
Tourismusrevitalisierung in Tschierschen-Praden

Mögliche Ansatzpunkte und Empfehlungen

Schlussbericht zuhanden der Gemeinde

Zürich, Juni 2010

Impressum

Auftraggeber	Tschiertschen-Praden plus Franz Grimm, Tschiertschen (Vorsitz); Hardi Engi, Tschiertschen; Georg Jäger, Chur; Andreas Jenny, Praden
Bearbeitung	Peder Plaz / Rose Christine Gloor
Datum	Juni 2010
Projektnummer	29044.01

Inhalt

1	Einleitung	3
2	Eine Vision für Tschierschen – Praden	5
3	Beurteilung möglicher Ansatzpunkte	7
4	Schlussfolgerungen und Empfehlungen	12
	Anhang A: Gedanken zu Skigebietsverbindung und Wanderwege von Georg Jäger	
	Anhang B: Verfügbare touristische Ansiedlungsflächen in Tschierschen	

1 Einleitung

Bisherige Aktivitäten

<p>Um den Tourismus in Tschierschen-Praden steht es schlecht</p>	<p>Tschierschen ist den letzten 15 Jahren vom Tourismusort zu einem touristischen Wohnort mutiert: Die Hotellerie musste einen Rückgang der Logiernächte von rund 60% erfahren, mit der Folge, dass die Bergbahnen Tschierschen AG nur mit staatlicher Unterstützung erneuert werden konnten und bereits wieder saniert werden müssen. Die Zukunft des Wintertourismus in Tschierschen ist damit – trotz massiver staatlicher Unterstützung - akut gefährdet.</p>
<p>Brandenburger: „Die touristische Beherbergung muss erneuert werden“</p>	<p>Die Verantwortlichen in Tschierschen – Praden sind sich der schwierigen Situation bewusst und versuchen seit mehreren Jahren Ideen und Projekte für die Revitalisierung des Tourismus zu entwickeln.</p> <p>Im 2006 wurde vor diesem Hintergrund U. Brandenburger beauftragt, die Situation in Tschierschen-Praden zu analysieren und Vorschläge zu erarbeiten. In ihrem Bericht [<i>Brandenburger, U./ Wilhelm, R./ Wiesenhütter, J. (2006); Talfahrt oder Aufbruch, Beherbergungskonzept Tschierschen/Praden</i>] kommen die Autoren sinngemäss zu folgendem Fazit: Tschierschen-Praden braucht bessere Beherbergungsangebote und muss sich grundlegend positionieren.</p>
<p>Brandenburger: „Ein zentrales Dienstleistungszentrum soll entstehen“</p>	<p>Im Anschluss an diese Ist-Analyse wurde im 2007 von den gleichen Autoren in Zusammenarbeit mit der SSTH Passugg ein Businessplan für ein Dienstleistungszentrum erarbeitet [<i>Brandenburger, U. / Wilhelm, R. / Wiesenhütter, J. / Häberlin, S. (2007): Businessplan – Dienstleistungszentrum „Ein Herz für Tschierschen“</i>]. Der Businessplan sieht vor, dass ein Dienstleistungszentrum im Dorfkern erstellt wird, welches die wichtigsten Dienstleistungen für den Gast aus einer Hand anbieten kann (Information, Vermietung Ferienwohnungen, eigene zusätzliche Beherbergungskapazitäten, Gastronomie usw.).</p> <p>Die Autoren kommen zum Schluss, dass die Idee machbar sei, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ die Grundstückseigentümer bereit sind, in das Projekt mitzuinvestieren und ▪ die notwendigen Investoren gefunden werden können.
<p>Schiesser: „Das Dienstleistungszentrum könnte in Form eines neuen Hotels Streia umgesetzt werden“</p>	<p>Im Auftrag der Arbeitsgruppe Beherbergung hat Hansruedi Schiesser im 2009 in Zusammenarbeit mit weiteren Partnern die Idee eines Dienstleistungs- und Beherbergungszentrums konkretisiert und ein Konzept mit dem Namen „Hotel Streia“ ausgearbeitet. Die Arbeitsgruppe um H. Schiesser ist bei ihren Arbeiten zu folgenden Schlüssen gekommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Projekt eines Dorfhoteles „Hotel Streia“ wäre für Tschierschen-Praden ein Gewinn und würde auch für die Bergbahnen namhafte Erträge generieren. ▪ Die Landeigentümer bieten weitgehend Hand zur Realisierung des Projekts am Standort „Streia“. ▪ Die Finanzierung kann nur bewerkstelligt werden, wenn ein Teil der Wohneinheiten mit Vermietungszwang an private verkauft werden kann und Investoren bereit sind, mehrere Millionen Eigenkapital unverzinslich zur Verfügung zu stellen. ▪ Das Hotel würde eine attraktive Gastronomie zur Verfügung stellen und könnte als Dienstleistungszentrum funktionieren. Es würde Tschierschen damit insgesamt touristisch aufwerten.
<p>Mäder / Waldvogel suchen Investoren</p>	<p>Die Herren Mäder und Waldvogel, welche das Konzept Hotel Streia mitentwickelt haben, sondieren derzeit das Interesse potenzieller Investoren für das Hotel.</p>

Rolle des vorliegenden Berichtes

BHP soll Gesamtbeurteilung vornehmen

Nachdem verschiedene Arbeiten und Ideen zur Revitalisierung des Tourismus in Tschierschen-Praden entstanden sind, möchte die Arbeitsgruppe Tschierschen-Praden plus im Sinne einer **Gesamtübersicht** den erreichten Diskussionsstand festhalten, die aktuellen Möglichkeiten und Ideen kurz bewerten sowie das weitere Vorgehen skizzieren.

Die BHP – Hanser und Partner AG (BHP) wurde beauftragt, in einem Kurzbericht die aktuelle Situation und die Ideen der Arbeitsgruppe

- gesamthaft zusammenzufassen
- aufgrund ihrer Erfahrungen in ähnlichen Tourismusprojekten zu beurteilen und
- Empfehlungen bezüglich des weiteren Vorgehens abzugeben.

Verschiedene Studien sind entstanden

Im Rahmen der verschiedenen Abklärungen sind verschiedene Studien entstanden, auf welche BHP sich bei ihren Aussagen teilweise abstützen (chronologisch):

- Brandenburger, U. / Wilhelm, R. / Wiesenhütter, J. (2006): Talfahrt oder Aufbruch, Beherbergungskonzept Tschierschen/Praden.
- Brandenburger, U. / Wilhelm, R. / Wiesenhütter, J. / Häberlin, S. (2007): Businessplan, Dienstleistungszentrum „Ein Herz für Tschierschen“.
- Monsch, D. (2008): Referat zu Skigebietsverbindung Arosa-Lenzerheide anlässlich der BVR Jahresversammlung vom 20. Juni 2008.
- Bergbahnen Tschierschen (2009): Diverse Geschäftsberichte.
- Schiesser, H. et al. (2009): Dokumentation zur Idee des Projekts Streia.
- Mäder, A. / Waldvogel, R (2009): Bauliche Machbarkeitsstudie für das Projekt Streia.
- Plaz, P. (2009): Hotel Streia Tschierschen, Überlegungen zu Rendite und Finanzierbarkeit.
- Tschierschen-Praden plus (2010): Tschierschen, Dossier mit potenziellen Flächen für die Ansiedlung von Feriendörfern und Hotels zusammengestellt von Franz Grimm / Arbeitsgruppe Beherbergung im April 2010.

