

Inwertsetzungskonzept

Hallenbad Bogn Sedrun



Auftraggeber Gemeinde Tujetsch
Version V6.0

Status freigegeben
Datum 28. April 2022

BPM Sports GmbH
Zähringerstrasse 66
CH - 3012 Bern

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Summary	3
2.	Einleitung	3
3.	Ausgangslage	4
4.	Zielsetzung	5
5.	Angebot	5
6.	Touristische Bedürfnisse	6
7.	Nachfrage nach touristischen Dienstleistungen	7
8.	Bedeutung für die Wirtschaft der Region	8
9.	Eintrittsstatistik und Kundensegmente	10
10.	Strategie und Leitlinien	12
11.	Projekt zur Inwertsetzung des Bogn Sedrun	13
12.	Betrieb	17
13.	Kosten und Finanzierung	18
14.	Anhang	22
15.	Quellenverzeichnis	30

1. Summary

Im Zentrum dieses Konzeptes steht die Aufwertung und Mehrwert durch eine Inwertsetzung des Erlebnisbad Bogn der Gemeinde Sedrun als ein zentrales, systemrelevantes Angebot für die ganze Tourismusregion Disentis / Sedrun. Das ausgearbeitete Attraktivierungskonzept für das Bad und der Businessplan unterstreichen die zentrale Bedeutung für den Tourismus.

Mit der geplanten Erweiterung des Bades wird auch die Stossrichtung für ein Pauschalmodell für die Hotellerie und Parahotellerie als Zielmodell skizziert. Einen grossen Einfluss auf die Darstellung hat das geplante Resort Dieni, welches nur mit einem verhältnismässig kleinen Wellness-Bereich ohne Bäderlandschaft erbaut werden soll. Mit dem neuen Resort werden sich im Verlauf der etappierten Realisierung die Eintrittszahlen des Bades faktisch verdoppeln.

Für die Erweiterung und Attraktivierung ist ein Kostendach bis maximal 9.8 Millionen Franken eingeplant. Laut dem vorliegenden Businesscase wird sich das operative jährliche Betriebsdefizit mit der Realisierung des neuen Resorts in Kombination mit den Erweiterungen und der Attraktivierung des Bogn um rund CHF 180'000 gegenüber dem Schnitt der Jahre 2018 und 2019 reduzieren. Mit dem vorliegenden Businesscase wird das Angebot integral ausgebaut. Weiter bildet es die Grundlage, eine nachhaltige Partnerschaft mit dem Resort Dieni eingehen zu können. Dieses Modell könnte später auch auf die Hotellerie übertragen werden. Qualitativ entwickelt sich damit das Bad zu einem integralen Angebot des ganzheitlichen Tourismus.

Verstärkt wird diese Entwicklung mit der bereits eingeleiteten Zusammenarbeit mit dem Sportzentrum Disentis, indem beide Anlagen unter einer gemeinsamen Führung funktionieren.

2. Einleitung

Das Erlebnisbad Bogn Sedrun in der Gemeinde Tujetsch ist als einziges Hallenbad, abgesehen vom Pool im Spa-Bereich des Radisson Blu-Hotel in Andermatt, im Umkreis von 40 km seit vielen Jahren ein fester Bestandteil des regionalen Tourismus. Da die Besucherzahlen insgesamt in den letzten 8 Jahren gesunken sind, ist es wichtig, das Bad instand zu setzen, damit die Gäste, welche zu über 90% aus Touristen bestehen, wieder neu begeistert werden können. In der Form von Pauschalangeboten in Zusammenarbeit mit den lokalen Hotels für Gäste der Region sollen optimale Synergien in Sedrun selbst, zwischen den Gemeinden Tujetsch und Disentis/Mustér und dem Bad geschaffen werden.

Das geplante Ferienresort Dieni an der Talstation der Andermatt-Sedrun Sport AG (ASS), welches nur einen minimalen Wellnessbereich ohne Bäderlandschaft geplant hat, sowie das Catrina Resort mit einem nur kleinem Badebereich spielen bei den Synergien innerhalb der Region eine wichtige Rolle. Zu erwähnen ist ausserdem, dass das ehemalige Hallenbad im Disentiserhof nicht mehr in Betrieb genommen wird. Mit der Erneuerung des Bogn Sedrun kann die Angebotslücke zur Zufriedenheit der Gäste abgedeckt und die Chance für neue Gäste optimal genutzt werden. Weiter von Relevanz ist die Verbindung der beiden Skigebiete Andermatt und Sedrun (Skiarena Andermatt-Sedrun) wie auch die Anbindung der Gemeinde Tujetsch an das Skigebiet Disentis. Beide Gebiete bieten für das Wellness- und Erlebnisbad Bogn ein grosses Neukundenpotential. Auch durch Wintersport oder Sommer Outdoor Aktivitäten gelangen infolge der massiven Investitionen in die Bergbahninfrastruktur mehr Gäste nach Sedrun. Ein weiterer Punkt, der der Region Aufschub gewähren wird, ist die Absichtserklärung der Gemeinden Disentis/Mustér und Tujetsch, das touristische Gesamtangebot der Destination Disentis-Sedrun zu stärken, betriebliche Synergien zu nutzen und das touristische Angebot der beiden Gemeinden weiterzuentwickeln. Das Ziel ist eine gemeinsame Betriebsgesellschaft der beiden kommunalen touristischen Infrastrukturen.

Durch die Umgestaltung des Bades wird ein neues Gästelerlebnis geschaffen, was ausschlaggebend wirken kann, damit Gäste sich für die Region entscheiden. Das Wellness- und Erlebnisbad trägt mit seinem Angebot somit zur Wertschöpfung im Tourismus bei. Das vorliegende

Inwertsetzungskonzept zeigt auf, welchen Mehrwert eine Inwertsetzung des Wellness- und Erlebnisbads für die gesamte Tourismusregion (Andermatt-)Disentis-Sedrun hat.

3. Ausgangslage

Das Wellness- und Erlebnisbad Bogn Sedrun ist ein 4-stöckiges Gebäude mit Schwimmbad und separatem Wellnessbereich mit den jeweils dazugehörigen Garderoben, Technikräumen und einem Kassa- und Restaurationsbereich. Die Anlage liegt im Dorfzentrum von Sedrun. Das Einzugsgebiet umfasst ca. 3'500 Einwohner. Bereits heute lebt das Bad aber vorwiegend von Touristen/-innen, welche rund 90% der Eintritte ausmachen (vgl. Abschnitt 9.2).

Das Gebäude ist in die Jahre gekommen und hat somit an Attraktivität für Besucher/-innen verloren. Mit der Erneuerung sollen der Hallenbadbereich vor allem an die Bedürfnisse von Familien, Senioren/-innen/ und Gruppen aus den zahlreichen Gruppenhäusern angepasst werden. Mit diesen Inwertsetzungsplänen soll das Erlebnisbad grundsätzlich für den Tourismus attraktiver gemacht werden.

Da das neu geplante Resort Dieni an der Talstation der Bergbahnen der Andermatt-Sedrun Sport AG (ASS) nur einen kleinen Wellnessbereich beinhaltet, ist ein wichtiges Teilziel der Inwertsetzung des Bogn Sedrun, das Bad für das Resort anschlussfähig zu gestalten, gleichzeitig die Anforderungen der Gäste aus der ganzen Region Tujetsch/Disentis/Mustér abdecken zu können.

Ideal wäre es, wenn für die Gäste des Resort Dieni der Eintritt in das Bad und den Wellnessbereich bereits inklusive ist. Dazu können - analog zum Bergbahnen-Modell der Lenzerheide - Kontingente an Eintritten für Bad und Wellness an das Resort verkauft werden. Die Preise variieren je Anteil der gekauften Eintritte an der Bettenkapazität (Modell Anhang 14.6.2). Zu welchem Preis das Resort die Kontingente weiterverkauft, ist diesem überlassen. Bereits heute erhalten Gäste mit der Gästekarte Disentis / Sedrun 50% Rabatt auf die Eintrittsgebühren. Gerade für die Parahotellerie ist dies ein wertvolles Angebot, welches bestehen bleiben soll.

Um mit den anderen Bündner Tourismusregionen mithalten zu können, ist es wichtig, dass die Region Disentis-Sedrun ihr Angebot für die Zwischen- und Sommersaison ausbauen kann. Denn wo Disentis-Sedrun im Winter ein Skigebiet zu bieten hat, büsst es im Sommer an Attraktivität und Gästen ein. Arosa und Engadin St. Moritz sowie auch Scuol verdanken Ihre Spitzenpositionen im Sommer unter anderem hohen Bewertungen im Bereich Wellness & Genuss (BAK Economics, 2018). Mit der Inwertsetzung des Erlebnisbads Bogn Sedrun können hier Punkte gewonnen, mehr Gäste in der Zwischensaison gewonnen und somit auf dem Ranking höhere Bewertungen eingeholt werden.

Weiter ist zu erwähnen, dass im Umkreis von 40km kein weiteres Hallenbad vorhanden ist. Es gibt einzig das Hallenbad des Spa im Radisson Blu Hotel in Andermatt, welches jedoch nicht zu jeder Zeit der Öffentlichkeit zugänglich ist. Deshalb soll die Chance genutzt werden, mit der Erneuerung und Inwertsetzung ein erfolgreiches Ergänzungs- und Schlechtwetterangebot für Gäste im Sommer und im Winter zu schaffen.

4. Zielsetzung

Die touristische Bedeutung der Infrastruktur des Bogn Sedrun wird mit diesem Konzept aufgezeigt. Es stellt die gegenseitigen Abhängigkeiten dar und wie die zukünftigen Bedürfnisse der Region erschlossen werden können.

Grundsätzlich haben sich die Verantwortlichen der Gemeinde Tujetsch zum Ziel gesetzt, das Wellness- und Erlebnisbad Bogn Sedrun zu erhalten, attraktiver zu gestalten, indem man es unter anderem um die Attraktion einer Rutschbahn erweitert, sowie das Bad für den Tourismus in Wert zu setzen.

5. Angebot

Das Wellness- und Erlebnisbad Bogn Sedrun ist ein 4-stöckiges Gebäude mit Schwimmbad und separatem Wellnessbereich mit den jeweils dazugehörigen Garderoben, Technikräumen und Kassa- / Restaurationsbereich. Die Anlage liegt im Dorfzentrum von Sedrun. Das Bad beinhaltet heute folgende Angebote:

Erlebnisbad

- 25m-Schwimmbecken
- Strömungs- und Wildwasserkanal
- Massagewasserfall
- Kinderbecken

Wellness

- Römisches Bad
- Kneipp Hof mit 3 Saunas 60-90°
- Massage

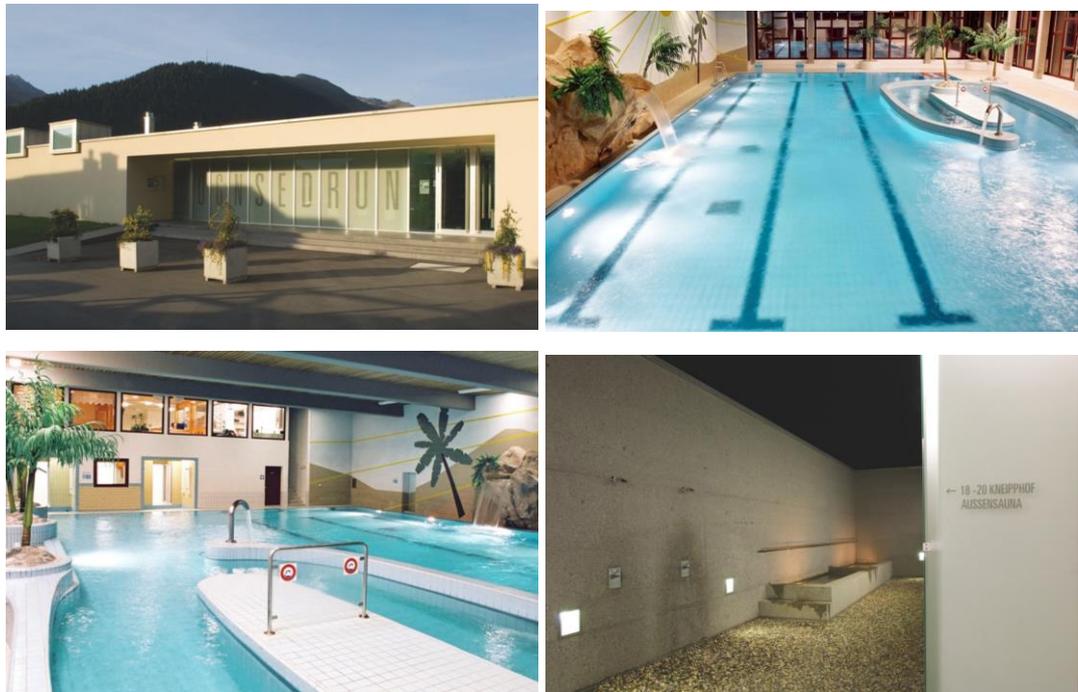


Abbildung 1: Erlebnisbad Bogn Sedrun aktuell

6. Touristische Bedürfnisse

Durch die wachsenden Beherbergungskapazitäten in der Region, welche unter anderem durch das neue Resort Dieni an der Talstation der ASS-Bergbahnen geschaffen werden, ist eine Erhöhung der Nachfrage zu erwarten. Das geplante Resort Dieni bei der Talstation der Bergbahnen verspricht einen Anstieg an Besucher/-innen der Gemeinde Tujetsch. Mit bis zu 1'450 Betten verspricht die Ferienanlage einen Schub für die Wertschöpfung in und um Sedrun. Die Alleininvestorin ASA (Andermatt Swiss Alps AG) verfolgt das Ziel, bis Ende 2021 die Baubewilligung zu erhalten. Unternehmer Samih O. Sawiris, welcher die ASA kontrolliert, unterstreicht, dass mit dem Projekt Sedrun und die ganze Region als Ganzjahresdestination attraktiv gemacht werden soll.

