

Urnenabstimmung vom 15. Mai 2022

Botschaft

betr. Kauf und Sanierung Berghaus Foppa sowie Beitrag an Finanz Infra AG und für weitere attraktivitätssteigernde Massnahmen im Gebiet Foppa/Spalegna

Kurzfassung

Das für Flims sehr wichtige Naherholungsgebiet Foppa/Spalegna soll mittels attraktivitätssteigernden Massnahmen zum Ort für Familien und anderen Nutzergruppen werden. Bestehende Angebote sollen markant verbessert und neue sollen dafür sorgen, dass sich das Gebiet entsprechend entwickeln kann. Mit dem gemeinsamen Kauf der Liegenschaft Berghaus Foppa zusammen mit der Bürgergemeinde Flims soll der Fortbestand des Berghauses Foppa gesichert und gestärkt werden. Dieser Kauf sichert der Öffentlichkeit den Standort und bietet Gewähr für eine geregelte und ganzjährige Nutzung. Der für diese gesamte Umsetzung benötigte Bruttokredit beträgt CHF 5'500'000.-.

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

1. Ausgangslage

Der Gemeindevorstand hat sich Gedanken über die Gemeinde von morgen gemacht. An der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2021 hat die Gemeindebehörde über die Gesamtstrategie «Zukunft Flims» orientiert.

In dieser Gesamtsicht ist auch das Naherholungsgebiet Foppa/Spalegna ein grosses Thema. Diese an das Dorf grenzende Geländekammer soll mittels attraktivitätssteigernden Massnahmen zum Ort für Familien und weiteren Nutzergruppen werden. Es soll Angebote wie Schlitteln bei Tag und Nacht, geregelte und sichere Trottnettfahrten, Schneewunderland, Sommer- und Winterspielplatz, Festgelände (Foppachilbi, Bergpredigt etc.), gute Gastronomie, beschneite und beleuchtete Schlittelbahn, beschneite Pisten zur Stärkung und Erhalt Anfängerskigebiet Foppa/Spalegna für Familien, Kinder, Skischule etc. geben.

Der Gemeindevorstand hat sich mit der Entwicklung dieses Gebietes stark auseinandergesetzt. Schlüssel für die Umsetzung der angedachten Massnahmen ist auch das Berghaus Foppa. Ohne ein gutes und solides Gastronomieangebot kann keine Entwicklung stattfinden. Die Gemeinde möchte mit diesem Kauf auch verhindern, dass das Berghaus durch Private erworben und für Einzelinteressen genutzt wird, sprich nur noch für private Zwecke zur Verfügung steht. Als negatives Beispiel sei hier das ehemalige Restaurant Spalegna erwähnt. Obwohl an bester Lage am Wanderweg von Foppa nach Scheia ist das Hauptrestaurant seit Jahren geschlossen. Diese Situation möchte der Gemeindevorstand mit dem Kauf des Berghauses Foppa vermeiden.

Die Sicherung der Flimserseite mit Foppa und Spalegna über das Jahr 2025 hinaus war schon Thema in den Botschaften der Urnenabstimmungen vom 2015 und 2019. Der Stimmbürger hatte sich jeweils dazu klar positiv geäussert.

Der Gemeindevorstand hat die Sicherung von Foppa/Spalegna auch in seiner Legislaturplanung 2021-2024 als ein Leuchttum, welcher mit den beiden dazugehörigen Projekten – UNESCO Erschliessung und Stärkung Finanz Infra AG – einhergeht, bezeichnet. Zudem wird diese geplante Entwicklung auch in der Gesamtstrategie aufgeführt.

Wie bereits einleitend erwähnt, hat der Gemeindevorstand anlässlich der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2021 die Stimmbevölkerung über die Leuchttürme und die künftige Ausrichtung von Flims orientiert. Auf der Homepage www.zukunft-flims.ch können Sie sich über die Handlungsfelder etc. orientieren. Absolutes Topthema im Handlungsfeld Tourismus ist die Entwicklung der Strategie Foppa/Spalegna. Dies zeigen auch die vielen Klicks von Interessierten auf der genannten Homepage. Der Gemeindevorstand hat in seiner Gesamtstrategie zum Thema "Entwicklung Foppa/Spalegna" folgende Zielsetzungen beschlossen:

