

Botschaft

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



Gemeindeversammlung | 23.10.2025

Impressum:**Herausgeberin:**

Vischnaunca politica Falera
Via Principala 45c
7153 Falera GR
Tel. +41 81 921 35 15
info@falera.net

Redaktion:

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

Druck:

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

Realisiert: September 2025

Inhalt

1.	Ausgangslage	4
2.	Gemeinsame Interessen.....	4
3.	Finanz Infra SA.....	5
4.	Übernahme der touristischen Infrastruktur am Berg	5
5.	Finanzierung der touristischen Infrastruktur am Berg	6
6.	Investitionen.....	7
7.	Pachtvertrag	7
8.	Vorteile für die Gemeinden.....	7
9.	Vorteile für die Bergbahnen	8
10.	Nächste Schritte	8
11.	Antrag	8

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 fällen 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 Weissen 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 (Lawinenverbauungen, 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</u>	<u>94,5 Mio.</u>
------------------------------------	-------------------	-------------------------

Finanzierung:

Kapitaleinlage Gemeinde Laax	CHF	20,0 Mio.	
Kapitaleinlage Gemeinde Falera	CHF	10,0 Mio.	(1)
Kapitaleinlage Gemeinde Flims	CHF	2,0 Mio.	(2)
Darlehen Weisse Arena AG	CHF	20,0 Mio.	
Fremdkapital der Finanz Infra AG	<u>CHF</u>	<u>42,5 Mio.</u>	(3)
Total Finanzierung	<u>CHF</u>	<u>94,5 Mio.</u>	

- (1) Finanzierung voraussichtlich durch CHF 3 Mio. Eigenmittel und CHF 7 Mio. Fremdkapital (Rückzahlung innerhalb von 15 Jahren); Abschreibung der Kapitaleinlage maximal über die Dauer des Pachtvertrages.
- (2) 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.
- (3) 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 zu 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 Verwaltungsrats 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 Falera kann an der Gemeindeversammlung vom 23. Oktober 2025 über die langfristige Sicherung der touristischen Infrastruktur am Berg befinden. In Laax wird die entsprechende Gemeindeversammlung am 24. Oktober 2025 stattfinden, während in Flims am 26. Oktober 2025 eine Urnenabstimmung durchgeführt wird.

11 Antrag

Der Gemeindevorstand Falera empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, den Beitrag von CHF 10 Millionen Eigenkapital zugunsten der Finanz Infra AG (inklusive Finanzierung) für die langfristige Sicherung der touristischen Infrastruktur am Berg zu genehmigen.

