



## Resortzonen in Tschierschen

### Bedarfsanalyse für eine Resortzone

In Tschierschen besteht für die langfristige Sicherung der Bergbahnen ein konkreter Bedarf von mindestens ~790 Betten in Hotels & Resorts.

Wir schätzen die Wahrscheinlichkeit für die Realisierung eines Feriendorfs mit touristisch bewirtschafteten Wohnungen im Stockwerkeigentum als hoch ein.

Die Einrichtung einer Resortzone würde die Realisierungschancen für ein Resort mit warmen Betten entscheidend erhöhen.

25. April 2024

## Impressum

<i>Auftraggeber</i>	Bergbahnen Tschierschen AG
<i>Bearbeitung</i>	Peder Plaz, Hanser Consulting AG
<i>Veröffentlichung</i>	25. April 2024
<i>Offenlegung von Quellen</i>	<p>Die in diesem Dokument verwendeten Inhalte, Angaben und Quellen wurden mit grösster Sorgfalt zusammengestellt. Die Ausführungen beruhen teilweise auf Annahmen, die auf Grund des zum Zeitpunkt der Auftragsbearbeitung zugänglichen Materials für plausibel erachtet wurden.</p> <p>Die verwendeten Quellen und wortwörtlichen Zitate werden offengelegt. Bei der Verwendung von theoretischen oder wissenschaftlichen Konzepten, welche den gegenwärtigen Erkenntnissen der Wissenschaft entsprechen, wird zur Wahrung der Lesbarkeit und Verständlichkeit auf eine explizite Quellenangabe verzichtet.</p> <p>Gleichwohl kann Hanser Consulting AG für die Richtigkeit der gemachten Annahmen keine Haftung übernehmen.</p>
<i>Projektnummer</i>	12053.02
<i>Hanser Consulting</i>	<p>Die Hanser Consulting AG ist eine Politik- und Unternehmensberatung in der Schweiz. Unser Fokus liegt einerseits auf der Unterstützung von Unternehmen in Fragen der Strategieentwicklung und andererseits auf die Beratung der Öffentlichen Hand und Verbände in wirtschaftspolitischen Fragestellungen.</p>

## Inhaltsverzeichnis

	<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Ausgangslage &amp; Auftrag</b>	<b>4</b>
	1.1 Ausgangslage .....	4
	1.2 Auftrag .....	4
<b>2</b>	<b>Evaluation Frage 1: Braucht Tschierschen Resorts?</b>	<b>4</b>
	2.1 Allgemein .....	4
	2.2 Spezifische Bedürfnisse der Skiorte.....	5
	2.3 Neue Kapazitäten schaffen vs. bestehende Kapazitäten besser auslasten.....	5
<b>3</b>	<b>Evaluation Frage 2: Wie gross ist der Bedarf?</b>	<b>5</b>
	3.1 Allgemein .....	5
	3.2 Spezifische Quantifizierung für das Skigebiet.....	6
<b>4</b>	<b>Evaluation Frage 3: Wie wahrscheinlich ist ein konkretes Bauprojekt?</b>	<b>8</b>
	4.1 Allgemeine Realisierungswahrscheinlichkeit von touristischen Projekten in kleinen ländlichen Tourismusorten .....	8
	4.2 Einschätzung der Realisierbarkeit spezifischer Beherbergungsformen in Tschierschen.....	9
	4.3 Einfluss der Eigentumsverhältnisse .....	10

## 1 Ausgangslage & Auftrag

### 1.1 Ausgangslage

Resortzone vorgesehen

Die Gemeinde Tschierschen-Praden möchte im Dorf Tschierschen zusätzliche Zonen für warme Bette (Hotels & Feriendörfer, bzw. Resorts) schaffen, um die künftige touristische Entwicklung von Tschierschen zu fördern.

Aus heutiger Sicht und aufgrund der Praxis des Kantons Graubünden dürfte es sich im Fall von Tschierschen um die Schaffung einer auf 10 Jahre befristeten Resortzone handeln.