- Familienfreundliche Positionierung von Flims
- Differenzierung zum Massen- und Konsumtourismus
- Stärkung der touristischen Zentrumsfunktion sowie des touristischen Angebotes in Bezug auf das gesamte Wander- und Skigebiet

Gestützt auf diese Zielsetzungen möchte der Gemeindevorstand, in enger Zusammenarbeit mit der Bürgergemeinde Flims, folgende Investitionen tätigen:

1. Kauf und Sanierung Berghaus Foppa
2. Beiträge an Finanz Infra AG für Beschneidung und Beleuchtung sowie für weitere attraktivitätssteigernde Massnahmen im Gebiet Foppa/Spalegna

2.1. Berghaus Foppa

a) Ein Wort zur Geschichte

Zur Erschliessung von weiteren Einnahmequellen, welche für die Förderung der Jugend eingesetzt werden sollen, hat der damalige Vorstand des Skiclub Flims anfangs der 1960er Jahre diverse Projekte und Möglichkeiten angedacht. Den grössten Erfolg versprach man sich vom Bau und Betrieb eines Restaurants in Foppa. Das damals sehr bekannte Berghaus in Crap la Foppa hatte die Gemeinde Riehen gekauft und sollte zu einem Erholungsheim umgebaut werden. Somit bestand ab Sommer 1961 kein Gasthaus mehr im Raume Foppa. Am 02. September 1961 wurde die Genossenschaft zur Erstellung eines Skiclub Restaurants in Foppa gegründet. Im Jahre 1962 hat die Bürgergemeinde dem Skiclub Flims die Baurechtsparzelle abgegeben. Mangels Finanzen hat der Skiclub der damals gegründeten Genossenschaft

Berghaus Foppa ein Unterbaurecht gewährt. Diese hat dann das Berghaus Foppa gebaut und im 1976 erweitert. Im Laufe der Jahre stellte es sich heraus, dass die gewählte Gesellschaftsform nicht optimal für eine Weiterentwicklung des Berghauses war. Die Genossenschaft wurde dann im 1993 in die Berghaus Foppa AG umgewandelt. Nach sehr erfolgreichen Jahren ergaben sich strukturelle und finanzielle Probleme, ausgelöst durch schlechte Winter, veraltete Infrastruktur, fehlende Attraktivität und Angebote, Ganzjährigkeit etc. In verdankenswerter Weise hat der Hauptaktionär mittels privater Darlehen versucht, die sich abzeichnenden Verluste zu überbrücken. Die Gemeinde und der Hauptaktionär haben sich zusammengesetzt und offen über die verschiedenen Möglichkeiten einer Hilfe durch die Gemeinde diskutiert. Aufgrund der geplanten Entwicklung des Gebietes Foppa/Spalegna lag eine Übernahme des Berghauses Foppa auf der Hand und wurde schlussendlich Tatsache.

b) Kauf

Der Verwaltungsrat der Berghaus Foppa AG hat sich über den Fortbestand des Berghauses intensiv Gedanken gemacht. In diversen Diskussionen zwischen dem Hauptaktionär und der Gemeinde und der Cassons AG wurde dann der Handel beschlossen. Dem Hauptaktionär danken wir im Namen der Polit. Gemeinde und der Bürgergemeinde für seine offene Haltung und sein faires Angebot.

Der Kaufpreis beträgt CHF 1'850'000.-. Die Berghaus Foppa AG erhält diesen Betrag und kann somit all ihre Passiven ausgleichen. Sämtliche Gläubiger der Berghaus Foppa AG können schadlos gehalten werden. Die AG wird liquidiert und gelöscht. Zudem kann ein Imageschaden für Flims mit dem Erwerb des Berghauses durch die Gemeinden verhindert werden. Der Kaufpreis wurde mit der externen Revisionsstelle der Gemeinde besprochen. Diese erachtet den Kaufpreis der Liegenschaft für beide Seiten als fair und angemessen.

Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit und um das Risiko einer möglichen Kreditverweigerung abzufedern bzw. um einem möglichen Drittkauf entgegenzuwirken, vereinbarten der Gemeindevorstand und die Berghaus Foppa AG Folgendes:

Der Kaufvertrag wird zwischen der Berghaus Foppa AG und der Cassons AG abgeschlossen. Mittels einer Vereinbarung zwischen der polit. Gemeinde, der Bürgergemeinde und der Cassons AG wurde festgehalten, dass das Berghaus Foppa nach Genehmigung des Kaufs durch die Urnengemeinde bzw. Bürgerversammlung sofort ins Eigentum der Gemeinden übergeht.