2 Eine Vision für Tschierschen-Praden

Ausgangslage

Tschierschen mutiert zu einer modernen Maiesäss-Siedlung

Die Ausgangslage der Tourismusgemeinde Tschierschen-Praden kann wie folgt zusammengefasst werden:

- **Die Bergbahnen Tschierschen (BBT) sind akut gefährdet:** Die Frequenzen bzw. Einnahmen der BBT reichen nicht aus, um die hohen Fremdkapitalkosten und Abschreibungen zu finanzieren. Eine Sanierung der BBT ist unausweichlich. Allerdings wurde diese vom Kanton Graubünden bislang an einen Zusammenschluss mit den Destinationen Lenzerheide und Arosa geknüpft. Nach Ablehnung dieses Zusammenschlusses im Juni 2008, konnte die Bergbahn eine Sanierung nur aufgrund von Kapitalzuschüssen der Aktionäre, Spenden von Tschierschen wohlgesinnten Dritten und der finanziellen Unterstützung der Gemeinde Tschierschen sowie den kantonalen Behörden weiter aufschieben. Ohne eine deutliche und nachhaltige Erhöhung der Frequenzen, ist eine Verbesserung der Zukunftsaussichten unwahrscheinlich. Die BBT operiert derzeit nur im Winterbetrieb (Dezember – Mitte März).
- **Die Beherbergungskapazitäten sind qualitativ und quantitativ ungenügend:** Wichtige Voraussetzung für die Generierung von Bergbahnfrequenzen sind qualitativ und quantitativ ausreichende Beherbergungskapazitäten. Gemäss einer Umfrage von Brandenburger werden gegenwärtig lediglich 7% (~ 20 Wohnungen) der rund 275 Zweitwohnungen in Tschierschen-Praden regelmässig vermietet. Kommt hinzu, dass die bestehenden Hotels veraltet sowie ungenügend ausgelastet sind. Es fehlen die Mittel für die notwendigen Investitionen.
- **Wenig Arbeitsplätze vor Ort, aber genügend in Pendlerdistanz zu Chur:** Die Bergbahnen, Hotels und Restaurants in Tschierschen bieten nur eine beschränkte Anzahl von 64 Arbeitsplätzen (Abnahme von 30% seit 2001). Durch die akute Bedrohung der Bergbahnen und der von ihr abhängigen Betriebe, sind diese wenigen Arbeitsplätze ebenfalls gefährdet. Aufgrund der Nähe zu Chur ist das Pendeln für die Bewohner von Tschierschen in die Kantonshauptstadt möglich. Derzeit pendeln mehr als 50% der Erwerbstätigen in Tschierschen.
- **Die Bevölkerung wandert ab:** Die Einwohnerzahl der Gemeinde Tschierschen-Praden hat sich in den letzten 15 Jahren um 16% auf 317 Einwohner verringert. Im Schuljahr 2006/07 verzeichnete Tschierschen 26 Kinder im schulpflichtigen Alter (inkl. Kindergarten). Die Geburten haben gegenüber den 90er Jahren um ca. 60% abgenommen und schwanken nun zwischen 0 und 4 Geburten pro Jahr.
- **Unattraktiver Steuerfuss:** Der Steuerfuss wurde im Jahr 2008 um 10% auf 120% der einfachen Kantonssteuer gesenkt. Der Steuerfuss ist im kommunalen Vergleich dennoch sehr unattraktiv.
- **Die Ressourcen der Gemeinde sind knapp:** Für die Weiterentwicklung des Standortes stehen der Gemeinde nur sehr knappe personelle und finanzielle Ressourcen zur Verfügung. Bezüglich der Finanzkraft gehört Tschierschen-Praden zur Finanzkraftgruppe 5 (sehr finanzschwach) des Kantons.

Realistische Zukunftsvision notwendig

Die Ausgangslage legt offen, dass Tschierschen - trotz Nähe zu Chur und attraktiven Landschaftlichen Werten - derzeit in einer schwierigen Situation befindet. Sollten die Bergbahnen den Betrieb einstellen, fällt die Hauptattraktion weg und der Niedergang wird beschleunigt. In der Folge dürfte die Gemeinde aufgrund wegfallender Arbeitsplätze, einem sehr hohen Steuerfuss und fehlender touristischer Infrastruktur auch ihre Attraktivität als Wohnstandort und Zweitwohnstandort verlieren.

Umgekehrt weist Tschierschen einige Trümpfe auf, die derzeit nicht ausgespielt werden:

- Intaktes Dorfbild, landschaftliche Reize
- Nähe zu Chur und vorhandene Voraussetzungen als Pendlergemeinde
- Anhaltender Zweitwohnungsbau
- Nähe zu Skigebiet Lenzerheide

Mögliche Vision für Tschierschen-Praden

Bijou-Wohnort	<p>Eine attraktive Vision für Tschierschen – Praden könnte unserer Meinung nach wie folgt lauten:</p> <p>Tschierschen – Praden ist ein Bijou-Wohnort</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ für Pendler, Pensionierte, Wochenendler und Familien ▪ in der Nähe von Chur ▪ mit einem kleinen Skigebiet mit Anschluss an die Top-Destination Lenzerheide
Voraussetzungen	<p>Um diese Vision umzusetzen, sind folgende Ziele zu erfüllen:</p> <p>Ziel 1: Erhalt des Skigebiets und einfacher Anschluss an die Destination Lenzerheide organisieren</p> <p>Ziel 2: Attraktivität als touristischer Wohnort erhalten und verbessern</p> <p>Ziel 3: Erreichen eines ausgeglichenen Gemeindehaushaltes und langfristige Senkung des Steuerfusses zur Steigerung der Wohnortattraktivität</p>
Ansatzpunkte	<p>Um die Vision von Tschierschen als Wohn- und Ferienwohnungsstandort mit attraktiver touristischen Infrastruktur und steuerlichen Rahmenbedingungen zu realisieren, sind kurz- und mittelfristig geeignete Massnahmen zu ergreifen. Nachfolgend werden dazu, die aus unserer Sicht wichtigsten Ansatzpunkte für die Ziele 1 und 2 vorgestellt.</p> <p>Ziel 1: Erhalt des Skigebiets und einfacher Anschluss an Lenzerheide organisieren</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhöhung der Anzahl vermietbarer Zweitwohnungen ▪ Ansiedlung eines Feriendorfes oder Hotels (a) zur Erhöhung der Frequenzen im Skigebiet und (b) zur Verbesserung des touristischen Angebots ▪ Prüfen, ob das Skigebiet an den Sommerwochenenden Deckungsbeiträge durch Tagesausflügler aus Chur generieren kann. ▪ Prüfen, ob das Skigebiet als Teilprodukt von Lenzerheide-Arosa durch die Bergbahnen Lenzerheide oder Arosa geführt werden kann. <p>Ziel 2: Attraktivität als touristischer Wohnort erhalten und verbessern.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Prüfen, ob der Anschluss an die Marketingorganisation Lenzerheide Vorteile bringt. ▪ Prüfen, ob ein einfacher Anschluss an das Skigebiet Lenzerheide möglich ist (z.B. Pistten-Shuttle Service nach Parpan) ▪ Erheben einer Lenkungsabgabe auf nicht vermietete Zweitwohnungen von CHF 2'000 – 3'000 pro Wohnung. Einsatz der Mittel für die touristische Entwicklung Tschierschens durch eine Genossenschaft (oder ähnliche Organisation), in welcher alle Beitragszahler (Einheimische und Zweitwohner) mitreden können. Evtl. rechtliche und operative Integration des Skigebiets in die Genossenschaft.

