



Bürgergemeinde Vaz/Obervaz

Plam dil Roisch 2

7078 Lenzerheide

[buergergemeinde.vaz.obervaz@bluewin.ch](mailto:buergergemeinde.vaz.obervaz@bluewin.ch)

7082 VAZ/OBERVAZ

## Neubau Beschneiungsanlage und dringende Erneuerungsarbeiten am Skilift Crestas

### 1. Ausgangslage

Die Skilift Crestas AG Lenzerheide wurde im Jahr 1948 gegründet. Der Lift ist somit einer der ältesten Skilifte in der Gemeinde. Die Bürgergemeinde Vaz/Obervaz ist mit über 80 Prozent am Aktienkapital der Skilift Crestas AG beteiligt und somit grösster Aktionär.

Der Skilift Crestas ist ein wichtiger Zubringer Lift für die Gebiete Penasch, Clois und zum Teil auch für Clavadoiras und trägt zur Entlastung des Sportbusses bei. Zudem ist der Skilift Crestas als fussläufiger Zubringer für den Camping Gravas, welcher eine wichtige Einnahmequelle der Bürgergemeinde Vaz/Obervaz ist, nicht wegzudenken.

Der Skilift Crestas ist nicht nur als Zubringer-Lift geeignet. Die Pisten des Skiliftes Crestas eignen sich bestens als Trainings- und Rennstrecke für Skiclubs. Bereits heute wird regelmässig an den Crestas-Hängen trainiert und Junioren-Rennen durchgeführt. Zudem sind die Pisten ideal für weniger geübte Wintersportler\*innen bis hin zu Fortgeschrittenen, besonders bei schlechtem Wetter.

Die letzten Winter haben gezeigt, dass die Schneesicherheit beim Skilift Crestas alles andere als sicher ist. Schlechte Schneeverhältnisse bedeuten für den Skilift Crestas weniger Betriebstage und Frequenzen, somit weniger Einnahmen. Gute Winter zeigen, dass der Skilift kostendeckend betrieben werden kann.

Damit der Skilift Crestas für die Zukunft gerüstet ist, ist es zwingend notwendig die Schneesicherheit durch eine Beschneiungsanlage zu sichern und Erneuerungen an der Infrastruktur vorzunehmen.

