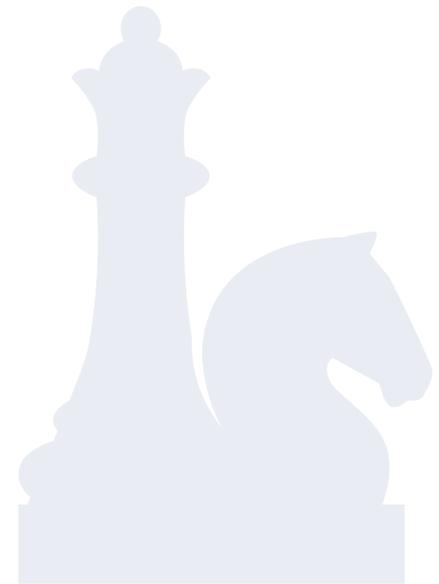


# Anschluss Arosa-Lenzerheide

Präsentation der Zwischenerkenntnisse vom 26.11.2021



# 1 Ausgangslage, Idee und Motivation



## Die möglichen Visionen

Vision A  
Tschierschen als Ort mit heutigem kleinen Skigebiet

Vision B  
Tschierschen ohne Skigebiet

Vision C  
Tschierschen an Arosa angebunden

Untenstehende strategische Stossrichtungen wurden geprüft:

(✓kurzfristig)  
L2 Service Public ✗

L5 Skigebiet stilllegen ✓

L1 Pendelbahn nach Arosa ✗

L3 Kommerziell optimieren ✗

M7 Verbindung Parpa ✗

M4 Beschneigung ✗

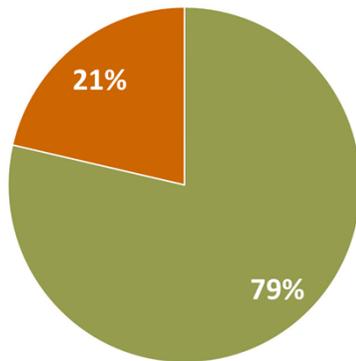
✗ machbar, wenn Tschierschen will, ✗ denkbar / es bestehen aber Fragezeichen, ✓ machbar,

✗ unwahrscheinlich, ✗ ausgeschlossen

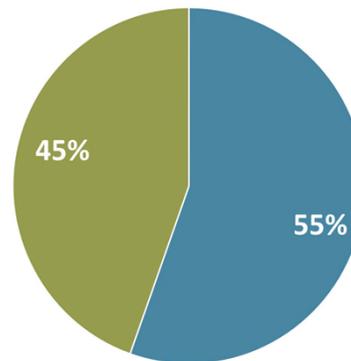
## Befragung Tschierschen-Praden Juni 2019 (663 Antwortende) (I)

Wenn die Teilnehmenden die Wahl haben, zwischen jeweils zwei Szenarien, dann wird deutlich: Die Stilllegung ist keine Option. Die Anbindung an Arosa wird von 55% gegenüber dem Service-Public-Modell bevorzugt.