3 Beurteilung möglicher Ansatzpunkte

Ziel 1: Erhalt des Skigebiets

Mögliche Ansatzpunkte

Um die Zukunft der Bergbahnen zu sichern, sind folgende Möglichkeiten grundsätzlich prüfenswert:

- Erhöhung der Frequenzen im Winter durch Tagesgäste
- Erhöhung der Frequenzen im Winter durch eine vermehrte Vermietung der vorhandenen Zweitwohnungen
- Erhöhung Frequenzen im Winter durch eine höhere Auslastung der bestehenden Hotelbetriebe
- Erhöhung Frequenzen im Winter durch neue Beherbergungskapazitäten
- Aufbau eines Wochenend-Sommerbetriebs um zusätzliche Einnahmen zu generieren

Erhöhung der Tagesgäste im Winter ist kaum möglich

Tschiertschen liegt nur ca. 20 Fahrminuten von Chur entfernt. Allerdings sind die Parkplatzkapazitäten in Tschiertschen sehr beschränkt und die öffentlichen Verkehrsverbindungen sind für Tagestouristen vergleichsweise unattraktiv.

Tschiertschen steht für den Winter-Tagestourismus im Wettbewerb mit den Top-Destinationen Arosa, Lenzerheide und Flims/Laax. Um in diesem Wettbewerb bestehen zu können, ist die Schaffung eines Alleinstellungsmerkmals bzw. die Ausrichtung auf ein bestimmtes Gästesegment (z.B. Familien, Jugendliche und Studierende) notwendig. Dies wäre allerdings mit hohen Investitionen im Bereich Infrastruktur (u.a. Gastronomie) und Marketing verbunden.

Hinzu kommt, dass Tagestouristen in der Regel nur während der Festtage, den Wochenenden und an wenigen Wochentagen während den Schulferien im Februar anreisen und dadurch nur punktuell zur besseren Auslastung der Bergbahninfrastruktur beitragen.

⇒ **Aufgrund der starken Konkurrenz im Wintertagestourismus, der vergleichsweise schlechten verkehrstechnischen Ausgangslage sowie der knappen finanziellen Mittel erachten wir das Potenzial des Tagestourismus im Winter für Tschiertschen als sehr beschränkt.**

Erhöhung der Vermietung bestehender Zweitwohnungen in kleinem Umfang denkbar

In der Gemeinde Tschiertschen-Praden stehen 275 Ferienwohnungen (Praden 52, Tschiertschen 223). Laut Brandenburger werden rund 73% davon nicht an Dritte vermietet. In der Regel sind diese Wohnungen vor allem während der Festtage und während den Schulferien bzw. an wenigen Wochen im Jahr und an Wochenenden von den Eigentümern belegt. In der Folge stehen die Betten nicht für potenzielle Gäste bzw. zur Generierung von Frequenzen für die Bergbahnen zur Verfügung. Würden zusätzlich 50 Zweitwohnungen in der Gemeinde während 10 Wochen im Jahr vermietet, könnten die Bergbahnen mit einem Mehrumsatz von ca. CHF 270'000 rechnen.

In vielen Tourismusgemeinden wird versucht, Zweitwohnungen in die Vermietung zu überführen. Aufgrund organisatorischer und struktureller Herausforderungen in der praktischen Umsetzung sind die Konzepte jedoch nur mässig erfolgreich. So erschwert beispielsweise die zerstreute Lage der Wohnungen die Gästebetreuung sowie die Reinigung und den Unterhalt der Wohnungen. Ausserdem sind Grösse, Ausstattung und Standard der einzelnen Wohnungen zu unterschiedlich, um eine effiziente Vermietung zu gewährleisten. Nicht selten ist die mangelnde Vermietungsbereitschaft der Wohnungsbesitzer Grund für den bescheidenen Erfolg der Projekte.

Unter folgenden Voraussetzungen ist eine Reaktivierung von Zweitwohnungen in Tschierschen allenfalls denkbar:

- Bereitschaft der Besitzer, ihre Wohnungen an Dritte zu vermieten
- „Vermietungstaugliche“ Gestaltung der Wohnungen zur Erzielung guter Preise und folglich Minimierung der Administrationskosten
- Effiziente Abwicklung der Wohnungsvermietung (evtl. über eine professionelle Organisation)

Für die Vermarktung der Wohnungen würden sich gegebenenfalls das geplante Dienstleistungszentrum, die bestehende Schanfigg Tourismus oder die BBT anbieten. Alternativ könnte man allenfalls die Wohnungen auch über eine Zusammenarbeit mit der Lenzerheide Marketing und Support AG vermarkten. Aufgrund der Bekanntheit der Marke Lenzerheide und den bestehenden, nationalen und internationalen Vertriebskanälen ist deren Reichweite grösser als bei einer neugegründeten Organisation oder der bestehenden Schanfigg Tourismus.

⇒ **Eine erfolgreiche Reaktivierung der derzeit nicht vermieteten Zweitwohnungen erachten wir als schwierig, aber bei Erfüllung der erwähnten Voraussetzungen in einem gewissen Umfang als möglich.**

Bessere Auslastung der bestehenden Hotellerie schwierig

Gegenwärtig umfasst das Beherbergungsangebot in Tschierschen und Praden rund 20 kleinbetrieblich strukturierte Hotel- und Restaurationsbetriebe mit ca. 520 Betten sowie 8 Gruppenunterkünfte für Schulen und Lager. Dieses bestehende Beherbergungsangebot in Tschierschen und Praden ist sowohl in Bezug auf die Kapazitäten als auch die Qualität ungenügend und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen der Gäste. Die Betriebe sind unterdurchschnittlich ausgelastet und verfügen nicht über die finanziellen Mittel, um die notwendigen Ersatz- und Erneuerungsinvestitionen zu tätigen.

