machen.

2. Gemeinsame Interessen

Die Bergbahnen sind unbestritten der wirtschaftliche Motor der Destination und systemrelevant für deren Prosperität. Die Weisse Arena Gruppe und die Gemeinden Flims, Laax und Falera wollen die Infrastruktur am Berg langfristig in einheimischen Händen behalten, um sie vor einer Übernahme durch auswärtige Investoren zu schützen.

Die Gemeinden haben kein Interesse daran, für den operativen Betrieb der Bergbahnen verantwortlich zu werden. Bei strategischen Entscheidungen der Bergbahnen (z.B. Sicherstellung eines ganzjährigen Angebots zur Stärkung der Destination und eine bessere Planbarkeit) wollen sie aber ein Mitspracherecht erhalten.

Die Vergünstigungen, von denen die Einheimischen von Flims, Laax und Falera heute bei den Bergbahnen profitieren, sollen langfristig gesichert werden.

Die Gemeinden und die Grossaktionäre der Weissen Arena AG suchen dafür eine nachhaltige, lokale Zukunftslösung. Nur eine langfristige Lösung beseitigt die heutige Unsicherheit und Diskussionen um eine mögliche Übernahme durch auswärtige Investoren und hilft, Arbeitsplätze in der Destination zu sichern.

Die gewählte Lösung muss für die drei Gemeinden wirtschaftlich tragbar sein.

3. Finanz Infra AG

2005 haben die Gemeinden Flims, Laax und Falera zusammen mit der Weissen Arena AG die Finanz Infra AG gegründet. Ziel der gemeinsamen Gesellschaft ist die Erstellung und Finanzierung der Grundinfrastruktur für Pisten und die Beschneigung. Heute, 20 Jahre später, können rund 40% des Schneesportgebiets inklusive sämtlicher Talabfahrten technisch beschneit werden.

Die Finanz Infra AG gehört heute zu 75% den Gemeinden (inkl. 8% der Gemeinde Trin) und zu 25% der Weisse Arena Gruppe.

Die Finanz Infra AG ist heute Eigentümerin der Infrastruktur für die Beschneigung. Die Weisse Arena Bergbahnen AG hat die Infrastruktur gepachtet, ist für deren Betrieb und Unterhalt zuständig und trägt sämtliche anfallenden Kosten. Der Pachtzins deckt alle anfallenden Kosten ab, so dass die Finanz Infra AG immer ein ausgeglichenes Ergebnis ausweisen kann.

Das Modell der Finanz Infra AG ist eine Erfolgsgeschichte; es wurde inzwischen mehrfach (Corvatsch, Brigels, Obersaxen, Splügen) kopiert und umgesetzt.

4. Übernahme der touristischen Infrastruktur am Berg

Aufbauend auf den positiven Erfahrungen in der Vergangenheit soll die Finanz Infra AG auch die restliche immobile touristische Infrastruktur am Berg übernehmen. Dazu gehören die Transportanlagen (Bergbahnen, Sessellifte und Skilifte), deren Tal- und Bergstationen und die damit verbundenen Infrastrukturgebäude (z.B. Kassa, Skischulgebäude, Shops und Einstellhallen). Auch die Bergrestaurants sowie die übrige immobile Infrastruktur (Lawinverbauungen, Pistenkorrekturen, Elektro-, Wasser- und Abwasserversorgung) sollen ins Eigentum der Finanz Infra AG übergehen. Zudem soll von der Cassons AG die Erschliessung des UNESCO Weltnaturerbes mit dem FlemX übernommen werden. Die gesamte systemrelevante touristische Infrastruktur am Berg würde so rückwirkend auf den 1. Mai 2025 in der Finanz Infra AG zusammengeführt.

Für die gesamte touristische Infrastruktur am Berg hat die Weisse Arena Bergbahnen AG seit den Anfängen beinahe CHF 600 Mio. investiert. Der Übernahmewert richtet sich nach dem aktuellen Restbuchwert und liegt bei CHF 94,5 Mio., was aus Sicht der Finanz Infra AG und somit der Gemeinden als sehr fair beurteilt werden darf.

Die drei Gemeinden sollen die Finanz Infra spätestens in 5 Jahren vollständig übernehmen. Dabei ist dieser Kauf der Aktien von der Gemeinde Trin und der Weissen Arena AG Bestandteil der Kapitaleinlagen von CHF 50,0 Mio. der Gemeinden Flims, Laax und Falera. Die Gemeinden Flims und Laax sollen in Zukunft je 40, die Gemeinde Falera 20 Prozent der Aktien halten.

