

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



Die touristische Infrastruktur am Berg langfristig sichern.

GEMEINDE  **FLIMS**

Vischnaunca
Gemeinde



Laax

WEISSE ARENA GRUPPE

fal'era

Vischnaunca | Gemeinde

Projektteam

Franz Gschwend

Gemeindepräsident Laax / VR-Präsident Finanz Infra AG

Christoph Schmidt

Gemeindepräsident Flims

Norbert Good

Gemeindepräsident Falera

Reto Gurtner

Präsident und Delegierter des Verwaltungsrats Weisse Arena Bergbahnen AG

Adrian Wolf

Contoura AG Chur

Das Projekt.

Adrian Wolf | Contoura AG



Unsere Ausgangslage.



Investoren mit Appetit auf Bergbahnen

- Erfolgreiche Schweizer Bergbahnen sind zum Ziel internationaler Investoren geworden.
- Internationale Tourismuskonzerne haben Interesse an einem Kauf der Weissen Arena Gruppe gezeigt.
- Vail Resorts hat sein Interesse in den Medien bekräftigt.
(NZZ, 13.9.2025)
- Tourismuskonzerne und Finanzinvestoren entscheiden nach Eigeninteressen.
- Lokale Interessen sind meist zweitrangig.

CRANS 
MONTANA

Saas-Fee
Saastal Bergbahnen

SkiArena
ANDERMATT  SEDRUN

 Savognin
Bergbahnen

 VAIL

Wirtschaftlicher Motor und verlässlicher Partner

- Die Bergbahnen sind der wirtschaftliche Motor der Destination und ein zentraler Partner des Tourismus in der gesamten Region.
- Die Gemeinden und der Tourismus brauchen starke Bergbahnen als verlässliche Partner.
- Eine Übernahme der Bergbahnen durch Investoren ohne Lokalbezug ist nicht im Interesse der Destination.
- Die Gemeinden und die Weisse Arena Gruppe arbeiten seit Jahren erfolgreich zusammen.

Gemeinsame Interessen in der Region

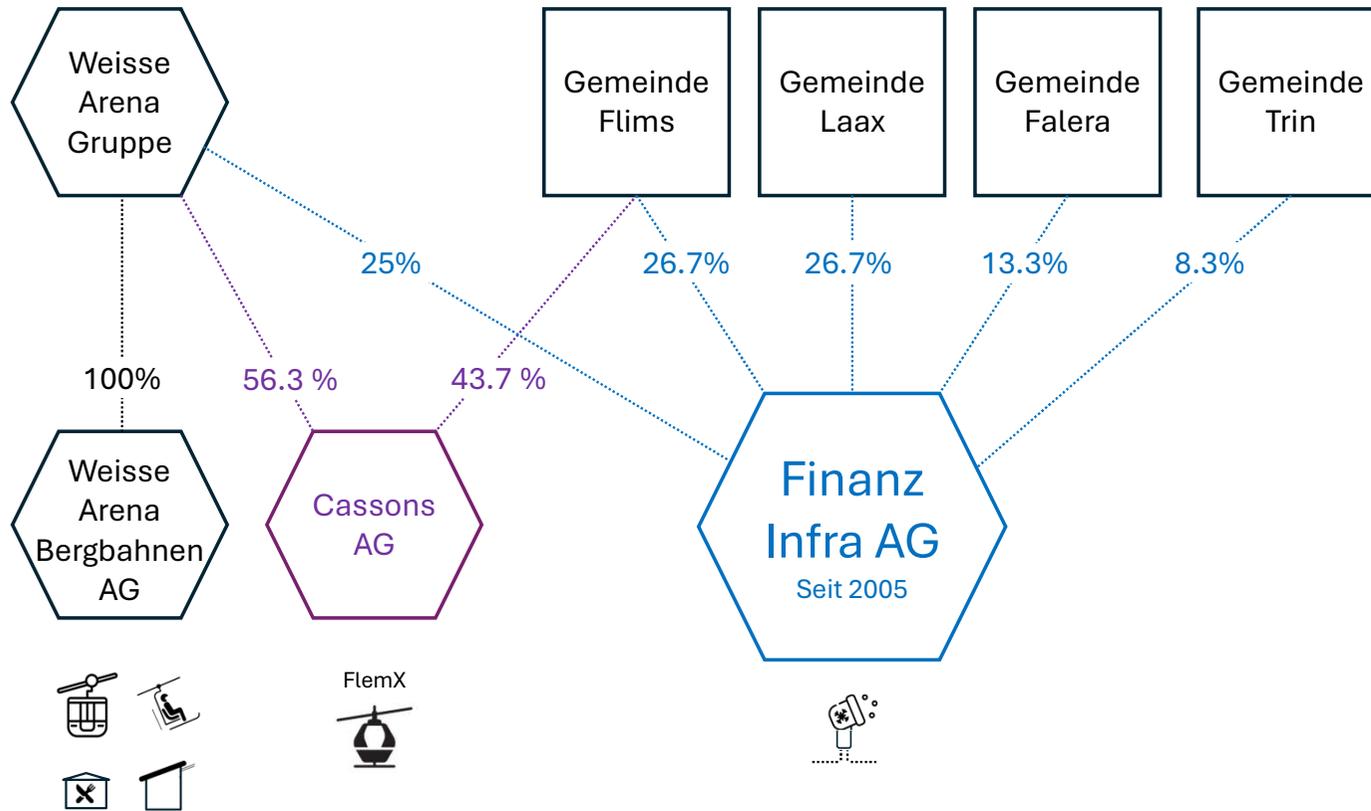
Auf Anstoss der Gemeinden wurde mit der Weissen Arena Gruppe eine nachhaltige, lokale Lösung für den Fortbestand der Bergbahnen gesucht.