Der Gemeindevorstand steht in einem regen Austausch mit dem Bürgerrat. Diverse Themen wurden diskutiert und in einem echten Dialog wurden gute und gemeinsam getragene Entscheide getroffen. Die Zusammenarbeit innerhalb der beiden Gremien ist sehr gut. Anlässlich eines Gesprächs wurde auch eine Beteiligung der Bürgergemeinde Flims am Berghaus Foppa angesprochen, zumal die Übertragung des Baurechts auch die Genehmigung der Bürgergemeinde bedarf. Ferner hat die Bürgergemeinde auch das Recht, in den vorliegenden Vertrag durch die Ausübung eines Vorkaufsrechts einzutreten.

Gestützt auf diese Ausgangslage hat der Bürgerrat mit dem Gemeindevorstand vereinbart, dass sich die Bürgergemeinde, vorbehältlich der Genehmigung durch die Bürgerversammlung, mit einem Beitrag in der Höhe von CHF 1 Mio. am Kauf und an der Sanierung des Berghauses Foppa beteiligen werde. Auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes werde aber verzichtet und der Übertragung zugestimmt. Die Bürgerversammlung fand am 04. April 2022 statt. Die Flimser Bürgerinnen und Bürger haben den Kaufvertrag genehmigt und auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes verzichtet sowie einer Beteiligung der Bürgergemeinde am Berghaus Foppa mit CHF 1 Mio. mit grossem Mehr zugestimmt. Dafür herzlichen Dank!

Ebenso steht dem Skiclub Flims ein vertragliches Vorkaufsrecht zu. Auf Antrag des Vereinsvorstandes hat die a.o. Generalversammlung vom 25. März 2022 die entsprechende Veräusserungszustimmung erteilt und auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes verzichtet. Dafür herzlichen Dank!

c) Sanierung

Das Gebäude stammt aus dem Jahre 1962. Diverse Umbauten und kleinere Sanierungen wurden im Laufe der Zeit vorgenommen. Die heutige Gebäudesubstanz ist in die Jahre gekommen und muss erneuert werden bzw. den heutigen baulichen und gesetzlichen Vorschriften

angepasst werden. Ebenso sind die internen Abläufe und die Zugänglichkeit zu verbessern. Geplant ist in einem ersten Schritt die Sanierung der Restauration im Erdgeschoss (Innenräume, Küche, Buffet etc.) und energetische Massnahmen am Gebäude. Damit die Gäste trockenen Fusses ins Gebäude kommen sowie die Ver- und Entsorgung effizient vollzogen werden kann, ist ein Verbindungsgang von der Bergstation Foppa ins Bergrestaurant vorgesehen. In der Bergstation Foppa sind die beiden Antriebsmotoren des Flemexpresses untergebracht. Die Abwärme dieser Motoren kann bestens für die Beheizung des Bergrestaurants genutzt werden. Im Weiteren wird im Zuge der Anbindung des Restaurants auch ein multifunktionaler Raum geschaffen. Dieser dient im Winter für die Verpflegung der Skischule (Integration der Kapazitäten von Naraus) und in der restlichen Zeit für diverse Anlässe oder Veranstaltungen.

Die Sanierungskosten belaufen sich auf CHF 2'150'000.-. Sie beruhen auf einer Kostenschätzung von +/- 20 % gemäss SIA-Norm und entsprechen dem Kostenindex Dezember 2021. Im Kredit nicht enthalten sind allfällige Teuerungen sowie die Baukreditzinsen.

d) Künftiger Betrieb

Die Gemeinde und die Bürgergemeinde werden das Berghaus Foppa nicht selber betreiben. Der Betrieb wird verpachtet. Der Pächter pachtet das gesamte Gebäude zu einem marktüblichen Zins. Die Gemeindebehörde schätzt die heute bestehende sehr gute Führung durch Sebastian Kern und seinem Team. Der Gast findet im Berghaus Foppa einen Ort der gelebten Gastfreundschaft mit einer guten Qualität im Angebot und in der Servicekultur. Aufgrund dieser sehr guten und komfortablen Ausgangslage ist die Käuferschaft der Ansicht, dass nach der Sanierung des Berghauses, dieses Team den Betrieb weiterführen soll. Entsprechende Vertragsverhandlungen werden nach erfolgter Abstimmung aufgenommen.