5. Finanzierung der touristischen Infrastruktur am Berg

Die drei Gemeinden sollen sich an der Übernahme der Infrastruktur inkl. der restlichen Aktien der Finanz Infra AG mit insgesamt CHF 50 Mio. beteiligen – aufgeteilt gemäss ihren künftigen Anteilen an der Finanz Infra AG. Der Gemeinde Flims wird dabei angerechnet, dass sie sich bereits mit CHF 18 Mio. am Bau des FlemX beteiligt hat. Die Beträge der drei Gemeinden sind deshalb unterschiedlich gross.

Der Kaufpreis der gesamten touristischen Infrastruktur am Berg, welcher durch die Finanz Infra AG von der Weissen Arena Bergbahnen AG und der Cassons AG übernommen werden soll, beträgt CHF 94,5 Mio. Er soll wie folgt finanziert werden:

Kaufpreis:

Touristische Infrastruktur am Berg	<u>CHF 94,5 Mio.</u>
------------------------------------	-----------------------------

Finanzierung:

Kapitaleinlage Gemeinde Laax	CHF	20,0 Mio.	
Kapitaleinlage Gemeinde Falera	CHF	10,0 Mio.	
Kapitaleinlage Gemeinde Flims	CHF	2,0 Mio.	(1)
Darlehen Weisse Arena AG	CHF	20,0 Mio.	
Fremdkapital der Finanz Infra AG	<u>CHF</u>	<u>42,5 Mio.</u>	(2)
Total Finanzierung	<u>CHF</u>	<u>94,5 Mio.</u>	

- (1) Die Gemeinde Flims hat mit der Beteiligung an der Cassons AG (gemäss Urnenabstimmung vom Mai 2019) Vorleistungen von CHF 20,0 Mio. einbezahlt. Davon werden CHF 18,0 Mio. angerechnet, da die restlichen CHF 2,0 Mio. im Rahmen des Projektfortschritts zweckgebunden für ein Besucherzentrum vorgesehen sind.
- (2) Der Kanton Graubünden hat im Zusammenhang mit dem Bau des FlemX ein NRP-Darlehen von CHF 8,0 Mio. (ist im Fremdkapital enthalten) sowie einen à-fonds-perdu-Beitrag von CHF 1,8 Mio. bewilligt.

6. Investitionen

Wie schon seit 2005 bleibt die Finanz Infra AG als Verpächterin für die Erstellung und die Finanzierung der Infrastruktur zuständig. Die künftigen Neu- und Ersatzinvestitionen werden im Rahmen der zur Verfügung stehenden Eigenmittel und Darlehen in Absprache mit der Weissen Arena Bergbahnen AG erfolgen.

Die Weisse Arena Bergbahnen AG ist als Pächterin für den Betrieb und Unterhalt der Infrastruktur während ihrer gesamten Lebensdauer verantwortlich und bezahlt für die Nutzung der Anlagen einen Pachtzins. Dieser wird der Finanz Infra AG hohe Cashflows ermöglichen, sodass durchschnittlich mehr als CHF 10,0 Mio. pro Jahr wieder in die Infrastruktur investiert werden können, ohne dass sich dadurch die Verschuldung erhöht.

Für die Umsetzung der Investitionsprojekte werden weiterhin die Bergbahnen verantwortlich zeichnen. Eine erste Auslegeordnung für die nächsten zehn Jahre umfasst den Ersatz der Gondelbahn Vorab (die auf den kommenden Winter in Betrieb geht) und weitere CHF 20,0 Mio. für die Beschneigung und neue Speicherseen, so dass zukünftig mehr Wasser zur Verfügung steht und in einem kürzeren Zeitfenster drei Viertel des Skigebiets technisch beschneit werden können. Dank der Höhenlage (70% der Pisten liegen über 2'000 Meter über Meer) und der gut ausgebauten technischen Beschneigung wird auch dem Klimawandel Rechnung getragen.

7. Pachtvertrag

Neben dem Kaufvertrag für die gesamte touristische Infrastruktur am Berg regelt der Pachtvertrag zwischen der Finanz Infra AG (Verpächter) und der Weissen Arena Bergbahnen AG (Pächter) die zukünftige Zusammenarbeit. Im Wesentlichen werden darin folgende Punkte geregelt:

- Der neue Pachtvertrag baut auf dem bisher bewährten Pachtvertrag aus dem Jahr 2005 auf und beinhaltet neben der Grundinfrastruktur für Pisten und die Beschneigung neu die gesamte touristische Infrastruktur am Berg.
- Der Pachtvertrag ist unbefristet. Er kann frühestens nach 30 Jahren (2056) mit einer 3-jährigen Kündigungsfrist gekündigt werden.
- Die Bergbahnen verpflichten sich, (wie in der Vergangenheit) sämtliche Kosten (Zinsen, Abschreibungen, Steuern, sonstige betriebliche Kosten) die bei der Finanz Infra AG anfallen, zu übernehmen. Somit hat die Finanz Infra AG auch zukünftig immer ein ausgeglichenes Ergebnis und kann genügend Abschreibungen tätigen, um künftige Investitionen finanzieren zu können.
- Die Bergbahnen (als Pächter) sind für den Betrieb / Unterhalt der touristischen Infrastruktur am Berg und sämtliche in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten verantwortlich.
- Bei einer Kündigung des Pachtvertrages kann die Finanz Infra AG selbst entscheiden, ob sie den Pachtvertrag erneuern, einen neuen Pächter suchen oder die Infrastruktur verkaufen will.