Als Vorbedingung dafür verlangt der Kanton Graubünden einen Bedarfsnachweis für entsprechende Beherbergungskapazitäten bzw. -zonen.

### 1.2 Auftrag

Bedarfsanalyse

Die Hanser Consulting AG (HCo) wurde beauftragt, den Bedarf für eine zusätzliche Resortzone bzw. für zusätzliche Beherbergungskapazitäten zu analysieren und falls vorhanden, nachvollziehbar darzulegen.

Gemäss telefonischen Abklärungen von HCo mit dem Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden (ARE GR)<sup>1</sup> soll der geforderte Bedarfsnachweis primär auf touristische Marktanalysen/Einschätzungen basieren. Es geht

- einerseits darum zu klären, ob **grundsätzlich ein Bedarf für ein Resort besteht** und
- andererseits um die Frage, ob ein konkreter Bedarf für eine Resortzone besteht, weil ein **konkretes Projekt** besteht.

In der Praxis des Kantons wird - unserem Verständnis nach - ein Bedarfsnachweis als gegeben erachtet, wenn ein konkretes, finanziell realistisches Projekt, dass in absehbarer Zeit umgesetzt werden kann, vorhanden ist.

Im Fall von Tschierschen bestehen zwar immer wieder Ideen für Beherbergungsprojekte. Es ist aber zum jetzigen Zeitpunkt kein konkretes, durchfinanziertes Projekt vorhanden. Wir leiten deshalb für unsere Bedarfsanalyse die folgenden Fragen ab:

- a) **Braucht Tschierschen Resorts** und wenn ja, warum?
- b) Falls Tschierschen Resorts braucht, in welcher **Grössenordnung**?
- c) Wie **wahrscheinlich** ist es, dass ein Resort in den **nächsten 10 Jahren** umgesetzt wird und damit auch ein konkreter Bedarf für die Schaffung einer Zone besteht?

## 2 Evaluation Frage 1: Braucht Tschierschen Resorts?

### 2.1 Allgemein

Tourismusorte brauchen per Definition Beherbergungskapazitäten

Die Gemeinde Tschierschen-Praden mit dem Skigebiet Tschierschen blickt auf eine **über 100jährige Tourismusgeschichte** zurück. Tschierschen wird allgemein als touristischer Standort wahrgenommen, auch wenn die Gemeinde in der Nomenklatur des Bundes als 'Periurbane Dienstleistungsgemeinde geringer Dichte' und nicht als 'Tourismugemeinde' bezeichnet wird.

Jede **Tourismusdestination** bemüht sich grundsätzlich um Gäste, wobei Übernachtungsgäste den Tagesgästen vorgezogen werden, weil deren Wertschöpfung pro Tag höher und deren Verkehrsbelastung relativ zur Aufenthaltsdauer geringer ist.

---

<sup>1</sup> Telefon mit Linus Wild (ARE) anfangs Januar 2024

Skigebiete brauchen angemessene Anzahl vermietbare Beherbergungskapazitäten

## 2.2 Spezifische Bedürfnisse der Skiorte

Weiter sind die meisten **Skigebiete** in Graubünden auf eine der Grösse des Skigebietes angemessene Anzahl Betten vor Ort angewiesen, damit genügend Besucher in die Skigebiete strömen und dadurch die Betriebskosten des Skigebiets gedeckt werden können.

In den letzten 20 Jahren haben vermehrt Bergbahngesellschaften die Initiative ergriffen, um zusätzliche warme Betten in den Destinationen zu schaffen (z.B. Brigels, Savognin, Disentis, Splügen, Klosters, Davos, Scuol, Lenzerheide). In der Regel wurden Hotel- oder Resortzonen in diesen Gemeinden eingerichtet mit dem Ziel, zusätzliche Hotel- und Ferienwohnungsbetten für die kurzzeitige Vermietung an Gäste zu realisieren. Viele diese Projekte können heute als erfolgreich bezeichnet werden. Einzelne Projekte konnten nicht finanziert werden oder verzögern sich wegen Einsparungen.

