

IG Schnee

Schneesporthalle

Schlussbericht

12. März 2008

Verteiler: *IG Schnee*
Inova



Ausgangslage

Die IG Schnee versteht sich als Steuerungskomitee, das Kampagnen und Aktionen zur Schneesportförderung auf nationaler Ebene unterstützt und vorantreibt.

Eine der geplanten Schneesportförderungen ist der Bau einer Schneesporthalle im Mittelland (Raum Basel, Bern, Zürich).

- Standort Die angebotenen Leistungen sollen vor allem das ganzjährige, wetterunabhängige Erlebnis und Ausüben der Schneesportarten Ski & Snowboard sowie Schlitteln zulassen. Diese Kernleistungen werden mindestens ergänzt durch Ski- und Kleiderverleih, Erlebnisgastronomie und Restauration sowie Einkaufsmöglichkeiten.

Die Schneesporthalle soll vor allem die frühe Schneeberührung für Kinder (Vor-/Schulalter) sicherstellen sowie der Gesundheits- und Nachwuchsförderung dienen.

Die Einnahmen sollen den laufenden Betrieb sowie die Modernisierungs-Investitionen decken. Die Erstinvestition wird von der Trägerschaft eingebracht, welche sich den Rückfluss durch eine Zunahme der Schneesportler in den Winterregionen verspricht.

Ziel

Erarbeiten einer abgesicherten Entscheidungsgrundlage, ob in der Schweiz eine Schneesporthalle erfolgreich betrieben werden könnte. Folgende Punkte sollen insbesondere geklärt sein:

• Leistungsangebot	• Infrastruktur
• Anspruchsgruppen	• Wirtschaftlichkeit
• Marktpotential	• Risiken
• Standort	• Organisation

Management-Summary

Zur Machbarkeitsstudie



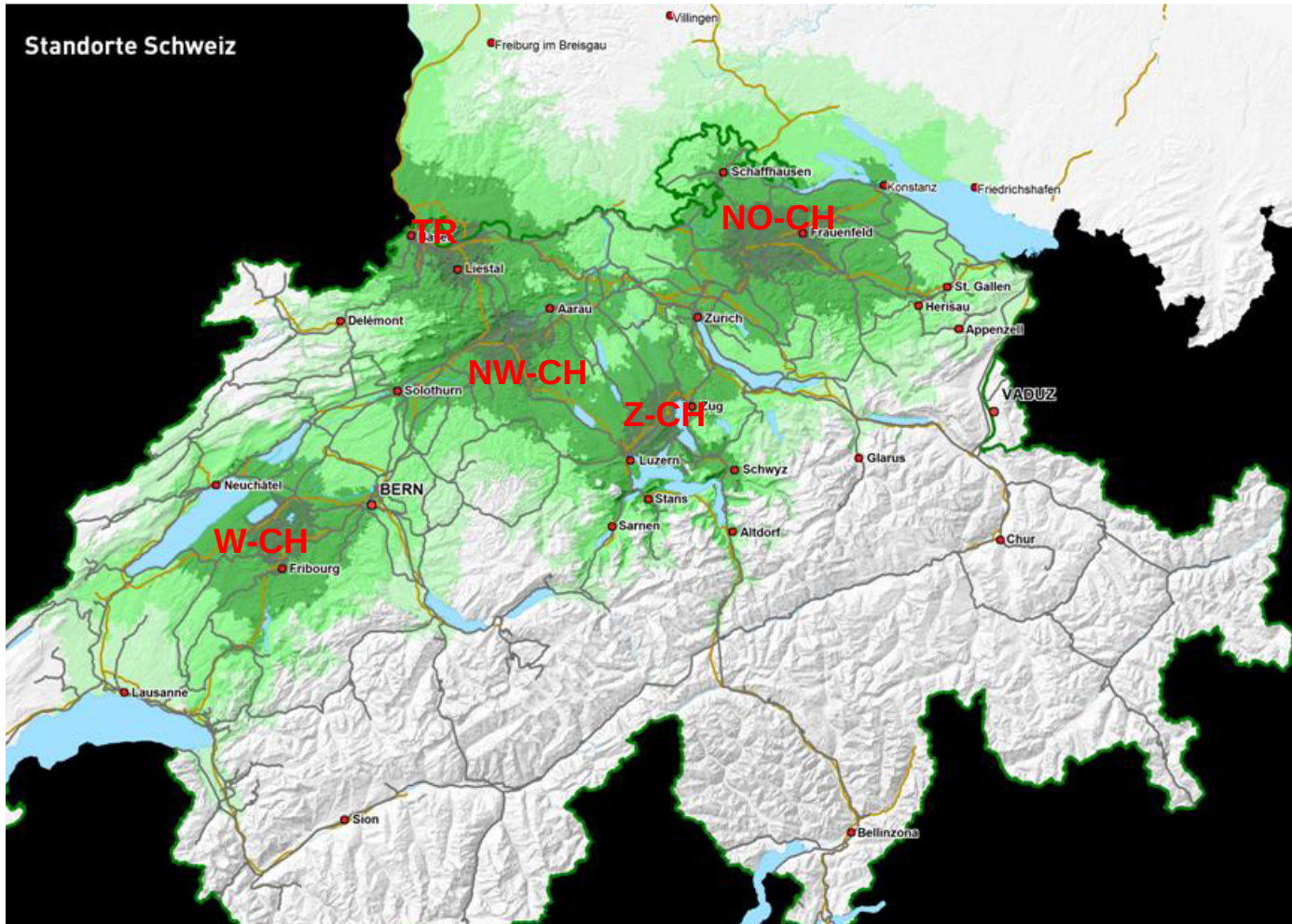
Die Studie der IG Schnee wurde ermöglicht mit finanzieller Unterstützung von:

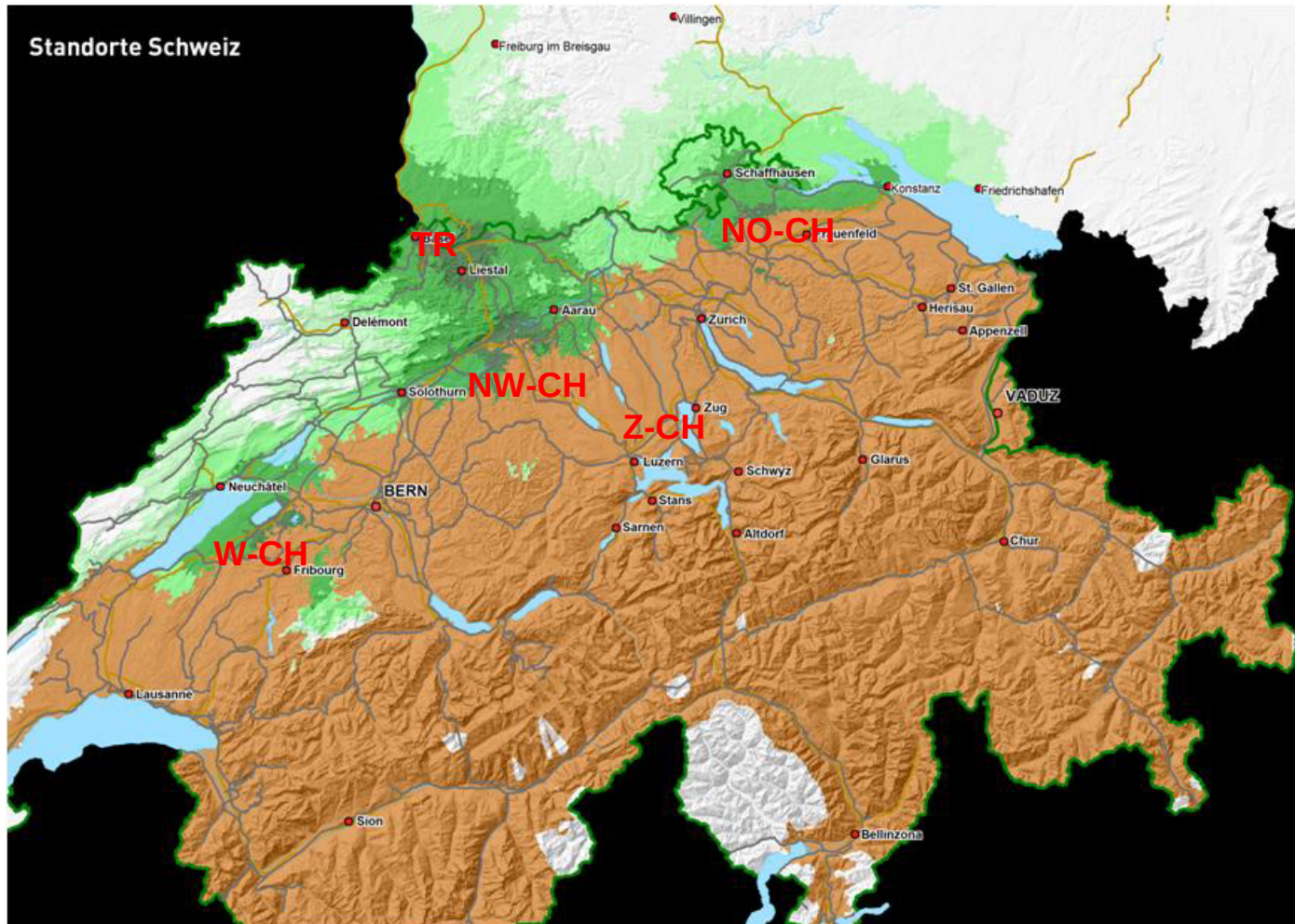
- Bergbahnen Destination Gstaad AG
- Bergbahnen Engadin St. Moritz AG
- Jungfraubahnen Interlaken
- Skiregion Adelboden-Lenk Lenk i.S.
- Zermatt Bergbahnen AG
- Bergbahnen Meiringen-Hasliberg AG Meiringen
- Garaventa AG
- Intersport Schweiz AG

