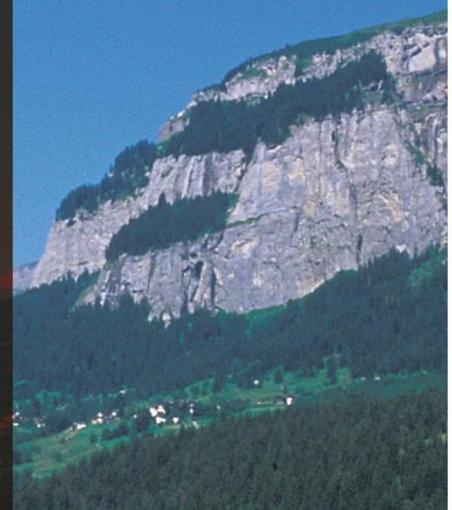


---

# Gemeinde- versammlung vom 28. Januar 2019



---

# Traktanden

1. Feststellung der Genehmigung des Protokolls der letzten Gemeindeversammlung
2. Prau la Selva Retreat – Orientierung
3. Varia und Umfrage

---

# Traktandum 1

## Protokoll

---

# Traktandum 2

Prau la Selva Retreat – Orientierung

---

# Einleitung und Überblick

Adrian Steiger

---

# Ablauf

Adrian Steiger

- Einordnung der Projekte (Guido Casty)
- Präsentation Gastgeber 3.0 (Guglielmo Brentel)
- Informationen zum Projektstand (Martin Brunner)
- Ausbau Curlinghalle (Marco Maranta)
- Kosten Sanierung Sportzentrum (Richard Schneller)
- Zusammenfassung (Adrian Steiger)
- Fragen und Diskussion