## 2.3 Neue Kapazitäten schaffen vs. bestehende Kapazitäten besser auslasten

Feriendörfer versprechen höhere Auslastung

In den meisten Tourismusorten stellt sich die Frage, ob die **bestehende Beherbergungsinfrastruktur besser ausgelastet werden soll oder zusätzliche Betten** trotz tiefer Auslastung zu schaffen sind. Insgesamt sind Hotellerie und Ferienwohnungen in Graubünden aufgrund der hohen Saisonalität der Nachfrage eher schwach ausgelastet. Aus Sicht der Bergbahnen besteht jedoch primär ein **Bedarf an zusätzlicher Nachfrage während der Wintersaison** und dort in der Hochsaison, also zu den Zeiten, wo die bestehenden Hotels bereits gut ausgelastet sind. Von daher besteht für die Sicherung der Destinationsinfrastruktur (z.B. Skigebiet, Beschneigung) ein Bedarf an zusätzlichen Betten, auch wenn diese nur zu bestimmten Zeiten ausgelastet werden können.

Beispiele in anderen kleinen Tourismusdestinationen zeigen, dass insbesondere die Schaffung von **Betten in Ferienwohnungen in Feriendörfern** eine erfolgsversprechende Strategie darstellt (z.B. Catrina Resort Disentis, Pradas Resort Brigels, Surses Alpin Savognin, Privà Lodge Lenzerheide, Rocks Resort Laax, Aclas Heinzenberg). Einerseits sind diese Feriendörfer mit >50% Jahresauslastung höher ausgelastet als die Hotels vor Ort und andererseits richten sich diese Angebote insbesondere an Feriengäste, welche ein ganze Woche vor Ort bleiben, während die mittlere Aufenthaltsdauer in Hotels deutlich kürzer ist. Daraus resultiert, dass mit Feriendörfern eine höhere Auslastung an den Werktagen in Ferienorten erreicht werden kann als in der Hotellerie.

### Schlussfolgerung

Aus obigen Überlegungen folgern wir, dass der Tourismus- und Wintersportort Tschierschen **grundsätzlich einen Bedarf an zusätzlichen Beherbergungskapazitäten in Form von Hotels und Feriendörfern bzw. Resort** hat, solange der Ort sich allgemein touristisch entwickeln und spezifisch am Skigebiet festhalten will.