2.2. Attraktivitätssteigernde Massnahme Gebiet Foppa/Spalegna

a) Allgemeines

Wie schon einleitend erwähnt, soll das Gebiet Foppa/Spalegna touristisch aufgewertet werden. Dies wurde nun von allen touristischen Leis-

tungsträgern erkannt und nicht bestritten. Der Flemexpress führt Einheimische und Gäste praktisch bei Tag und Nacht, bei Sonnenschein und Regen, nach Foppa und selbstverständlich dann auch weiter. Das Gebiet Foppa wird aber *das* Naherholungsgebiet von Flims. Es muss daher auch so bereitgestellt werden, dass die verschiedensten Nutzergruppen einen Mehrwert bekommen. Die Gemeinde möchte daher das Gebiet markant aufwerten und dafür CHF 1'500'000.- einsetzen.

b) Beitrag an Finanz Infra AG

Diese attraktivitätssteigernden Massnahmen im Gebiet Foppa/Spalegna waren schon Bestandteile in den Botschaften 2015 (Planungskredit für die Erschliessung des UNESCO WeltNaturerbes Tektonikarena Sardona in einem Gesamtpaket "Flimser Seite") und 2019 (Gemeindebeitrag an den Bau der Erschliessung des UNESCO WeltNaturerbes Tektonikarena Sardona). Vorgesehen war und ist die Stärkung, der Erhalt und die Beschneidung des idealen Anfängergebietes Foppa/Spalegna für Kinder, Familien und für die Skischule, die Beschneidung und Beleuchtung der Schlittelbahn Foppa-Flims in Kombination mit der Sommernutzung als Bike- und Trottnettweg. Damit einher geht auch die Erstellung von Sicherheitsmassnahmen v.a. für die Sommernutzung. Eine Erhöhung der Sicherheit, insbesondere bei der Nutzung durch Trottnetts, wurde schon mehrmals auch an den Gemeindeversammlungen thematisiert und gefordert. Die gesamte Finanzierung dieser Infrastrukturarbeiten erfolgt im Auftrag der Gemeinde Flims über die Finanz Infra AG, welche gemäss früheren Urnenabstimmungen zuständig ist für die genannten Infrastrukturinvestitionen. 80 % der Gesamtkosten von CHF 1'500'000.-, d.h. CHF 1'200'000.-, sollen für die Verbesserung der Infrastruktur durch die Finanz Infra AG aufgewendet werden.

c) Bespielung vor Ort

20 % der Kosten von CHF 1'500'000.-, also CHF 300'000.-, möchte die Gemeinde für die Verbesserung der Bespielung der Örtlichkeiten rund ums Berghaus aufwenden. Angedacht ist u.a. ein interessanter Winter- und Sommerspielplatz, eine verbesserte Platzgestaltung für Anlässe wie Foppachilbi, Bergpredigt etc.

Diese gesamte Attraktivitätssteigerung des Gebietes Foppa/Spalegna hat der Gemeindevorstand in seiner der Bevölkerung vorgestellten Legislaturplanung 2021-2024 aufgezeigt. Anlässlich dieser öffentlichen

Orientierung gingen gegen diese Vorhaben keine Einwände ein, im Gegenteil: Die Förderung des Gebietes Foppa/Spalegna wurde sehr begrüsst.

3. Kosten

Die Bau- und Sanierungskosten beruhen auf einer Kostenschätzung von +/- 20 % gemäss SIA-Norm und entsprechen dem Kostenindex Dezember 2021. Im Kredit nicht enthalten sind allfällige Teuerungen sowie die Baukreditzinsen. Die gesamten Bruttoinvestitionen belaufen sich auf CHF 5'500'000.- und setzen sich wie folgt zusammen:

1.	Kauf und Sanierung Berghaus Foppa	CHF 4'000'000.-
2.1.	Beitrag an Finanz Infra AG	CHF 1'200'000.-
2.2.	Bespielung vor Ort	<u>CHF 300'000.-</u>
	Bruttoinvestitionen	CHF 5'500'000.-
./.	Beitrag Bürgergemeinde Flims	<u>CHF 1'000'000.-</u>
	<i>Nettoinvestitionen</i>	<i>CHF 4'500'000.-</i>
		=====