Im Vordergrund liegt aus Sicht des Resort Dieni Sedrun der Ausbau der touristischen Angebote besonders im Bereich des Langsamverkehrs wie Wandern, Biken, Langlauf, Schneeschuhwandern, Kinderwelten und Wellness- und Spa-Angebote. Bei letzterem steht das Erlebnisbad Bogn Sedrun im Fokus. Im geplanten Resort wird auf einen umfassenden Wellness- & Spa-Bereich verzichtet. Die Erneuerung und Attraktivierung des Bogn Sedrun zur Kompensation ist demnach unerlässlich. Als beliebtes Familienziel mit einem attraktiven Angebot für Kinder sowie einem grosszügigen Wellness- und Erholungsbereich für Erwachsene bietet ein inwertgesetztes Bogn Sedrun also das perfekte Ergänzungsangebot zum geplanten Resort. Laut Sawiris sind die Zielgruppen des Resorts Familien, Gruppen und Paare, welche gerne für einige Tage in Sedrun bleiben und so nicht nur die Skipisten füllen, sondern auch die lokale Wirtschaft nutzen werden. Das Ziel ist es, dass die Mieter/-innen der Wohnungen des Resorts vor allem die bestehenden Dienstleistungen und Angebote in der Gemeinde nutzen und die Nutzung mengenabhängig via Pauschalen abgegolten wird. Das Bogn Sedrun bietet mit seinem alternativen Unterhaltungs- und Erholungsangebot einen Anreiz, einen Tag länger im Resort und somit in Sedrun zu bleiben, womit ein nachhaltiger Tourismus und Synergien der Dienstleistungen von Sedrun geschaffen und bestehen werden können. Aber auch für die anderen geplanten Angebote im Bereich des Langsamverkehrs stellt das Bogn Sedrun ein optimales Ergänzungsangebot dar.

Mit der Inwertsetzung des Erlebnisbades Bogn Sedrun soll ein moderneres und den Bedürfnissen der Gäste angepasstes Angebot und Erlebnis geschaffen werden. Das zunehmende Gesundheitsbewusstsein sowie das Verlangen nach einem Ausgleich zur stressigen Arbeitswelt führen zum Bedürfnis nach sportlicher Betätigung in der Natur, wie zum Beispiel wandern, biken oder Schneesport, oder nach genussorientierten Dienstleistungen, wie Wellness oder Kulinarik (Plaz & Schmid, 2015). Durch die Erneuerung kann das bestehende Potenzial als einziges derartiges Angebot in der Region besser genutzt werden. Dies nicht nur als Wellnessangebot für das Resort Dieni, sondern allgemein als Schlechtwetterangebot für Familien und Gäste der Hotels und der Gruppenhäuser. Ausserdem stellt das Bad ein passendes Ergänzungsangebot zum immer stärker aufkommenden Langlauf-Geschäft der Region dar. In Zusammenarbeit mit den Unterkünften können die durch die Gästekarte bereits bestehenden Synergien ausgebaut werden.

Ein wichtiges Segment ist ausserdem das Angebot in der Zwischensaison. Auch wenn die Region im Sommergeschäft aufholen konnte, ist die Nachfrage in der Region Disentis-Sedrun nach wie vor saisonal bedingt. Regionen die gut abschneiden im Sommer, wie z.B. Engadin St. Moritz oder Davos Klosters, verdanken Ihre Spitzenpositionen einer umfassend hohen Bewertung in allen Einzelkategorien. Die Einzelkategorien lauten «Wellness & Genuss», «Kultur & Events», «Sport & Adventure» und «Wandern und Bergtouren». Die Erneuerung des Bogn Sedrun kann der Kategorie «Wellness & Genuss» auf die Sprünge helfen und im Sommer aufholen, indem Sedrun selbst auch als Wellnessdestination angesehen wird. Damit dies Erfolg hat, soll das Bad eng mit den Unterkünften zusammenarbeiten und so mehr Gäste für sich gewinnen.

7. Nachfrage nach touristischen Dienstleistungen

7.1. Touristische Dienstleistungen in der Region Disentis/Sedrun

Die Nachfrage nach touristischen Dienstleistungen in der Region Sedrun Disentis ist durch die zahlreichen Ferienwohnungen, Lager- und Gruppenhäuser, Campingplätze sowie Hotels und die gut ausgebaute Infrastruktur für Sommer- und Winter-Outdoor-Aktivitäten vorhanden. Die diversen Bergseen und die Rheinquelle bilden ein Ensemble als attraktives Naturerlebnis und locken so Touristen/-innen aus der ganzen Schweiz und aus dem Ausland an. Das Gebiet ist sehr beliebt für sportliche Aktivitäten wie Wandern und Mountainbiken sowie verschiedene Schneesportaktivitäten. Aber auch für Kultur- und Naturinteressierte ist das Angebot gross: von der Kräuterwanderung bis zum Goldwaschen ist vieles möglich.

Erstaunlicherweise findet sich in diesem Gebiet kein Angebot, welches vergleichbar mit den Angeboten des Bogn Sedrun ist. Das Bogn Sedrun deckt als einziges Angebot in diesem Bereich die touristische Nachfrage nach Wellness und Erholung sowie einem familiengerechten Erlebnisbad ab.

Die Erneuerung des Bogn Sedrun würde zudem zu den Zielen des Bündner Tourismusrats beitragen. Einerseits, indem das Bogn Sedrun mit einem Zusatzangebot im Bereich Wellness und Erholung die Steigerung der Auslastung und Wertschöpfung dank der Wettbewerbsfähigkeit durch unternehmerische Leistungen unterstützen würde. Andererseits trägt das Bad zum gewünschten unverwechselbaren Produkte- und Dienstleistungsprofil, gepaart mit Erlebnis, Emotion und Erinnerung mit dem Erlebnis- und Erinnerungsfaktor sowie dem Emotionsfaktor (Entspannung) bei (Tourismusrat Graubünden, 2017).

7.2. Logiernächte (Hotel- und Kurbetriebe)

Der Wirtschaftszweig Tourismus generiert rund 30% der Wertschöpfung des Kanton Graubündens und über 50% der Exportleistung aus dem Kanton. Alle damit verknüpften lokalen Gewerbe profitieren davon. In den letzten 8 Jahren hat Graubünden jedoch einen Viertel seiner Hotel-Logiernächte eingebüsst. Unter anderem mit Erlebnis- und Entspannungsangeboten wie das Erlebnisbad Bogn Sedrun sollen die Gäste neu begeistert und gewonnen werden (Tourismusrat Graubünden, 2017).

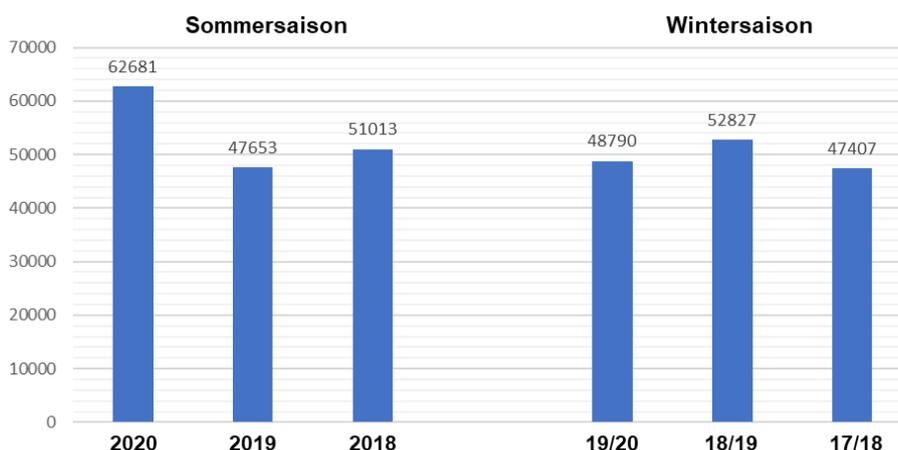


Abbildung 2: Logiernächte in der Region Disentis/Sedrun (Hotellerie und Kurbetriebe)

Die Logiernächte in der Region Disentis/Sedrun verhalten sich in den letzten drei Jahren konstant. In den letzten 10 Jahren war die Wintersaison verhältnismässig stärker besucht als die Sommersaison (Wintersaison 5.5 Monate, Sommersaison 6.5 Monate). In den letzten 3-4 Jahren konnte die Sommersaison gegenüber der Wintersaison aufholen. Im Sommer 2020 haben die Logiernächte ihren Höhepunkt erreicht. Dies hängt vermutlich mit der Covid-19-Pandemie zusammen, bei welcher reisen nur beschränkt möglich war und nationale Ausflüge beliebter wurden.

7.3. Logiernächte (Parahotellerie)

Die Logiernächte der Parahotellerie werden mittels der PASTA erfasst, welche sich jedoch als sehr unzuverlässig herausgestellt hat. Deshalb können die Logiernächte nur ungenau geschätzt werden.

8. Bedeutung für die Wirtschaft der Region

Mit der Attraktivierung des Erlebnisbades und den neuen Synergien, welche geschaffen werden, kann laut eines bereits durchgeführten Businesscases mit einer wesentlichen Umsatzsteigerung gerechnet werden (exkl. Eintritte Gäste Resort Dieni). Weitere Einnahmen werden durch neue Synergien mit dem Resort Dieni in Form einer Adaption des Inklusivangebot-Systems der Lenzerheide generiert. Anfangs Saison können die Unterkünfte ein gewisses Kontingent an Badeintritten beantragen. Die Synergien mit den Ferienwohnungen und Gruppenhäusern sollen mittels der Gästekarte bestehen bleiben.

Dadurch, dass durch die Erneuerung des Bogn Sedrun das Angebot in der Region ergänzt und optimiert wird, profitieren auch umgekehrt die Hotels- und Ferienhäuser sowie die gesamte Region Tujetsch/Disentis/Mustér von der Investition, da diese ein umfassendes Angebot für verschiedenste Zielgruppen bietet.

8.1. Erlebnisbad Bogn Sedrun als systemrelevante Infrastruktur

Da die Destination Disentis/Sedrun mit der Inwertsetzung des Bogn Sedrun ein umfassendes Freizeit-, Outdoor- und Indoorangebot bietet, trägt das Bad zur Stärkung sowie der strategischen Ausrichtung der Tourismusdestination bei. Dadurch, dass das Bogn Sedrun das einzige Hallenbad im Umkreis von 40km darstellt, ist das Bad von kantonaler Bedeutung. Nicht zuletzt, da der im Lehrplan 21 obligatorische Schwimmunterricht durch die Schulen hier durchgeführt werden kann.

Mit der Erneuerung des Erlebnisbades soll ein attraktiveres öffentliches Gästeangebot geschaffen werden. Mithilfe von Synergien, welche geschaffen werden können, wie zum Beispiel mit dem Resort Dieni sowie weiteren umliegenden Hotels, Ferien- und Gruppenhäusern können die Eintritte erhöht und somit der Umsatz gesteigert werden. Umgekehrt profitieren die Unterkünfte davon, dass ein Zusatz- und Schlechtwetterangebot in Form eines Erlebnis- und Wellnessangebots wie das Bogn Sedrun die gesamte Region attraktiver macht und Gäste anlockt. Dies führt wiederum zu Umsatzsteigerungen für Hotels und Ferien- bzw. Gruppenhäuser. Eine allgemein höhere Belegung der Unterkünfte führt des Weiteren zu mehr Gästen für die ganze Region, wodurch auch weitere Indoor und Outdoor-Angebote sowie die Dorfbetriebe vermehrt genutzt werden.

Der vorliegende Businesscase sowie die betriebswirtschaftliche Tragbarkeit sind unter Abschnitt 13 «Kosten und Finanzierung» sowie im Anhang zu finden.