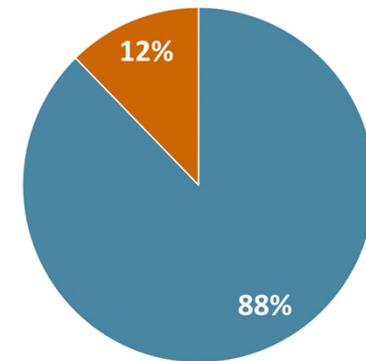
Stilllegung / Service Public



Service Public / Pendelbahn

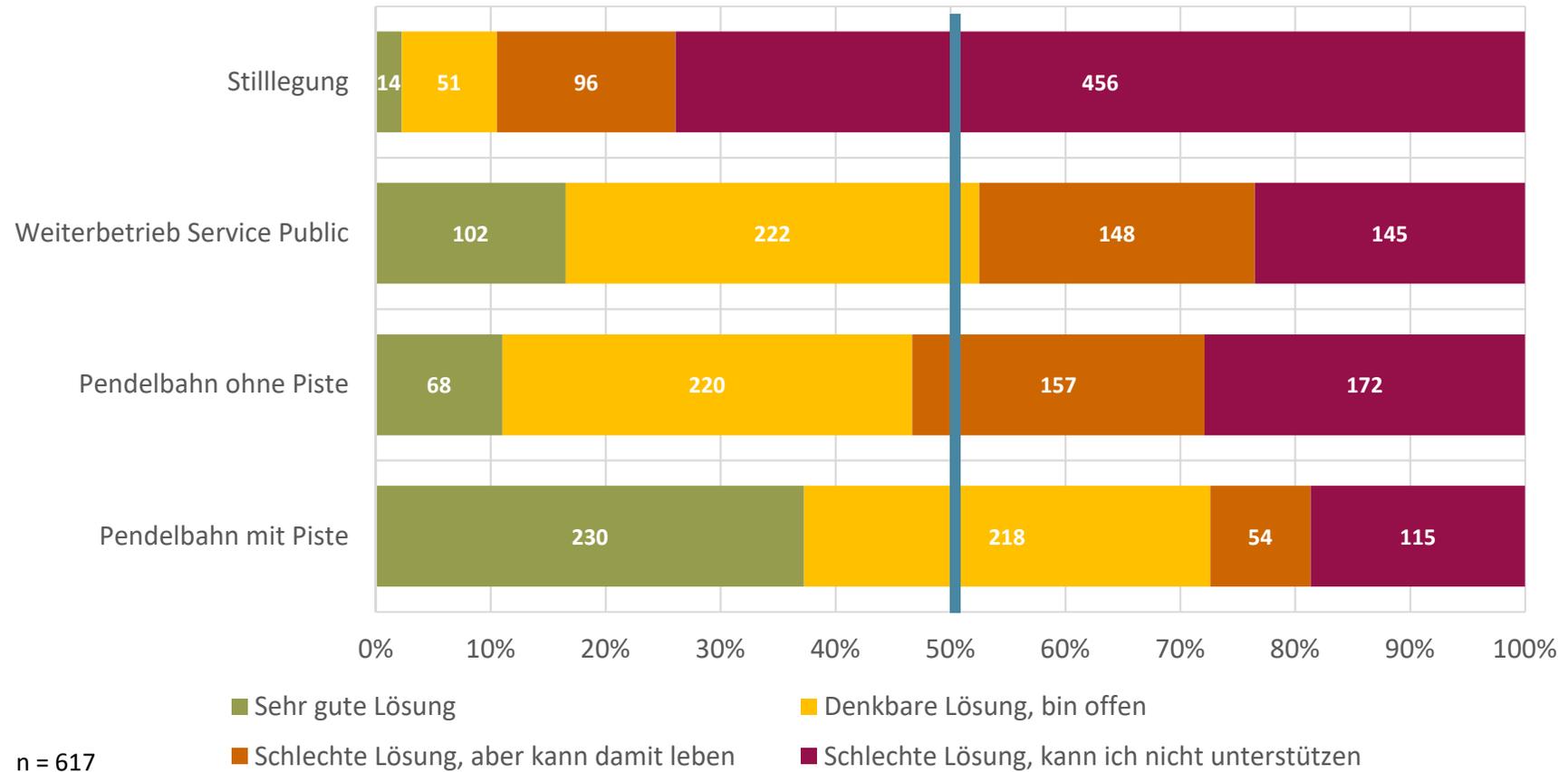


Stilllegung / Pendelbahn

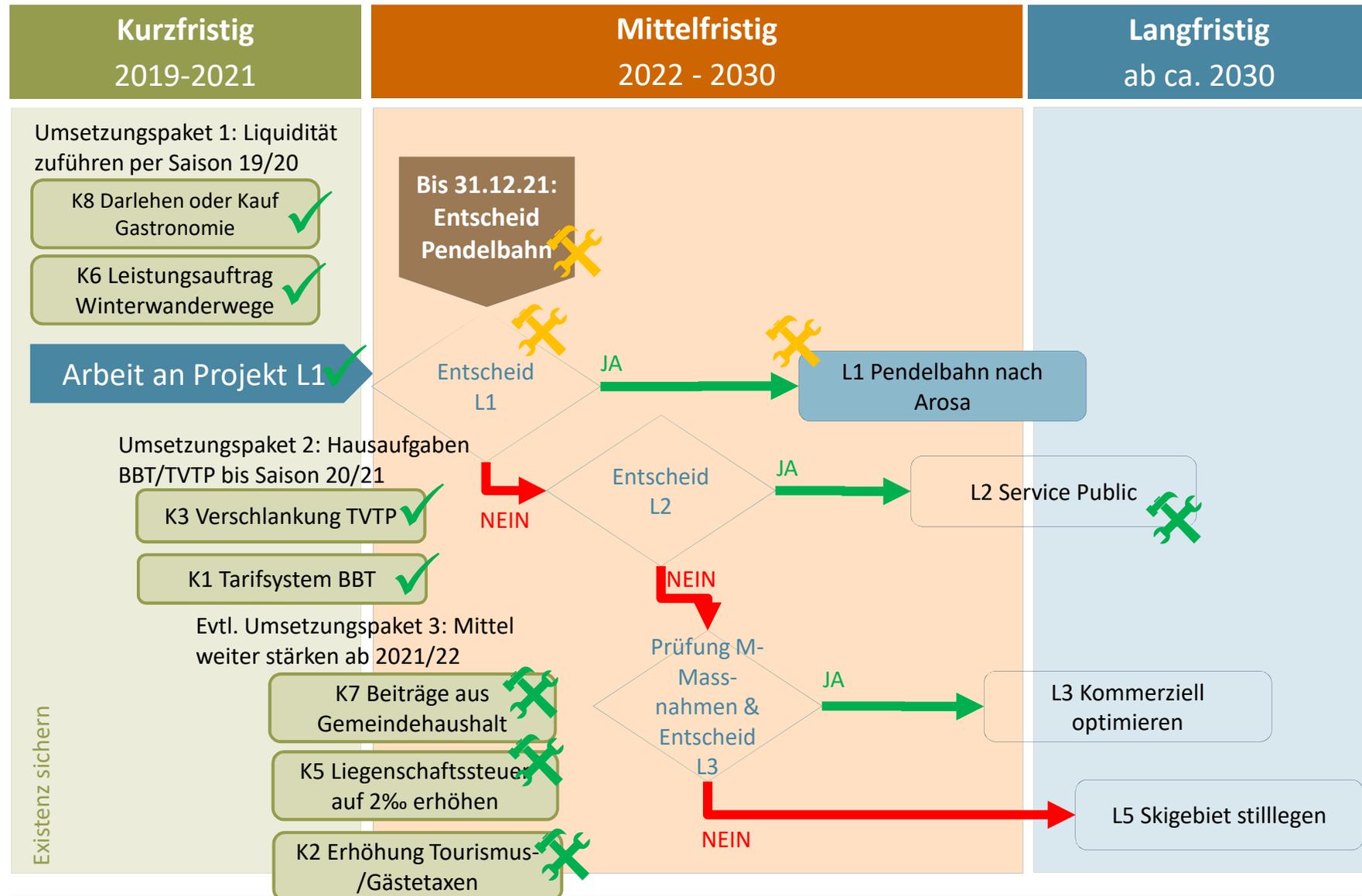


## Befragung Tschierschen-Praden Juni 2019 (II)

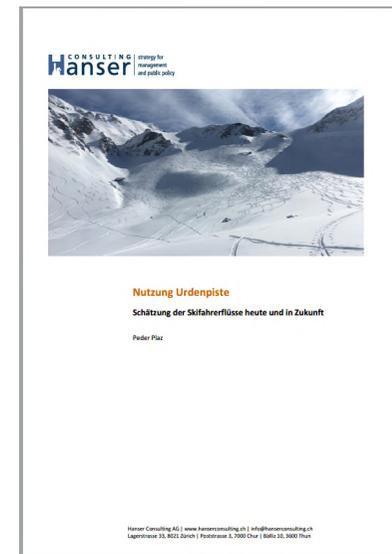
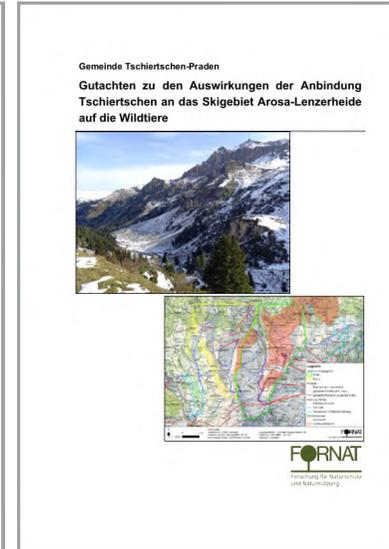
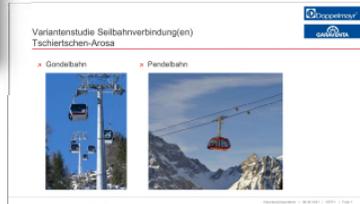
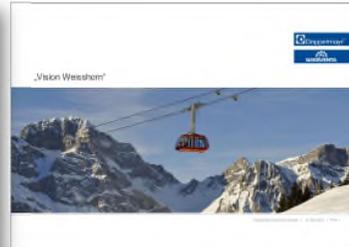
Die Stilllegung der BBT wird deutlich abgelehnt. Am meisten Zuspruch findet das Szenario «Pendelbahn mit Piste nach Tschierschen».



## Langfristiger Plan / Entscheidungspfad



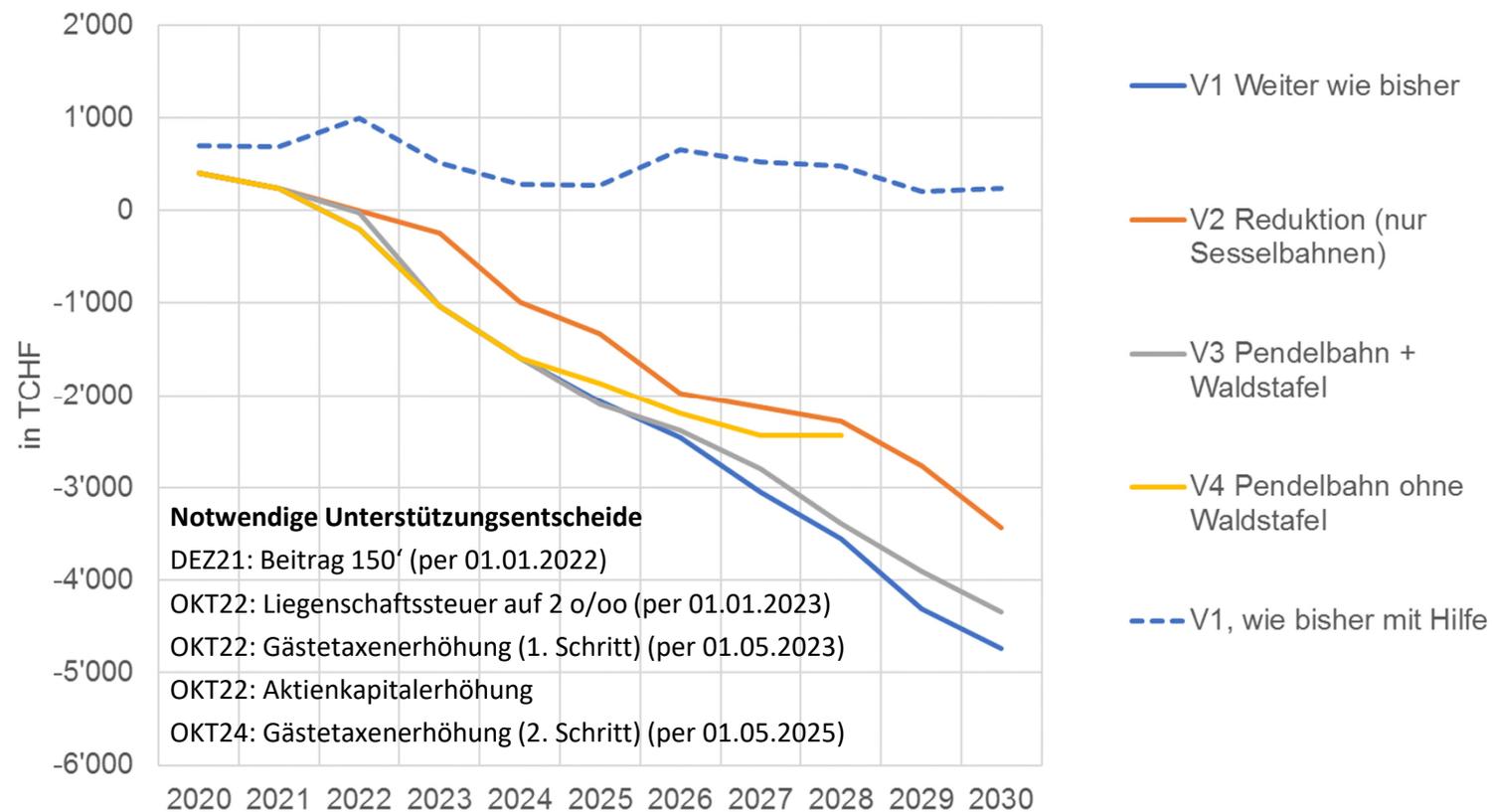
# Vorliegende Berichte



## Strategie „Weiter wie bisher“

Je länger das heutige Skigebiet betrieben wird, desto höher fällt der Finanzierungszusatzbedarf aus, welcher über Liegenschaftssteuern, Haushaltbeiträge, Tourismustaxen und AK-Erhöhungen gedeckt werden müsste.