## 3 Evaluation Frage 2: Wie gross ist der Bedarf?

Allgemeiner Bedarf nicht quantifizierbar

### 3.1 Allgemein

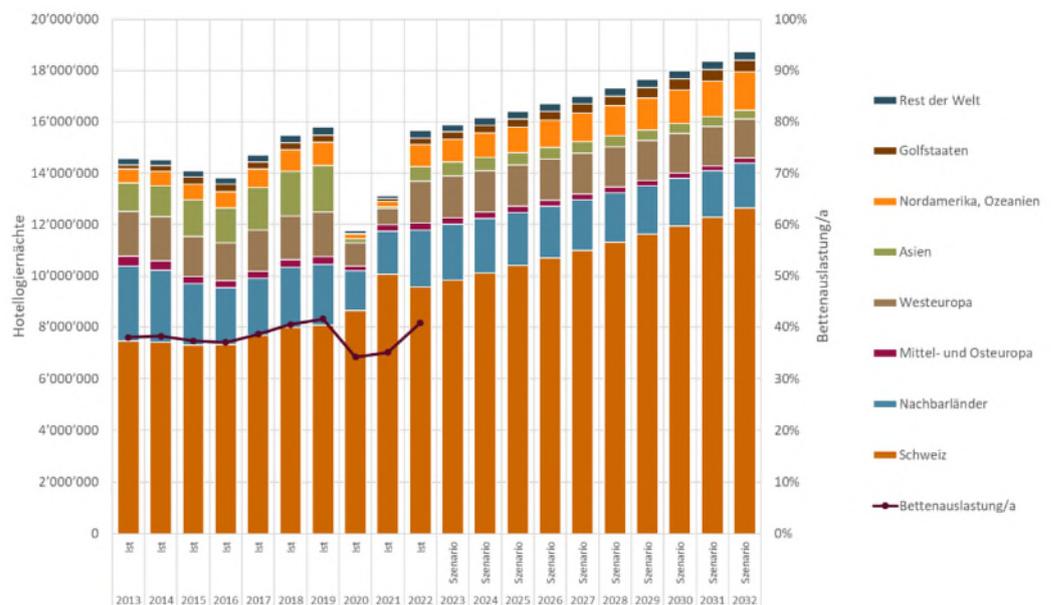
Erfahrungen aus anderen Tourismusdestinationen zeigen, dass ein zusätzliches Beherbergungsangebot grundsätzlich auch zusätzliche Nachfrage schaffen kann. Dies kann gut am Beispiel von Andermatt erläutert werden. Durch die Veränderung des Angebots in Andermatt konnte eine neue Nachfrage angesprochen werden. Das Hotel Chedi zieht heute Gäste im Luxussegment für Andermatt an, während dies früher für Andermatt, wegen fehlendem Angebot und fehlender Vorstellungskraft nicht für möglich gehalten wurde.

Das heisst, die touristische Nachfrage richtet sich (zumindest zu einem bedeutenden Teil) nach dem Angebot (welches zu einem wesentlichen Teil auch durch die Beherbergungsformen definiert wird). So gesehen lässt sich ein konkreter Bedarf oder Potenzial für Tschierschen nicht quantifizieren. Sollte in Tschierschen ein attraktives Angebot entstehen, so kann dieses durchaus neue Nachfrage schaffen.

Ein Blick auf die Entwicklung der Hotelnachfrage in den alpinen Tourismuskantonen zeigt zudem rückblickend ein Wachstum, insbesondere aus dem Schweizer Markt. Bei einem Trendszenario kann davon ausgegangen werden, dass die Grundnachfrage in der Schweiz um jährlich 2% wächst, wodurch allgemein auch für die Positionierung eines neuen Angebots in Tschierschen ein Spielraum im Markt besteht.

Abbildung 1

Trend-Szenario für Hotellogiernächte in den alpinen Tourismuskantonen (BE, GR, VS, OW)



Quelle: Hanser Consulting AG, basierend auf BFS HESTA

### 3.2 Spezifische Quantifizierung für das Skigebiet

Mindestens 26'980 zusätzliche Besucher/a für Skigebiet nötig

Aus den Bedürfnissen des Skigebiets Tschierschen lässt sich im Unterschied zum nicht quantifizierbaren allgemeinen Bedarf des Tourismusortes eine **sehr konkrete Grössenordnung an warmen Betten ableiten**.

Das Skigebiet Tschierschen verzeichnete im Schnitt der letzten rund 10 Jahre ~ 34'000 Besucher/a mit einem heutigen Verkehrsertrag von ~CHF 28 pro Besucher bei normalen Witterungsverhältnissen. Daraus resultiert ein mittlerer negativer EBITDA von TCHF 180 für die Bergbahnen Tschierschen AG (BBT). Damit das Unternehmen die minimal notwendigen Erneuerungsinvestitionen aus eigener Kraft tätigen kann, braucht es eine strukturelle Erhöhung des EBITDA um TCHF 820. Dies würde bei einem Durchschnittsverkehrsertrag von CHF 28 pro Besucher mindestens 26'980 zusätzlich notwendigen Besuchern pro Winter entsprechen. Da die Ausdehnung der Tagesgäste unrealistisch ist, müssten diese zusätzlichen Besucher als Übernachtungsgäste angeworben werden.