---

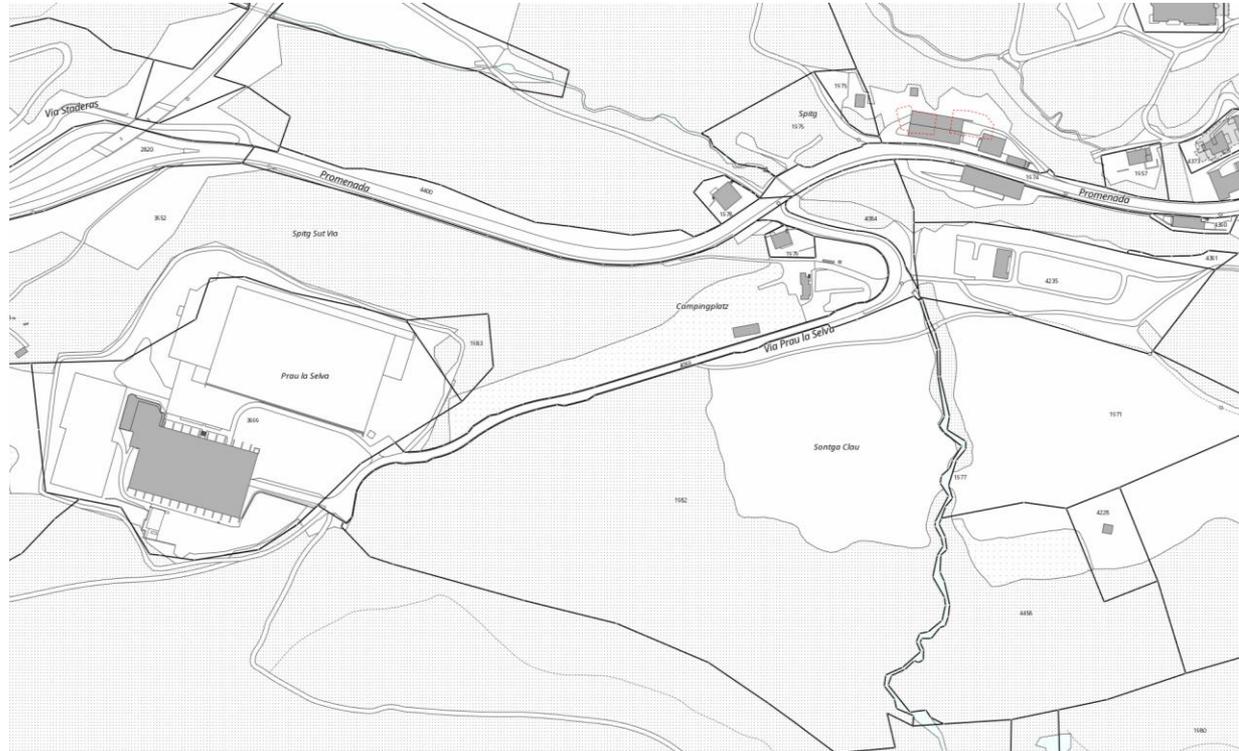
# Der Weg bis heute

Guido Casty



---

# Situationsplan



---

# Chronologie

- 1986    Neubau Eröffnung
- 2006    Erstes Sanierungs- und Ausbauprojekt
- 2012    Konzept Familienparadies / Umnutzung Halle
- 2015    Abbruch Projekt Familienparadies
- 2016    Erwerb Waldhaus Arena (Curling Halle)
- 2017    Entwicklung Projekt Retreat
- 2018    Vorprüfung Raumplanung  
Techn. Machbarkeit Wasserbau  
Auswahl Betreiber