Entwicklung Liquidität BBT bei verschiedenen Strategien ohne Finanzierungsmassnahmen



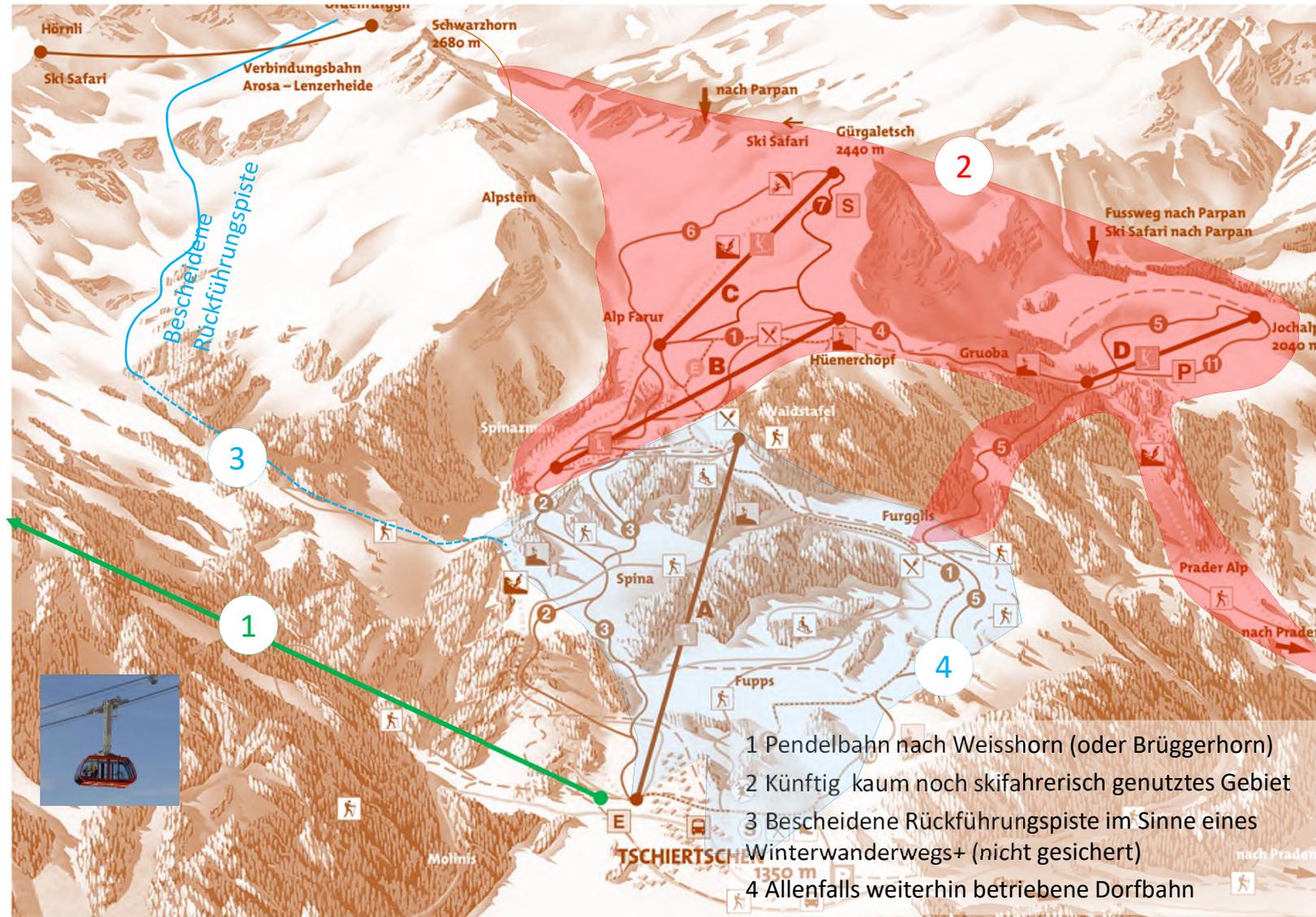
Quelle: Hanser Consulting AG basierend auf Daten von BBT/Gemeinde Tschierschen-Praden

## Notwendige Beiträge bis 2030

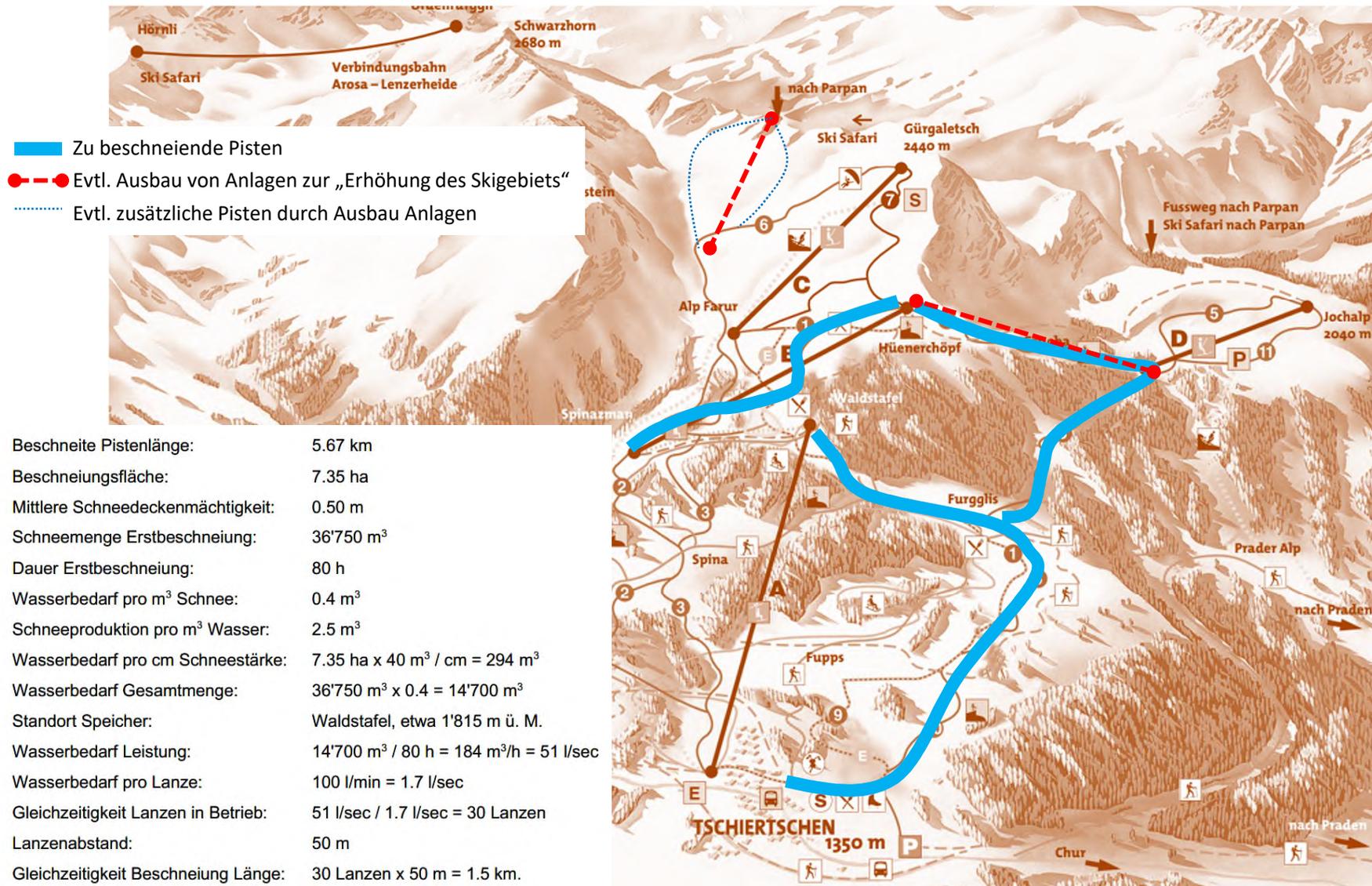
Die Organisation der Zukunft mit Skigebiet kostet auf jeden Fall. Mit der Pendelbahn, kann aber eine Zukunft gesichert werden.

<b>Potenziell benötigte Beiträge von Gemeinde und Bevölkerung 2022 - 2030</b>				
	<b>V1 Weiter wie bisher</b>	<b>V2 Reduktion (nur Sesselbahnen)</b>	<b>V3 Pendelbahn + Waldstafel*</b>	<b>V4 Pendelbahn ohne Waldstafel</b>
Entlastung durch TVTP	1'350	1'350	1'350	900
Erhöhung Liegenschaftssteuer	656	656	656	410
Erhöhung Gästetaxe	1'620	840	1'545	525
AK-Erhöhung	900	600	600	600
<b>Total</b>	<b>4'526</b>	<b>3'446</b>	<b>4'151</b>	<b>2'435</b>
<b>AK-Pendelbahn (zum Beispiel)</b>			<b>3'000</b>	<b>3'000</b>
<b>Total</b>	<b>5'426</b>	<b>4'046</b>	<b>7'751</b>	<b>6'035</b>
	<p>Beschneigung nötig, Ersatz Sesselbahn nötig, Tschierschen hat keine neuen Produkte</p>		<p>Zukunft für 40 Jahre gesichert; Anbindung Skigebiet A-L mit vielen Vorteilen für Tschierschen</p>	
*Je nach Zeitpunkt der Umsetzung könnte allenfalls CHF 500'000 verzichtet werden				