Abbildung 2

## Erfolgsrechnung der Bergbahnen Tschierschen AG

<b>BBT Erolgsrechnung</b>											
rot: Annahmen/Schätzungen Hanser Consulting AG											
blau: statistische Werte oder Vorgaben											
In TCHF	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	Mittelwert 2014-
<b>Planannahmen</b>											
Ersteintritte Winter	43'624	35'161	32'859	25'592	37'062	42'500	34'900	36'886	40'603	15'524	34'471
Verkehrsertrag pro EE (Winter) in CHF	25.21	25.39	26.29	25.92	24.73	23.88	26.46	27.08	28.69	38.65	27.23
<b>Erfolgsrechnung</b>											
Verkehrseinnahmen Winter	1'100	893	864	663	917	1'015	923	999	1'165	600	914
Übrige Einnahmen	155	154	145	114	95	117	122	73	239	241	
Ertragsminderungen	-54	-43	-42	-39	-47	-49	-59	-65	-81	-36	
<b>Total Ertrag</b>	<b>1'201</b>	<b>1'003</b>	<b>966</b>	<b>738</b>	<b>965</b>	<b>1'083</b>	<b>987</b>	<b>1'007</b>	<b>1'323</b>	<b>805</b>	<b>914</b>
Personalaufwand (Löhne, Zulagen, Sozialleistungen)	-561	-502	-548	-528	-551	-602	-576	-670	-755	-570	-586
Leasing- und Mietaufwand	-9	-8	-6	-6	-8	-37	-4	-7	-3	-5	-9
Durchfahrts und Leitungsrechte, Baurecht	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-7	-7	-8	-8	-8
Sachversicherungen, Abgaben & Gebühren	-34	-30	-31	-27	-27	-28	-23	-39	-27	-27	-29
Unterhalt und Reparaturen	-207	-332	-179	-95	-154	-139	-164	-115	-143	-175	-170
Pisten- und Lawinendienst	-18	-13	-9	-25	-18	-21	-13	-17	-13	-13	-16
Energie, Betriebsstoffe, Betriebsmaterial	-150	-99	-105	-72	-109	-109	-92	-100	-103	-71	-101
Verwaltungsaufwand	-102	-96	-122	-109	-110	-107	-166	-124	-118	-122	-118
Werbeaufwand	-67	-72	-102	-72	-63	-57	-31	-27	-42	-29	-56
<b>EBITDA</b>	<b>46</b>	<b>-158</b>	<b>-143</b>	<b>-204</b>	<b>-83</b>	<b>-26</b>	<b>-88</b>	<b>-100</b>	<b>111</b>	<b>-215</b>	<b>-180</b>
Finanzerfolg	-	-	-1	-	-	-	-	-	-	-	-0
<b>Cashflow</b>	<b>46</b>	<b>-158</b>	<b>-144</b>	<b>-204</b>	<b>-83</b>	<b>-26</b>	<b>-88</b>	<b>-100</b>	<b>111</b>	<b>-215</b>	<b>-180</b>
Abschreibungen Sesselbahn und Stationen/Gebäude	-102	-102	-102	-102	-102	-102	-278	-146	-102	-164	-130
Abschreibungen Pistenm./Fahrzeuge/Mobiliar	-156	-114	-36	-	-20	-10	-	-	-	-	-34
Spenden und a.o. Erfolg	14	6	214	29	-	350	834	10	9	-	147
<b>EBT</b>	<b>-198</b>	<b>-368</b>	<b>-68</b>	<b>-277</b>	<b>-205</b>	<b>212</b>	<b>468</b>	<b>-236</b>	<b>18</b>	<b>-379</b>	<b>-197</b>
Kapitalsteuern	-14	-12	-9	-11	-8	-7	-10	-10	-10	-7	-10
<b>EAT / Jahresergebnis</b>	<b>-212</b>	<b>-381</b>	<b>-77</b>	<b>-288</b>	<b>-213</b>	<b>205</b>	<b>458</b>	<b>-246</b>	<b>8</b>	<b>-386</b>	<b>-207</b>
<b>Soll-Ebitda</b>	<b>640</b>	<b>640</b>	<b>640</b>	<b>640</b>	<b>640</b>	<b>640</b>	<b>640</b>	<b>640</b>	<b>640</b>	<b>640</b>	<b>640</b>
Fehlender EBITDA	-594	-798	-783	-844	-723	-666	-728	-740	-529	-855	-820
Notwendige Zusatzeintritte zur Erreichung Soll-EBITDA	23'547	31'429	29'772	32'569	29'228	27'884	27'507	27'305	18'437	22'122	26'980