- 2020    Ablauf Betriebsbewilligung Eisaufbereitung

---

# Ausgangslage

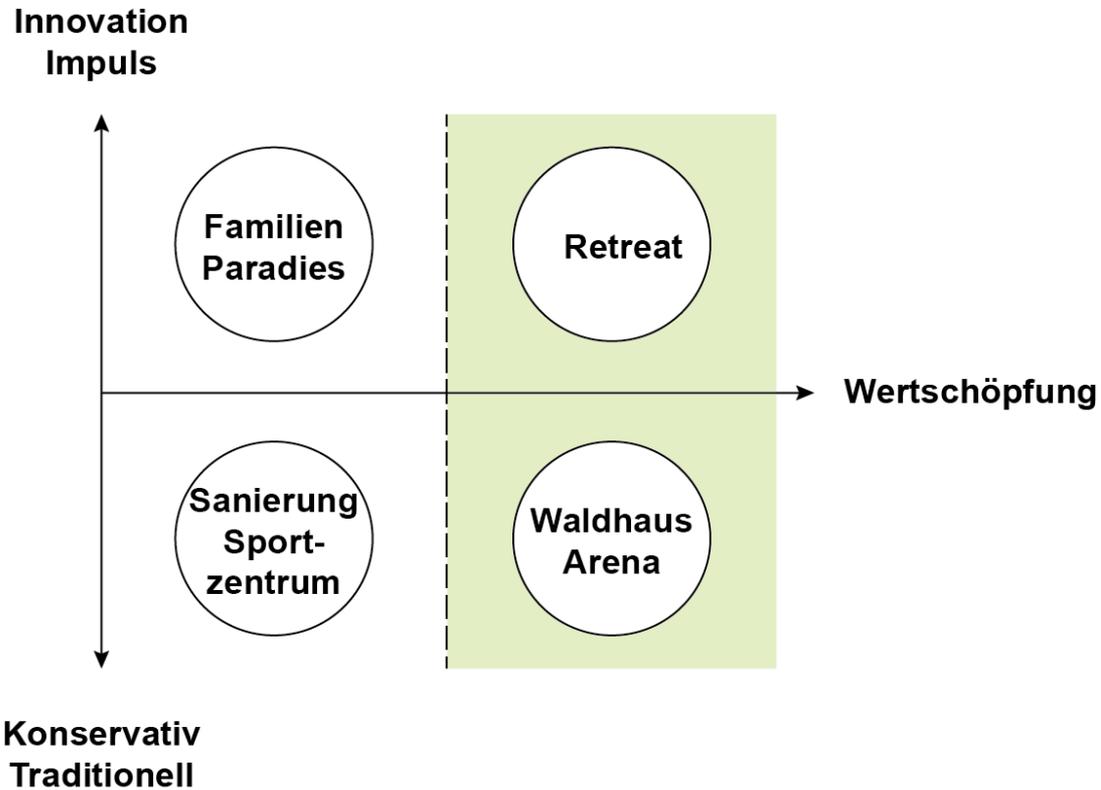
- Jährlicher Betriebsverlust von rund CHF 280'000
- Rückläufige/fehlende Nachfrage Eisnutzung
- Überangebot an Eishallen
- Projekt Familienparadies abgebrochen (Betriebsverlust hoch, kein Betreiber)
- Waldhaus Arena mit unausgeschöpftem Potenzial
- Neu-Ausrichtung der Marke Flims (Natur, Kultur und Tradition)
- Neues Angebot Stenna Center (Kindercity, Kino)