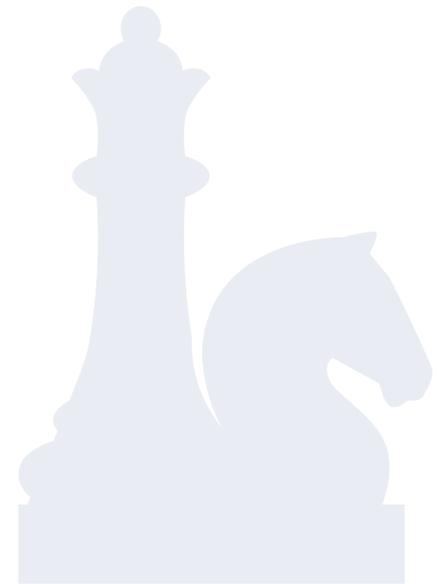
## Idee in der Übersicht



## Alternative: Beschneierung und Ausbau des heutigen Skigebiets

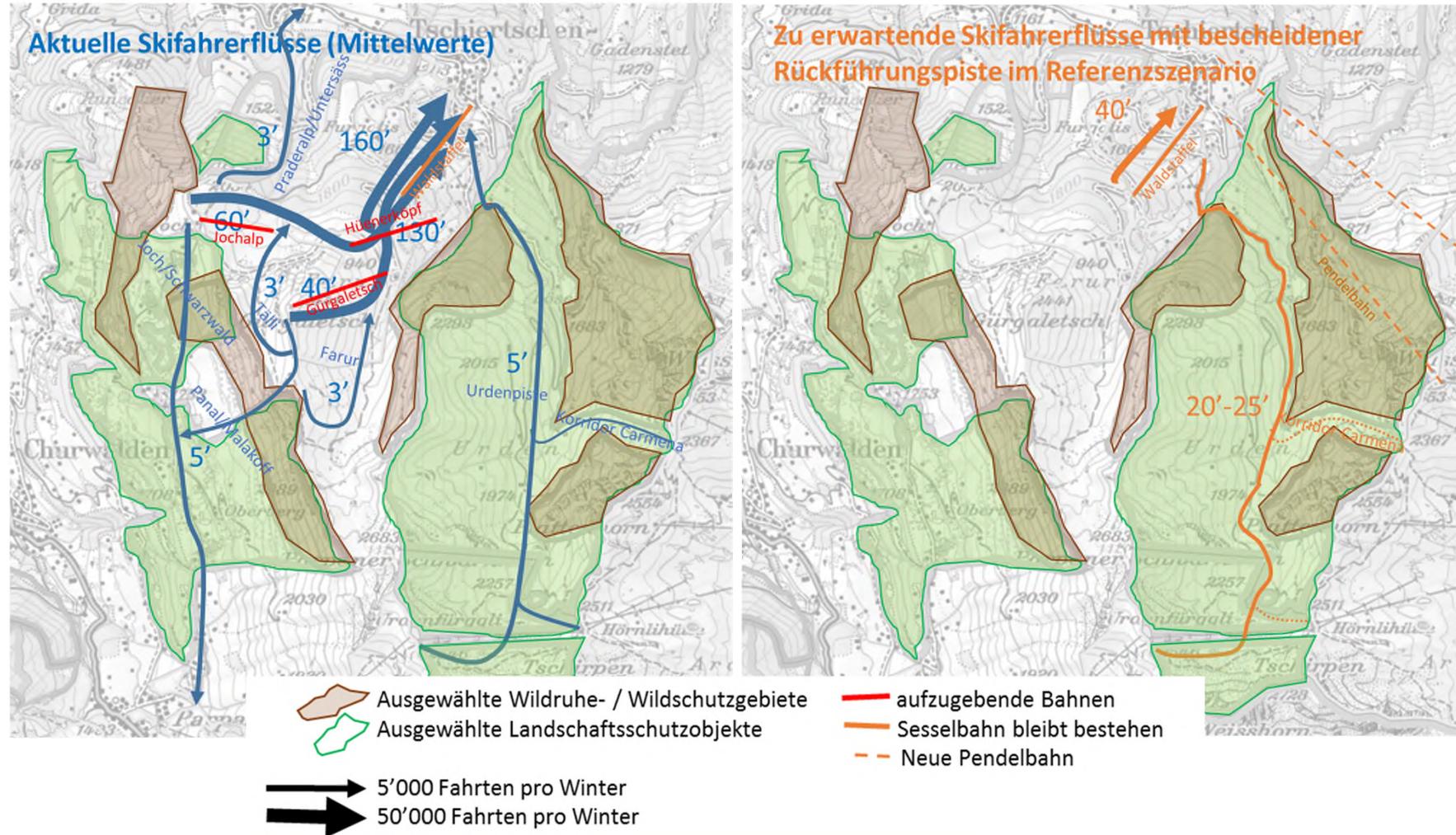


## 2 Überlegungen zu Natur & Landschaft



## Piste Urdenal

Eine bescheidene Rückführungspiste durch das Urdenal würde immer noch die skifahrerische Nutzung grossflächig reduzieren.



## Reduktion der skifahrerischen Beanspruchung (2/2)

Mit der Reduktion des Skigebiets Tschierschen fällt auch ein grosser Anteil der heute rege genutzten Freestyleflächen weg, da sie nicht mehr (einfach) erreichbar sind.

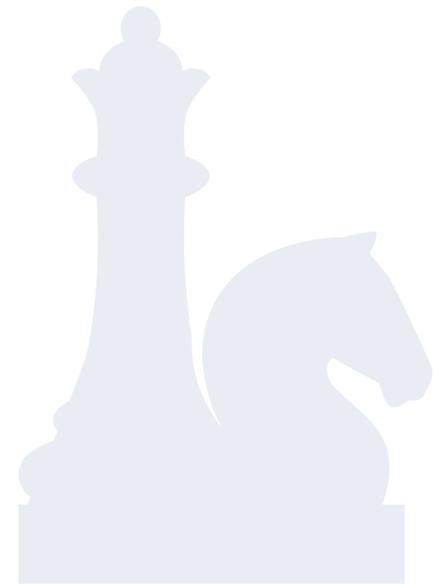
in ha	Aktuell benutzt	Künftig notwendig	Veränderung	
<b>Präparierte Pisten</b>				
Skigebiet Tschierschen	231	61	-170	-74%
Rückführungspiste Urdenal	-	30	30	
<b>Total Pisten</b>	<b>231</b>	<b>91</b>	<b>-140</b>	<b>-61%</b>
<b>Rege genutzte Freeride-Fläche</b>				
Urdenal (ex. Korr. Carmena)	130	-	-130	-100%
Korridor Carmena	48	48	-	0%
Farur (ex. Piste)	65	-	-65	-100%
Tälli	41	-	-41	-100%
Panal/Malakoff	33	-	-33	-100%
Joch/Schwarzwald	39	-	-39	-100%
Praderalp/Untersäss	30	-	-30	-100%
<b>Total Freeride-Fläche</b>	<b>386</b>	<b>48</b>	<b>-338</b>	<b>-88%</b>

## Zielkonflikte und Optimierungsmöglichkeiten

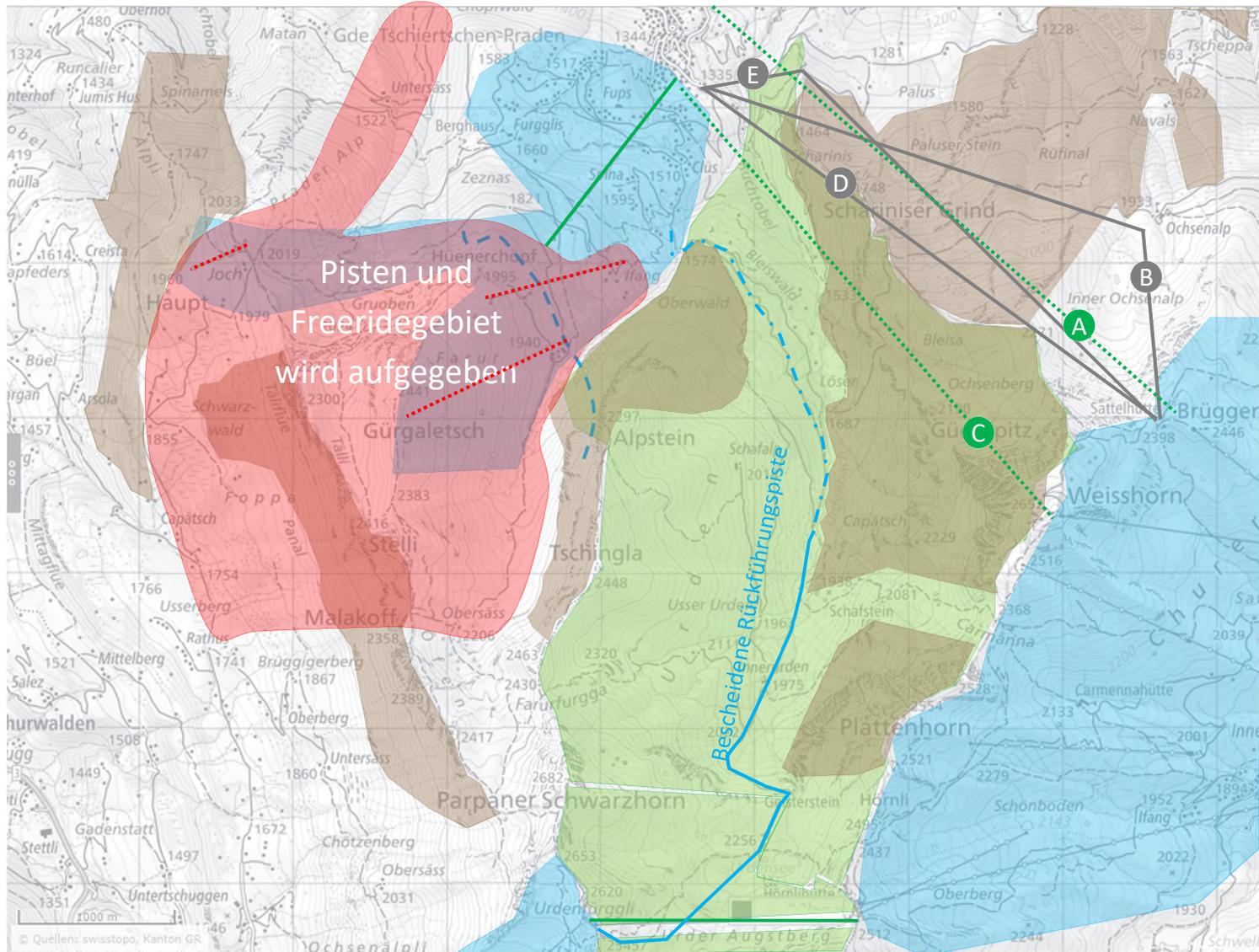
**Piste Urddental wegen vorbelasteter politischer Diskussion und wegen Wildruhegebiete herausfordernd.**