8.2. Geplante Investitionen und deren Mehrwert für das touristische Angebot

Ziel / Absicht	Massnahmen mit Mehrwert durch Investition
Digitales Einkauf- und Reservationserlebnis	Mit dem Ersatz des Kassen- und damit Zutrittssystems werden Kauf- und Buchungsmöglichkeiten geschaffen, die digital resp. online nutzbar sind. Der Verkauf und die Kundenzufriedenheit werden so gesteigert.
Verbesserung der Isolation und Wechsel der Energiequelle	Der Ersatz der gesamten Hallenbadfensterfront verbessert die Isolation des Gebäudes; Anschluss an das lokale Anergienetz ; Auf den weiteren Betrieb des bisherigen Heizsystems (Ölheizung) wird verzichtet. Installation einer Wärmepumpe statt des bisherigen Heizungssystems; Der Anschluss an das Anergienetz bedingt den Einbau einer Wärmepumpe.
Sichern und ausbauen des bestehenden Angebots für alle Nutzergruppen; bestehende Kunden erhalten, Neukunden gewinnen.	Neugestaltung des Bades: Ausbau und Abtrennung des Kinderbereichs (Lärm- und Gefahrenreduktion), neue Rutschbahn .
Kinderangebote attraktiver gestalten	Erweiterung des Bades nach Wesen von ca. 12m ² und zusätzlich einen Anbau für eine Rutschbahn ; Die Steigerung der Attraktivität des Kinderbereichs ist ein wichtiger Faktor, um Neukunden des wichtigen Segments «Familien» zu gewinnen.
Lärmkonflikte reduzieren (Kinderbecken vom Rest der Anlage trennen; Lärm / Gefahr)	Das grosse Becken wird geteilt in einen Bereich für Schwimmer und einen zweiten Teil für das Vergnügen (Sprudel, Strömungskanal, ev. Kletterwand über Wasser, etc.). Mit der Erneuerung soll dieser Bereich vergrössert und mit der Rutschbahn attraktiver gestaltet werden.
Wellnessbereich attraktivieren	Erneuerung der Inneneinrichtung und Modernisierung der Wellnessanlage mit einer Neuausrichtung der Beckenlandschaft .
Reduktion der Preise für die Gäste; Verminderter Personalaufwand; Spielangebot im Trocken für Kinder	Lounge-Raum mit Getränke- und Snackautomaten, Kaffeemaschine etc. wird eingerichtet. Auf einen Restaurantbetrieb bzw. eine Bistolösung wird ganz verzichtet. Alle Geräte und Produkte sollen vom Gast allein bedien- und zahlbar bleiben. Der Raum soll mit einer Spielecke für kleine Kinder und Spielgeräte für Kinder/Jugendliche (Billardtisch, Tischfussball- und Flipperkasten und / oder ähnliches) ausgestattet werden.

Ziel / Absicht	Massnahmen mit Mehrwert durch Investition
Schwimmunterricht für Kleinkinder, Aquafitness u.ä. ermöglichen; eignet sich dieses System auch für Menschen mit körperlicher Behinderung.	Einrichtung eines separaten Bereichs für den Schwimmunterricht mit angepasster Wassertiefe.
Barrierefreiheit	Sicherstellen der Zugänglichkeit des Bades für Menschen mit Beeinträchtigungen;

9. Eintrittsstatistik und Kundensegmente

9.1. Überblick Eintrittsstatistik

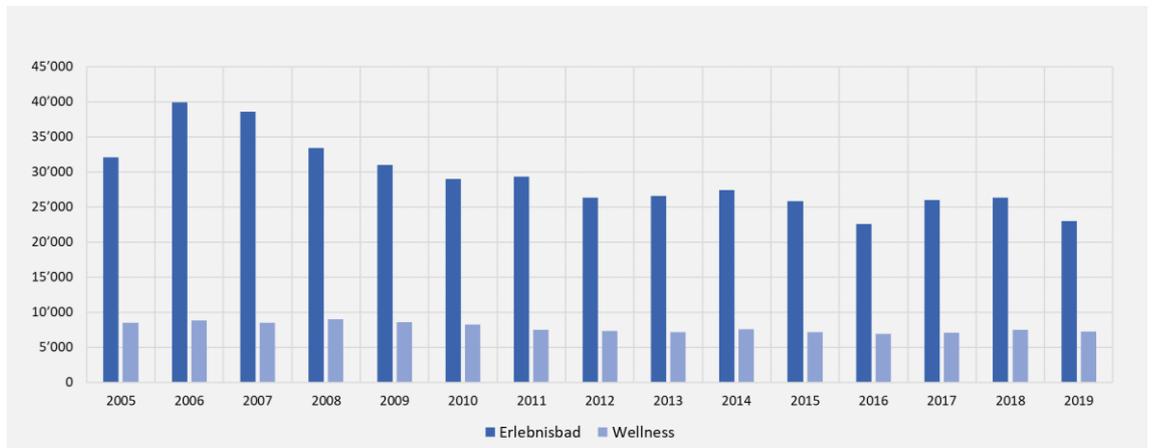


Abbildung 3: Eintrittsstatistik Erlebnisbad Bogn Sedrun (Entwicklung 2005 - 2019)

Die Anzahl Eintritte ist in den letzten 15 Jahren stetig gesunken. Durch die Attraktivitätssteigerung des Bades können mehr Gäste angelockt werden, wovon auch das umliegende Gewerbe, wie Hotels, Restaurants oder Geschäfte und schlussendlich auch die Gemeinde profitieren können. Indem Synergien geschaffen werden mit den Betrieben der Region. Konkret kann durch das Resort Dieni mit rund 25'000 zusätzlichen Eintritten pro Jahr gerechnet werden.

9.2. Herkunft der Gäste des Bogn Sedrun

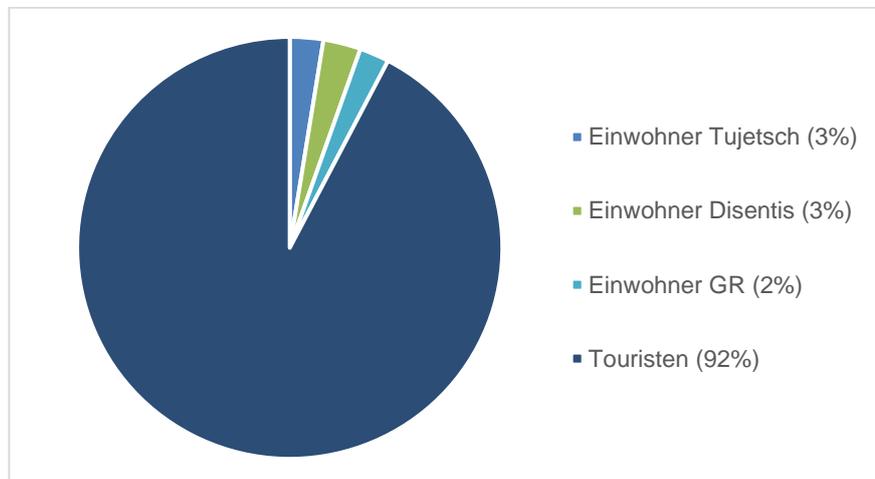


Abbildung 4: Herkunft der Gäste des Erlebnisbads Bogn Sedrun

BOGN SEDRUN

Aqua · Wellness · Spa
an der Quelle des Rheins · alla tigna dil Rein

Insgesamt sind ca. 80% aller Besucher/-innen des Erlebnisbades Gäste der Region Andermatt-Sedrun-Disentis und 10% Gäste und Einwohner/-innen aus der ganzen Schweiz. Die restlichen 10% der Eintritte werden durch Einheimische aus der Region abgedeckt. Das Bad wird also momentan von Einheimischen kaum genutzt und nachweislich sind über 90% der Besucher/-innen Gäste von ausserhalb der Region. Gerade für Besucher/-innen aus anderen Kantonen, Deutschland, Italien und den Benelux-Staaten ist das Bad ein wertvolles Ergänzungs-, Entspannungs- und Schlechtwetterangebot. Ausserdem wird das Bogn oft von Jugendlichen, welche sich in Schullagern in einem der zahlreichen Gästehäuser befinden, besucht. Dieses unterstreicht die Wichtigkeit und Beliebtheit des Angebots für den Tourismus in der Region.

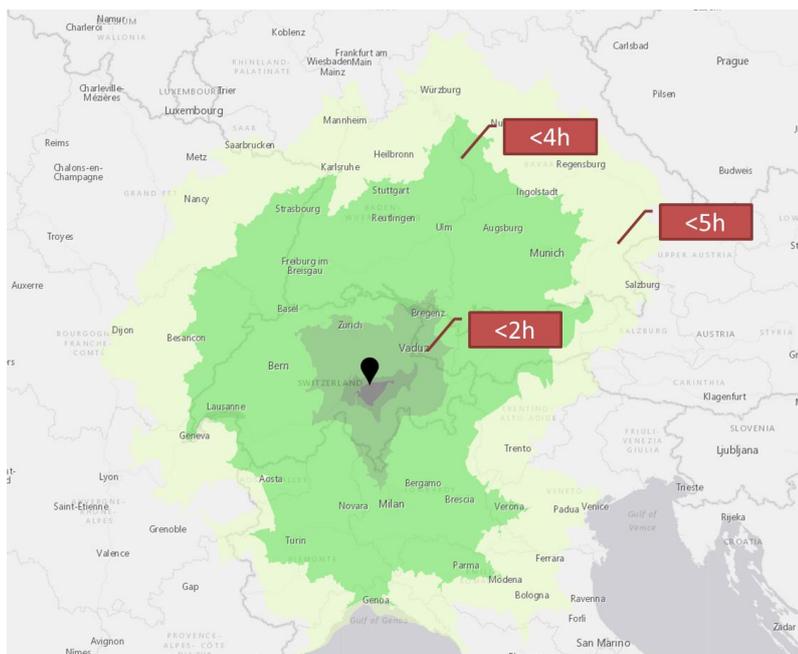


Abbildung 5: Erreichbarkeit Sedrun mit dem Auto (Bildquelle: Region Surselva)

Die Destination Sedrun ist von den meisten Gebieten der Deutschschweiz, dem Tessin, Teilen der Romandie sowie auch von Grenzgebieten Österreichs in weniger als zwei Autostunden zu erreichen. Mit dem Radius einer fünfstündigen Autofahrt erweitert sich das Gebiet auf alle Nachbarländer aus. Für viele Schulen und Gruppen ist die Region ein beliebtes Ziel für Lager. Das Hallenbad Bogn Sedrun spielt dabei eine wichtige Rolle, indem es eine kostengünstige und erlebnisreiche Alternative bei schlechtem Wetter bietet.

Abgesehen von den Gästen, welche mit Übernachtung in der Region bleiben, stellt das Bogn Sedrun vor allem für Schulen aus dem Tessin ein etabliertes Angebot für Tagesausflüge dar.

Allgemein machen im Schnitt der Jahre 2012-2018 die Reisen von Schweizern/-innen in der Schweiz ca. 5% aller Reisen von Schweizern aus (Bundesamt für Statistik, 2019). Von ca. 28 Millionen Logiernächten pro Jahr, welche Herr und Frau Schweizer in der Schweiz verbringen, sind ca. 3 Millionen davon im Kanton Graubünden, was etwa 11% aller von Schweizern/-innen in der Schweiz verbrachten Auswärts-Nächte ausmacht (Amt für Wirtschaft und Tourismus Graubünden, 2020b; Bundesamt für Statistik, 2019). Der Kanton Graubünden ist somit für Reisende aus der Schweiz beliebt und das Bogn Sedrun fungiert als wichtiges ergänzendes Wellness-, Erholungs- und Erlebnisangebot in Kombination mit den bestehenden Sommer- und Winteraktivitäten.

Von insgesamt ca. 5 Millionen Logiernächten im Kanton Graubünden hat das Amt für Wirtschaft und Tourismus Graubünden (2020) ca. 2 Millionen Logiernächte von Reisenden aus dem Ausland gezählt. Vor allem von Gästen aus Deutschland, den Benelux-Staaten und Italien wird der Kanton häufig besucht (Amt für Wirtschaft und Tourismus Graubünden, 2020b). Auch hier ist das Bogn Sedrun, vor allem für Wochenferien-Touristen, ein beliebtes abwechslungsreiches und kostengünstiges Angebot.

Destinationen	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Median	Anteil
Arosa	471'679	435'100	394'613	422'588	410'801	371'894	362'761	349'973	371'777	384'017	389'315	8%
Bergün Filisur	72'025	70'015	66'593	65'040	64'898	63'591	59'004	61'706	61'836	63'313	64'245	1%
Bregaglia Engadin	22'215	21'924	20'282	18'397	17'311	17'937	18'483	18'518	16'572	18'646	18'501	0%
Bündner Herrschaft	42'513	41'368	40'016	40'547	35'863	40'805	39'768	43'555	48'151	45'999	41'087	1%
Chur	208'293	196'089	188'643	181'530	177'572	164'968	174'410	193'736	204'350	218'966	191'190	4%
Davos Klosters	1'072'544	1'004'633	946'710	993'476	979'845	929'096	918'259	1'015'721	1'066'960	1'064'112	999'055	20%
Disentis Sedrun	129'669	114'690	112'290	109'162	108'579	95'340	87'546	84'243	102'738	99'224	105'659	2%
Scuol Sammaun V. Müstair	663'833	597'554	584'593	601'758	603'358	562'983	528'034	521'890	526'405	532'364	573'788	11%
Engadin St. Moritz	1'783'240	1'649'109	1'552'497	1'536'362	1'529'036	1'421'144	1'414'329	1'498'080	1'580'587	1'614'257	1'544'430	30%
Films Laax	436'870	403'093	364'125	384'292	372'880	343'005	325'612	348'722	374'764	416'813	373'822	7%
Lenzerheide	268'774	258'856	247'995	251'331	249'670	243'988	247'856	267'419	304'801	305'032	255'094	5%
Prättigau	90'732	86'345	77'760	86'450	85'406	71'718	75'031	74'412	70'936	73'211	76'396	1%
San Bernardino	12'741	12'314	12'061	18'096	17'355	19'240	18'627	19'362	18'731	21'998	18'362	0%
Savognin Bivio Albula	143'775	128'336	123'791	123'340	95'100	93'909	83'058	81'549	86'274	77'395	94'505	2%
Surselva	113'183	97'631	99'673	102'131	95'715	89'334	94'851	91'630	98'010	103'070	97'821	2%
Valposchiavo	63'026	57'342	49'921	48'103	48'866	45'372	48'164	46'530	53'636	57'806	49'394	1%
Vals	92'409	84'774	77'872	74'441	61'028	50'963	44'924	49'464	62'856	66'315	64'586	1%
Viamala	119'934	106'449	104'760	103'931	98'942	92'014	86'730	86'849	92'828	93'478	96'210	2%
Graubünden (Summe)	5'807'455	5'365'622	5'064'195	5'160'975	5'052'225	4'717'301	4'627'447	4'853'359	5'132'212	5'256'016	5'098'204	100%

Abbildung 6: Hotel- und Kurbetriebe nach Bündner Destinationen: Logiernächte nach Kalenderjahr (Amt für Wirtschaft und Tourismus Graubünden, 2020a)

In den letzten 10 Jahren verzeichnet die Region Disentis/Sedrun in der Hotellerie durchschnittlich rund 105'000 Logiernächte im Jahr, was einen Anteil von rund 2% des Kanton Graubündens ausmacht. Mit der Inwertsetzung des Bogn Sedrun werden neue Impulse gesetzt, damit die Logiernächten in der Region Disentis/Sedrun sich kontinuierlich weiterentwickeln und erhöhen wird.