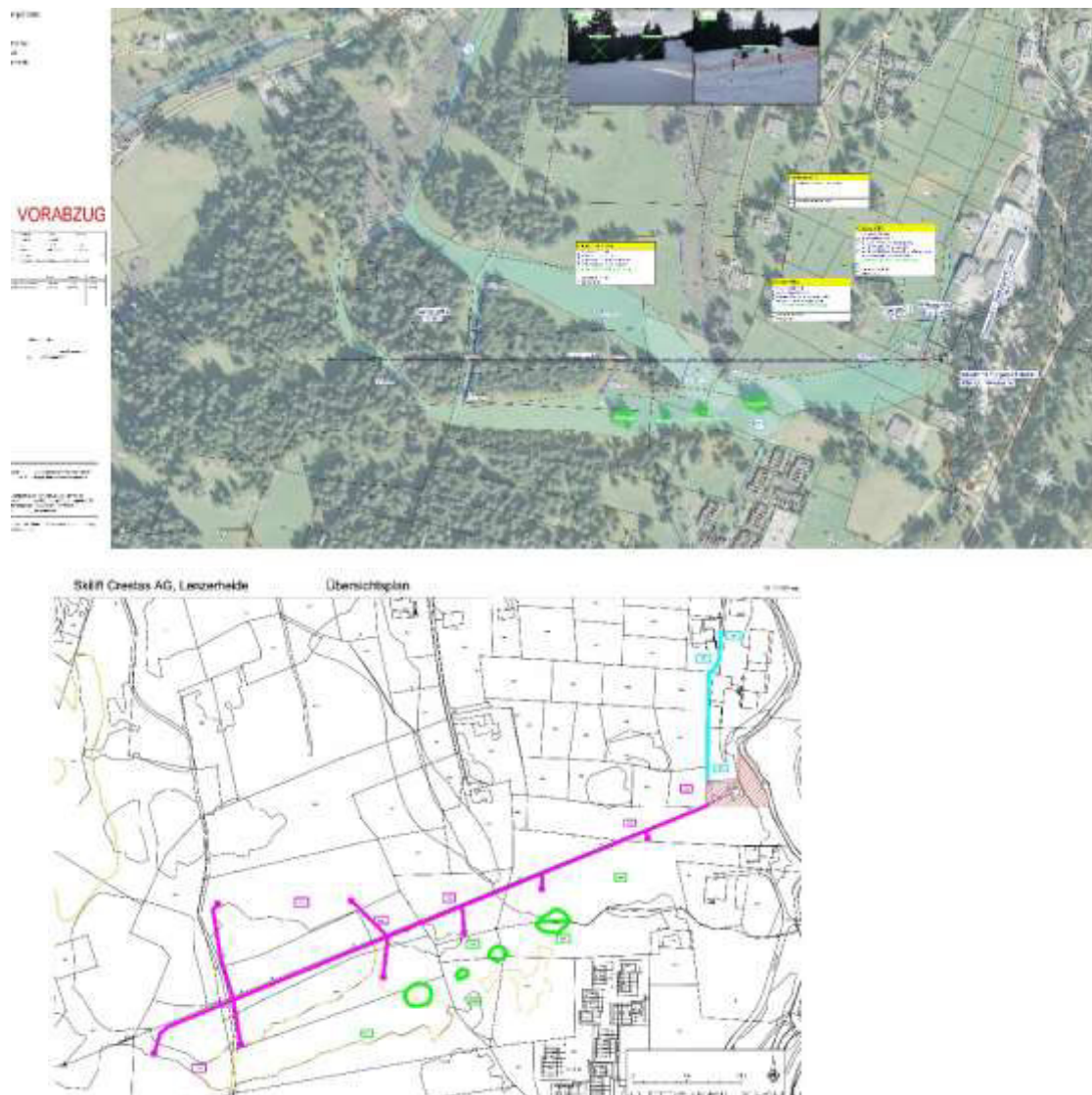
Der Verwaltungsrat der Skilift Crestas AG und der Bürgerrat sind überzeugt, dass mit der Beschneiung und den Erneuerungen eine Investition in die Zukunft getätigt wird, von dem der Skilift, der Camping Gravas, die umliegenden Gebiete und die Jugend enorm profitieren.

### 2. Projektbeschreibung

#### 2.1. Raumplanung und Wasserbezug

Als gesetzliche Grundlage für das Gesamtkonzept der beschneiten Flächen in der Gemeinde Vaz/Obervaz dient der Generelle Erschliessungsplan Wasser und Beschneiung, welcher im Jahr 2013 an der Gemeindeurnenabstimmung genehmigt wurde. In diesem Plan sind die Pisten des Crestaslift mit ca. 3.5 ha Beschneiungsflächen ausgeschieden, mit Wasserbezug ab der Wasserversorgung Lenzerheide. Auch im Nachweis für die Wasserbereitstellung der Beschneiungsanlagen sind die Beschneiungsflächen des Crestaslift enthalten. Von den Werken der Gemeinde Vaz/Obervaz ist eine Wasserbezugsmenge von 45 m<sup>3</sup>/h ab der Hydrantenleitung im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet zugesichert. Die ortsplanerischen Voraussetzungen für den Bau der Beschneiungsanlage sind somit vorhanden.

## 2.2. Beschneigungsanlage



Am Skilift Crestas soll eine Beschneigungsanlage entstehen, mit welcher es möglich ist, die Skipisten und das Skiliftrasse mit dem notwendigen technischen Schnee zu versorgen. Die Wasserzuleitung erfolgt ab dem Hydrant Nr. 3074 in Penasch sot mit einer Druckleitung bis zur Pumpstation beim Skiliftgebäude. In der Pumpstation ist eine Wasserkühlung vorgesehen, welche das Wasser ab dem Hydrantennetz von ca. 7°C auf 1°C abkühlt. Das gekühlte Wasser wird von einer Hochdruckpumpe über die Hauptbeschneigungsleitung, welche im Bereich des Liftrasses verlegt wird und über die einzelnen Stichleitungen mit genügendem Druck zu den einzelnen Zapfstellenschächten gefördert. Es sind 9 Zapfstellen vorgesehen, an welchen die mobilen Schnee-Erzeuger angeschlossen werden können. Mit der zur Verfügung stehenden Wassermenge kann die gesamte Pisten- und Liftrasssefläche des Crestashanges in 120 Stunden mit einer Grundschnemenge von ca. 30-40 cm beschneit werden. Mit dem vorgesehenen Visualisierungs- und Leitsystem wird die Anlage vernetzt und kann automatisch gesteuert werden. Für eine allfällige Installation einer Beleuchtungsanlage werden die Leerrohre vorgesehen.