	Konflikte Flora	Konflikte Fauna	Konflikte Landschaft
<b>Pendelbahn</b>	Marginal,	Überfliegen der Wildruhezone, Adlerhorste	Durchquerung der Landschaftsschutzzone Urddental (Runcs-Weisshorn) oder Einsehbarkeit aus dem Schanfigg (Maläris-Brüggerhorn)
<b>Rückführungspiste</b>	Marginale Ausbesserungen im Bereich Geisterstein und Capätsch / Schafstein	Lawinensicherung und nächtliche Präparierung der Pisten tangiert Wildruhezone Abfahrt von Seiten Hörnli tangiert Gebiet des Schneehuhns	Marginale Ausbesserungen im Bereich Geisterstein und Capätsch / Schafstein
<b>Lösungsansätze</b>	<b>Gewinnung von Landschaft und Feuchtgebieten im bisherigen Skigebiet</b> Tschierschen dürfte Nutzung im Urddental um ein Vielfaches überwiegen und müsste umweltpolitisch erstrebenswert sein	Die <b>Rückführungspiste</b> wird auf das <b>Minimum notwendige</b> reduziert: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Präparierung nur tagsüber</li> <li>▪ Verzicht auf Lawinensicherung und Öffnung der Abfahrt nur wenn Bedingungen es ohne Sprengungen zulassen.</li> <li>▪ Piste wird nicht den Anforderungen eines Pistenbaus genügen, damit nur ein Winterwanderweg ab Capätsch, der durch Skifahrer befahren wird und eine bescheidene Piste im oberen Urddental. Dies schränkt die potenzielle Nachfrage stark ein.</li> <li>▪ Stilllegung Farurtal für Hühnervogel positiv.</li> </ul>	Linie Runcs-Weisshorn: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nutzung <b>Swisscom</b> als Bergstation</li> <li>▪ Korridor durch Landschaftsschutzzone oder Kompensation mit Erweiterung Landschaftsschutzzone</li> </ul> <b>Evtl. Linie Maläris-Brüggerhorn</b> statt Runcs – Weisshorn. Weitere Linienvarianten geprüft und verworfen, da Landschaftseingriff stärker als bei vorliegenden Varianten.

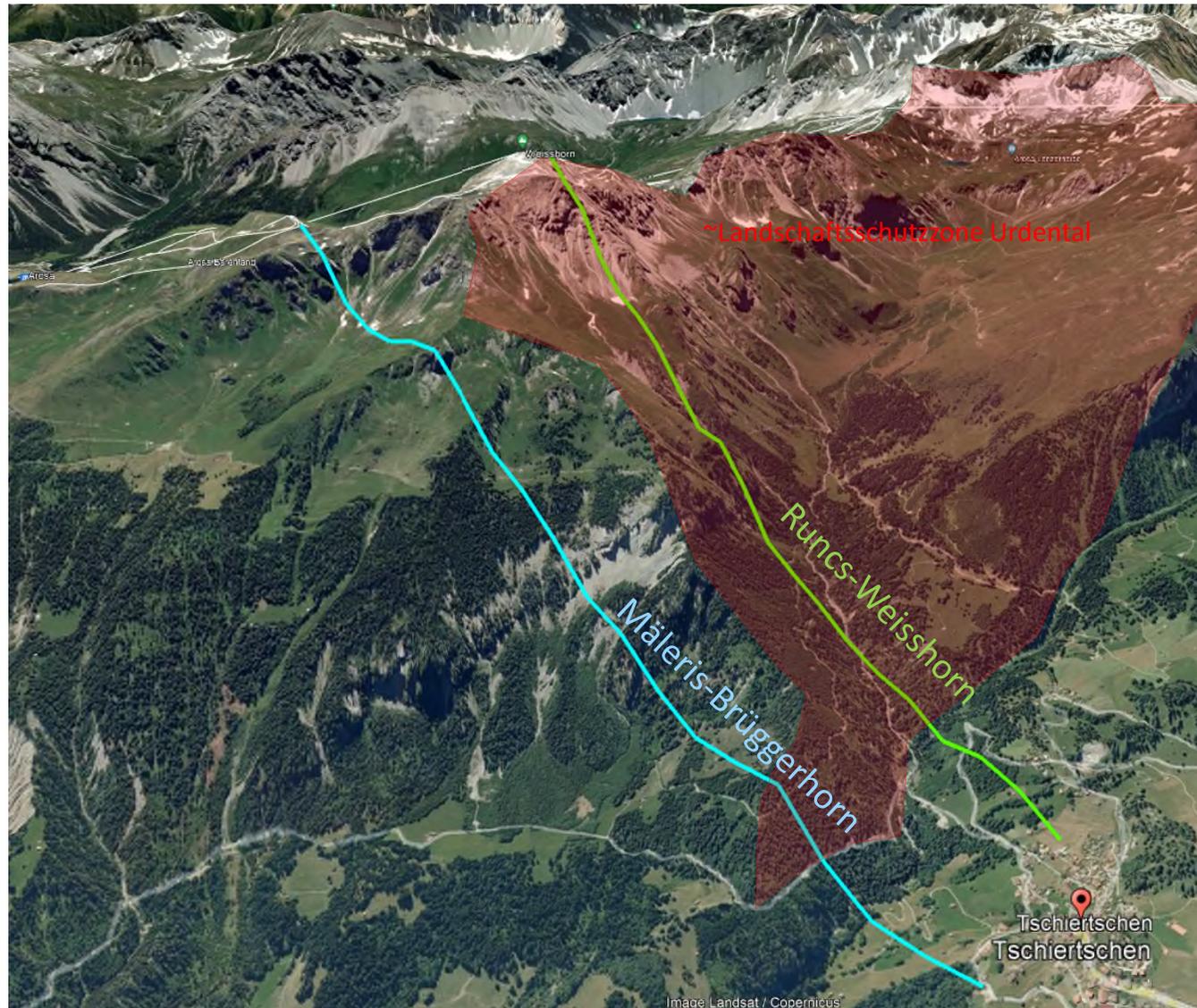
# 3 Bahnprojekt



## Geprüfte Varianten



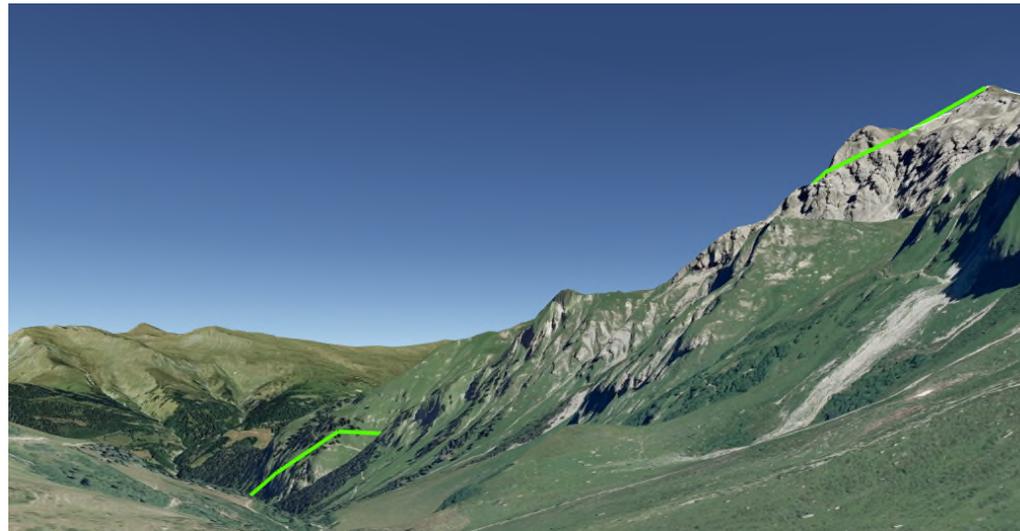
## Resultierende Linienvarianten



## Linienvarianten



Ansicht von St. Peter (gegenüberliegende Talseite)