10. Strategie und Leitlinien

10.1. Leitlinien

1. Die Wellnessbesucher/-innen finden eine Oase zur Ruhe, Entspannung und Erholung vom Alltag vor. Mit einer Kombination aus Wärme, Wasser und Licht wird eine Möglichkeit geboten, Energie für Körper und Geist zu tanken.
2. Das Erlebnisbad Bogn Sedrun wird neu ausgerichtet, damit es sich optimal mit dem Angebot des Resort Dieni und auch der übrigen Hotellerie/Parahotellerie ergänzt.
3. Das Erlebnisbad bietet ein witterungsunabhängiges Alternativangebot sowie ein praktisches Ergänzungsangebot.
4. Die Zielgruppen sind Familien, Gruppen/Jugendliche und Personen der Altersgruppe 50+. Mit der Neugestaltung kann die Position als Familiendestination weiter ausgebaut werden.
5. Die Erneuerung soll der Destination helfen, durch ein einzigartiges Angebot für Wellness- und Erholung dazu beizutragen, Gäste neu zu begeistern und Touristen für die ganze Region zu gewinnen.

10.2. Strategie

Das Hauptziel ist es, das Erlebnisbad Bogn Sedrun auf die Bedürfnisse der Gäste der Region auszurichten. Das Bogn Sedrun ist ein wichtiger Bestandteil des regionalen Tourismus sowie für die Einheimischen und kann den Tourismusverband durch ein einzigartiges Angebot für Wellness- und Erholung dazu beitragen, Gäste für die ganze Region zu gewinnen.

Um das Erlebnisbad Bogn Sedrun als optimales Ergänzungs- und Alternativangebot anbieten zu können, ist nicht nur die Inwertsetzung, sondern auch die damit verbundenen möglichen Synergien durch beispielsweise Pauschalangebote verbunden mit einer Übernachtung im Resort Dieni möglich. Die Synergien mit den Gruppenhäusern sollen durch die Gruppenrabatte erhalten werden. Ausserdem sollen auch Vorteile mit der Gästekarte, wenn auch mit neuem Konzept, erhalten werden. Aktuell ist man an der Erarbeitung eines neuen Gästekarten-Modells. Im Fokus steht dabei die Digitalisierung des Angebotes.

Durch die Neugestaltung des Kinderbereichs mit der Rutschbahn sowie einen Bereich für den Schwimmunterricht wird die ganze Anlage noch familienfreundlicher als zuvor. Die Erneuerung

des Bades allgemein ist nicht nur für Familien, sondern auch für Schwimmer/-innen und Gäste der zahlreichen Gruppenhäusern von Bedeutung. Das Bad bietet damit ein noch attraktiveres und günstiges Schlechtwetter- oder Ergänzungsangebot an.

10.3. Zielgruppen / Kundensegmente

Die Besucher des Erlebnisbades Bogn Sedrun können in die Zielgruppen:

- Familien,
- Gäste der Unterkünfte in der Region ohne Hallenbad oder Wellness- und Spa-Angebote (vor allem Personen der Altersgruppe 50+) und
- Gäste der Parahotellerie, insbesondere Jugendliche in Gruppenhäusern, aufgeteilt werden.

Die Zielgruppen können des Weiteren grob in drei Kundensegmente eingeteilt werden: Wellness- und Spa-Besucher/-innen, Schwimmer/-innen sowie Erlebnisbad-Besucher/-innen.

11. Projekt zur Inwertsetzung des Bogn Sedrun

11.1. Angebote des Bogn Sedrun

Das Hallenbad Bogn Sedrun bietet momentan auf den insgesamt vier Etagen ein Erlebnisbad-Bereich sowie einen getrennten Wellnessbetrieb. Das Erlebnisbad bietet ein 25-m Schwimmbecken, einen Strömungs- und Wildwasserkanal sowie ein Massagewasserfall und ein Kinderbecken. Der Wellnessbereich besteht aus einem römischen Bad, einem Kneipp Hof Therapiebad, drei Saunas (60-90°) sowie Massageangeboten.

Durch die Inwertsetzung wird der Kinderbereich attraktiver gestaltet und vom restlichen Erlebnisbad getrennt. Die Verbesserung der Attraktivität des Kinderbereichs beinhaltet die Vergrößerung nach Westen um ca. 12m² und zusätzlich einen Anbau für eine Rutschbahn. Die geplanten Erneuerungen tragen dazu bei, mehr Familien für das Erlebnisbad zu akquirieren und somit Neukunden für das Bogn Sedrun zu gewinnen.

11.2. Ausrichtung auf Zielgruppen

Das Ziel der Inwertsetzung ist die Attraktivierung des gesamten Angebots für alle Zielgruppen. Allgemein ist es das Ziel, ein kostengünstiges Alternativ- bzw. Ergänzungsangebot sowie Schlechtwetterangebot für klein bis gross und jung bis alt zu erhalten und zu schaffen.

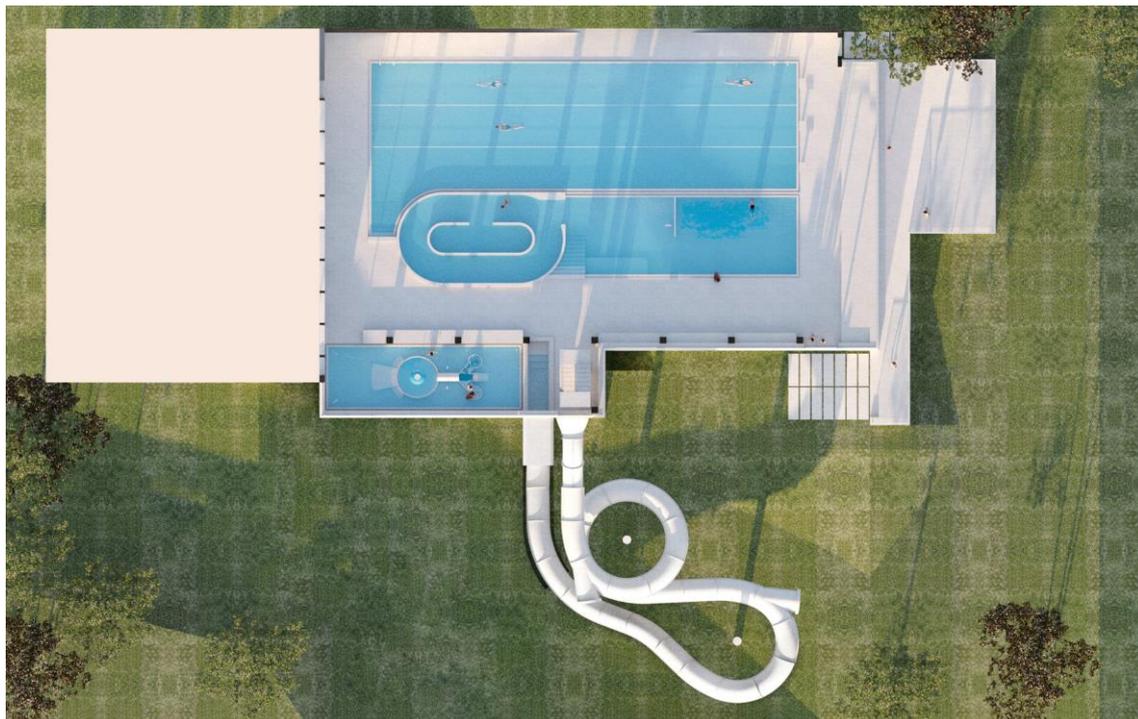


Abbildung 7: Projektvariante mit Anbau Wasserrutsche (Bildquelle: Bogn Sedrun Erweiterungsmodell)

Mit dem Ausbau des Familien- und Erlebnisbereich soll die Attraktivität vor allem für Familien gesteigert werden. Dies wird erreicht, indem der Familienbereich vergrössert, erneuert und vom Rest der Anlage getrennt werden soll. Damit wird eine Entflechtung der verschiedenen Besuchergruppen (Familien mit Kindern/ Gäste ohne Kinder) erreicht und die Sicherheit im Kinderbereich verbessert.

Dies unterstützt nebenbei auch die Ziele des Bündner Tourismusrats. Das Bad trägt dazu bei, für die Region ein unverwechselbares Produkte- und Dienstleistungsprofil zu schaffen und eine Steigerung der Auslastung und Wertschöpfung dank Wettbewerbsfähigkeit durch unternehmerische Leistungen zu erlangen (Tourismusrat Graubünden, 2017).

11.3. **Bauliche Massnahmen und Erneuerungen**

Das Bogn Sedrun hat vier Varianten (A, B, C, D) und schlussendlich auf zwei verschiedene Varianten (A, D) zur Erneuerung des Bades ausgearbeitet. Die Variante B (Wärmeerzeugung durch eigene Wärmepumpe) kommt trotz kosteneffizientem Betrieb nicht in Frage, da die geplanten Erdsonden innert kürzester Zeit der Umgebung alle Wärme entziehen würde und nicht mehr brauchbar wäre. Auch die Variante C wurde nach der Machbarkeitsprüfung fallen gelassen. Im Nachfolgenden werden also die zwei verbleibenden Varianten (A, D) zusammengefasst vorgestellt. Die Baukommission hat schlussendlich entschieden, die Variante D umzusetzen. Mit der Variante D können die Angebote der Zielgruppen abgedeckt, die Finanzierung gesichert und vor allem eine tragbare Kostendeckung dank dem Pauschalisierungsmodell erreicht werden.

11.3.1. **Variante A: Minimalsanierung (wird nicht weiterverfolgt)**

Bestehende Anlage

Bei der Variante A soll die Gebäudestruktur (Bestand 2017) belassen werden. Abgesehen vom Einbau der Kasse und des Ausgabebuffets sind im Zwischengeschoss keine Massnahmen vorgesehen. Mit der Variante A ist weder ein neues Aussenbad noch die Vergrösserung des Kinderbeckens geplant. Die Beleuchtung des EG im Wellnessbereich wird ebenfalls nicht erneuert. Im 1. Untergeschoss wird die Gesamtkonzeption der Garderoben belassen. Die Lüftungsgeräte und Cheminée-Räume etc. im 2. Untergeschoss werden ebenfalls nicht verändert. Im Wellnessbereich sind ebenfalls keine Änderungen vorgesehen.

Geplante Erneuerungen

Der Eingang wird neu via Erdgeschoss im Zwischengeschoss vorzufinden sein. Dieser Bereich wird mit Kasse(n) ausgestattet. Hier ist zudem ein neues Eintrittssystem vorgesehen. Auf einen Restaurantbetrieb wird ganz verzichtet. Angedacht ist eine Art Bistro zu führen, welches vom Kassenmitarbeiter bzw. von der Kassenmitarbeiter/-innen bedient wird.

Im 1. Untergeschoss wird das grosse Schwimmbecken mit einer Chromstahlverkleidung und das Kinder-Becken neu mit TPO-Folien (anstelle von Platten) ausgekleidet. Ausserdem muss die gesamte Hallenbadfensterfront ersetzt werden. Eine mobile Einstiegshilfe ins Bad sowie der Einbau eines Invaliden-WCs sind ebenfalls im 1. UG geplant. In den Garderoben sind neue Garderobenschränke und Oberflächenapplikationen von Nöten. Im 2. Untergeschoss wird der Öltank demonstert. Zudem soll neu der Lift bis ins 2. UG führen.

Die gesamte Haustechnik soll für eine Nutzungsdauer von 10 Jahren aufbereitet werden. Dabei wird die Schwimmbadtechnik ersetzt und der Lüftungsmonoblock erneuert. Eine Neuinstallationen ist weder bei der Schwimmbadtechnik noch beim Lüftungsmonoblock vorgesehen. Falls Duschen erneuert werden, sollen diese mit Rinnen versehen werden.

Durch den Anschluss an das lokale Anergienetz, wird für die Wärmeerzeugung neu eine Wasser/Wasser-Wärmepumpe installiert. Die Energiequelle sowie der primärseitige Anschluss mit Verrohrung und allen Apparaten und Armaturen bis zur Wärmepumpe werden durch den Anergienetz-Betreiber erstellt und somit die Kooperationsform des Contractings verwendet. Damit wird die Nachhaltigkeit der Anlage verbessert.

11.3.2. Variante C: Sanierung (wird nicht weiterverfolgt)

Bestehende Anlage

Bei der Variante C wird die Gebäudestruktur (Bestand 2017) belassen werden. Ausserdem sind keine Veränderungen der WC-Anlagen im Zwischengeschoss vorgesehen.