### 2.3. Erneuerungsarbeiten

Wenn mit der Realisierung der Beschneigungsanlage der Weiterbetrieb des Skilift Crestas gesichert wird, sind auch diverse Erneuerungsarbeiten am Talstationsgebäude und an der Skilifttechnik notwendig. Das Zugseil des Liftes muss ersetzt werden. Wie Kontrollen am Ende der letzten Saison gezeigt haben, ist es mit festgestellten Schadstellen am Zugseil nicht mehr möglich den Lift ohne Seilersatz im nächsten Winter nochmals zu betreiben. Im Skiliftgebäude ist die WC-Anlage den Anforderungen anzupassen, die Elektroinstallationen sind nach den Vorschriften zu ersetzen und der Vorplatzbereich muss angepasst werden.



Im Skiliftgebäude ist die WC-Anlage den Anforderungen anzupassen, die Elektroinstallationen sind nach den Vorschriften zu ersetzen und der Vorplatzbereich muss angepasst werden.

### 2.4. Arrondierung Grundstück Talstation

Grundstücksinformationen	
Grundstücksart	Liegenschaft
Grundstücksnummer	4910
Grundbuch-Fläche	1 454m <sup>2</sup>
Flurname	Perasch



Bei der Talstation ist das Grundstück Parzelle 3676 im Eigentum der Skilift Crestas AG. Dieses Grundstück umfasst nur das Gebäude mit sehr wenig Umschwung. Die geplanten Anlagen und Erneuerungen, wie Pumpwerk und Kühlanlage für die Beschneigung, WC-Anlage und Vorplatzanpassung sind auf diesem Grundstück nicht möglich. Es ist deshalb vorgesehen das Grundstück Parzelle 4910 zu erwerben und mit der Talstationparzelle 3676 zu vereinigen, damit die geplanten Anlagen gebaut werden können. Das zu erwerbende Grundstück hat eine Fläche von 1'454 m<sup>2</sup>, davon sind 444 m<sup>2</sup> in der Touristikzone, 508 m<sup>2</sup> in der Landwirtschaftszone und 503 m<sup>2</sup> Wald. Erste Verhandlungen mit Vertretern der Grundeigentümer zeigen, dass eine grundsätzliche Bereitschaft für den Verkauf des Grundstückes vorhanden ist.

## **2.5. Realisierungsvorgehen**

Sobald die Finanzierungszusicherung vorliegt, werden die weiteren notwendigen Schritte unternommen, wie einreichen des BaB Baugesuches und abschliessen der Verhandlungen mit den Grundeigentümern. Es ist vorgesehen, gewisse Arbeiten bis zum Beginn der nächsten Wintersaison auszuführen.

## **3. Finanzielle Belange**

Die geplanten Investitionen in die Zukunft des Skiliftes Crestas belaufen sich auf rund CHF 1.4 Mio. Die Skilift Crestas AG Lenzerheide verfügt selbst nicht über flüssige Mittel im Umfang von CHF 1.4 Mio. Deshalb ist geplant, dass die Bürgergemeinde Vaz/Obervaz als grösster Aktionär der Skilift Crestas AG Lenzerheide diesen Betrag als Darlehen zur Verfügung stellt. Das Darlehen von CHF 1.4 Mio. wird tranchenweise dem Baufortschritt entsprechend ausbezahlt. Bestandteil des Darlehensvertrages ist eine jährliche Amortisation von CHF 40'000. Die Verzinsung des Darlehens wird bei 0.25 Prozent festgesetzt. Die Amortisation und der Zins sind jeweils am 30. Juni fällig.