Kommt hinzu, dass auch nach einer Renovation eine strukturierte Vermarktung der Gästebetten aufgrund der kleinbetrieblichen Struktur schwierig bleibt.

⇒ **Eine markante Erhöhung der Auslastung der bestehenden Hotellerie erscheint uns mit den bestehenden Möglichkeiten unrealistisch.**

Neue Beherbergungskapazitäten denkbar

Um mehr und neue Gäste anziehen und beherbergen zu können, muss das Beherbergungsangebot qualitativ und quantitativ erweitert werden. Hierzu sehen wir folgende Möglichkeiten:

- **Realisierung Hotel Streia:** Es bestehen konkrete Pläne zum Bau eines Dorfhôtels, welches in den Dorfkern von Tschierschen eingebettet ist. Das geplante 3*-Hotel Streia umfasst maximal 94 Raumeinheiten mit 146 Betten verteilt auf mehrere Gebäude und soll ganzjährig geöffnet sein. Vorgesehen ist eine Mischung zwischen Hotelzimmern und Wohnungen (mit Vermietungspflicht). Das Hotel soll über eine hohe architektonischer Eigenattraktivität und ein kulinarisch hochstehendes Angebot verfügen. Die Investitionssumme beträgt rund CHF 14 Mio. Je nach Finanzierungsvariante besteht eine Finanzierungslücke von zwischen CHF 1.6 Mio. und CHF 4.8 Mio. Können die vorgesehenen Landparzellen erworben und die Finanzierungslücke geschlossen werden, erachten wir das Projekt als umsetzbar.
- **Bau Feriendorf:** Eine Alternative zu einem Hotel im Dorfkern ist der Bau eines Feriendorfes. Die Beispiele des Reka Feriendorfs in Disentis (*Neubau 2005, CHF 28 Mio. 52 Wohnungen, ca. 54'000 Logiernächte*) oder des Surses Alpin in Savognin (*Neubau 2006, CHF 15 Mio., 69 Wohnungen, ca. 50'000 Logiernächte*) zeigen, dass solche Beherbergungskonzepte in kleineren Tourismusgemeinden mit ähnlicher Ausgangslage den gewünschten Effekt (Erhöhung der Frequenzen) herbeiführen konnten. Tschierschen eignet sich aufgrund seiner Lage und Grösse gut für ein modernes, kommerziell betriebenes Feriendorf mit Familien als Zielgruppe.

- **Verfügbarkeit von touristischen Ansiedlungsflächen:** Damit neue Beherbergungsbetriebe realisiert werden können, braucht es touristisch attraktive Flächen. Solche sind in der Gemeinde Tschierschen-Praden vorhanden und sollten für entsprechende Projekte verfügbar gemacht werden. Eine Übersicht zu den verfügbaren touristischen Ansiedlungsflächen finden sich im Anhang B. Detaillierte Angaben zu den Flächen können der Dokumentation „Tschierschen“ (2010) entnommen werden.

⇒ **Wir schätzen derzeit, die Realisierung eines kleinen Feriendorfes nach dem Vorbild von Urmein/Tschappina und den Bau weiterer Zweitwohnungen als die chancenreichsten Varianten für die Erweiterung der Beherbergung ein.**

Sommerbetrieb ist prüfenswert

Die BBT sind nur während den Wintermonaten in Betrieb. Eine Ausdehnung des Betriebes der Sessellifte auf die Wochenenden der Sommersaison ist ein möglicher Ansatzpunkt zur Generierung von Deckungsbeiträgen. Es müsste selbstverständlich ein attraktives „Ausflugprodukt“ kreiert werden. Im Gegensatz zum Winter, schätzen wir die Wettbewerbsfähigkeit von Tschierschen im Sommer für den Ausflugstourismus als höher ein, insbesondere wenn man etwas Einfaches aber Spezielles anbieten kann. Mit einer innovativen Idee könnte Tschierschen im Sommer zu einem beliebten Ausflugsziel für Chur und Agglomeration („Freizeitpark für Chur“) werden.

Wander- und Spaziermöglichkeiten sind vorhanden und können weiter ausgebaut werden. Das mittlere Schanfigg (Hochwang) und Arosa sind im Sommer über Molinis gut erreichbar. Teilweise nutzen Tschierscher Sommergäste bereits heute auch Angebote der Destination Arosa (z.B. Heidiweg in Maienfeld). Mit einem einfachen Anschluss an die Region Lenzerheide wären auch die dortigen Attraktionen leichter erreichbar.

Ein höherer Bekanntheitsgrad des Sommerangebots könnte beispielsweise durch eine professionelle Vermarktung des Schanfigger Höhenwegs, auf welchem Tschierschen neu auch Station ist, erreicht werden. Voraussetzung für die Nutzung dieses touristischen Potentials ist allerdings die qualitative und quantitative Verbesserung der Beherbergungskapazitäten.

Je besser der Sommer inszeniert werden kann, desto einfacher dürfte es sein, auch Investoren für ein Feriendorf zu finden.

⇒ **Wir empfehlen, Möglichkeiten für den Sommer (konzentriert auf einen Wochenendbetrieb) vertieft zu prüfen.**

Ziel 2: Attraktivität des touristischen Wohnorts verbessern

Mögliche Ansatzpunkte

Um die Attraktivität als touristischer Wohnort zu erhalten und zu verbessern sehen wir folgende Möglichkeiten:

- Prüfen der Machbarkeit eines einfachen Anschlusses an Lenzerheide (z.B. Pisten-Shuttle Service nach Parpan); Anschluss an die Marketingorganisation Lenzerheide und Tschierschen als Teil der Destination Lenzerheide verstehen
- Erheben einer Lenkungsabgabe auf nicht vermietete Zweitwohnungen von CHF 2'000 – 3'000 pro Zweitwohnung zur Finanzierung von touristischen Entwicklungsprojekten; Einsatz der Mittel für die touristische Entwicklung durch eine Genossenschaft (oder ähnliche Organisation), in welcher alle Beitragszahler (Einheimische und Zweitwohner) mitreden können; Evtl. Integration des Skigebiets in die Genossenschaft

Einfache Verbindung mit Lenzerheide anstreben

Die Anbindung von Tschierschen an die Top-Destination Lenzerheide ist nicht primär für die Bergbahnen sondern vor allem für den Ort wichtig.

Solange in Tschierschen die Möglichkeit besteht, mit wenig Aufwand die touristische Infrastruktur von Lenzerheide zu nutzen, kann Tschierschen als ein Teil der Destination Lenzerheide betrachtet werden. Das heisst, es ist attraktiv, Zweitwohnungen in Tschierschen zu besitzen und man ist bereit, in Tschierschen Ferien zu verbringen, weil man ja auch nach Lenzerheide könnte (wenn Tschierschen einem zu klein würde).