Quelle: Hanser Consulting AG, basierend auf Angaben der Bergbahnen Tschierschen AG

Um zusätzlich rund 27'000 Besucher für das Skigebiet im Winter durch Übernachtungsgäste generieren zu können, bräuchte es bei Anwendung üblicher Faktoren für Belegung und Verhalten von Gästen in Feriendörfern in Skigebietsorten mind. 790 zusätzliche Betten oder mind. 200 Wohnungen à 4 Betten, die in einem Resort organisiert und betrieben würden.

Dies entspricht einer Wohnungsfläche von mind. ~14'000 m<sup>2</sup> BGF oder bei einer Ausnützungsziffer von 0.8 einer Grundstücksfläche von mind. ~17'000 m<sup>2</sup> Bauland in einer entsprechenden Resortzone.

Abbildung 3

## Berechnung des Bedarfes

<b>BBT Erfolgsrechnung</b>	
rot: Annahmen/Schätzungen Hanser Consulting AG	
blau: statistische Werte oder Vorgaben	
Soll-Ebitda	640
Fehlender EBITDA	-820
Notwendige Zusatzeintritte zur Erreichung Soll-EBITDA	26'980
<b>Berechnung des Bedarfs</b>	
Zusatzeintritte / Logiernächte	70%
Auslastung Wohnungen während Wintersaison	65%
Dauer Wintersaison in Tagen	100
Auslastung Betten bei belegter Wohnung	75%
Anzahl Betten pro Wohnung	4
Grösse mittlere Wohnung in m2 BGF	70
Ausnützung Wohnbauten	0.8
Benötigte Betten	791
Benötigte Wohnungen	198
Benötigte m2 BGF Wohnungen	13'836
Benötigte Grundstücksfläche	17'295
Benötigte Parkplätze pro Wohnung	1.0
Benötigte Parkplätze	198

Quelle: Hanser Consulting AG

**Schlussfolgerung**

In Tschierschen kann ein spezifischer Bedarf von **mind. 791 Betten oder mind. 13'836 m<sup>2</sup> BGF in Ferienresorts** nachgewiesen werden, damit das Skigebiet auf heutigem Niveau erneuert werden kann.

## 4 Evaluation Frage 3: Wie wahrscheinlich ist ein konkretes Bauprojekt?

### 4.1 Allgemeine Realisierungswahrscheinlichkeit von touristischen Projekten in kleinen ländlichen Tourismusorten

Wahrscheinlichkeit einer Realisierung gegeben

Auch wenn der Bedarf für eine Resortzone nachgewiesen ist, so stellt sich dennoch die Frage, ob die Umsetzung eines konkreten Projekts in Tschierschen in absehbarer Zeit realistisch ist. Gegen eine zeitnahe Realisierung eines Projekts in Tschierschen spricht die allgemein schwierige Finanzierbarkeit von Beherbergungsprojekten in kleinen Tourismusdestinationen. Ebenfalls dürfte die unsichere Zukunft des Skigebiets für Investoren eher abschreckend wirken. Für eine zeitnahe Realisierung eines Projekts sprechen dennoch die folgenden Gründe:

- Mit dem **Hotel Alpina** konnte ein Beherbergungsprojekt realisiert werden, obwohl es damals als sehr unwahrscheinlich gegolten hatte.