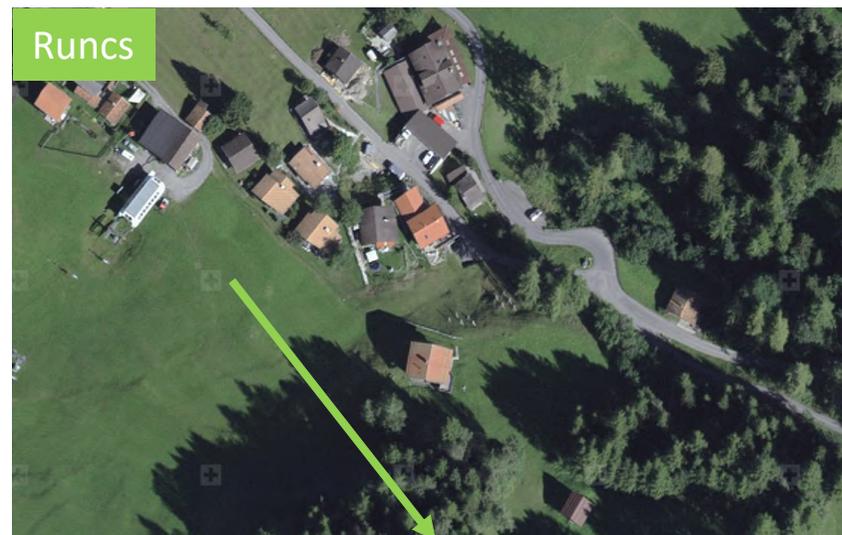


Ansicht von Urdenalp

Swisscom Gebäude auf Weisshorn

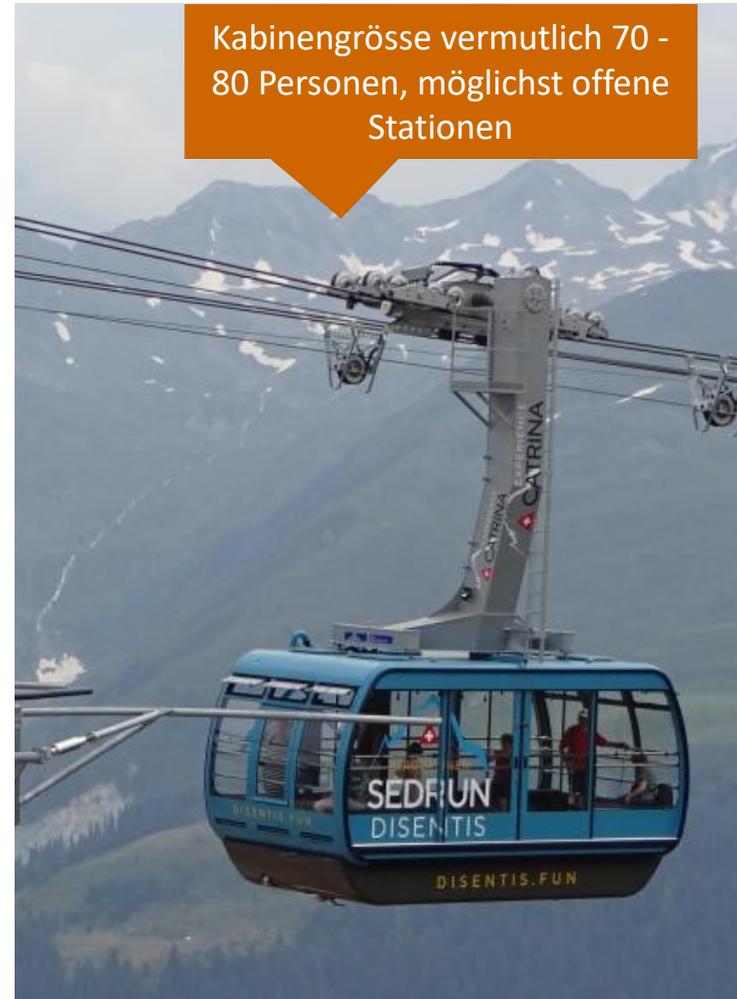


## Berg- und Talstationen



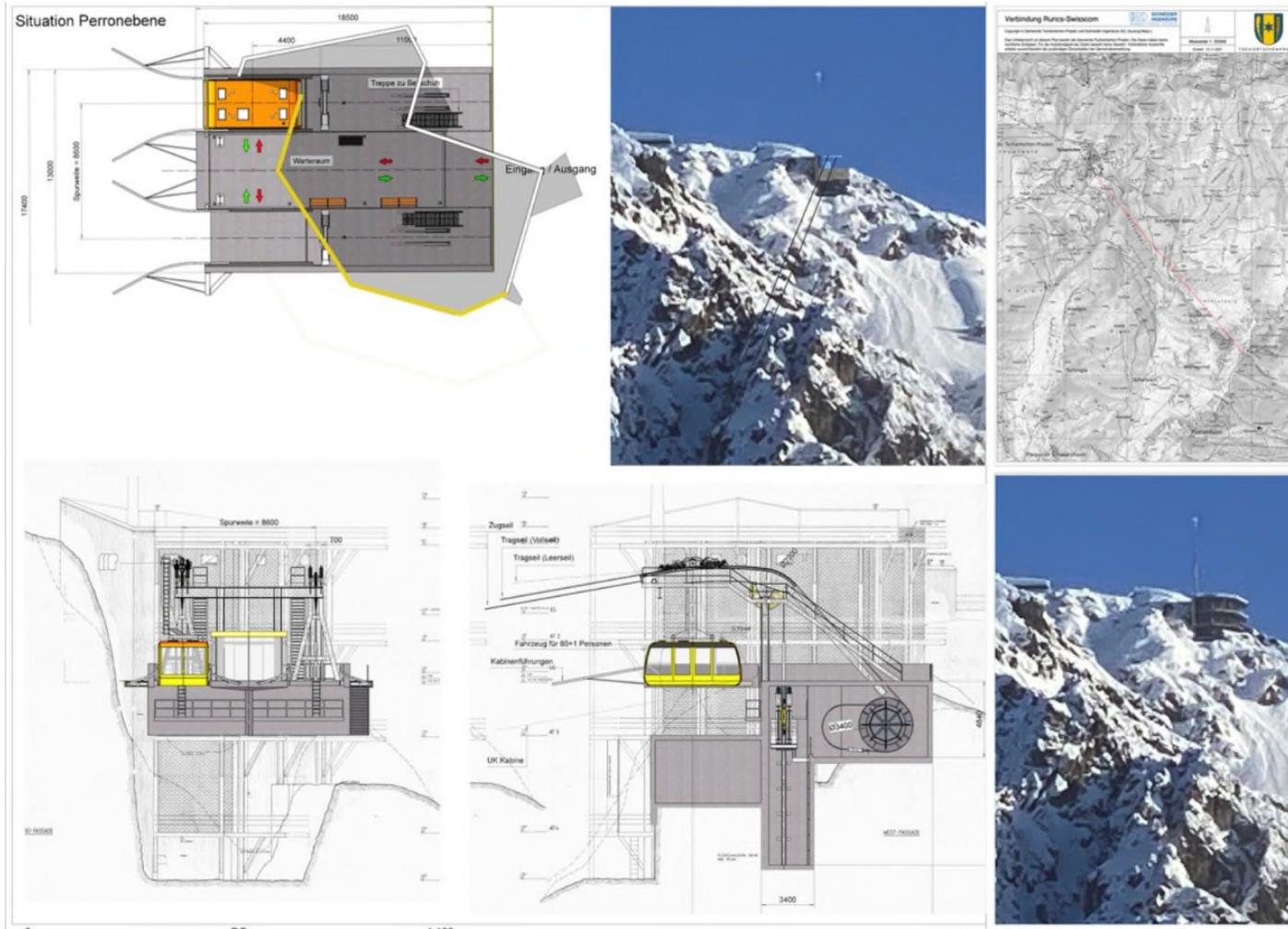
## Bahntyp

Pendelbahn mit 80 Personen mit möglichst wenig auffallenden Stationen

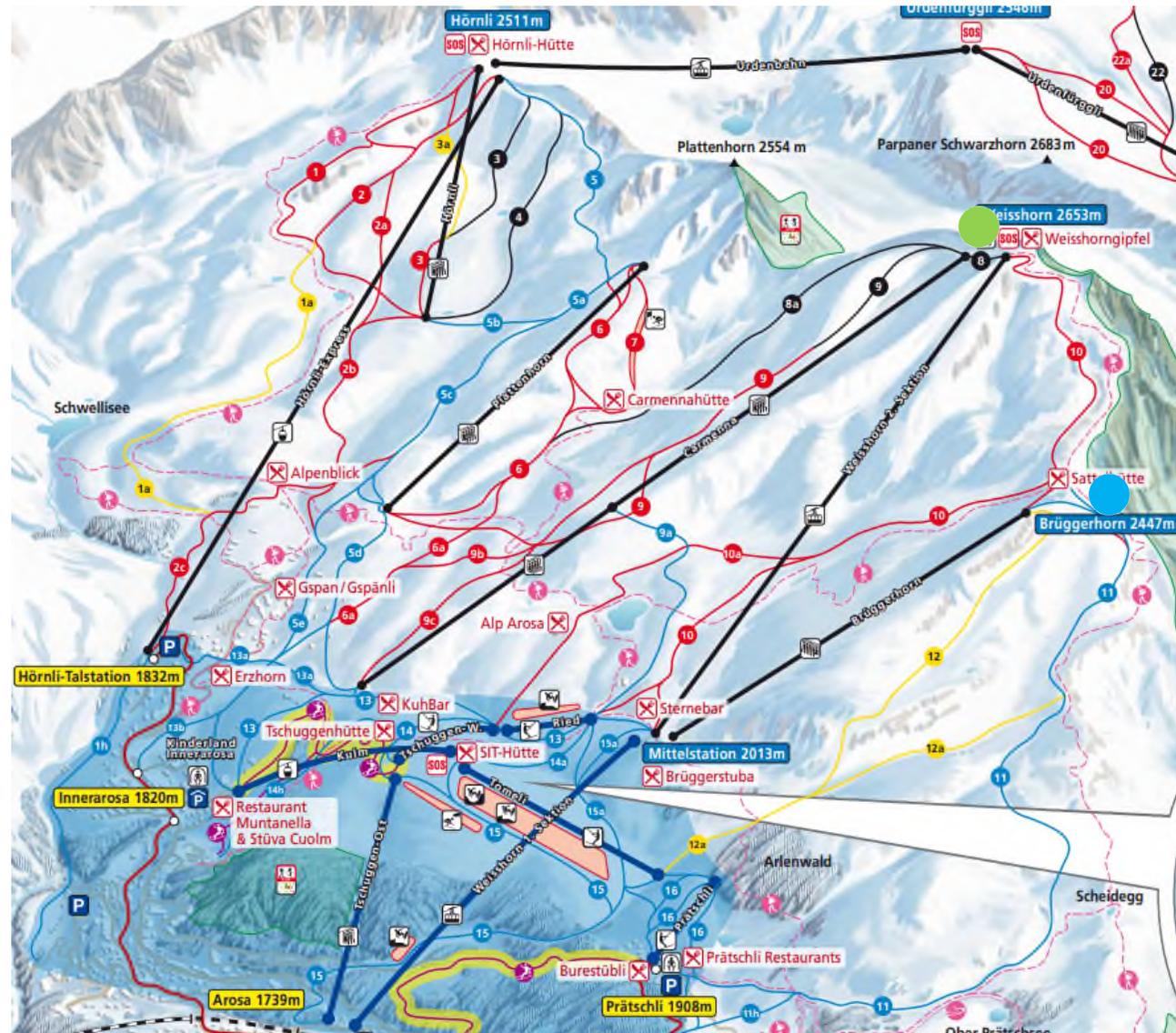


## Linie Runcs - Weisshorn

Mit der Linie Runcs – Weisshorn könnte man das bestehende Swisscom-Gebäude als Bergstation nutzen und optisch entschärfen.