Das Skigebiet von Tschierschen liegt zwischen den beiden grossen Wintersportdestinationen Lenzerheide und Arosa. Eine offizielle Anbindung des tschierscher Skigebiets an eine oder an beide Destinationen wird bereits seit den 70er Jahren diskutiert. Die seither vorgeschlagenen Verbindungsprojekte mittels Lifanlagen sind bislang wegen der Höhe der notwendigen Investitionssumme, der Geländebeschaffenheit, wegen Umweltbedenken und Unsicherheiten bezüglich Frequenzen gescheitert.

Wir gehen davon aus, dass eine Anbindung im grossen Stil (mit Millioneninvestitionen in die Bahnanlagen) auf absehbare Zeit nicht möglich ist. Hingegen lohnt es sich zu prüfen, ob man mit einfacheren Mitteln einen Anschluss an Parpan schaffen könnte:

- Mehrmals täglich Verbindungen mittels Pistenfahrzeug-Shuttle (oder ähnliche Systeme wie z.B. Snowmobiles) zwischen Jochalp Richtung Parpan/Heimberg. Möglicherweise sind Synergien zwischen Transportfahrten und Pistenpräparierung realisierbar.
- Spezielle Vereinbarung bei Ticketangebot Tschierschen/Lenzerheide
- Evtl. kleine bauliche Massnahmen, um die Hin- und Rückfahrt zwischen Parpan und Jochalp zu vereinfachen.
- Evtl. Zusammenarbeit beim Betrieb des Tschierscher Skigebiets mit den Bergbahnen Lenzerheide.

⇒ **Die Anbindung an Lenzerheide ist unserer Meinung nach nicht für das Skigebiet, sondern für Tschierschen als (Zweit)Wohnstandort wichtig. Die Möglichkeit komfortabel ins Skigebiet von Lenzerheide zu wechseln, wertet den Standort insgesamt auf. Wir sind der Meinung, dass eine vertiefte Auseinandersetzung mit einfachen Massnahmen zur besseren Anbindung ein wichtiges Element der Zukunftsstrategie ist.**

Alternative Finanzierungsquellen durch Lenkungsabgaben für Zweitwohnungsbesitzer

Wie die vorangegangenen Ausführungen zeigen, bestehen zur Weiterentwicklung der Tourismusgemeinde Tschierschen-Praden mehrere Möglichkeiten. An guten Ideen und Unterstützung durch die politischen Akteure fehlt es grundsätzlich nicht.

Die eigentliche Schwierigkeit liegt darin, dass es vor Ort kein Unternehmen gibt, welches in der Lage wäre, die Entwicklungsarbeiten vorzufinanzieren. Da die Gemeinde selbst ebenfalls nur über sehr beschränkte finanzielle Ressourcen verfügt, braucht es alternative Geldquellen, um die notwendigen Projektentwicklungsarbeiten zu finanzieren.

Denkbar wäre die Einführung einer Lenkungsabgabe für nicht vermietete Zweitwohnungen (oder eine zweckgebundene Erhöhung der Liegenschaftssteuer). Betroffen wären jene Zweitwohnungsbesitzer, welche ihre Wohnung *nicht* zur Vermietung anbieten. Selbst dann nicht, wenn professionelle Vermietungsorganisation die operative Abwicklung übernimmt.

Einfaches Rechnungsbeispiel: Wenn ein Zweitwohnungsbesitzer, der seine Wohnung nicht vermietet, eine Abgabe von CHF 1'000 pro Wohnung und Jahr leisten muss, kommen bei einer *Nicht*-Vermietungsquote von 82% (vgl. Brandenburger et al., S. 9) jährlich rund CHF 225'500 zusammen.

Dieses Geld sollte für die Planung und Entwicklung von Tourismusprojekten eingesetzt werden (keine Werbung, keine Veranstaltungen). Damit die Zweitwohnungseigentümer über den Einsatz der Mittel mitreden können, könnte man beispielsweise die Mittel einer Organisation zuführen, welche sich um Entwicklungsprojekte kümmert und die allen Beitragszahlern offen steht (z.B. Genossenschaft, Verein).

Man könnte die Idee auch weiter entwickeln und von einer Abgabe von CHF 3'000 pro Wohnung und Jahr ausgehen, was Einnahmen von CHF 600'000 entsprechen würde. Bei dieser Dimension wären die Defizite der Bergbahnen weitgehend gedeckt. Man könnte die Bergbahnen z.B. ebenfalls in eine Genossenschaft überführen, welche an diesen Einnahmen berechtigt wäre. Diese Idee soll hier nur im Sinne eines Diskussionsbeitrages aufgegriffen und müsste weiter konkretisiert werden.

⇒ **Um die notwendigen Tourismusprojekte realisieren zu können, braucht es in Tschierschen Ressourcen. Diese können nur bereit gestellt werden, wenn die Arbeit entschädigt wird. Eine Lenkungsabgabe könnte hierzu eine gute Grundlage schaffen.**

3 Schlussfolgerungen und Empfehlungen

Schlussfolgerungen

Aufgrund unserer Überlegungen sehen wir bei folgenden Ansatzpunkten Erfolgchancen:

- Erhöhung der Anzahl vermietbarer Zweitwohnungen und Neubau von Zweitwohnungen
- Ansiedlung eines Feriendorfes für Familien mit mindestens 20 Wohnungen
- Realisierung eines Dorfhotels sofern Kerninvestoren für ein unverzinsliches Eigenkapital gefunden werden.
- Ausdehnung des touristischen Angebots auf die Wochenenden der Sommersaison
- Einfache Verbindung zum Skigebiet Lenzerheide realisieren
- Einführung einer Lenkungsabgabe auf nichtvermietete Zweitwohnungen

Vorbehalte zu Empfehlungen

Der vorliegende Bericht ist eine Grobanalyse der Situation in Tschierschen-Praden als Abrundung der Machbarkeitsprüfung zum „Hotel Streia“. Der Bericht dient dazu, eine Übersicht zu gewinnen und relevante Fragestellungen von weniger relevanten Themen zu trennen.

Im Rahmen unseres Mandates war es nicht möglich, alle aufgeworfenen Ideen im Detail zu prüfen. Es liegt nun an den Verantwortlichen in Tschierschen, basierend auf der vorliegenden Auslegeordnung, die Machbarkeit einzelner Ideen zu überprüfen und eine vertiefte Diskussion zu den Zielen und Massnahmen von Tschierschen zu führen.