- Durch das **Zweitwohnungsgesetz** wurden die freien Zweitwohnungen verknappt. Dies führte zu allgemein höheren Preisen für Zweitwohnungen und auch für touristisch bewirtschafteten Wohnungen im Berggebiet. Es zeigt sich immer mehr, dass auch touristisch bewirtschaftete Wohnungen (tbW) einen guten Absatzmarkt finden.
- Für die **Käufer von tbW kann Tschierschen auch unabhängig vom Winter** ein interessanter Standort bilden, da künftig aufgrund von Klimawandel und demografischen Verschiebungen der Sommer vermehrt in den Fokus von Feriengästen und Wohnungskäufern rückt. Denn im Unterschied zum Winter, wo die Grösse des Skigebiets ein entscheidender Standortfaktor bildet, kann Tschierschen im Sommer durch das intakte Dorfbild und der guten Erreichbarkeit aus der Metropolitanregion Zürich gute Argumente für sich in die Waagschale werfen. Da Käufer von tbW an der Eigennutzung gleiches Interesse haben wie an der Realisierung einer Rendite, dürften tbW im Stockwerkeigentum auch in Tschierschen durchaus finanzierbar sein.
- Das **Resort Aclas Heinzenberg** zeigt, dass auch in vermeintlich kleinen Skigebieten eine Investition möglich ist.
- Die Realisierung des **JUFA-Hotels in Savognin** mit der Argumentation, dass die Betreiber insbesondere auch an den Sommer glauben zeigt, dass an interessanten Sommer-Standorten durchaus Potenzial besteht. Auch die Entwicklung des **Appenzeller Huus in Gonten** (AI) erfolgt an einem Standort, der bisher wenig touristisch entwickelt ist und primär von der landschaftlichen Qualität im Sommer leben muss. Schliesslich zeigt das Feriendorf **REKA in Urnäsch**, das an einem touristisch unwahrscheinlichen Standort entwickelt wurde, dass auch in ländlich reizvollen Standorten (ohne Skigebiet und breiter Tourismusinfrastruktur) sehr hohe Belegungszahlen erreicht werden können.

#### 4.2 Einschätzung der Realisierbarkeit spezifischer Beherbergungsformen in Tschierschen

Aufgrund obiger Überlegungen und unserer eigenen Erfahrungen in anderen touristischen Standorten der Schweiz schätzen wir die Wahrscheinlichkeit für die Realisierung eines Bauprojekts in einer Resortzone in Tschierschen innerhalb der nächsten 10 Jahre wie folgt ein:

- Ein **rein kommerzielles Projekt** (z.B. selbsttragendes Hotel) dürfte herausfordernd bleiben und kann nur mit unternehmerisch-mäzenatischer Motivation realisiert werden. Die Realisierung eines solchen Projekts ist zwar **eher unwahrscheinlich, aber nicht ausgeschlossen**, wie man dies am Fallbeispiel des Alpina Mountain Resorts sehen kann.
- Der **Ausbau des Alpina Mountain Resorts**, sofern eine Resortzone eingerichtet wird, erachten wir als **wahrscheinlich**, da der Investor über die notwendigen Mittel verfügt und die Geschäftslogik in der Tendenz einen Ausbau verlangt. Entsprechende Absichten bestehen gemäss Verwaltungsrat der 'The Alpina Management AG'.
- Die Realisierbarkeit von **touristisch bewirtschafteten Wohnungen im Stockwerkeigentum** erachten wir als **sehr wahrscheinlich**, da die Erreichbarkeit aus der Metropolitanregion Zürich gut ist, und insbesondere die Kombination aus Eigennutzung im Sommer mit Vermietbarkeit in der winterlichen Hochsaison attraktiv erscheint. Mit den beiden Architekturbüros 'fernsicht architektur&bauleitung gmbh' und 'AMJGS Architektur' bestehen konkrete Interessenten, die ein Projekt vorantreiben möchten und erste Testplanungen und Investorensondierungen durchgeführt haben.
- Die Realisierung eines Feriendorfes ohne Stockwerkeigentum nach Vorbild Pradas Brigels oder REKA-Feriendörfer erachten wir derzeit als **eher unwahrscheinlich, aber nicht ausgeschlossen** (siehe Aclas Heinzenberg, REKA Urnäsch). Denn in Graubünden sind einige entsprechende Projekte in grösseren Destinationen in Planung (z.B. Klosters-Ganda, Davos-Rinerhorn, Savognin-Viols, Sedrun-Dieni) und Investoren werden sich eher auf diese Standorte konzentrieren.
- Sofern das Thema **Pendelbahn** nach Arosa konkretisiert werden könnte, dürften **alle Varianten als sehr wahrscheinlich** eingeschätzt werden. Denn Tschierschen könnte dann