## Skifahrerische Situation Bergstationen



Beide Punkte:

- direkte Abfahrt zu Hörnli-Talstation für Überfahrt nach Lenzerheide.
- Restaurant bei Aus-/Einstiegspunkt wegen „Warten“ vorhanden

Weisshorn:

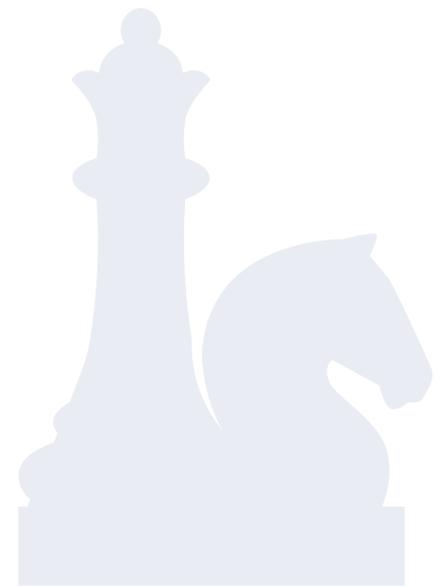
- Rote und Schwarze Piste, Winterwandern, Weiterfahrt nach Mittelstation möglich
- Rückbringer über PB Weisshorn 2

Brüggerhorn

- Rote, gelbe und blaue Piste, Winterwandern, Weiterfahrt nach Mittelstation möglich
- Redundanter Rückbringer über PB Weisshorn 2 oder SB Brüggerhorn



# 4 Touristisches Gesamtkonzept





## Weitere Elemente der touristischen Entwicklung

**Tschiertschen soll sich primär qualitativ entwickeln. Das Skigebiet Arosa-Lenzerheide schafft die Möglichkeit dazu.**

Einbettung Tschiertschen in das Wander- / Bikegebiet Arosa-Lenzerheide



1 – 2 zusätzliche bzw. erweiterte Hotels / Feriendörfer im \*\*\*\*Bereich (Hideaway) realistisch



Künftige Funktion des Dorfliftes klären



Positionierung des Dorfes als „Walser Hideaway“ (Themen Zweitwohnungen, Dorfbild, Verkehr) (mögliches Vorbild „Vals“)

## Überlegungen zum Verkehr

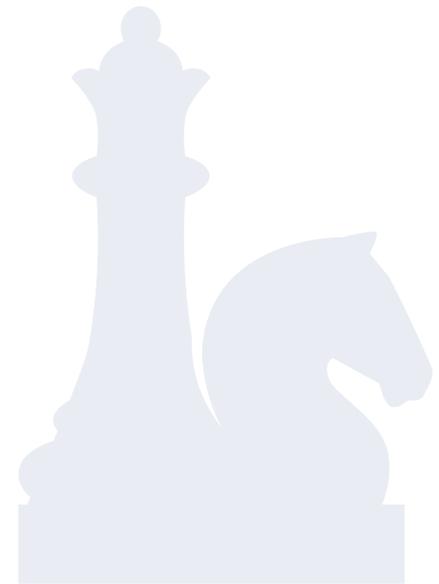
**Tagesgäste sind weiterhin in Tschierschen-Praden erwünscht, es soll aber nicht darauf abgezielt werden, die heutigen Zahlen wesentlich zu steigern**



Mit dem Bau der Pendelbahn hat der Einstieg ins Skigebiet Arosa-Lenzerheide über Tschierschen eine gewisse Attraktivität. Es ist jedoch nicht das Ziel, zusätzliche Tagesgäste nach Tschierschen zu locken. Für die Steuerung einer entsprechenden Entwicklung können folgende Instrumente eingesetzt werden:

- Die Kapazität der Pendelbahn wird auf den Eigenbedarf ausgelegt
- Es werden (netto) keine wesentlichen zusätzlichen öffentlichen Parkplätze in Tschierschen-Praden erstellt.
- In der Araschgerabzweigung wird eine automatische Parkierungslenkung installiert.
- Die öffentlichen Parkplätze werden finanziell bewirtschaftet.

# 5 Regionalwirtschaftliche Effekte



## Erwartete volkswirtschaftliche Effekte

Insgesamt birgt das Konzept das Potenzial, Tschierschen-Praden in eine aufwärtsspirale zu bringen.

1. Touristisches Angebot auf lange Zeit **stabilisiert**
2. Zweitwohnungsnachfrage **gleicht sich Arosa/Lenzerheide** an
3. Einwohner aus Tschierschen können im Skigebiet Arosa/Lenzerheide **arbeiten**.
4. **Neue Beherbergung** kann entstehen.
5. Positiver Arbeitsplatz- und damit **Einwohnereffekt** zu erwarten
6. Positiver Effekt auf **Staatseinnahmen** über Liegenschaftswert zu erwarten.

## Vorbild «Falera» für die Entwicklung in Tschierschen-Praden

Werden wir vom „Erfolg“ überrollt? Nein, Tschierschen muss auch in Zukunft das „Bijou“ bleiben.

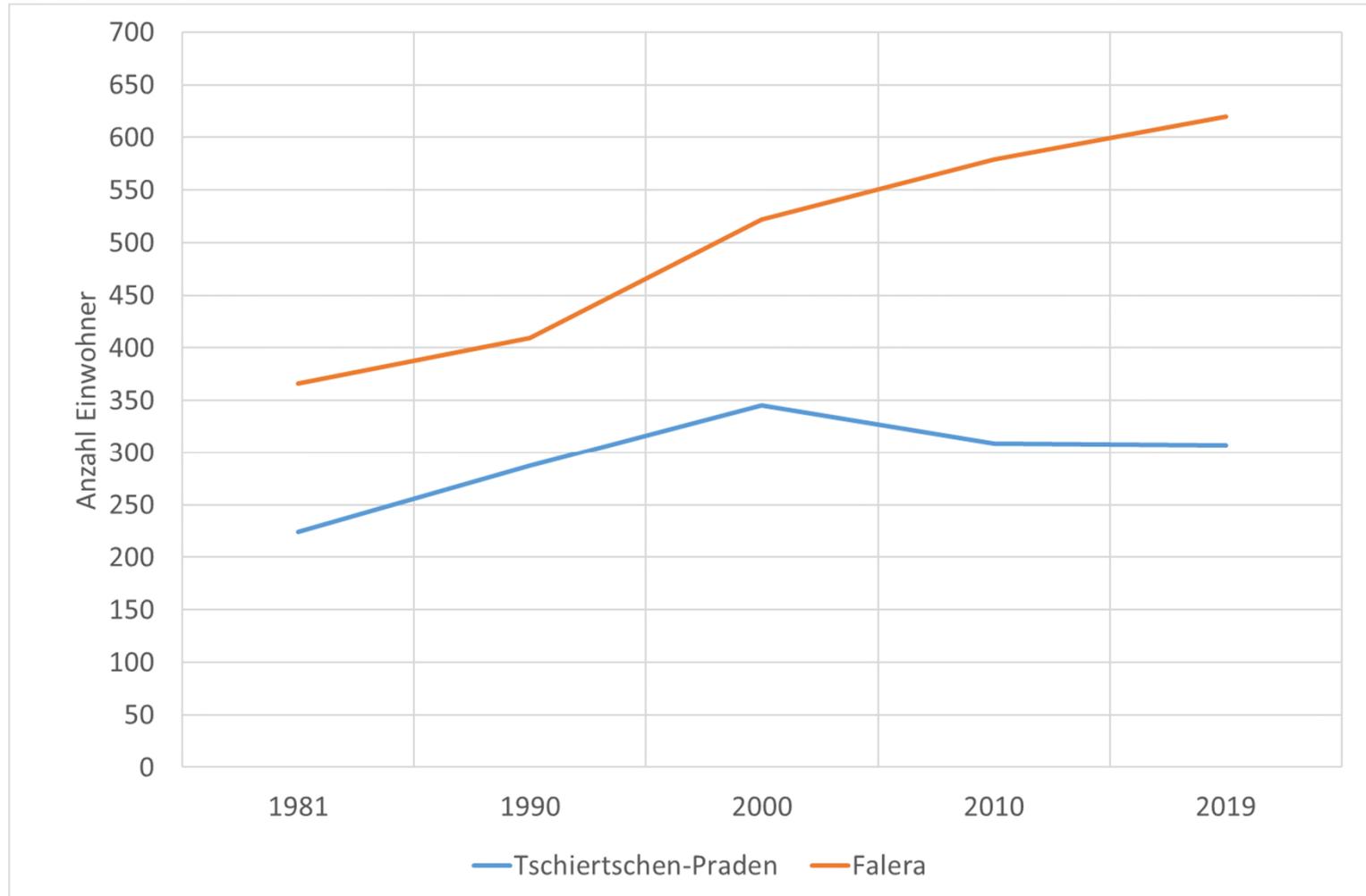
- Gemeinde muss **Dorfbild** schützen – «Trumpf Puur» im langfristigen Plan
- Nur **Beherbergung** realisieren, die in Bezug auf Grösse, Ausrichtung und Architektur zum Dorfbild und zu den Strukturen passen.
- Pendelbahn bezüglich **Kapazitäten** an Bedürfnisse von Tschierschen ausrichten (und allenfalls Skifahrer aus Arosa / „neue“ Skisafari).
- Am liebsten Tschierschen in Richtung **„verkehrsberuhigt“** entwickeln
- **Notfalls:** Tagesgäste über Parkplätze und evtl. Parkgebühren beschränken