8. Vorteile für die Gemeinden

Die Gemeindevorstände von Flims, Laax und Falera sind überzeugt, dass sie mit dem Kauf der touristischen Infrastruktur am Berg über die Finanz Infra AG eine nachhaltige, lokale Lösung für die Bergbahnen gefunden haben. Verbunden mit dem Kauf der touristischen Infrastruktur am Berg können sich die drei Gemeinden weitere Vorteile für die Gemeinden und deren Bevölkerungen sichern:

- Auch wenn zukünftig die gesamte touristische Infrastruktur am Berg (und nicht nur die Beschneigung) im Besitz der Gemeinden liegt, tragen sie weiterhin keine operative Verantwortung für den Betrieb der Bergbahnen.
- Die Gemeinden erhalten einen Sitz im Verwaltungsrat der Weissen Arena AG sowie der Weissen Arena Bergbahnen AG und reden bei strategischen Fragen dieser Gesellschaften künftig mit. Ein gemeinsam verabschiedetes Organisationsreglement regelt die Zusammenarbeit.
- Die Bergbahnen verpflichten sich, während rund 300 Betriebstagen pro Jahr ein qualitativ hochwertiges, saisonal abgestimmtes und bedürfnisgerechtes touristisches Angebot am Berg sicherzustellen. Dies verbessert die Planbarkeit des touristischen Angebots in der Destination im Vergleich zu heute markant.
- Die Bürgschaften der Gemeinden (CHF 30,0 Mio.), die sie heute der Finanz Infra AG zur Absicherung der Finanzierung gewähren, können gelöscht werden.
- Die Vergünstigungen für die Einheimischen der drei Gemeinden bei den Bergbahnen werden langfristig gesichert.
- Dank dieser lokalen, nachhaltigen Lösung wird auch die Zusammenarbeit der Bergbahnen mit den Leistungsträgern gefestigt. Das lokale Gewerbe sowie die Hotellerie / Parahotellerie profitieren von einer einheimischen Bergbahn als wirtschaftlichem Motor der Destination. Die damit verbundenen Arbeitsplätze und die Wertschöpfung in der Region werden gesichert.

9. Vorteile für die Bergbahnen

Die Gespräche in der Projektgruppe verliefen immer sehr konstruktiv und auf Augenhöhe. Dabei unterstützte und anerkannte der Verwaltungsrat der Weissen Arena AG mehrmals die gute Zusammenarbeit zwischen den Bergbahnen und den drei Gemeinden und deren Unterstützung bei der Umsetzung der unterschiedlichsten Projekte. Der Verwaltungsrat der Weissen Arena AG unterstützt die Sicherung der systemrelevanten Infrastruktur zugunsten der Destination, obwohl die Bergbahnen die Autonomie über die Berginfrastruktur mit dem Verkauf an die Finanz Infra AG aufgeben.

Die Weisse Arena Bergbahnen AG rechnet durch den Verkauf und die anschliessende Pacht der gesamten touristischen Infrastruktur am Berg mit folgenden Vorteilen:

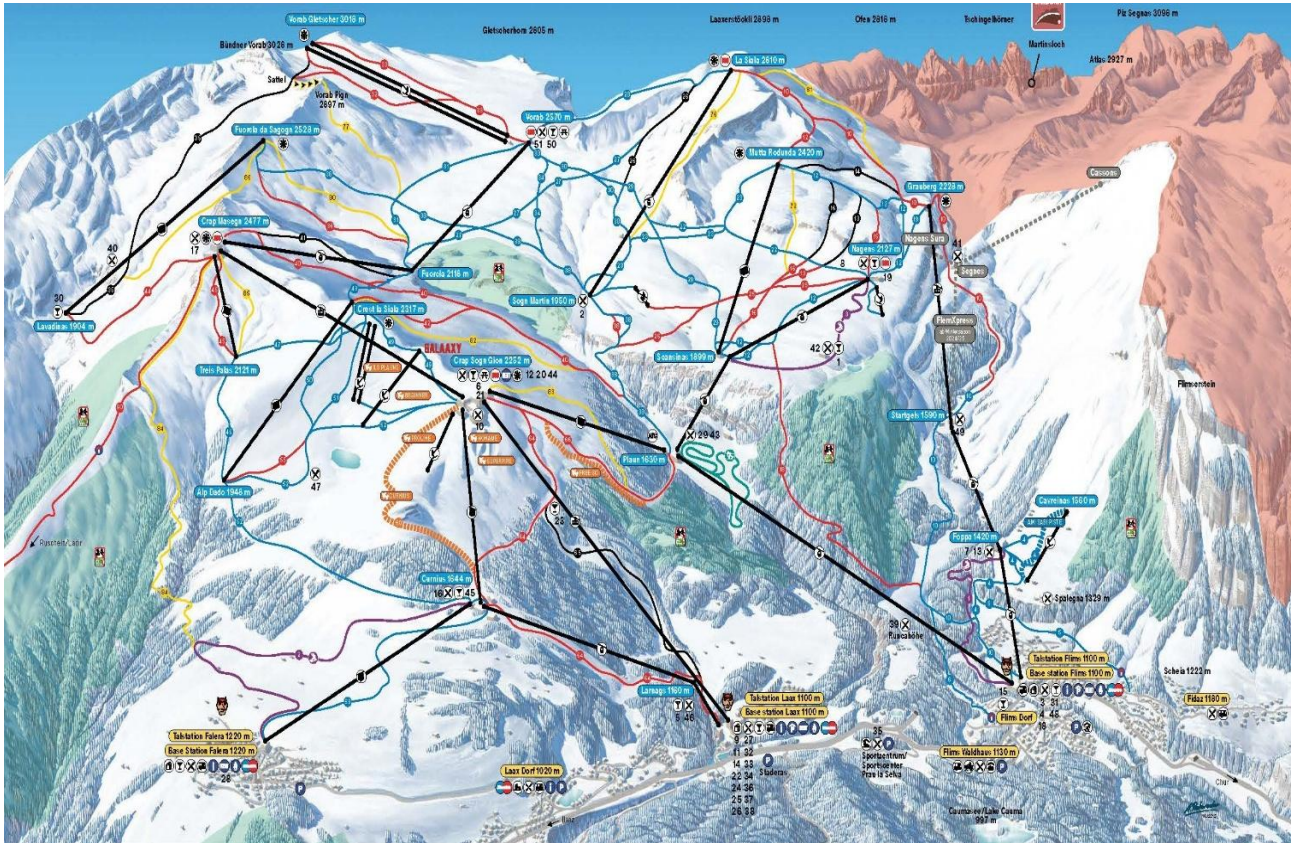
- Tiefere Finanzierungskosten: Die hohe Bonität der Gemeinden sorgt dafür, dass die Finanz Infra AG Darlehen (von Banken oder Dritten) zu tieferen Zinssätzen aufnehmen kann, als dies die Bergbahnen könnten. Dies führt zu einem tieferen Pachtzins.
- Die Übernahme der Infrastruktur ist eine nachhaltige, regionale Lösung für die Sicherung und den Fortbestand der Bergbahnen und deshalb für den Verwaltungsrat der Weissen Arena AG ein wichtiges Ziel.
- als Pächter und Betreiber können sich die Bergbahnen auf die Entwicklung eines qualitativen Werte-Angebots am Berg sowie auf den Unterhalt der Infrastruktur konzentrieren.
- die Bergbahnen haben (als Pächter / Betreiber) weiterhin Anspruch auf einen Sitz im Verwaltungsrat der Finanz Infra AG. So werden strategische Fragen auch künftig gemeinsam getragen.

10. Nächste Schritte

Die Stimmbevölkerung der Gemeinde Laax kann an der Gemeindeversammlung vom 24. Oktober 2025 über die langfristige Sicherung der touristischen Infrastruktur am Berg befinden.

11. Antrag

Der Gemeindevorstand Laax empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, den Beitrag von 20 Millionen Franken für die Beteiligung an der Finanz Infra AG zur langfristigen Sicherung der touristischen Infrastruktur am Berg zu genehmigen.



Impressum:

Herausgeber:

Politische Gemeinde Laax
Via Principala 60c | Postfach 16
7031 Laax GR 1
Tel. +41 81 921 51 51
admin@laax-gr.ch

Verfasser:

Contoura AG
Hartbertstrasse 9
7000 Chur
Tel. +41 81 257 05 00

Bilder:

Weisse Arena AG
Via Murschetg 17
7032 Laax
Tel. +41 81 927 70 07

Druck:

Selva Caro Druck AG
Rudi Dadens 6
7018 Flims Waldhaus
Tel. +41 81 911 22 55
mail@selvacaro.ch

Erstellt: September 2025

P.P. A-PRIORITY

CH-7031 Laax

Post CH AG