---

# Zielsetzungen

- Attraktives Angebot zur Stärkung des ganzjährigen Tourismus in Flims
- Sicherstellung einer zukunftsfähigen und langfristig rentablen Nutzung
- Schaffung von zusätzlicher Wertschöpfung für Flims
- Nutzung der optimalen Voraussetzungen der Waldhaus Arena (Erschliessung, Erreichbarkeit, Tradition etc.)
- Vermeidung von Doppelspurigkeiten (Sportzentrum / Waldhaus Arena)
- Möglichst tiefe Belastung/Investitionen für die Gemeinde
- Erhalt einer möglichst hohen Angebotsvielfalt in Flims

# Positionierung



---

# Vorstellung Betreiber

Adrian Steiger

---

# Information zum Projektstand

Martin Brunner



---

# Das Projekt heute

- Nature-Retreat mit 56 Cabins und 234 Betten, öffentliches Restaurant und Meeting-Infrastrukturen
- Lag Prau la Selva als Alleinstellungsmerkmal
- Sanierung und Aufwertung Camping
- Hochseilpark bleibt bestehen
- Eisfeld, Tennisplätze und Minigolfanlage werden bei der Waldhaus Arena neu entstehen

---

# Teilrevision Zonenplanung

## Inhalt

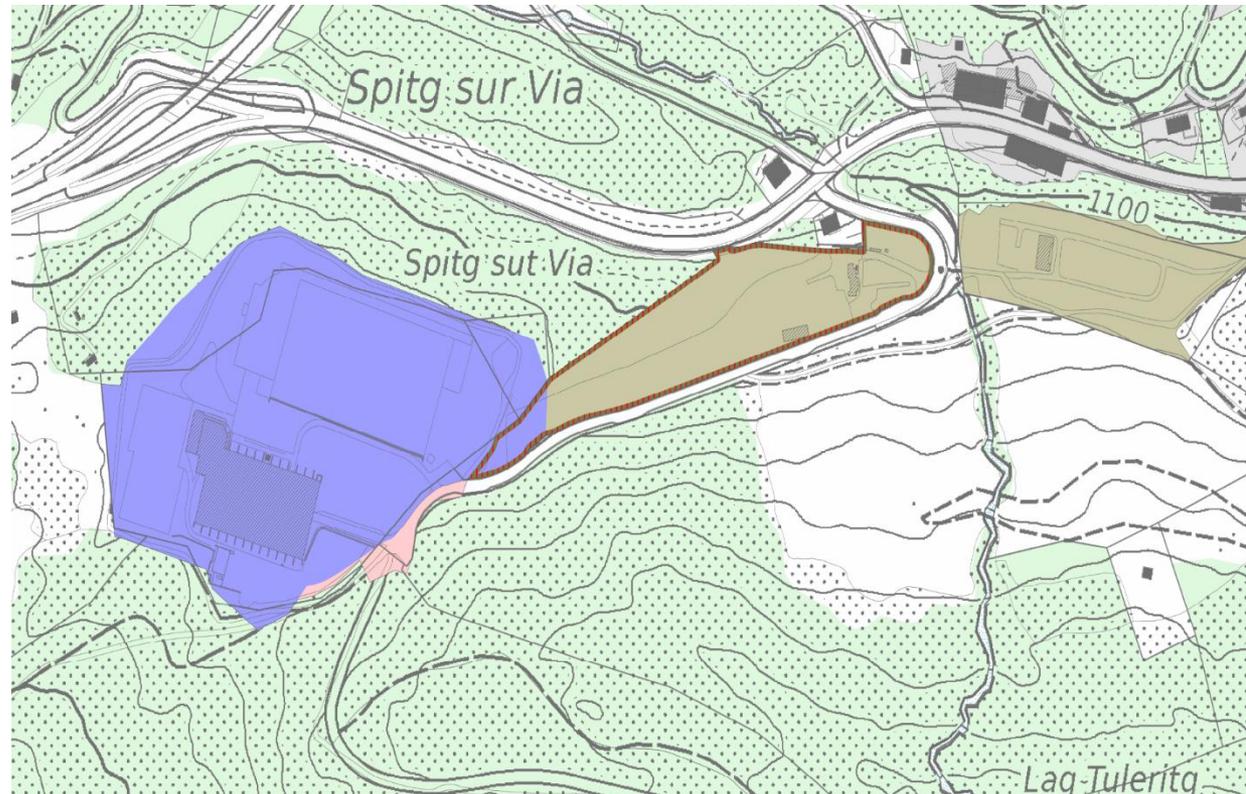
- Umzonung ZöBa in Touristische Gewerbezone (TGZ)
- Umzonung überlagerte Zone Camping/Wald in Campingzone (CA)

## Stand

- Zonenplanänderung ausgearbeitet
- Vorprüfung durch Kanton (ARE) erfolgt

---

# Teilrevision Zonenplanung



---

# Abklärung Machbarkeit

## **Bericht Ecowert (Chur)**

Abklärung der Machbarkeit (Ökologie, Hydrologie, Nutzungen, Gewässer-, Natur- und Landschaftsschutz)

---

# Abklärung Machbarkeit

## Ökologie / Nutzung

- Machbarkeit «Lag Prau la Selva» gegeben
- Ökologisch wertvolles Gewässerbiotop mit selbsterhaltender Fauna und Flora (ähnliche Typologie wie Crestasee)

---

# Abklärung Machbarkeit

## Hydrologie / Wasserqualität

- Speisung mit Quellwasser Tarschlims/Platt Alva im Vordergrund
- Nutzung bestehender Infrastrukturen der «Sinfonia d'Aua»
- Benötigte Wassermengen sind gering (5 bis 10 Liter/sec)
- Keine Beeinträchtigungen des Caumasees oder anderer Gewässer

---

# Investitionskosten

## Kostenschätzung

in Mio. CHF exkl. MwSt.

Rückbau Sportzentrum	2.0
Terraingestaltung / Lag Prau la Selva	4.5
Neubau Hauptgebäude	11.0
Cabins / Wegnetz	7.5
Erneuerung Camping	2.5
Baunebenkosten	1.0
Pre-opening Budget für Betreiber	1.5
<b>Total (vor Optimierungen)</b>	<b>30.0</b>

---

# Investorenmodell

- Investitionskosten sollen von einem privaten Investor bzw. Bauträger getragen werden
- Die Gemeinde schliesst für das Areal einen Baurechtsvertrag ab und erhält einen Baurechtszins
- Der Investor schliesst mit dem Betreiber einen Betreibervertrag
- Der Betreiber übernimmt die jährlichen Betriebskosten und verzinst die Investition
- Gespräche mit potentiellen Investoren sind im Gange
- Verschiedene Lösungsvarianten werden abgeklärt (Rechtsform, Anschubkapitalisierung, Anzahl Teilhaber, usw.)