Geplante Erneuerungen

Der Eingang wird neu via Erdgeschoss im Zwischengeschoss vorzufinden sein. Dieser Bereich wird mit Kasse(n) ausgestattet. Hier ist zudem ein neues Eintrittssystem vorgesehen. Auf einen Restaurantbetrieb wird ganz verzichtet. Angedacht ist eine Art Bistro zu führen, welches vom Kassenmitarbeiter bzw. von der Kassenmitarbeiter bedient wird.

Im Zwischengeschoss ist eine zusätzliches Lüftungs- und Heizungszentrale geplant. Ausserdem soll das Lager für Tücher vergrössert sowie eine Personalgarderobe für die Herren eingerichtet werden. Im Badeshop werden eine Umkleidekabine sowie eine Vitrine eingebaut.

Die Schwimmbecken werden mit neuen Platten ausgekleidet. Neu wird das Kinderbecken inklusive zusätzlicher Kinderrutsche vergrössert. Ebenfalls neu ist das Aussenbad mit Attraktionen. Die Garderoben im 1. UG werden neu konzipiert und ein IV-WC sowie eine IV-Garderobe eingebaut. Mobile Einstiegshilfen sollen im Innen- und Aussenbecken montiert werden. Ausserdem muss die gesamte Hallenbadfensterfront ersetzt werden. Falls Duschen saniert werden, sollen diese mit Rinnen versehen werden.

Im Erdgeschoss sind Anordnungen des Chlorslagers und des Säureraums sowie Räumlichkeiten für das Personal vorgesehen. Die Wellnessanlage wird durch eine Ruhezonenerweiterung im Wintergarten ergänzt sowie mit neuer Beleuchtung ausgestattet.

Die gesamte Haustechnik soll für eine Nutzungsdauer von 20 Jahren saniert werden. Ausserdem soll der Lift neu bis ins 2. UG führen. Für die Wärmeerzeugung wird eine Wasser/Wasser-Wärmepumpe installiert. Die Energiequelle sowie der primärseitige Anschluss mit Verrohrung und allen Apparaten und Armaturen bis zur Wärmepumpe werden durch den Anergienetz-Betreiber erstellt und somit die Kooperationsform des Contractings verwendet.

11.3.3. Variante D - durch die Baukommission und dem Gemeindevorstand zur Realisation vorgeschlagen

Nachdem die erarbeiteten Varianten durch das Parlament zurückgewiesen wurden, hat die Baukommission eine neue Variante erarbeitet. Diese basiert auf der Variante C.

Bestehende Anlage

Bei der Variante D wird die Gebäudestruktur (Bestand 2017) belassen werden. Der Eingang mit Kasse bleibt wie bis anhin im Erdgeschoss. Ausserdem sind keine Veränderungen der WC-Anlagen im Zwischengeschoss vorgesehen.

Geplante Erneuerungen

Auf ein Restaurations- bzw. Bistrobetrieb wird ganz verzichtet. Im Zwischengeschoss wird die Küche und dessen Wände ausgerissen. Aus dem ehemaligen Restaurant und der Küche entsteht eine gemütliche Lounge. Die Lounge soll ein Ort sein, an dem die Gäste sich stärken (Getränke- und Snackautomaten), sich etwas ausruhen, warten oder sonst die Zeit vertreiben können. Die Lounge wird mit gemütlichen Sitzgelegenheiten, einer Spielecke für Kleinkinder und mit Spielen wie z. B. Töggelikasten, Billiard oder Ähnlichem ausgestattet. Im Zwischengeschoss befinden sich neu auch die Personalgarderoben und das Büro für die Geschäftsleitung.

Die grössten Veränderungen gibt es im 1. Untergeschoss. Hier werden die Garderoben neugestaltet und den heutigen Standards angepasst (inkl. IV-Garderobe und WC). Das Schwimmbecken wird neu aufgeteilt. In der einen Hälfte befinden sich die Attraktionen (Strömungskanal, Massageduschen, Massagedüsen, Sprudelliegen). In diesem Becken wird auch ein etwas weniger tiefer Bereich gestaltet, um den Schwimmunterricht für Kinder zu ermöglichen. Dies ist nicht zuletzt auch nötig und wichtig, um den Schulen der Region die Möglichkeit zu bieten, den Lehrplan 21 einhalten zu können. Das zweite Becken ist frei von Attraktionen und bietet den Schwimmern die Möglichkeit, bei etwas geringeren Wassertemperaturen ihre Bahnlängen zu schwimmen. Mobile Einstiegshilfen sind ebenfalls vorgesehen.

Das Kinderbecken wird ebenfalls neu konzipiert. Neu wird der gesamte Bereich des Erlebnisbades stufenlos sein. Das Kinderbecken soll so auf die genau gleiche Ebene sein wie die grossen Schwimmbecken. Das Kinderbecken bekommt durch eine kleine Vergrösserung des Hallenbades mehr Platz. Diese Vergrösserung ist wichtig, da das Hauptsegment der Gäste im Bogn Sedrun Familien ist. Um die Attraktivität noch mehr zu steigern ist auch eine Rutschbahn mit über 60 Metern Länge und etwa 7 Meter Höhendifferenz geplant. Auf ein Aussenbad wird verzichtet. Der Zugang nach draussen wird jedoch beibehalten. Die Gäste können auf die neue Terrasse im Süden des Gebäudes oder auf die eingeebnete Wiese im Westen gehen und die Sonne und die frische Bergluft geniessen.

Im Wellnessbereich wird die Beleuchtung und die drei Saunas ersetzt. Ebenfalls werden die Sanitäranlagen verbessert und die Räumlichkeiten und der Aussenbereich werden aufgefrischt. Die Technik wird, wo nötig, angepasst oder erneuert.

Im Erdgeschoss werden ebenfalls das Chlorklager und der Säureraum angegliedert, wie es gemäss den heutigen Vorschriften nötig ist.

Die gesamte Haustechnik soll für eine Nutzungsdauer von 20 Jahren erneuert werden. Für die Wärmeerzeugung wird eine Wasser/Wasser-Wärmepumpe installiert. Die Energiequelle sowie der primärseitige Anschluss mit Verrohrung und allen Apparaten und Armaturen bis zur Wärmepumpe werden durch den Anergienetz-Betreiber erstellt und somit die Kooperationsform des Contractings verwendet.



Abbildung 8: geplante Erweiterung Kinderbereich (Bildquelle: Bogn Sedrun Erweiterungsmodell)

12. Betrieb

12.1. Aktuelle Betriebliche Abläufe

Reinigung: Die Zwischenreinigung im Bad sowie die Revisionsarbeiten werden vom Betriebsteam durchgeführt.

Reservationen: Die Reservationen laufen über Mitarbeitende des Kassateams und werden vollumfänglich von sie durchgeführt. Die Grünpflege wird vom Betriebsteam durchgeführt und sichergestellt.

Marketing: Die Bewirtschaftung der Webseite unterliegt der Betriebsleitung. Teilweise werden Arbeiten im Themenbereich Marketing an eine externe Fachkraft in der Region ausgelagert. Die betrifft Werbe- und Kommunikationsarbeiten im Umfang von ca. 1000 CHF pro Monat. Die Inserate und Werbungen werden in den regionalen Medien publiziert und für Druckarbeiten wird jeweils die lokale Druckerei in Sedrun beauftragt. Die Wertschöpfung, welche durch Marketing- und Kommunikationsarbeiten generiert wird, bleibt somit vollumfänglich in der Region.

Unterhalt & Wartung: Die Revisionsarbeiten und kleinere Reparaturarbeiten während dem Jahr werden vollumfänglich vom Betriebsteam ausgeführt. Jährliche technische Einstellungen und Wartungen der technischen Anlagen werden von den jeweiligen spezialisierten Firmen ausgeführt. Für diesen Unterhalt bestehen Wartungsverträge mit den Firmen (Wasseraufbereitung, Lüftung, Heizung, Automatiktüren, Personenlift, usw.) Bei grösseren Reparaturen, werden wenn immer möglich Firmen aus der Gemeinde und der Region für Arbeiten wie: Sanitär, elektrische Defekte, bauliche Defekte usw. berücksichtigt.

Einkaufsprozess von Lebensmitteln: Lebensmittel werden, wo immer möglich, lokal in der Gemeinde und Umgebung eingekauft. Handelswaren werden von den Grossverteilern bezogen.

Einkaufsprozess von Betriebsmitteln: Grössere Mengen an Reinigungsmitteln und sonstigen Betriebsmitteln werden von der Weber AG in Chur bezogen.

Verwendung von natürlichen Ressourcen: Die elektrische Energie wird von der Energia Alpina konventionell geliefert. Die Heizung wird aktuell mit Öl betrieben. Die Inwertsetzung des Bogn sieht dabei eine Ablösung der Ölheizung durch einen Anschluss an das kommunale Anergienetz

vor. Für den gesamten Betrieb wird Bergquellwasser verwendet, welches von der Quelle direkt oberhalb des Bads gefasst wird. Das Abwasser gelangt in das Abwassersystem der Gemeinde

Entsorgungsprozess von Abfällen: Abfall, Grünabfall und Sperrgut werden an die Gemeinde geliefert bzw. auf deren Deponie entsorgt. Gebinde und spezielle Betriebsmittel mit Gefahrenstoffinhalten werden von den jeweiligen Lieferanten zurückgenommen. Das Altpapier wird gesammelt und an den offiziellen Sammeltagen der Schule Sedrun entsorgt. Sämtlicher Abfall, welcher durch den Betrieb des Bogn generiert wird, wird fachgerecht getrennt und entsorgt.

12.2. Organigramm

Aktuell wird das Bogn Sedrun im Mandat durch das Sportzentrum Disentis resp. durch dessen Leiter geführt.

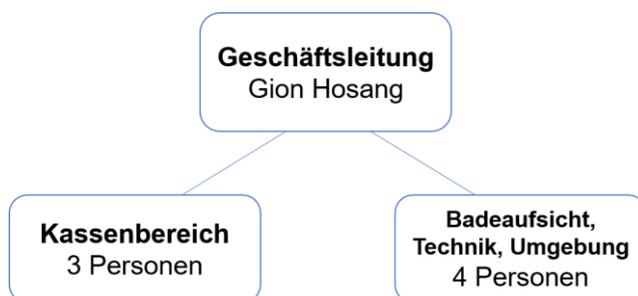


Abbildung 9: Organigramm Bogn Sedrun

Im Winter beschäftigt das Bogn Sedrun 700-800% Stellenprozent aufgeteilt auf 10 – 11 Mitarbeitende. Im Sommer ist es etwas weniger Personal betrieben (550-600% Stellenprozent). Für die Badaufsicht, Technik und Umgebung sind vorwiegend 4 Personen zuständig. Der Kassabereich wird von 3 Personen geführt. Die Geschäftsleitung wird durch eine Person mit einem 30% Pensum abgedeckt. Insgesamt zwei Personen sind im Stundenlohn angestellt. Zum Thema Beschäftigung kann gesagt werden, dass sämtliche Mitarbeitenden in der Region wohnen, fünf davon in Sedrun selbst. Das Bogn bringt der Region insgesamt eine Beschäftigung im Umfang von 550-800% Stellenprozent.

13. Kosten und Finanzierung

13.1. Zusammenfassung

Im Businesscase vom März 2020 wurden drei Varianten ausgearbeitet, deren Wirtschaftlichkeit überprüft wurde:

- Variante A: Erneuerung mit Anergieanschluss (ca. 5 Mio. CHF)
- Variante C: Erneuerung + Erw. Kinderbereich + Aussenbad + Anergieanschluss (ca. 8 Mio. CHF)
- Variante D: Erneuerung + Erw. Kinderbereich + Erneuerung Erlebnisbereich (neu: Rutschbahn) + Anergieanschluss (ca. 9 Mio. CHF)

Nicht mehr weiterverfolgt: Variante B: Erneuerung + Erw. Kinderbereich + Aussenbad + Erdsonden (ca. 9.5 Mio. CHF)

Eine reine Betrachtung der Wirtschaftlichkeit der Varianten zeigt, dass keine der Varianten kostendeckend ist. Dies ist bei öffentlichen Badanlagen auch nie der Fall, deshalb sind andere Faktoren wie das Potenzial mehr Gäste in die Region holen zu können, zwingend zu berücksichtigen.

Durch eine Attraktivierung des Bades können mehr Gäste angelockt werden, wovon das umliegende Gewerbe (Hotels, Restaurants, Geschäfte etc.) und schlussendlich auch die Gemeinde profitieren kann. Nach Rücksprache mit der Projektleitung musste die Variante B bereits verworfen werden, da die Idee mit den Erdsonden nicht realisiert werden kann. Das Bad würde dem Quartier nach wenigen Jahren die ganze Erdwärme entziehen und die Anlage wäre somit nach

kurzer Zeit nicht mehr nutzbar. Die Variante C mit einem Aussenbad wurde aus energetischen Gründen fallen gelassen. Die Variante A bleibt als Minimalvariante bestehen.

13.2. Investitionskosten

- **Variante A:** Erneuerung + Anschluss Anergienetz
- **Variante D:** Erneuerung + Erw. Kinderbereich + Erneuerung Erlebnisbereich (neu: Rutschbahn) + Anschluss Anergienetz

Das Vorprojekt liegt mit einer Kostenschätzung von +/- 15% vor. Die weitere Detailprojektierung wird danach über den Sommer vorangetrieben mit dem Ziel, im Spätherbst/Winter die Arbeiten ausschreiben zu können. Grundsätzlich sieht die Gemeinde ein Kostendach von ca. 9.8 Millionen vor. Die Variante A beinhaltet rein die Instandsetzung des Hallenbads.