ein schweizweit führendes Skigebiet mit einem intakten Maiensässdorf und einer guten Erreichbarkeit kombinieren, was ein hoch attraktives Gesamtpaket bilden würde.

- Alternativ zur Erstellung einer Pendelbahn nach Arosa steht immer noch der **Ausbau der Beschneigung zur Sicherung des Skigebiets** zur Diskussion. Investitionen in diesen Ausbau würden die Attraktivität von Tschierschen für touristische Investitionen erhöhen und damit auch allgemein die Wahrscheinlichkeit von Investitionen in warmen Betten. Dieser Ausbau würde aber gleichzeitig die Schaffung von warmen Betten erfordern, weshalb hier ein 'Huhn und Ei'-Problem vorliegt.
- **Ohne die Schaffung einer Resortzone** dürfte allgemein die **Wahrscheinlichkeit** einer Realisierung **abnehmen**, da Investoren die Unsicherheit und dann notwendigen längeren Planungs-Vorlaufzeit scheuen und sich dann anderen besser verfügbaren Standorten zuwenden würden.

#### 4.3 Einfluss der Eigentumsverhältnisse

Ob ein Resort in einer ausgeschiedenen Resortzone realisiert werden kann, hängt natürlich nebst den planungsrechtlichen Vorgaben und dem Geschäftsmodell insbesondere auch von der eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit des betroffenen Baulandes ab. Voraussetzung für eine Realisierung ist, dass das eingezonte Bauland zum Verkauf an einem Projektentwickler zu den für solche Projekte üblichen Bedingungen steht. Diese Voraussetzung hängt nicht mit dem allgemeinen Bedarf, sondern mit der konkret gewählten Parzelle zur Einzonung zusammen.

Es ist an der Gemeinde sicherzustellen, dass der Zugriff auf das eingezonte Bauland zu zweckmässigen Bedingungen sichergestellt ist.

##### **Schlussfolgerung**

Wir schätzen die Wahrscheinlichkeit der Realisierung eines Feriendorfes mit **touristisch bewirtschafteten Wohnungen, die im Stockwerkeigentum in einer Resortzone in Tschierschen verkauft werden, als hoch** ein.

Dies unter Vorbehalt, dass Parzellen eingezont werden, die auch tatsächlich zu zweckmässigen Konditionen zum Verkauf stehen.

Ohne die Schaffung einer Resortzone bevor ein konkretes Projekt vorliegt, dürfte die Wahrscheinlichkeit einer Realisierung stark sinken, da Investoren aufgrund der Unsicherheiten und langen Planungs-Vorlaufzeiten allenfalls weniger Interesse bekunden würden.

**Im Umkehrschluss heisst dies, dass die Einrichtung einer Resortzone die Realisierungschancen eines in Tschierschen dringend benötigten Projekts mit warmen Betten entscheidend erhöht.**