1 Bahn nach Skigebiet Laax mit 1 Piste  
623 Einwohner (leicht zunehmend)  
Preis für Whg. (alt) TCHF 10 – 14/m<sup>2</sup>  
Steuerfuss 75% / 1.25 o/oo  
Finanzkraftgruppe 1  
Keine Wasserzinsen

## Vergleich Tschierschen-Praden mit Falera

Tschierschen-Praden suchen eine leicht positive Entwicklung, keine Revolution.



## Vergleich Tschierschen-Praden mit Falera

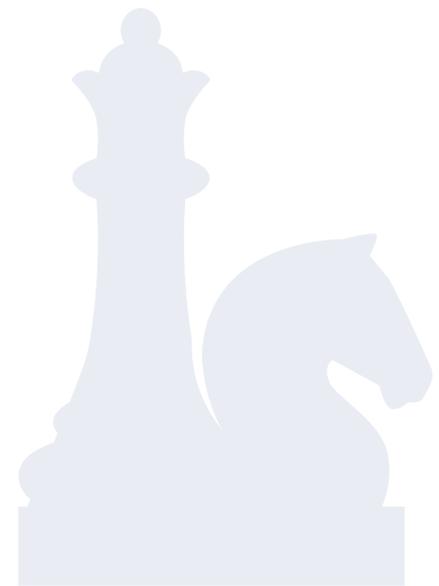
		Tschierschen-Praden		Falera	
		2010	2019	2010	2019
Autofahrdistanz von Chur	in Minuten	n/a	20	n/a	33
Strassendistanz von Chur	in Km	28	11	28	28
Einwohner	Anzahl	309	307	579	620
Geburten	Anzahl	4	4	6	3
Jugend (0 - 19 Jahre)	Anzahl	43	53	109	116
Erwerbsleben (20 - 64 Jahre)	Anzahl	201	172	346	328
Pensionsalter (65+ Jahre)	Anzahl	64	82	124	176
<b>Einwohnerpotenzial</b>			<b>103</b>		
Jugend (0 - 19 Jahre)		14%	17%	19%	19%
Erwerbsleben (20 - 64 Jahre)		65%	56%	60%	53%
Pensionsalter (65+ Jahre)		21%	27%	21%	28%
Anzahl Wohnungen/Haushalte	Anzahl	522	535	1'290	1'345
Geschätzte Anzahl Wohn-m2	m2	43'580	45'335	105'955	111'530
Mittlere Wohnungsgrösse	m2	83.5	84.7	82.1	82.9
Anzahl Arbeitsplätze	Beschäftigte	117	133	276	240
Steuerfuss			120%		75%
Handänderungssteuer			2.0%		2.0%
Liegenschaftssteuer			0.150%		0.125%
Fiskalertrag	CHF		1'235'922		4'706'960
Fiskalertrag pro Einwohner	CHF		4'026		7'592
Fiskalertrag pro Wohnung	CHF		2'310		3'500
<b>Fiskalpotenzial</b>	<b>MCHF</b>		<b>1.46</b>		
Liegenschaftssteuerertrag	CHF		345'908		610'364
Lieschaftssteuerwert	MCHF		231		488
Liegenschaftswert pro Wohnung	CHF		431'038		363'042
Marktwert m2 (neubau)	CHF		10'000		18'000
Marktwert m2 (Altbau 80er)	CHF		5'000		10'000
Liegenschaftsmarktwert nach Altbau	MCHF		227		1'115
Liegenschaftswert nach Altbau pro Wohnung	CHF		423'692		829'219
<b>Marktwertpotenzial pro Whg.</b>	<b>CHF</b>		<b>405'528</b>		
<b>Marktwertpotenzial alle Whg.</b>	<b>MCHF</b>		<b>217</b>		

### Naive Vergleichsbetrachtung mit Falera und Abschätzung des Potenzials für Tschierschen

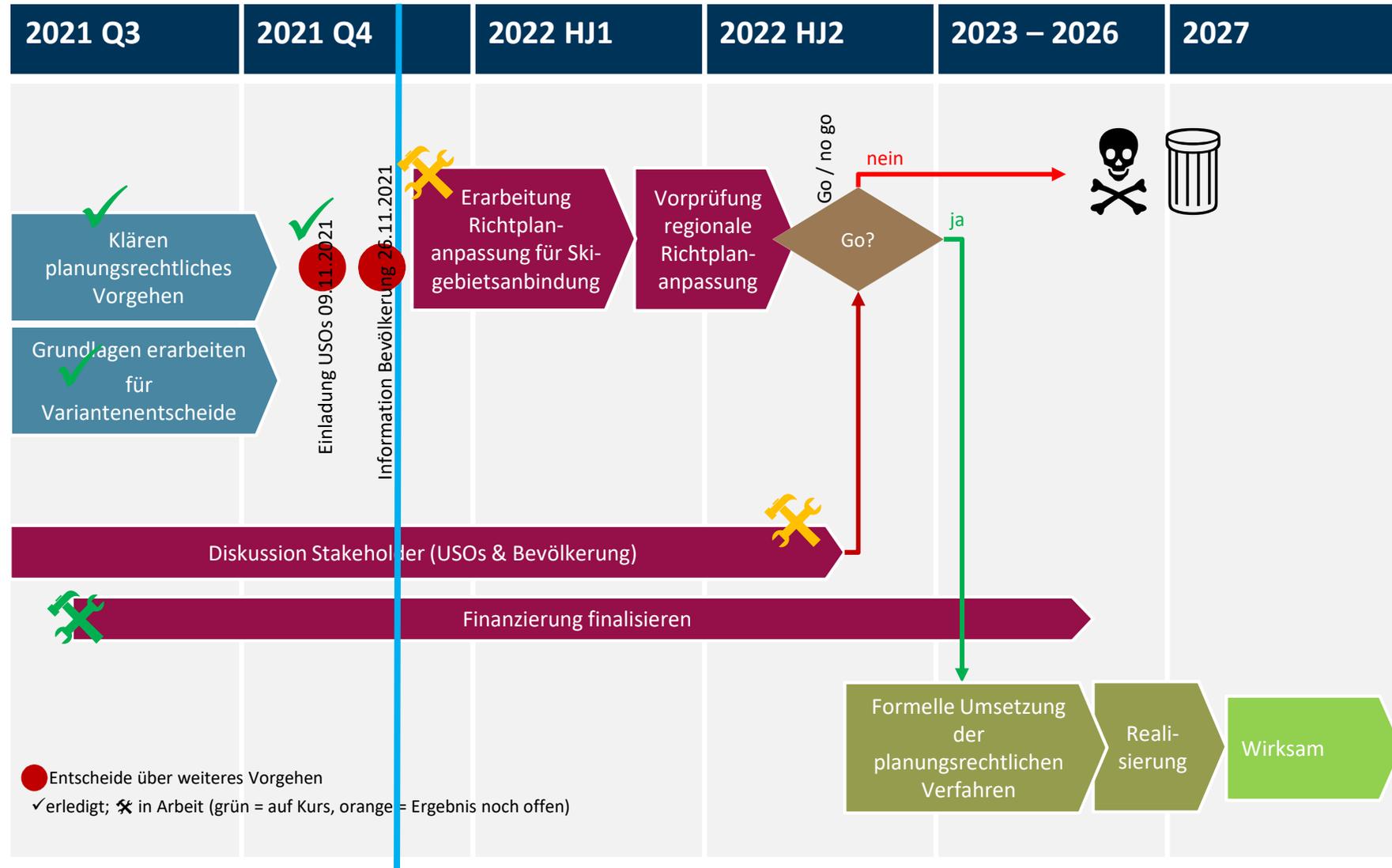
- Einwohnerpotenzial + 103 Personen
- Fiskalpotenzial + CHF 1.5 Mio.
- Marktwertpotenzial Liegenschaften CHF 217 Mio.

Diese Potenziale sind nicht im Jahr 1 sondern über 2 Jahrzehnte zu erwarten.

# 7 Weiteres Vorgehen



## Restrukturierungsplan (aktualisiert Sep 2021)



# Fragen? / Diskussion