13.3. Erlösmodell

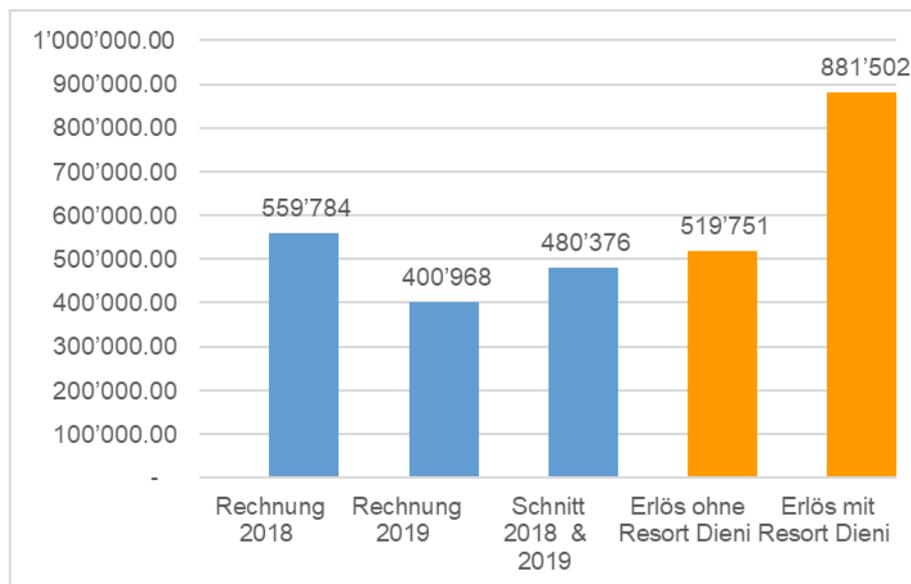


Abbildung 10: Erlösmodell 1. Betriebsjahr

Wie in Abb. 9 ersichtlich, belaufen sich die budgetierten Einnahmen im Jahr 2018 auf CHF 559'784 und im Jahr 2019 auf CHF 400'968. Somit belaufen sich die Einnahmen in Schnitt auf rund CHF 480'000. Mit der Erneuerung des Bades kann mit einer Umsatzsteigerung von rund CHF 40'000 gerechnet werden. Von den rund 90'000 Logiernächten pro Jahr in der Sedruner Hotellerie beinhalten rund 25'000 Logiernächte einen Besuch im Bogn Sedrun. Damit lösen 27% der Logiernächte einen Eintritt im Bogn Sedrun aus. Bei vorsichtiger Hochrechnung mit dem neuen Resort Dieni, das ausgebaut rund 100'000 neue Logiernächte generieren wird, werden 20% der Logiernächten einen Besuch im Bogn Sedrun auslösen (siehe auch Anhang). Diese neuen 20'000 neuen Eintritte im Erlebnisbad bedeuten beinahe eine Verdopplung. Auch im Wellness kann mit rund 5'000 neuen Gästen jährlich gerechnet werden. Durch die voraussichtlichen Mehreintritte steigt der Umsatz durch die Gäste des Resorts in Kombination mit der Preiserhöhung erwartungsgemäss um rund CHF 400'000. Dies ergibt einen Gesamterlös von rund 880'000 CHF. In der Darstellung wird die Auflösung der Rückstellung von CHF 180'000 pro Jahr bewusst nicht einbezogen, da diese keinen eigentlichen Erlös darstellen.

13.3.1. Zusätzliche Erlöse durch Resort Dieni

Der Businesscase mit dem Resort Dieni hat ergeben, dass in jedem Fall erhebliche Mehreintritte generiert werden.

Anteil der Logiernächte im Resort mit Besuch im Bogn Sedrun	5.0%	10.0%	15.0%	20.0%	25.0%
zusätzliche Einnahmen (CHF)	72'350	144'700	217'050	289'400	361'750

Anteil der Logiernächte im Resort mit Besuch im Bogn Sedrun	30.0%	35.0%	40.0%	45.0%	50.0%
zusätzliche Einnahmen (CHF)	434'101	506'451	578'801	651'151	723'501

Abbildung 11: zusätzliche Einnahmen durch Resort Dieni

Die erwarteten Logiernächte des Resort Dieni wurden mit verschiedenen Anteilen der Gäste, welche einen Besuch einplanen könnten und den Preisen inkl. Preiserhöhung verrechnet (ganzes Modell siehe Anhang). Anteile von 5% bis 50% ergeben Mehreinnahmen zwischen CHF 72'000 und CHF 720'000.

Alleine durch die Auswertung der bisherigen Eintritte und Logiernächte der Hotellerie in Sedrun, wurden, wie bereits im vorigen Abschnitt erwähnt, festgestellt, dass rund 27% aller Logiernächte einen Besuch im Erlebnisbad beinhalten und rund 8% einen Besuch im Wellness und Spa. Da keine verlässlichen Zahlen der Parahotellerie mehr bestehen, sind die Effekte aus diesem Bereich nicht miteingerechnet.

Insgesamt, wenn damit gerechnet wird, dass 25% einen Besuch im Resort Dieni einplanen (Anteil Erlebnisbad: 78% / Wellness 22%; Berücksichtigung Kannibalisierungseffekte), ergibt dies eine erwartete Ertragssteigerung durch das Resort allein von rund CHF 360'000.

In Anbetracht der Frage, ob die Kapazitäten ausreichen, wenn sich die Besucherzahl erhöht, konnte die Geschäftsleitung entwarnen. Erfahrungsgemäss bleiben vor allem Familien mit Kindern selten länger als 1.5 Stunden im Bad. Durch die hohe Wechselfrequenz verteilen sich die Besucher/-innen so auf den ganzen Tag. Die Baukommission hat entschieden, dass die Obergrenze für das Bad inkl. Wellness bei 300 Personen liegt. Momentan liegt die Besucherzahl in Spitzenzeiten bei rund 200 Personen. Hinzu kommt, dass die Zeit für Gruppen auf eine Stunde (+30min Zeit in der Garderobe) begrenzt ist. Verbesserungsmöglichkeiten wären eine aktuelle Darstellung der Besucheranzahl online oder Zeitlimitierungen auch für Privatgäste. Auch das Pauschalen-Modell für das Resort Dieni (siehe Anhang) könnte Kontingente für verschiedene Zeiten vorsehen, so dass die Anzahl und Verteilung der Besucher gesteuert werden kann. Eine weitere Möglichkeit zur Steuerung der Besucher wären variable Preise (z.B. Reduktionen am Morgen, wetterabhängige Preise). Auch eine Ausweitung der Öffnungszeiten ist denkbar, was aber wiederum mit höheren Personalkosten verbunden wäre.

13.4. Kostenmodell

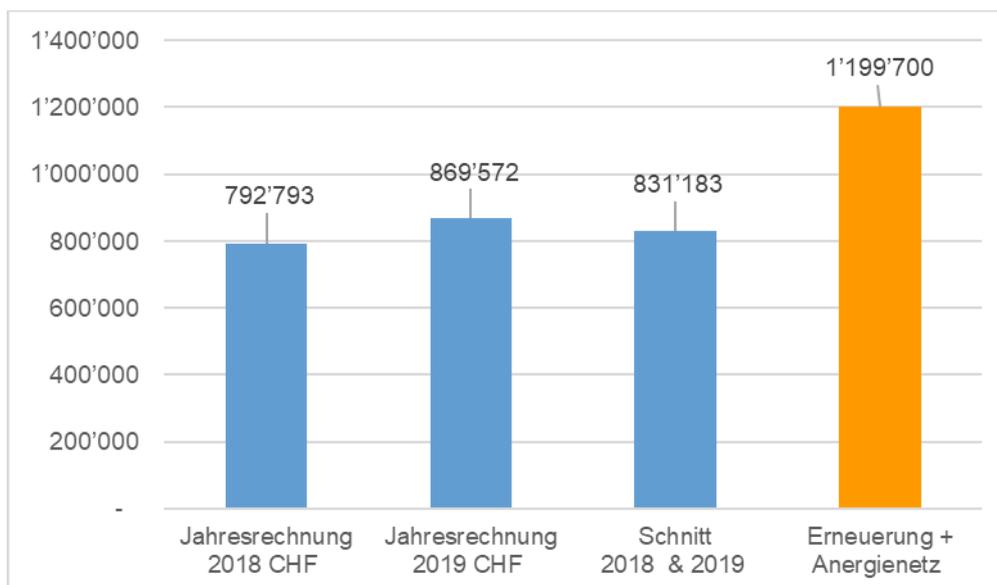


Abbildung 12: Kostenmodell 1. Betriebsjahr

In den Jahren 2018 und 2019 betragen die Kosten im Schnitt rund CHF 830'000. Mit der Inwertsetzung werden sich die Kosten für das 1. Betriebsjahr um rund CHF 370'000 steigern, unabhängig davon, ob das Resort Dieni realisiert wird oder nicht.

13.5. Kostendeckungsgrad

Kostendeckungsgrad I (Gesamtumsatz / Gesamtaufwand): Mit der Ausschöpfung des vollen Budgets für die Inwertsetzung kann ein kalkulatorischer Kostendeckungsgrad I von 92% erreicht werden. Die Kostendeckungsgrade nehmen jährlich um +/- 0.3% zu (siehe Planerfolgsrechnung im Anhang). Gemäss Richtwerten des BASPO liegt der Kostendeckungsgrad I der Anlage nach der Inwertsetzung bei «Gut».

Der Kostendeckungsgrad II inkl. Amortisations- und Abschreibungsaufwände: Der Wert beläuft sich auf 75%.

13.6. Betriebsdefizit

Das heutige Unternehmensergebnis kann durch die Ertragssteigerung von rund - CHF 350'000 im Schnitt der letzten Jahre auf rund - CHF 170'000 im Jahr reduziert werden.

Ohne das Resort Dieni würde sich das Unternehmensergebnis trotz den Zusatzinvestitionen und Ausbauten nur leicht verschlechtern.

14. Anhang

14.1. Mittelherkunft für die Finanzierung der Anlagekosten

Herkunft	Total CHF	% Total
Gesamtkosten	9'810'000	
Eigenkapital		
Eigenkapital aus Rückstellungen der Gemeinde bis 2021	4'200'000	60%
Beiträge umliegende Gemeinden, Kanton	-	0%
Beiträge Private	-	0%
Total Eigenkapital	4'200'000	60%
Baukostenbeiträge/Subventionen		
Kantonale Beiträge à-fond pedu	286'000	4%
energia alpina (EW Tujetsch)	2'500'000	36%
Total Baukostenbeiträge/Subventionen	2'786'000	40%
Total Eigenkapital / Eigenfinanzierung	6'986'000	99%
Fremdkapital		
Bankdarlehen 20 Jahre / 2%	2'824'000	
Total Anlagekosten	7'024'000	100%

14.2. Erlösmodell 1. Betriebsjahr (Variante D)

Erlösart	CHF	CHF	CHF	CHF
Handelserlös				
Einnahmen Erlebnisbad	173'437.30	161'999.80	167'718.55	240'000.00
Einnahmen Wellness	193'171.50	188'050.70	190'611.10	210'000.00
zusätzliche Einnahmen Resort Dieni	-	-	-	361'750.42
Einnahmen Vital	23'083.75	18'438.90	20'761.33	23'751.11
Einnahmen aus Warenverkauf und Miete	16'155.80	15'287.33	15'721.57	25'000.00
Einnahmen Vermietung / Pacht	3'335.90	2'523.40	2'929.65	-
Einnahmen Schulen	9'000.00	9'000.00	9'000.00	11'000.00
Total Handelserlös	418'184.25	395'300.13	406'742.19	871'501.53
Nebenerlös				
Einnahmen Restaurant	6'600.00	5'667.75	6'133.88	10'000.00
Total Nebenerlös	6'600.00	5'667.75	6'133.88	10'000.00
Ausserordentliche Einnahmen				
Beitrag Gemeinde - Tourismustaxen	135'000.00	-	-	
Total Ausserordentliche Einnahmen	135'000.00	-	-	
Gesamtumsatz mit Dieni				881'501.53
Gesamtumsatz ohne Dieni	559'784.25	400'967.88	480'376.07	519'751.11