Empfehlungen für weiteres Vorgehen

Wir empfehlen der Kommission Beherbergung bzw. der Gemeinde Tschierschen-Praden wie folgt weiter vorzugehen bzw. folgenden Vorgehensvorschlag zu diskutieren:

1. Kontaktieren von potenziellen Interessenten für ein Feriendorf in Tschierschen (insb. Marco Hartmann (Grischalpin) und REKA)
2. Einführung der Lenkungsabgabe auf nicht vermietete Zweitwohnungen von ca. CHF 1'000 pro Wohnung (oder in Form von Liegenschaftssteuern) als finanzielle Basis für die weitere Projektentwicklung
3. Weiterverfolgen der Idee „Hotel Streia“ sofern Investoren gefunden werden
4. Prüfen der Machbarkeit einer einfachen Anbindung an Lenzerheide mittels einem Winter-Shuttle-Pistenfahrzeug
5. Prüfen der Möglichkeiten für die Sanierung der Bergbahnen Tschierschen (evtl. in Zusammenarbeit mit Kanton / weiteren Partnern):
 - a. Sommer-Betrieb der Bergbahnen an den Wochenenden
 - b. Klären des Potenzials des Produkts Ski-Safari für den Fall, dass die Skigebietsverbindung Arosa-Lenzerheide zustande kommt
 - c. Stärkere Zusammenarbeit mit Bergbahnen Arosa und Lenzerheide
 - d. Reorganisation der Finanzierungsflüsse (z.B. Idee Lenkungsabgabe)
6. Prüfen der Zusammenarbeit mit der Destination Lenzerheide im Bereich Marketing

Anhang A

Stichworte zu Verbindung Joch-Parpan für Skifahrer

Ausgangspunkt
dieses Vorschlags

- Von Tschierschen-Praden zu den Lenzerheidner oder Aroser Bergbahnen ist zurzeit keine Verbindung mit Bergbahnen realistisch (hohe Kosten, ungeeignetes Gelände, geringe Frequenzen).
- Die Strecke Parpan-Joch wird in der Sommer- und Wintersaison von vielen Fussgängern begangen. Der Weg gehört in der Region Chur –Lenzerheide zu den beliebtesten Winterwanderwegen (wenig Steigung, Nachmittagssonne). Zudem ist vom Frühsommer bis zum Herbst das Fahrsträsschen auf das Joch eine sehr beliebte Bikerstrecke. Signalisierter Bikerweg als Teil der Strecke Lenzerheide – Joch – Hühnerköpfe - Tschierschen/Fupps – Ochsenalp - Arosa).
- Das Restaurant Jochalp wird im Winter mit einem Raupenfahrzeug von Parpan aus mit Waren versorgt. Damit könnte u.U. auch eine kleine Zubringerpiste angelegt werden (bis Capätsch zwischen dem Sommerweg und dem „Schwarzwäldchen“.) Über den „Oberberg“ nach Parpan ist das Gelände zwar flach, ein Nachteil, aber dafür auch unproblematisch.
- Die Jochverbindung nach Parpan ist lawinensicher und sehr sonnig.
- Mit einem geeigneten Fahrzeug könnte eine Rückverbindung für Skifahrer aus Tschierschen-Praden aufs Joch angeboten werden (Transport mit Raupenfahrzeug), wie dies z.B. auch auf einer Strecke in Savognin der Fall ist (Auskunft von Herrn Plaz). Transporte und Pistenpräparierung könnten so als Synergie funktionieren.
- Für gute Fahrer besteht bereits die z.T. steile Variantenabfahrt vom Gürgaletschgrat nach Parpan. Keine Präparierung der Piste möglich. Für schwächere Fahrer und Familien nicht geeignet. (Für diese Rundtour gibt es bereits ein Spezialbillett der Bergbahnen Lenzerheide, Arosa und Tschierschen.)

Zusammenarbeit

- Churwalden, Parpan und Lenzerheide.
- Es wäre ebenfalls zu prüfen, wie mit dem Jochwirt zusammengearbeitet werden könnte.

Vorteile

- Ein Angebot für Tschierscher Gäste, ohne Auto oder öffentliche Verkehrsmittel nach Parpan und zurück zu gelangen. Vereinfachung der „Rundtour“ Lenzerheide - Schwarzhornlift - Urden - Tschierschen-Praden als einfachere Variante zur Rundtour über Arosa. Werbewirksames Argument (stark verbesserte Abfahrtsmöglichkeit nach der Lenzerheide, Angebot für den Rücktransport).
- Dank dem Restaurant Jochalp könnten Synergien genutzt werden

Gruppe Beherbergung (G.J.) / Mai 2010

Anhang A

Winterwanderweg Waldstafel - Hühnerköpfe - Joch - Parpan/Churwalden

Ausgangslage

Das Bedürfnis, auch im Winter spazieren und wandern zu können, ist besonders bei der älteren Generation im Wachsen. Ein Blick ins Internet zeigt, dass das Angebot auch in den grossen Regionen zum Teil noch dürftig ist. Das gilt auch für Churwalden/Parpan (allerdings existieren auf der Lenzerheide / Lenz Spazierwege im Talboden). Ein Winterwanderweg von Churwalden über Capätsch - Tschuggen (Oberberg) verbindet bereits Parpan und Churwalden mit dem Weg Parpan - Jochalp, der seit Jahrzehnten im Winter begehbar und wegen der Nachmittagssonne auch im Frühwinter sehr beliebt ist.

Tschiertschen-Praden hat aufgrund seiner topographischen Lage nicht viele Möglichkeiten, im Winter Spazier- und Wanderwege zu planen. Mit einer kreativen Linienführung wurde vor wenigen Jahren vom Waldstafel ein zwar in einigen Partien steiler, aber kurzer, gut zu begehender und landschaftlich reizvoller Weg zum Restaurant Hühnerköpfe und zur Endstation des Sessellifts Hühnerköpfe geöffnet. Auch dieser Weg wird sehr geschätzt.

Es liegt auf der Hand, darüber nachzudenken, wie der Winterwanderweg aufs Joch mit den Hühnerköpfen verbunden werden könnte. Der folgende Vorschlag ist mit Johann Georg Bircher von Schanfigg-Tourismus besprochen worden, der die Idee unterstützt. Wir haben im März 2010 die Möglichkeiten an Ort und Stelle abgeklärt und sind zum Schluss gekommen, dass eine Verbindung entweder von der Endstation des Sessellifts aus oder abzweigend bei der ehemaligen Endstation der Hühnerköpfe-Skilifts (Sommerweg) ohne weiteres machbar wäre.

Die Linienführung kann natürlich nicht auf den Meter genau bestimmt werden, da der Weg nur bei ausreichender Schneelage und ohne Trassearbeiten oder Bauten im Gelände realisiert werden muss. Auf der beiliegenden Kartenskizze wird der mögliche Verlauf, so wie wir ihn vorschlagen, ersichtlich: Der Weg wird bis oberhalb der Gruoba am oberen Pistenrand angelegt, von dort aus führt er über die Wolfgruoba den Hang empor zum Joch. Die Präparierung erfolgt mit einem Pistenfahrzeug, ev. mit einem Schneemobil. Der Weg müsste in üblicher Weise mit farbigen Stangen markiert werden. Distanz ab der Abzweigung auf den Hühnerköpfen: ca. 2 Km, Höhendifferenz Auf- und Abstieg je ca. 130m. Wanderzeit Waldstafel-Joch: max. 1 1/4 Stunden; Hühnerköpfe - Joch ab Endstation Sessellift: ca. 45 Minuten.