- für die Gemeinden kurz- und langfristig wirtschaftlich tragbar
- stärkere Zusammenarbeit auf strategischer Ebene
- keine Verantwortung der Gemeinden für den operativen Betrieb
- keine finanziellen Verpflichtungen für die Gemeinden in Zukunft
- Sicherung der Vergünstigungen für Einheimische bei den Bergbahnen
- Sicherung von Arbeitsplätzen in der Destination

Finanz Infra AG seit 2005

- Zweck der Gesellschaft: *Erstellung und Finanzierung von Grundinfrastruktur für Skipisten und Beschneiungsanlagen.*
- Aktionäre heute: 67% Gemeinden Flims, Laax, Falera
8% Gemeinde Trin
25% Weisse Arena AG
- Investitionen in technische Beschneiung seit 2005: CHF 64 Mio
> *ca. 40% des Schneesportgebietes werden technisch beschneit*
- Die Weisse Arena Bergbahnen AG ist Pächterin der Infrastruktur und trägt sämtliche anfallenden Kosten.
- Das Modell wurde mehrfach kopiert (z.B. *Corvatsch, Brigels, Splügen*).

Beteiligungen heute



Die touristische Infrastruktur am Berg sichern.



Touristische Infrastruktur am Berg

Die Finanz Infra AG übernimmt von der Weisse Arena Bergbahnen AG deren gesamte touristische Infrastruktur am Berg.

- Transportanlagen

Bergbahnen

Sessellifte

Skilifte

- Tal- und Bergstationen / damit verbundene
Infrastrukturgebäude

Kassen, Skischulgebäude, Shops

Einstellhallen



Touristische Infrastruktur am Berg

- 11 Gebäude mit Gastronomiebetrieben am Berg
- übrige immobile Infrastruktur
 - Lawinverbauungen*
 - Pistenkorrekturen*
 - Elektro-, und Wasserversorgung, Abwasserentsorgung*
- Gesamtinvestitionen seit 1962: über CHF 600 Mio.