14.3. Kostenmodell

Kostenart	Jahresrechnung 2018 CHF	Jahresrechnung 2019 CHF	Schnitt 2018 & 2019	Erneuerung & Anergie CHF
Handelsaufwand				
Material-und Warenaufwand	37'524.75	42'224.85	39'874.80	50'000.00
Total Handelsaufwand	37'524.75	42'224.85	39'874.80	50'000.00
Betriebsaufwand				
Personalaufwand				
Bruttolöhne	390'042.15	384'049.65	387'045.90	390'000.00
Versicherungsleistungen	-20'572.45	-4'998.00	-12'785.23	
Sozialversicherungsaufwand	52'904.66	54'649.66	53'777.16	63'000.00
übriger Personalaufwand	1'636.10	1'785.70	1'710.90	7'700.00
Total Personalaufwand	424'010.46	435'487.01	429'748.74	460'700.00
Raumaufwand	-	-	-	-
Unterhalt, Reparaturen, Ersatz	105'638.27	131'088.30	118'363.29	100'000.00
Verbrauchsmaterial	-	-	-	25'000.00
Fahrzeug-und Transportaufwand	46.70	68.80	57.75	1'000.00
Sachversicherungen und Abgaben	11'445.15	9'955.67	10'700.41	10'000.00
Energieaufwand und Entsorgung	167'729.65	171'853.85	169'791.75	270'000.00
Verwaltungsaufwand	7'258.17	8'498.65	7'878.41	10'000.00
Werbeaufwand	26'024.55	26'713.35	26'368.95	25'000.00
Bank-und Spesenaufwand	1'999.07	2'461.26	2'230.17	2'000.00
Total Betriebsaufwand	744'152.02	786'126.89	765'139.46	903'700.00
Nebenaufwand				
Aufwand Restaurant	11'116.05	41'220.60	26'168.33	3'000.00
Total Nebenaufwand	11'116.05	41'220.60	26'168.33	3'000.00
Abschreibungen				-180'000
Auflösung Rückstellung				150'000
Amortisation Bankkredit				-45'000
kalkulatorische Fremdkapitalzinsen				-18'000
Gesamtaufwand	792'792.82	869'572.34	831'182.58	1'199'700.00
Jahresverlust	-233'008.57	-468'604.46	-350'806.52	-168'198.47

14.4. Planerfolgsrechnung 1. – 10 Betriebsjahr Erlebnisbad Bogn Sedrun inkl. Resort Dieni (Variante D)

CHF	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10	Inflation / Wachstum
Einnahmen Erlebnisbad	240'000	241'200	242'406	243'618	244'836	246'060	247'291	248'527	249'770	251'019	0.5%
Einnahmen Wellness	210'000	211'050	212'105	213'166	214'232	215'303	216'379	217'461	218'548	219'641	0.5%
Zusätzliche Einnahmen Resort Dieni	361'750	363'559	365'377	367'204	369'040	370'885	372'740	374'603	376'476	378'359	0.5%
Einnahmen Vital	23'751	23'989	24'229	24'471	24'715	24'963	25'212	25'464	25'719	25'976	1.0%
Einnahmen Warenverkauf / Miete	25'000	25'125	25'251	25'377	25'504	25'631	25'759	25'888	26'018	26'148	0.5%
Einnahmen Vermietung / Pacht	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0%
Einnahmen Schulen	11'000	11'000	11'000	11'000	11'000	11'000	11'000	11'000	11'000	11'000	0.0%
Nebenertrag	10'000	10'750	11'556	12'423	13'355	14'356	15'433	16'590	17'835	19'172	7.5%
Gesamtumsatz	881'502	886'673	891'924	897'258	902'682	908'198	913'814	919'535	925'366	931'315	0.6%
Material-und Warenaufwand	50'000	50'250	50'501	50'754	51'008	51'263	51'519	51'776	52'035	52'296	0.5%
Personalaufwand	460'700	463'004	465'319	467'645	469'983	472'333	474'695	477'068	479'454	481'851	0.5%
Unterhalt, Reparaturen, Ersatzinvestitione	100'000	100'000	100'000	100'000	100'000	100'000	100'000	100'000	100'000	100'000	0.0%
Verbrauchsmaterial	25'000	25'000	25'000	25'000	25'000	25'000	25'000	25'000	25'000	25'000	0.0%
Fahrzeug-und Transportaufwand	1'000	1'000	1'000	1'000	1'000	1'000	1'000	1'000	1'000	1'000	0.0%
Sachversicherungen / Abgaben	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000	0.0%
Energie-und Entsorgungsaufwand	270'000	270'000	270'000	270'000	270'000	270'000	270'000	270'000	270'000	270'000	0.0%
Verwaltungsaufwand	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000	0.0%
Werbeaufwand	25'000	25'000	25'000	25'000	25'000	25'000	25'000	25'000	25'000	25'000	0.0%
Bank- und Spesenaufwand	2'000	2'000	2'000	2'000	2'000	2'000	2'000	2'000	2'000	2'000	0.0%
Nebenaufwand	3'000	3'000	3'000	3'000	3'000	3'000	3'000	3'000	3'000	3'000	0.0%
Gesamtaufwand	956'700	959'254	961'820	964'399	966'991	969'596	972'214	974'845	977'489	980'147	0.3%
EBITDA	(75'198)	(72'581)	(69'896)	(67'141)	(64'309)	(61'397)	(58'400)	(55'310)	(52'123)	(48'832)	(4.7%)
Abschreibungen	(212'848)	(216'848)	(220'848)	(224'848)	(228'848)	(232'848)	(236'848)	(240'848)	(244'848)	(248'848)	1.8%
Auflösung Rückstellungen	140'000	140'000	140'000	140'000	140'000	140'000	140'000	140'000	140'000	140'000	
kalkulatorische Fremdkapitalzinsen	(5'083)	(4'829)	(4'575)	(4'321)	(4'067)	(3'812)	(3'558)	(3'304)	(3'050)	(2'796)	
EBIT	(153'130)	(154'258)	(155'320)	(156'310)	(157'224)	(158'058)	(158'806)	(159'463)	(160'022)	(160'476)	0.5%
Nettoergebnis mit Resort Dieni	(153'130)	(154'258)	(155'320)	(156'310)	(157'224)	(158'058)	(158'806)	(159'463)	(160'022)	(160'476)	0.5%
Kostendeckungsgrad I	92.14%	92.43%	92.73%	93.04%	93.35%	93.67%	93.99%	94.33%	94.67%	95.02%	
Kostendeckungsgrad II	75.04%	75.08%	75.13%	75.17%	75.23%	75.29%	75.36%	75.43%	75.52%	75.61%	
Nettoergebnis ohne Resort Dieni	(514'881)	(517'817)	(520'697)	(523'514)	(526'264)	(528'943)	(531'546)	(534'066)	(536'498)	(538'835)	

14.5. Abschreibungsmodell

CHF		Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10
Investitionskosten	9'810'000										
Vorsteuer	-										
Kantonale Beiträge à-fond pedu	286'000										
energia alpina (EW Tujetsch)	2'500'000										
Netto Anlagekosten (Abschreibungsbasis)	7'024'000										
Anlagevermögen zu Beginn der Periode		7'024'000	6'811'152	6'634'303	6'453'455	6'268'606	6'079'758	5'886'909	5'690'061	5'489'212	5'284'364
Abschreibungen auf Netto Anlagekosten	33	212'848	212'848	212'848	212'848	212'848	212'848	212'848	212'848	212'848	212'848
Ersatzinvestitionen ins Anlagevermögen			40'000	40'000	40'000	40'000	40'000	40'000	40'000	40'000	40'000
Abschreibungen auf Ersatzinvestitionen	10	-	4'000	8'000	12'000	16'000	20'000	24'000	28'000	32'000	36'000
Anlagevermögen am Ende der Periode		6'811'152	6'634'303	6'453'455	6'268'606	6'079'758	5'886'909	5'690'061	5'489'212	5'284'364	5'075'515
Total der Abschreibungen		(212'848)	(216'848)	(220'848)	(224'848)	(228'848)	(232'848)	(236'848)	(240'848)	(244'848)	(248'848)
Jährliche Verzinsung 2%											

14.6. Schuldendienst und Free-Cashflow

CHF		Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10
EBITDA		(75'198)	(72'581)	(69'896)	(67'141)	(64'309)	(61'397)	(58'400)	(55'310)	(52'123)	(48'832)
Ersatz-Investitionen ins Anlagevermögen		-	(40'000)	(40'000)	(40'000)	(40'000)	(40'000)	(40'000)	(40'000)	(40'000)	(40'000)
Free Cash Flow		(75'198)	(112'581)	(109'896)	(107'141)	(104'309)	(101'397)	(98'400)	(95'310)	(92'123)	(88'832)
Verzinsliches Fremdkapital	2'824'000	2'682'800	2'541'600	2'400'400	2'259'200	2'118'000	1'976'800	1'835'600	1'694'400	1'553'200	1'412'000
Schuldendienst/Annuität											
Jährliche Amortisation	20	(141'200)	(141'200)	(141'200)	(141'200)	(141'200)	(141'200)	(141'200)	(141'200)	(141'200)	(141'200)
Kalkulatorische Zinskosten	0.2%	(5'083)	(4'829)	(4'575)	(4'321)	(4'067)	(3'812)	(3'558)	(3'304)	(3'050)	(2'796)
Annuität		146'283	146'029	145'775	145'521	145'267	145'012	144'758	144'504	144'250	143'996
Free Cash Flow Deckung (muss grösser 1 sein)		(0.51)	(0.77)	(0.75)	(0.74)	(0.72)	(0.70)	(0.68)	(0.66)	(0.64)	(0.62)

14.7. Weitere Berechnungen

14.7.1. Annahmen und Herleitungen der Zusatzerlöse durch das geplante Resort Dieni

Basis: Logiernächte der Hotellerie; weitere Logiernächte wurden hier nicht miteinbezogen – tendenziell sind es mehr
Durchschnittliche Bettenauslastung Sedrun bisher: 39.4%; Annahme Auslastung Dieni 30% (-10% Kannibalisierungseffekt); Zusätzliche Logiernächte im Resort Dieni.

Annahmen zur Auslastung	2019	2018	2017	2016	Mittelw.	Annahme
Netto-Bettenauslastung Kanton GR	40.80%	40.50%	38.60%	37.70%	39.40%	→ 20%
Logiernächte Sedrun (Hotellerie)	96'451	102'893	84'535	88'082	91'837	→ 91'837

Im Durchschnitt gab es in der Hotellerie in Sedrun in den letzten 5 Jahren 91'837 Logiernächte pro Jahr. Die durchschnittliche Netto-Bettenauslastung in den letzten 4 Jahren beträgt 39.4%. Aufgrund möglicher Kannibalisierungseffekte wurde vorsichtigerweise mit 20% erwarteter Bettenauslastung für das Resort Dieni weitergerechnet. Die Schnitt-Anzahl Logiernächte wird übernommen für die weiteren Berechnungen.

neue Betten	1'400
zusätzliche Logiernächte (Jahr)	511'000
Auslastung einbezogen	102'200

Eintritte Anteil Wellness / Erlebnisbad bisher:

	Erlebnisbad		Wellness		Total
2019	22'981	76.1%	7'219	23.9%	30'200
2018	26'269	77.9%	7'460	22.1%	33'729
2017	25'954	78.7%	7'024	21.3%	32'978
Schnitt	25'068	78%	7'234	22%	

Anteil der Logiernächte, mit Eintritt im Bogn Sedrun 35% (-10% mögliche Kannibalisierungseffekte).

Anteil Eintritte an Logiernächten			
	Wellness	Erlebnisbad	Total
	27.3%	7.9%	35.2%
	20.0%	5.0%	25.0%

Anteil Besucher des Resort Dieni: Erwachsene: 65%, Kinder: 35%. Gewichteter Durchschnitt der Eintrittspreise.

Erwachsene	Preis IST	Preiserhöhung	Anteil	neuer Preis
Eintritt Bad	10	12.5	90.0%	
Eintritt Bad STUCard	8	10.5	10.0%	12.30
Eintritt Wellness	34	35.0	90.0%	
Eintritt Wellness STUCard	28	29.0	10.0%	34.40

Kinder	Preis IST	Preiserhöhung	Anteil	neuer Preis
Eintritt Bad	6	9	90.0%	
Eintritt Bad STUCard	5	8	10.0%	8.40
gewichteter Eintritt Erwachsene (inkl. Wellness) + Preiserhöhung				17.3
gewichteter Eintritt Kinder + Preiserhöhung				8.4

Der durchschnittliche Preis für einen Erwachsenen Einzeleintritt Erlebnisbad liegt inkl. Preiserhöhung (CHF 2.5) bei CHF 12.3, der für Kinder bei CHF 8.4. Der durchschnittliche Preis Einzeleintritt Wellness Erwachsene liegt inkl. Preiserhöhung (CHF 1) bei CHF 34.4. Der gewichtete Durchschnitt der Eintrittspreise wurde mit Anteil 78% Erlebnisbad und 22% Wellness berechnet (*Erwachsene = Einzeleintritt Erlebnisbad*78% + Einzeleintritt Wellness*22%*).

Anteil der Logiernächte im Resort mit Besuch im Bogn Sedrun	5.0%	10.0%	15.0%	20.0%	25.0%
zusätzliche Einnahmen (CHF)	72'350	144'700	217'050	289'400	361'750
Anteil der Logiernächte im Resort mit Besuch im Bogn Sedrun	30.0%	35.0%	40.0%	45.0%	50.0%
zusätzliche Einnahmen (CHF)	434'101	506'451	578'801	651'151	723'501

*Berechnung: Logiernächte * Anteil mit Besuch im Bogn * (Anteil Erwachsene * 17.5) + (Anteil Kinder*8.4)*

Anteil der Logiernächte im Resort mit Besuch im Bogn Sedrun	5.0%	10.0%	15.0%	20.0%	25.0%	30.0%	35.0%	40.0%
zusätzliche Einnahmen (CHF)	72'350	144'700	217'050	289'400	361'750	434'101	506'451	578'801

14.7.2. Vorschlag Modell Pauschalen

Lesebeispiel 10%: Wenn Resort Dieni für 10% der Besucher Eintritte kauft, welche das Resort dann zu seinen eigenen Tarifen weiterverkaufen kann, wird für ein Erwachsenen-Eintritt nur noch CHF 10.5 (anstatt CHF 12.3) verlangt und für ein Kindereintritt noch CHF 7.5 anstatt CHF 8.4.