Der Weg von den Hühnerköpfen aufs Joch wäre eine Attraktion, die auch in der Werbung wirksam eingesetzt werden könnte unter der Bezeichnung Winterweg Tschiertschen - Lenzerheide / Parpan. Im Dezember/Januar könne bei guter Schneelage die sehr sonnige Verbindung Joch - Parpan eine echte Neuerung sein. Umgekehrt würden aber auch Wanderer von Lenzerheide/Parpan/Churwalden den Weg nach Tschiertschen-Praden finden. Der vielleicht wichtigste Punkt aber ist, dass Tschiertschen-Praden für Fussgänger mit der Region Lenzerheide verbunden wäre.

Mögliche Schwierigkeiten und Einwände

- Der Winterwanderweg Hühnerköpfe - Joch kann nur bei relativ guter Schneelage geöffnet werden.
- Alle Hindernisse im Gelände sind nicht im Detail vorhersehbar, grössere Probleme als auf dem Weg Waldstafel-Hühnerköpfe sollten aber nicht auftauchen.
- Die vorgeschlagene Route ist lawinensicher. Sie folgt im Wesentlichen der früheren, sicheren Route, die vom alten Hühnerköpfe-Lift aus vor der Erstellung des Jochlifts mit Fellen begangen wurde.

Es wird von einigen befürchtet, dass Fussgänger vom Joch aus der Piste nach hinunter nach Furgglis wandern und sich in der engen Waldschneise in Gefahr bringen könnten. Das trifft zu. Aber schon heute nehmen Fussgänger von der Parpaner Seite diesen Weg nach Tschiertschen. Im Moment haben sie sogar keine Alternative. Auf dem Joch müsste klar signalisiert werden, dass das Begehen der Skipiste für Fussgänger verboten ist. Anderenorts ist das auch üblich.

Anhang A

-
- Grundsätzlicher „Interessenkonflikt“ Skifahrer – Wanderer: An grossen Winterferienorten wie Arosa oder Savognin z.B. kreuzen zahlreiche Winterspazierwege die Pisten, ansonsten könnten die Wege gar nicht angeboten werden. Der Konflikt zwischen Skifahrern und Fussgängern ist nicht grösser oder gravierender als jener zwischen Bikern und Fussgängern im Sommer.
 - Die Gegensteigung auf die Hühnerköpfe vom Joch aus: Die Route ist landschaftlich sehr schön und die Möglichkeit, vom Waldstafel aus mit dem Lift nach Tschierschen hinunterzufahren, würde nach unserer Überzeugung Wanderer zusätzlich motivieren, die nicht sehr hohe Gegensteigung (ca. 15-20 Minuten) auf die Hühnerköpfe in Kauf zu nehmen.

Finanzierung

Der Einsatz von Mitteln aus Tourismusabgaben wäre in diesem Fall zulässig. Als Projektträger sehen wir den Verkehrsverein mit den Bergbahnen Tschierschen. Für diese dürfen aber keine zusätzlichen Kosten entstehen. Die Arbeit der Präparation und der Signalisierung könnte aber am zweckmässigsten durch die BBT erfolgen, deren Leistung wäre abzugelten. Für die Kosten bestehen bereits Erfahrungswerte mit dem Weg Waldstafel-Hühnerköpfe. Zudem könnte Lenzerheide/Parpan/Churwalden für je einen Beitrag angefragt werden.

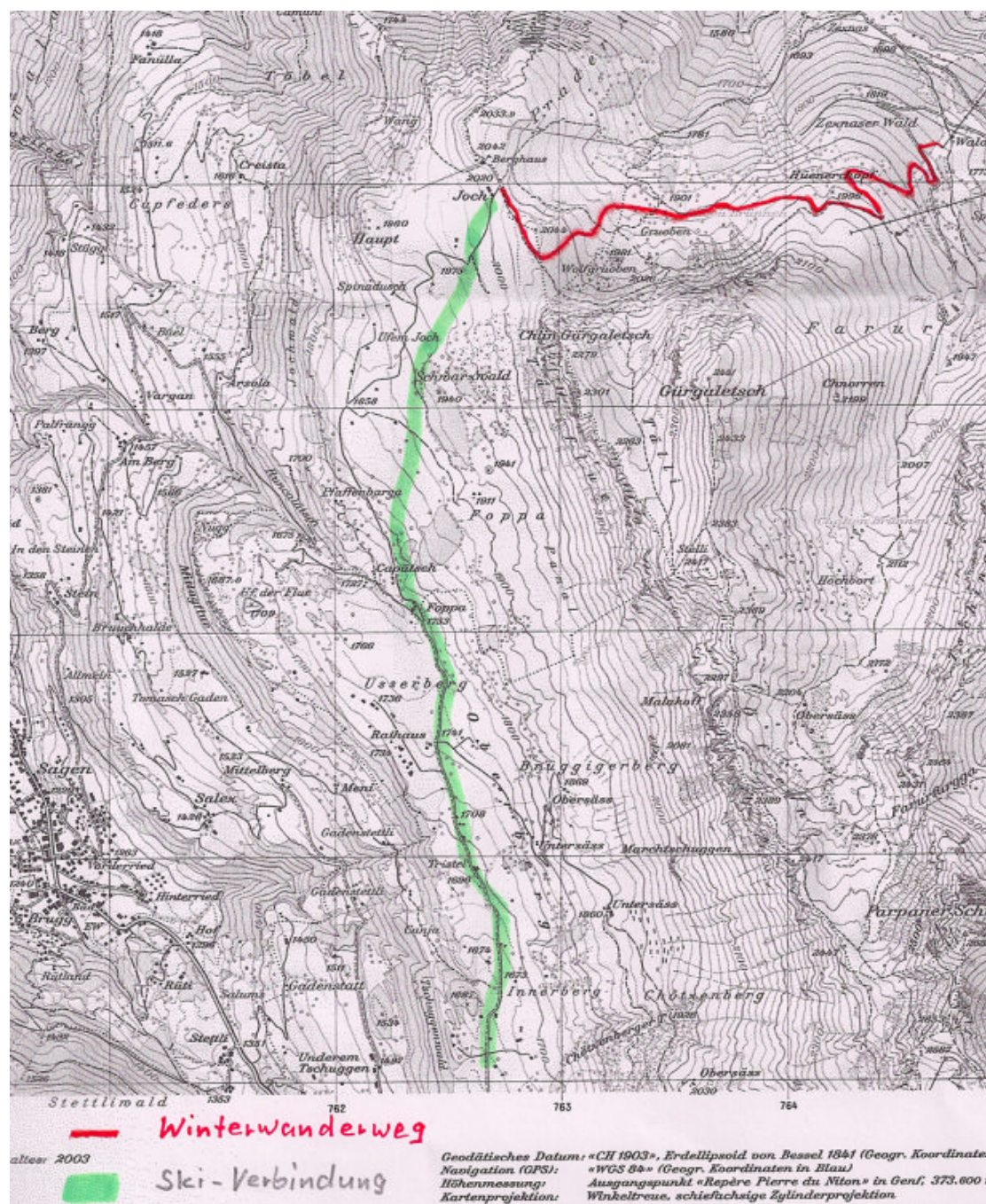
Schlussbemerkung

Die Verbindung Hühnerköpfe - Joch im Winter wäre ein Bereicherung des Angebots. Tschierschen-Praden braucht dringend neue, einfach zu realisierende Innovationen. Für die Positionierung unter den regionalen Angeboten sind Verbindungen (Wandern und Rundtour für Skifahrer) nach der Region Lenzerheide sehr wichtig. Auch dieser, werbeträchtige Aspekt rechtfertigt den Aufwand.