FlemX

- Von der Cassons AG wird der FlemX übernommen
- Erschliessung des UNESCO Weltnaturerbes



Übernahme zu aktuellen Restbuchwerten

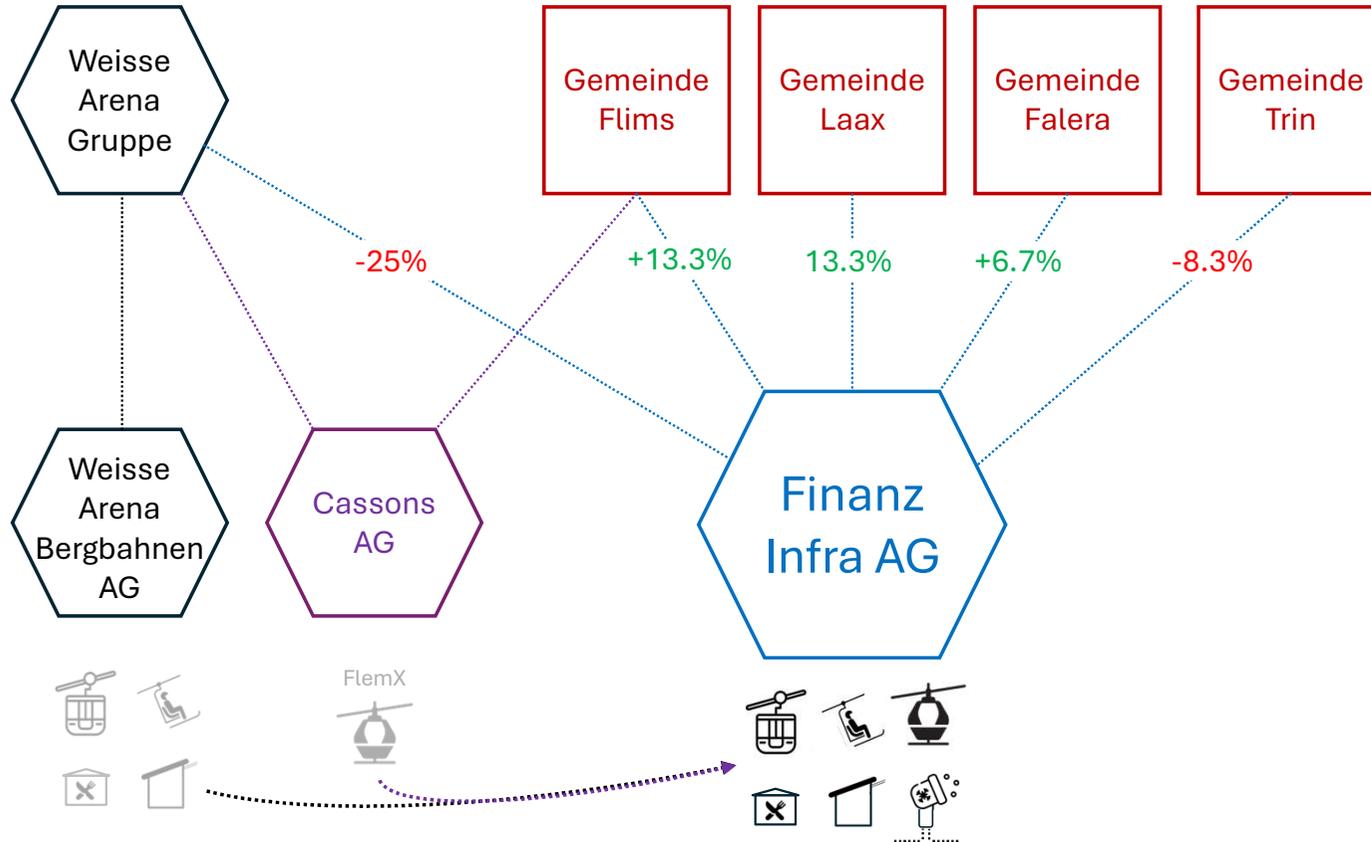
Der Kaufpreis für die gesamte touristische Infrastruktur am Berg beträgt CHF 94,5 Mio.

- Die Gemeinden Flims, Laax und Falera erachten das als fair.
- Die Gemeinden Flims, Laax und Falera unterstützen das Projekt durch zusätzliche Eigenmittel:
 - 32 Mio zuhanden Finanz Infra AG
 - 18 Mio durch Gemeinde Flims an die Cassons AG für den Bau des FlemX

Übernahme der Finanz Infra AG

- Die drei Gemeinden sollen künftig alleinige Aktionärinnen der Finanz Infra AG sein:
 - Gemeinde Flims 40%
 - Gemeinde Laax 40%
 - Gemeinde Falera 20%
- Die Finanzierung dieser Übernahme ist Teil der Abstimmungsvorlage.
- Der Zeitpunkt dieser Transaktionen wird durch steuerliche Vorschriften bestimmt.