*	5.0%	10.0%	15.0%	20.0%	25.0%	30.0%	35.0%	40.0%	45.0%	50.0%
Eintritt EB (E)	11.0	10.5	10.0	9.5	9.0	8.5	8.0	7.5	7.0	6.5
Einzel W (E)	30.0	28.0	26.0	24.0	22.0	20.0	18.0	16.0	14.0	12.0
10er W (E)	320	315	310	305	300	295	290	285	280	275
10er EB (E)	105	100	95	90	85	80	75	70	65	60
Schnitt (E)	88.8	85.1	81.4	77.7	74.0	70.3	66.6	62.9	59.2	55.5
10er EB (K)	70.0	67.5	65.0	62.5	60.0	57.5	55.0	52.5	50.0	47.5
Einzeleintritt EB (K)	8.0	7.5	7.0	6.5	6.0	5.5	5.0	4.5	4.0	3.5
Schnitt (K)	20.4	19.5	18.6	17.7	16.8	15.9	15.0	14.1	13.2	12.3
Einnahmen	331'435	635'071	910'909	1'158'948	1'379'189	1'571'632	1'736'276	1'873'122	1'982'169	2'063'418

*Legende: E = Erwachsene / K = Kinder / EB = Erlebnisbad / W = Wellness

Berechnungen Durchschnittspreise

Anteil Wellness/Erlebnisbad und Abo/Einzeln berechnet.

	2018		2019		2020	
	Durchgänge	Gäste	Durchgänge	Gäste	Durchgänge	Gäste
10er Wellness	1'090	425	1'121	426	950	351
10er Punktekarte	2'122	1'961	2'435	1'880	1'547	1'220
Abo Jahr Erlebnisbad/CSC	620	269	362	153	-	-
Abo Jahr Erlebnisbad	3'044	3'044	2'759	2'759	1'748	1'748
Abo Jahr Wellness + Bad	2'383	1'043	2'006	920	1'823	725
Abo Jahr Wellness	1'175	644	1'421	784	707	385

Für alle Abonnements liegt der Anteil bei 52% bzw. 25.9%.

Für die Punktekarte Wellness bei 8.1% und für die Punktekarte Erlebnisbad bei 14.6%.

Aufgerundet wurde deshalb für das Modell auf 10% bzw. 20%.

	Real	Annahme für Modell (hier Abo = nur 10er Abo)
Wellness Einzeleintritte	48.0%	90.0%
Erlebnisbad Einzeleintritte	74.1%	80.0%
Abo Wellness	52.0%	10.0%
Abo Erlebnisbad	25.9%	20.0%

15. Quellenverzeichnis

Amt für Wirtschaft und Tourismus Graubünden. (2020a). Hotel- und Kurbetriebe Nachfrage nach Destinationen in Graubünden 2005-2020.

Amt für Wirtschaft und Tourismus Graubünden. (2020b). Hotel- und Kurbetriebe Nachfrage nach Herkunftsländern in Graubünden 2005-2020. gr.ch: Beherbergungsstatistik.

BAK Economics. (2018). Tourismus Benchmarking—Die Bündner Tourismuswirtschaft im internationalen Vergleich.

Bundesamt für Statistik. (2019, Oktober 24). Anzahl Reisen mit Übernachtungen, Wohnbevölkerung ab 6 Jahren, Dargestellter Zeitraum 2012-2018. Bundesamt für Statistik.

Plaz, P., & Schmid, S. (2015, Juni). Langfristige Entwicklung des Bündner Tourismus. *Wirtschaftsforum Graubünden*, 64.

Tourismusrat Graubünden. (2017). *Weissbuch für den Bündner Tourismus (2.)*. Somedia Production Chur.


Plan da finanzas 2023-2037

3 - Cultura, sport e temps liber, baselgia		Preventiv	Quen	Preventiv															
Summas en frs.		2021	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
3413	Bogn Sedrun																		
3000.01	Indemnizaziuns dallas autoritads	-5'000	-3'436	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000
3010.00	Pagas dil personal d'administraziun e menaschi	-345'000	-348'738	-360'000	-360'000	-360'000	-400'000	-400'000	-400'000	-400'000	-400'000	-400'000	-400'000	-400'000	-400'000	-400'000	-400'000	-400'000	-400'000
3050.00	Contribuziuns AVS/AI/UCG/AD	-28'000	-27'331	-29'000	-29'000	-29'000	-29'000	-33'000	-33'000	-33'000	-33'000	-33'000	-33'000	-33'000	-33'000	-33'000	-33'000	-33'000	-33'000
3052.00	Contribuziuns cassa da pensiun	-20'000	-18'884	-20'000	-20'000	-20'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000
3053.00	Contribuziuns assicuranza d'accident e malsogna	-4'000	-3'587	-4'000	-4'000	-4'000	-6'000	-6'000	-6'000	-6'000	-6'000	-6'000	-6'000	-6'000	-6'000	-6'000	-6'000	-6'000	-6'000
3099.00	Divers cuosts da personal	-5'500	-4'795	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000
3100.00	Material da biro	-2'000	-908	-2'000	-1'000	-1'000	-2'000	-2'000	-2'000	-2'000	-2'000	-2'000	-2'000	-2'000	-2'000	-2'000	-2'000	-2'000	-2'000
3103.00	Litteratura, gasettas	-2'000	-697	-2'000	-1'000	-1'000	-2'000	-2'000	-2'000	-2'000	-2'000	-2'000	-2'000	-2'000	-2'000	-2'000	-2'000	-2'000	-2'000
3109.00	Ulteriurs cuosts da material e rauba	-32'000	-12'823	-32'000	-16'000	-16'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000
3109.10	Ulteriurs cuosts da material e rauba (Kiosk)	-6'000	-3'195	-6'000	-3'000	-3'000	-6'000	-6'000	-6'000	-6'000	-6'000	-6'000	-6'000	-6'000	-6'000	-6'000	-6'000	-6'000	-6'000
3110.01	Acquist mobillas, maschinas, urdeins	0	-318	-1'500	-750	-750	-1'500	-1'500	-1'500	-1'500	-1'500	-1'500	-1'500	-1'500	-1'500	-1'500	-1'500	-1'500	-1'500
3113.00	Acquists d'informatica	-1'500	-299	-2'500	-1'250	-1'250	-2'500	-2'500	-2'500	-2'500	-2'500	-2'500	-2'500	-2'500	-2'500	-2'500	-2'500	-2'500	-2'500
3120.01	Taxas d'aua, canalisaziun e rumien	-18'000	-16'091	-18'000	-9'000	-9'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000
3120.11	Energia e scaldament	-154'000	-139'308	-150'000	-60'000	-60'000	-180'000	-185'000	-190'000	-190'000	-190'000	-190'000	-190'000	-190'000	-190'000	-190'000	-190'000	-190'000	-190'000
3130.00	Survetschs da tiarzas persunas	-85'000	-63'231	-85'000	-42'500	-42'500	-60'000	-60'000	-60'000	-60'000	-60'000	-60'000	-60'000	-60'000	-60'000	-60'000	-60'000	-60'000	-60'000
3130.02	Taxas da telefon	-3'500	-3'535	-3'500	-1'750	-1'750	-3'500	-3'500	-3'500	-3'500	-3'500	-3'500	-3'500	-3'500	-3'500	-3'500	-3'500	-3'500	-3'500
3130.03	Spesas da banca e schec postal	-2'500	-1'757	-2'500	-1'250	-1'250	-2'500	-2'500	-2'500	-2'500	-2'500	-2'500	-2'500	-2'500	-2'500	-2'500	-2'500	-2'500	-2'500
3130.18	Stampats, publicaziuns	-25'000	-11'254	-25'000	-12'500	-12'500	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000
3134.00	Assicuranzas da caussas	-10'000	-6'972	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000
3144.00	Manteniment baghetgs	-39'000	-10'302	-39'000	-19'500	0	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000
3144.40	Manteniment kiosc	-1'000	-162	-1'000	-500	0	-1'000	-1'000	-1'000	-1'000	-1'000	-1'000	-1'000	-1'000	-1'000	-1'000	-1'000	-1'000	-1'000
3150.01	Manteniment mobillas, maschinas, utensils	-72'000	-57'889	-72'000	-36'000	0	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-15'000	-15'000	-15'000	-15'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000
3153.00	Manteniment sistem d'EED	-6'000	-3'375	-6'000	-3'000	0	-6'000	-6'000	-6'000	-6'000	-6'000	-6'000	-6'000	-6'000	-6'000	-6'000	-6'000	-6'000	-6'000
3199.00	Ulteriurs cuosts da menaschi	-1'000	0	-1'000	-500	0	-1'000	-1'000	-1'000	-1'000	-1'000	-1'000	-1'000	-1'000	-1'000	-1'000	-1'000	-1'000	-1'000
3'300.00	Amortizaziuns ordinarias (3.03% da frs. 7'024'000)						-213'000	-213'000	-213'000	-213'000	-213'000	-213'000	-213'000	-213'000	-213'000	-213'000	-213'000	-213'000	-213'000
	Schligiar si remessa Bogn Sedrun (3.03% da frs. 4'200'000)						127'000	127'000	127'000	127'000	127'000	127'000	127'000	127'000	127'000	127'000	127'000	127'000	127'000
3635.00	Contribuziuns ad interpresas privatas	-3'000	-1'169	-2'500	-1'250	-1'250	-2'500	-2'500	-2'500	-2'500	-2'500	-2'500	-2'500	-2'500	-2'500	-2'500	-2'500	-2'500	-2'500
3910.00	Scuntrada interna survetschs	-6'000	-5'025	-6'500	-3'250	-3'250	-6'500	-6'500	-6'500	-6'500	-6'500	-6'500	-6'500	-6'500	-6'500	-6'500	-6'500	-6'500	-6'500
4240.20	Entradas bogn da divertiment	160'000	98'278	170'000	85'000	85'000	200'000	200'000	200'000	200'000	200'000	200'000	200'000	200'000	200'000	200'000	200'000	200'000	200'000
4240.21	Entradas wellness	195'000	96'507	190'000	95'000	95'000	200'000	200'000	200'000	200'000	200'000	200'000	200'000	200'000	200'000	200'000	200'000	200'000	200'000
4250.00	Diversas entradas	30'000	9'713	35'000	17'500	17'500	50'000	50'000	50'000	50'000	50'000	50'000	50'000	50'000	50'000	50'000	50'000	50'000	50'000
4250.10	Diversas entradas kiosc	10'000	5'687	10'000	5'000	5'000	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000
4260.00	Restituziuns	0	22'071	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4920.02	Scuntrada interna - diever dall'infrastructura da sport	9'000	9'000	9'000	9'000	9'000	9'000	9'000	9'000	9'000	9'000	9'000	9'000	9'000	9'000	9'000	9'000	9'000	9'000
	Scuntrada interna - prestaziuns externas dil conluvrers	0	0	0	150'000	150'000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Deficit dil menaschi	-473'000	-503'825	-477'000	-285'500	-226'000	-478'000	-483'000	-488'000	-488'000	-488'000	-498'000	-498'000	-498'000	-498'000	-508'000	-508'000	-508'000	-508'000
	Amortizaziuns ordinarias (3.03% da frs. 7'024'000)						213'000	213'000	213'000	213'000	213'000	213'000	213'000	213'000	213'000	213'000	213'000	213'000	213'000
	Sligiar si remessa Bogn Sedrun (3.03% da frs. 4'200'000)						-127'000	-127'000	-127'000	-127'000	-127'000	-127'000	-127'000	-127'000	-127'000	-127'000	-127'000	-127'000	-127'000
	Cash flow	-473'000	-503'825	-477'000	-285'500	-226'000	-392'000	-397'000	-402'000	-402'000	-402'000	-412'000	-412'000	-412'000	-412'000	-422'000	-422'000	-422'000	-422'000
	Entradas supplementaras entras resort Dieni						360'000	360'000	360'000	360'000	360'000	360'000	360'000	360'000	360'000	360'000	360'000	360'000	360'000
	Deficit dil menaschi (suenter entradas dil resort)						-123'000	-128'000	-128'000	-128'000	-138'000	-138'000	-138'000	-138'000	-148'000	-148'000	-148'000	-148'000	-148'000

Vischnaunca Tujetsch
Signur Martin Cavegn
Via Alpsu 62
7188 Tujetsch

Ilanz, 8. April 2022

Plan da finanzas «bogn cuvretg»

Preziau Martin

Sin Tia damonda pertuccont il plan da finanzas «bogn cuvretg» savein nus prender posiziun sco suonda:

L'investiziun ei previda cun: CHF 9'810'000.00

Finanziaziun:

Remessa vischnaunca	CHF 4'200'000.00	
Contribuziun Energia Alpina	CHF 2'500'000.00	
Contribuziun cantun	CHF 286'000.00	- CHF 6'986'000.00
Total cuosts restonts		<u>CHF 2'824'000.00</u>

Contribuziun eventuala cantun supplementar - CHF 1'000'000.00

Resta per la vischnaunca **CHF 1'824'000.00**

Tenor quellas ceffras ei la finanziaziun senz'auter supportabla per la vischnaunca. Tier il quen da menaschi mein nus da quei anora ch'ils cuosts restan en rama dils davos onns. Entras ils indrezs novs duessan ils cuosts da manteniment plitost sereducir aschia ch'ei resta spazi per far las amortisaziuns necessarias.

Per damondas stein nus bugen a disposiziun.

Amicabels salids

CONFIDAR FIDUZIARIA SA



Gion Friberg