---

# Waldhaus Arena

- Ersatz für Sport-/Freizeitangebot Prau la Selva
- Optimierung Auslastung und Betrieb vorhandener Infrastrukturen (Eis, Gastronomie)
- Angebote für Einheimische und Gäste
- Verbesserung der Ertragslage Waldhaus Arena

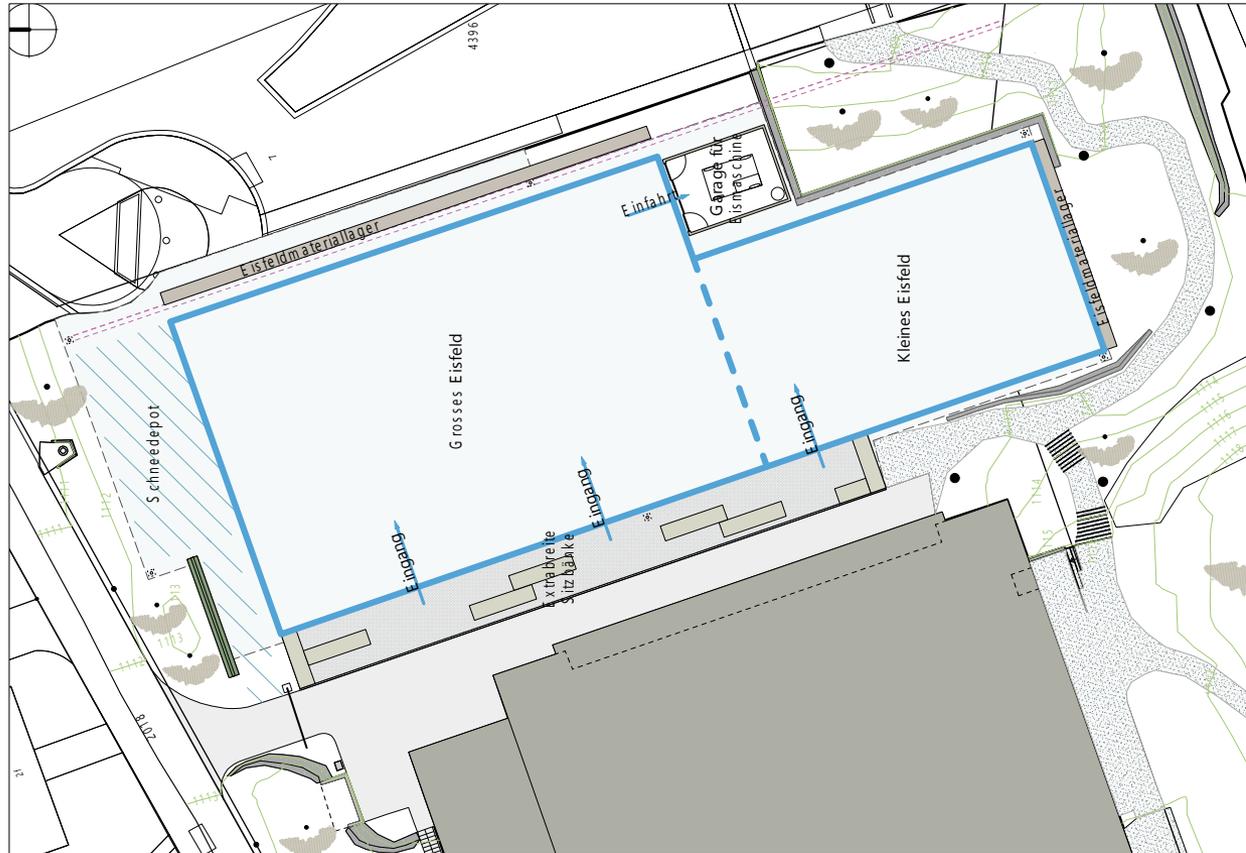
---

# Ausbau Curling Arena

Marco Maranta



# Eisfelder



---

# Eisfelder



---

# Eisfelder



# Tennisplätze



# Adventure Golf



---

# Adventure Golf



---

# Adventure Golf



---

# Adventure Golf



---

# Sanierung Eishalle

Richard Schneller



---

# Sanierung Sportzentrum

inkl. Unterkünfte und Camping

<b>Eis</b>	<b>2'279'000</b>
Banden, Spieler-, Strafbank, Publikumsschutz	525'000
Steuerung, Kälte, Leittechnik	393'000
Sanitär, Kälte, 2-Kreissystem, WRG	595'000
Lüftungs-, Entfeuchtungsanlagen	766'000
<b>Annex</b>	<b>2'843'000</b>
6 Garderoben UG inkl. NR	1'898'000
Empfang EG, Garderoben, WC, Nebenräume	945'000
<b>Bauteilsanierungen</b>	<b>2'832'000</b>
Hülle	2'560'000
Hallendach	272'000
<b>Gastro</b>	<b>3'500'000</b>
Bistro/Restaurant	1'500'000
Sportunterkünfte	2'000'000
<b>Sportangebote Indoor</b>	<b>157'000</b>
<b>Sportangebote Outdoor</b>	<b>4'219'000</b>
Sportangebote Outdoor	1'870'000
Eis/Schnee	300'000
Camping	2'049'000
<b>Total Investitionen</b>	<b>15'830'000</b>
MwSt.	1'218'910
<b>Total Investitionen inkl. MwSt. (+/- 20%)</b>	<b>17'048'910</b>

---

# Sanierung Eishalle

## Minimalvariante

<b>Eis</b>	<b>2'279'000</b>
Banden, Spieler-, Strafbank, Publikumsschutz	525'000