Beteiligungen Veränderung



Finanzierung

Die drei Gemeinden engagieren sich entsprechend ihren künftigen Anteilen an der Finanz Infra AG – die Weisse Arena gewährt ein Darlehen.

• Kapitaleinlage Gemeinde Laax	CHF 20,0 Mio.
• Kapitaleinlage Gemeinde Falera	CHF 10,0 Mio.
• Kapitaleinlage Gemeinde Flims	CHF 2,0 Mio. *
• Darlehen Weisse Arena AG	CHF 20,0 Mio.
• Fremdkapital	<u>CHF 42,5 Mio.</u>
• Total	CHF 94,5 Mio.

* Die Gemeinde Flims hat mit der Beteiligung an der Cassons AG Vorleistungen von CHF 20,0 Mio. einbezahlt. Davon werden CHF 18,0 Mio. angerechnet. CHF 2,0 Mio. sind im Rahmen des Projektfortschritts zweckgebunden für ein Besucherzentrum vorgesehen.

Finanz Infra AG

Eigenmittel

	heute	neu
• Weisse Arena AG	CHF 3,0 Mio.	CHF - Mio.
• Gemeinde Flims	CHF 3,2 Mio.	CHF 23,2 Mio.
• Gemeinde Laax	CHF 3,2 Mio.	CHF 23,2 Mio.
• Gemeinde Falera	CHF 1,6 Mio.	CHF 11,6 Mio.
• Gemeinde Trin	CHF 1,0 Mio.	CHF - Mio.
• Total	CHF 12,0 Mio.	CHF 58,0 Mio.