Die Skilift Crestas AG Lenzerheide soll die jährlichen Amortisations- und Zinszahlungen aus eigener Kraft erwirtschaften können. Deshalb hat der Verwaltungsrat der Skilift Crestas AG Lenzerheide einen Businessplan ausgearbeitet. Dieser Business-Plan und die Erfahrung der Wintersaison 2020/2021 in der trotz fehlender internationaler Gäste und des Wegfalls der Gäste des Rapperswiler-Hauses und des Lagers Penasch, insgesamt 84'622 Frequenzen erzielt werden konnten, zeigen, dass es mit guten Schneesverhältnissen und vor allem auch mit einem grossen Einsatz des Verwaltungsrates möglich sein sollte, die gesteckten Ziele des Businessplans zu erreichen und das Darlehen fristgerecht bedienen zu können.

### **Integrierende Unterlagen:**

- Absichtserklärung
- Businessplan

Bürgergemeinde Vaz/Obervaz  
Plam dil Roisch 2  
7078 Lenzerheide  
[buergergemeinde.vaz.obervaz@bluewin.ch](mailto:buergergemeinde.vaz.obervaz@bluewin.ch)



7082 VAZ/OBERVAZ

## Absichtserklärung

zwischen

der **Bürgergemeinde Vaz/Obervaz**, Plam dil Roisch 2, 7078 Lenzerheide, vertreten durch den Bürgerratspräsidenten Marcus Lenz und den Aktuar Martin Graf

**Darlehensgeberin,**

und

der Skilift Crestas AG, 7078 Lenzerheide, vertreten durch den Präsidenten, Steiner Martin und dem Finanzverwalter, Bergamin Umberto.

**Darlehensnehmerin,**

betreffend

**Darlehensvertrag.**

---

Die Skilift Crestas AG beabsichtigt beim Skilift Crestas eine Beschneidung und diverse Erneuerungen zu realisieren. Zudem ist vorgesehen, dass die Gesellschaft das Grundstück Nr. 4910 erwirbt. Dafür benötigt die Gesellschaft ein Darlehen der Bürgergemeinde von CHF 1.4 Mio.

**Voraussetzungen:**

Die Bürgergemeinde gewährt das Darlehen unter Vorbehalt, dass die Konzession, die Baubewilligung und die Zustimmung der Grundeigentümer vorliegen.

**Amortisation und Verzinsung:**

Die jährliche Amortisation beträgt CHF 40'000.--. Die Verzinsung des Darlehens wird mit 0.25% pro Jahr festgesetzt. Sollte eine Dividende ausbezahlt werden, kann der Darlehenszins, bis zu maximal

der Höhe der 1.Hypothek der GKB angepasst werden. Die Amortisation und der Zins sind jeweils auf den 30. Juni fällig.

**Zeitpunkt:**

Das Darlehen von CHF 1.4 Mio. wird tranchenweise dem Baufortschritt entsprechend ausbezahlt.

**Darlehensvertrag:**

Der Darlehensvertrag muss bis spätestens 1 Monat vor Baubeginn unterzeichnet sein.

**Unterzeichnung Absichtserklärung:**

Die vorliegende Absichtserklärung muss bis zur Publikation der Bürgergemeindeversammlung vom 31. Mai 2021 also spätestens bis am 18. Mai 2021, von beiden Parteien unterzeichnet werden.

**Integrierende Unterlagen:**

- Pläne Beschneigung
- Businessplan

Lenzerheide, den, 26. Mai 2021

Die Darlehensgeberin:

**Bürgergemeinde Vaz/Obervaz**

Bürgerratspräsident:

Aktuar

\_\_\_\_\_  
Marcus Lenz

\_\_\_\_\_  
Martin Graf

Die Darlehensnehmerin

**Skilift Crestas AG**

Präsident

Finanzen

\_\_\_\_\_  
Martin Steiner

\_\_\_\_\_  
Umberto Bergamin

**Skilift Crestas AG Lenzerheide**

**BESCHNEIUNGSKONZEPT**

**7078 Lenzerheide**

**BUSINESSPLAN «light»**



Erstellt: Brühlmann Roland Januar 2021

**BUSINESSPLAN "light"****BESCHNEIUNGSKONZEPT SKILIFT CRESTAS LENZERHEIDE****ABSCHREIBUNGSTABELLE** (Zusammenfassung Kostenschätzung Caduff Wyrsch Zwicky vom 25.09.2020)