Georg Jäger / 15. Mai 2010

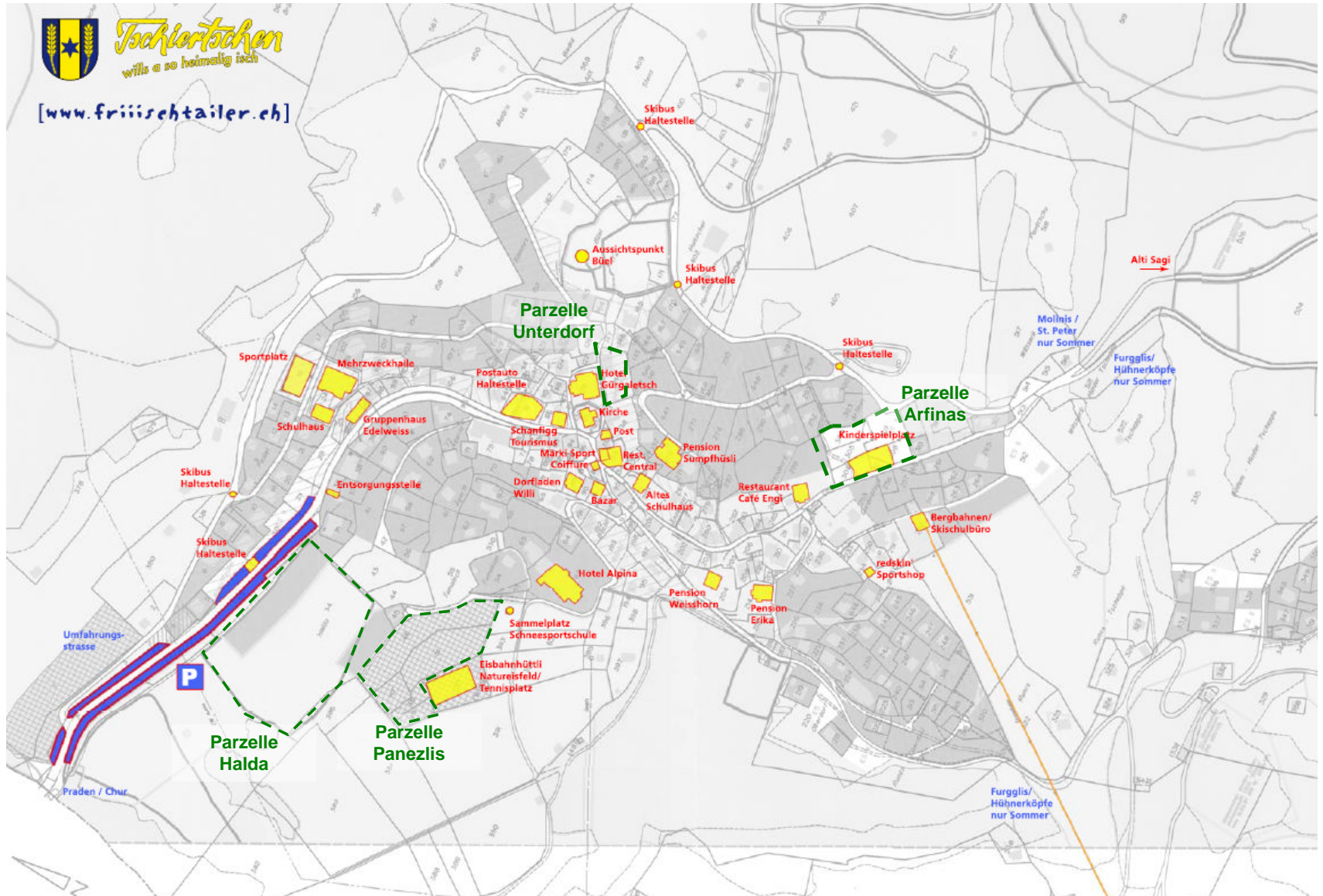
Anhang A

Übersichtsplan Winterwanderweg und Skiverbindung



Anhang B

Verfügbare touristische Ansiedlungsflächen in Tschierschen



Anhang B

Verfügbare touristische Ansiedlungsflächen in Tschierschen

Parzelle Halda	Grundstückgrösse:	34'651 m ²
	Parzelle:	Nr. 34
	Zone:	Wohnzone / Landwirtschaftszone
	Eigentümer:	Alfred Meier - Haggenmüller
	Voraussetzungen:	Einzonung der Landwirtschaftszone ist notwendig
	Vorzüge:	Sonnige Lage eingangs des Dorfes, nahe Skipiste und Natureisfeld



Parzelle Panezlis	Grundstückgrösse:	6'051 m ² , ebene leichte Hanglage		
	Parzelle:	Nr. 46, 47, 48, 51		
	Zone:	Touristikzone		
	Eigentümer:	Nr. 46	2'683 m ²	Leonhard Engi Carlörtscher
		Nr. 47	612 m ²	Christian Vinzens
		Nr. 48	370 m ²	Regina Katharina Tscholl – Engi
		Nr. 49	388 m ²	Christian Engi
Nr. 51		1'998 m ²	Regina Katharina Tscholl – Engi	
Voraussetzungen:	Gebiet mit obligatorischer Quartierplanung			
Vorzüge:	Sonnige Lage, bei Skischulplatz und Natureisfeld			



Anhang B

Touristische Ansiedlungsflächen in Tschierschen

Parzelle Arfinas	Grundstückgrösse:	55'215 m ² , leichte Hanglage
	Parzelle:	Nr. 304, 305, 306, 307, 308, 309
	Zone:	Übriges Gemeindegebiet, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
	Eigentümer:	Politische Gemeinde Tschierschen - Praden
	Voraussetzungen:	Einzonung des übrigen Gemeindegebietes notwendig
	Vorzüge:	Nähe Talstation Sesselbahn



Parzelle Unterdorf	Grundstückgrösse:	952 m ² , steile Hanglage
	Parzelle:	Nr. 140
	Zone:	Dorfzone
	Eigentümer:	Walserhof AG
	Voraussetzungen:	
	Vorzüge:	In Bauzone
	Besonderes:	Bestehender Quartiergestaltungsplan Unterdorf / Ehemaliges Hotel Jäger abgebrochen