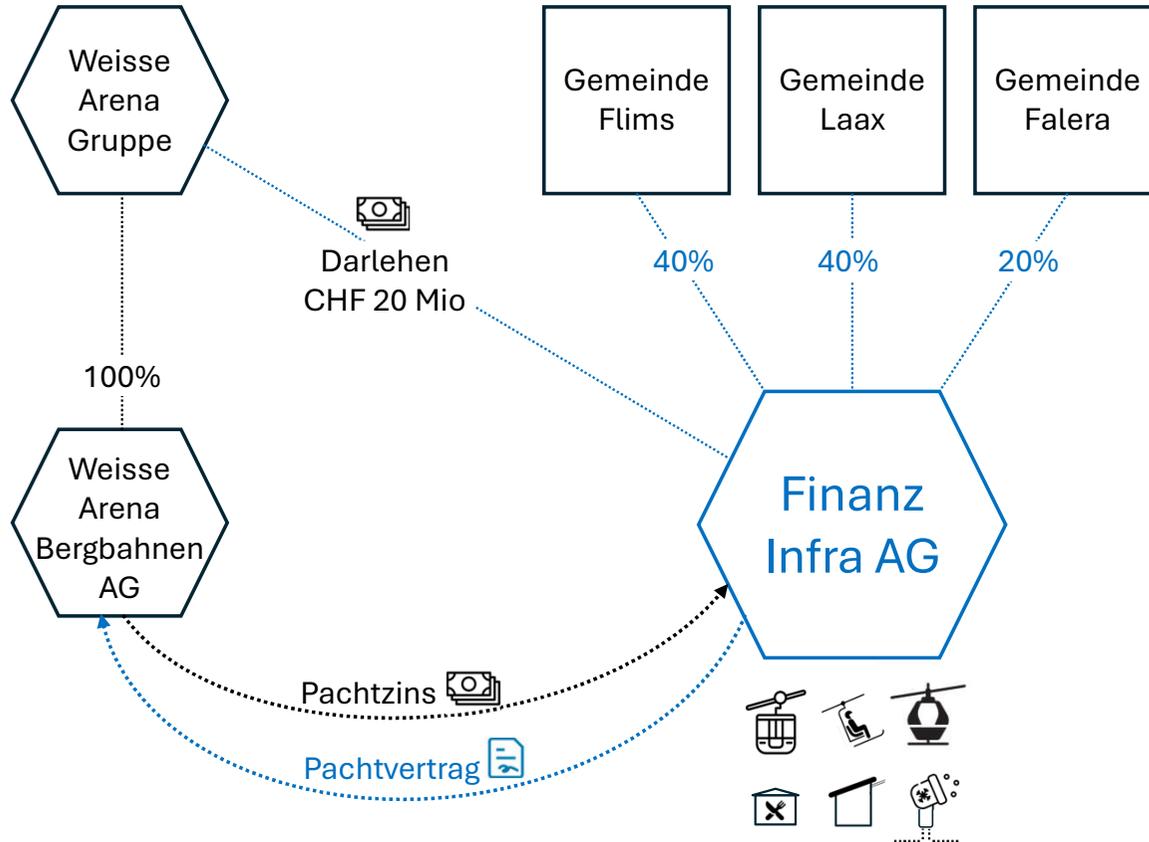
Bürgschaften

•Gemeinde Flims	CHF 10,8 Mio.	CHF - Mio.
•Gemeinde Laax	CHF 10,8 Mio.	CHF - Mio.
•Gemeinde Falera	CHF 5,4 Mio.	CHF - Mio.
•Gemeinde Trin	CHF 3,0 Mio.	CHF - Mio.
•Total	CHF 30,0 Mio.	CHF - Mio.

Engagement Flims/Laax/Falera

CHF 35,0 Mio. **CHF 58,0 Mio.**

Beteiligungen Zukunft



A large glass window reflecting a snowy mountain landscape. The reflection shows a ski lift, buildings, and a snowy slope. The text "Die künftige Zusammenarbeit." is overlaid on the left side of the image.

Die künftige
Zusammenarbeit.

Weisse Arena pachtet und betreibt die Anlagen

Die Weisse Arena Bergbahnen AG wird zur Pächterin und betreibt die Infrastruktur am Berg weiter.

- Der Pachtvertrag gilt unbefristet.
Er kann frühestens 2056 (nach 30 Jahren) gekündigt werden.
- Die Pächterin ist für den Betrieb und Unterhalt der touristischen Infrastruktur am Berg und sämtliche in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten verantwortlich.
- Die Pächterin trägt (*wie in Vergangenheit schon bei den Beschneigungsanlagen*) sämtliche Kosten, die bei der Finanz Infra AG anfallen (*Abschreibungen, Zinsen, Steuern, sonstige Kosten*).

Pachtzins (Schema)

Entwicklung Abschreibungen - Auswirkung auf den Pachtzins								
Beispiele	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8
Übernahme Sesselbahn von WBB - Anschaffungswert = CHF 15,0 Mio. - Restbuchwert = CHF 3,0 Mio. - restliche Abschreibungsdauer = 5 Jahre	600'000	600'000	600'000	600'000	600'000	-	-	-
Ersatz von 2 Kabinen - Investitionen = CHF 2,0 Mio. - restliche Abschreibungsdauer = 5 Jahre			400'000	400'000	400'000	400'000	400'000	-
Neubau Gondelbahn - Investitionen = CHF 20,0 Mio. - Lebensdauer = 25 Jahre					800'000	800'000	800'000	800'000
Total Abschreibungen	600'000	600'000	1'000'000	1'000'000	1'800'000	1'200'000	1'200'000	800'000

Pachtvertrag (I)

- Aus der Pacht kann die Finanz Infra genügend Abschreibungen machen, um in Zukunft neue Investitionen zu finanzieren.
- Die Pächterin muss die Anlagen in betriebsbereitem Zustand halten. Unterhalt und laufende Ersatzinvestitionen sind Sache der Pächterin.
- Nur Investitionen über CHF 100'000, die wertvermehrend sind, sind Sache der Finanz Infra AG
- Die Finanz Infra wird wie bisher ein ausgeglichenes Ergebnis erreichen.