Position	Gattung	Kosten Total gerundet	Abschreibungsbetrag pro Betriebsjahr <i>Dauer 40 Jahre</i> <i>Erzeuger 15 Jahre</i> <i>Grabarbeiten 50 Jahre</i>
110	Bauarbeiten Graben und Pumpstation	CHF 230'000.00	CHF 4'600.00
120	Beschneigungstechnik ohne Schneeerzeuger <i>Schneeerzeuger</i>	CHF 330'000.00 <i>CHF 150'000.00</i>	CHF 8'250.00 <i>CHF 10'000.00</i>
130	Trafostation / Mittelspannungserchiessung	CHF 25'000.00	CHF 625.00
140	Stromanschlusskosten EW Vaz/Obervaz	CHF 100'000.00	CHF 2'500.00
150	Elektroarbeiten / Lichtinstallationen und Heizung	CHF 30'000.00	CHF 750.00
160	Planungs- / und Projektbegleitungskosten	CHF 75'000.00	CHF 1'875.00
200	Diverses / Entschädigungen / Landkauf	CHF 90'000.00	CHF 2'250.00
	Unvorhergesehenes 10% (korrigiert anstelle 15%)	CHF 50'000.00	CHF 1'250.00
	<b>TOTAL GEMÄSS OFFERTE INGENIEURBÜRO</b>	<b>CHF 1'080'000.00</b>	
	ZUSATZPOSITIONEN:		
300	Umbau Gebäude Talstation: -Anpassungen Bügelsystem -Ersatz Elektroinstallation -Vorplatz -Sanitäranlagen / WC	CHF 145'000.00	CHF 3'625.00
400	Skilifttechnik -Ersatz Zugseil -Ersatz Bügel	CHF 70'000.00	CHF 1'750.00
	<b>TOTAL ZUSATZKOSTEN</b>	<b>CHF 215'000.00</b>	
	Mehrwertsteuer MwSt 7.7%	CHF 99'715.00	CHF 2'492.88
	Rundungsbetrag	CHF 1'435.00	CHF 35.88
	<b>TOTAL KOSTEN BESCHNEIUNGSKONZEPT</b>	<b>CHF 1'396'150.00</b>	<b>CHF 40'003.75</b>



**BUSINESSPLAN "light"**  
**SKILIFT CRESTAS**  
**FREQUENZENÜBERSICHT**

Betriebsjahr	Frequenzen	Betriebsertrag	Erlös/Frequenz	Betriebsaufwand	Aufwand/ Frequenz	Ergebnis	Ergebnis/Frequenz
2016-2017	36'469	CHF 86'843.00	CHF 2.38	CHF 129'274.00	CHF 3.54	-CHF 37'573.00	-CHF 1.03
2017-2018	70'349	CHF 181'462.00	CHF 2.58	CHF 160'554.00	CHF 2.28	CHF 20'663.00	CHF 0.29
2018-2019	71'135	CHF 178'917.00	CHF 2.52	CHF 183'127.00	CHF 2.57	CHF 5'572.00	CHF 0.08
2019-2020	36'362	CHF 97'012.00	CHF 2.67	CHF 145'650.00	CHF 4.01	-CHF 62'542.00	-CHF 1.72
2020-2021 Budget	70'000	CHF 170'450.00	CHF 2.44	CHF 171'310.00	CHF 2.45	CHF 140.00	CHF 0.00
2021-2022	85'000	CHF 222'100.00	CHF 2.61	CHF 162'110.00	CHF 1.91	CHF 10'490.00	CHF 0.12
2022-2023	90'000	CHF 227'100.00	CHF 2.52	CHF 162'160.00	CHF 1.80	CHF 15'340.00	CHF 0.17
2023-2024	91'000	CHF 232'100.00	CHF 2.55	CHF 162'260.00	CHF 1.78	CHF 20'340.00	CHF 0.22
2024-2025	92'000	CHF 237'100.00	CHF 2.58	CHF 162'260.00	CHF 1.76	CHF 25'340.00	CHF 0.28
2025-2026	92'000	CHF 237'100.00	CHF 2.58	CHF 162'260.00	CHF 1.76	CHF 25'340.00	CHF 0.28