Steuerung, Kälte, Leittechnik	393'000
Sanitär, Kälte, 2-Kreissystem, WRG	595'000
Lüftungs-, Entfeuchtungsanlagen	766'000
<b>Annex</b>	<b>2'843'000</b>
6 Garderoben UG inkl. NR	1'898'000
Empfang EG, Garderoben, WC, Nebenräume	945'000
<b>Bauteilsanierungen</b>	<b>2'832'000</b>
Hülle	2'560'000
Hallendach	272'000
<b>Gastro</b>	<b>1'500'000</b>
Bistro/Restaurant	1'500'000
<b>Sportangebote</b>	<b>1'000'000</b>
Sanierung Aussenanlagen (Wiese statt Sportplatz)	1'000'000
Camping	-
<b>Total Investitionen</b>	<b>10'454'000</b>
MwSt.	805'000
<b>Total Investitionen inkl. MwSt. (+/- 20%)</b>	<b>11'259'000</b>

---

# Zusammenfassung und weiteres Vorgehen

Adrian Steiger

---

# Zielerreichung

- ✓ Attraktives Angebot für einen ganzjährigen Tourismus in Flims
- ✓ Innovative, marktgerechte und langfristig rentable Nutzung
- ✓ Zusätzlicher Wertschöpfung für Flims
- ✓ Aufwertung der Waldhaus Arena (Erschliessung, Erreichbarkeit, Tradition etc.)
- ✓ Keine Doppelspurigkeiten (Sportzentrum / Waldhaus Arena)
- ✓ Möglichst tiefe Belastung / Investitionen für die Gemeinde
- ✓ Hohe Angebotsvielfalt in Flims

---

# Abstimmungsvorlagen 2019

- Ausbau Waldhaus Arena
- Zonenplanänderung Prau la Selva, Camping
- Modell Investitionsgesellschaft (Baurecht)

Über Reihenfolge und Termine der Abstimmungen hat der Gemeindevorstand noch keinen Entscheid gefällt.

---

# Fragen und Diskussion

Adrian Steiger

---

# Traktandum 3

Varia und Umfrage

**Wer wünscht das Wort?**

---

**Besten Dank für Ihr Kommen**