Pachtvertrag (II)

- Die Kapitaleinlagen der Gemeinden von CHF 50,0 Mio. werden mit jährlich 1,0% „verzinst“ und über den Pachtzins den Bergbahnen verrechnet. Diese Mehreinnahmen bei der Finanz Infra AG werden für zusätzliche Abschreibungen / Amortisationen auf der touristischen Infrastruktur am Berg genutzt.
- Bei einer Kündigung des Pachtvertrages kann die Finanz Infra AG selbst entscheiden, ob sie den Pachtvertrag erneuert, einen neuen Pächter sucht oder die Infrastruktur verkaufen will.

Pachtvertrag (III)

- Sollte es im Aktionariat der Weissen Arena AG oder der Weissen Arena Bergbahnen AG zu Veränderungen der Besitzverhältnisse kommen, so verpflichten sich diese Unternehmen, den Pachtvertrag mit sämtlichen Rechten und Pflichten den neuen Besitzern zu überbinden.

Weiter investieren.

- Die Finanz Infra AG bleibt für Erstellung und Finanzierung der touristischen Infrastruktur am Berg zuständig.
- Neu- und Ersatzinvestitionen erfolgen im Rahmen der verfügbaren Eigenmittel und Kreditlimiten ohne weitere Beiträge der Gemeinden.
- Pro Jahr können durchschnittlich mehr als CHF 10 Mio. investiert werden, ohne die Verschuldung zu erhöhen.
- Für die nächsten 10 Jahre sind zum Beispiel vorgesehen:
 - CHF 27,0 Mio. in den Ersatz der Gondelbahn Vorab
 - CHF 20,0 Mio. in den Ausbau und Stärkung der Beschneigung

Eine Investition in die Zukunft.



Vorteile für die Bergbahnen

- Die Finanz Infra AG und damit auch die Weisse Arena profitieren von den tieferen Finanzierungskosten.
- Es entsteht eine nachhaltige, regionale Lösung für die Sicherung und den Fortbestand der Bergbahnen.
- Die Weisse Arena kann sich auf den Betrieb und die Entwicklung eines qualitativen Werte-Angebots am Berg konzentrieren.
- Die Weisse Arena hat (als Pächterin / Betreiberin) weiter einen Sitz im Verwaltungsrat der Finanz Infra AG.

WEISSE ARENA
GRUPPE



Vorteile für die Gemeinden

- Übernahme der Infrastrukturen und der Finanz Infra AG zu einem fairen Preis
- Kontrolle über die gesamte touristische Infrastruktur am Berg (nicht nur die Beschneigung)
- Bewährte Pächterin / keine Betriebsverantwortung
- Je ein Sitz im Verwaltungsrat der Weisse Arena AG und der Weisse Arena Bergbahnen AG. Einfluss auf langfristige Entscheide der Weissen Arena.
- Zusammenarbeit zwischen Gemeinden und Weisser Arena wird verstärkt.

Vorteile für die Gemeinden

- Die Bürgschaften der Gemeinden (CHF 30,0 Mio.) können gelöscht werden.
- Das Engagement der Gemeinden ist auf CHF 58,0 Mio beschränkt.
- Die Vergünstigungen der Einheimischen bei den Bergbahnen werden langfristig gesichert.
- Die Zusammenarbeit mit dem lokalen Gewerbe wird gefestigt.
- Sicherung des wirtschaftlichen Motors der Destination und somit der Arbeitsplätze und Wertschöpfung.

Vorteile für den Tourismus

- Sicherung eines qualitativ hochwertigen, saisonal abgestimmten Angebotes am Berg
- Weitere Stärkung des touristischen Angebots durch fortwährende Investitionen
- 300 Betriebstage pro Jahr
- Die Planbarkeit des touristischen Angebots in der Destination wird gestärkt.
- Die Zusammenarbeit mit der Hotellerie / Parahotellerie und der Tourismusorganisation wird gefestigt.



Vorteile für die Bevölkerung

- Die Vergünstigungen der Einheimischen bei den Bergbahnen werden langfristig gesichert.
- Arbeitsplätze bei den Bergbahnen und im allgemeinen Tourismus werden gesichert.



Sale and lease back.



Termine.

Gemeinde Falera

Gemeindeversammlung: Donnerstag, 23. Oktober

Gemeinde Laax

Gemeindeversammlung: Freitag, 24. Oktober

Gemeinde Flims

Volksabstimmung (Urne): Sonntag, 26. Oktober