Die Kreditanfrage wird mittels zweier Stimmzettel durchgeführt:

- Stimmzettel Nr. 1: Kauf und Sanierung Berghaus Foppa (Pkt. 1)
Stimmzettel Nr. 2: Beitrag an attraktivitätssteigernde Massnahmen
(Beitrag an Finanz Infra AG und Bespielung vor Ort (Pkt. 2))

4. Finanzierung und Inwertsetzung Berghaus Foppa

Die Polit. Gemeinde und die Bürgergemeinde sind mit CHF 3'000'000.- (75 %) bzw. CHF 1'000'000.- (25 %) Eigentümer am Berghaus Foppa. Die Liegenschaft wird in der Gemeinderechnung im Finanzvermögen zum Anschaffungswert ausgewiesen. Im Verhältnis 3:1 werden auch der Pachtzins und die Einlagen in den Erneuerungsfonds für den Substanz- und Werterhalt aufgeteilt. Nach Umsetzung der anstehenden Investitionen und unter Berücksichtigung von 300 Betriebstagen, kann mit einem Umsatz von CHF 1,5 Mio. bis CHF 2,0 Mio. (Entwicklungspotential) gerechnet werden. Die Höhe hängt von der Umsatzentwicklung ab. Folgende Aufteilung ist vorgesehen:

Beispiel bei CHF 150'000.- Pachtzins:

1/3 Einlage in Erneuerungsfonds für Sicherung Substanz- und Werterhalt	CHF 50'000.-
2/3 Mietertrag (Verbuchung in laufender Rechnung)	CHF 100'000.-

Die Polit. Gemeinde erhält 75 %, die Bürgergemeinde 25 %.

Der Gemeindevorstand und der Bürgerrat sind überzeugt, dass sich die Investition in das Berghaus Foppa lohnt. Aufgrund der attraktiven Verbindung durch den Flemexpress erfährt die Liegenschaft sicher keine Wertminderung. Im Gegenteil: Der Wert wird eher steigen und somit auch das allgemeine Gemeindevermögen. Zudem verbleibt die Wertschöpfung in der Destination, die Qualität der Flimser Seite wird markant gesteigert und die öffentliche Hand trägt am Erhalt von Arbeitsplätzen bei bzw. schafft neue Stellen.

5. Zeitplan und Würdigung

Nach Annahme durch die Stimmbevölkerung erfolgt die Ausarbeitung der Detailpläne. Die Sanierung des Berghaus Foppa erfolgt dann zeitgleich mit dem Neubau der Bergstation Foppa des Flemexpress im Frühjahr 2023. Die Eröffnung des sanierten Berghauses ist auf die Wintersaison 2023/24 vorgesehen. Die Änderung bei der Etappierung des Flemexpresses hat auch Auswirkungen auf den Betrieb des Berghauses Foppa. Das Berghaus bleibt deshalb im Sommer 2022 noch geöffnet.

Der Gemeindevorstand und der Bürgerrat sind überzeugt, dass der Kauf des Berghauses Foppa und die Aufwertung des Gebietes Foppa/Spalegna der richtige Weg ist. Die Flimser Bevölkerung hat nun die Möglichkeit, sich aktiv in die Weiterentwicklung unseres Kerngeschäfts, dem Tourismus, einzubringen und unser Naherholungsgebiet qualitativ und nachhaltig für uns und kommende Generationen zu gestalten. Gemeindevorstand und Bürgerrat danken Ihnen für Ihre Unterstützung und Ihr Vertrauen zur geplanten Stärkung des Gesamtpaketes Flimser Seite.

6. Anträge

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeindevorstand Folgendes:

- Zustimmung Kauf und Sanierung Berghaus Foppa in der Höhe von CH 4'000'000.- (Bruttokredit).
- Zustimmung Beitrag an Finanz Infra AG (Beschneigung, Beleuchtung etc.) und für weitere attraktivitätssteigernde Massnahmen im Gebiet Foppa/Spalegna in der Höhe von Fr. 1'500'000.-.

Flims, 04. April 2022

Im Namen des Gemeindevorstandes

Martin Hug

Gemeindepräsident

Martin Kuratli

Gemeindeschreiber