Überblick „Machbarkeit“

Fach-Thema	Ergebnis	
Marktpotential	- Marktpotential: Szenario Realistisch: ca. 215'000 Besucher/a - Der Einfluss bestehender Skigebiete auf die Besucherzahlen kann nicht abgeschätzt werden	
Standort	- Region TriRhena - Passendes Grundstück zu finden ist schwierig (Bauhöhe, Grösse, Zone)	
Infrastruktur Energiekonzept (grob)	- Holzvergasung mit Zündstrahl und Bioöl - CO2 neutral (Einsparung CO2: ca. 1'000 t/a) - kostendeckend bis gewinnbringend	
Infrastruktur UVP	- Es ist eine UVP zu machen - keine Killerfaktoren erkennbar	
Wirtschaftlichkeit	- Szenario Optimistisch (270'000 Besucher/a): Gewinn = schwarze Null - Starke Abhängigkeit von den Besucherzahlen - Durch entsprechende Finanzierung: Szenario Realistisch: Gewinn = schwarze Null	
Organisation	Aktiengesellschaft	
Risiken	Wirtschaftlichkeit. Starke Abhängigkeit von den Besucherzahlen	
Gesamt-Beurteilung	Die Snowehalle ist nur bei entsprechender finanzieller Risikobereitschaft und finanziellen Reserven zu realisieren.	

Standorte Standort-Regionen (Übersicht)





Szenario

Optimistisch:

Die Skigebiete haben keinen Einfluss auf die Besucherzahlen (entspricht den grünen Flächen der vorhergehenden Seite).

Szenario

Pessimistisch:

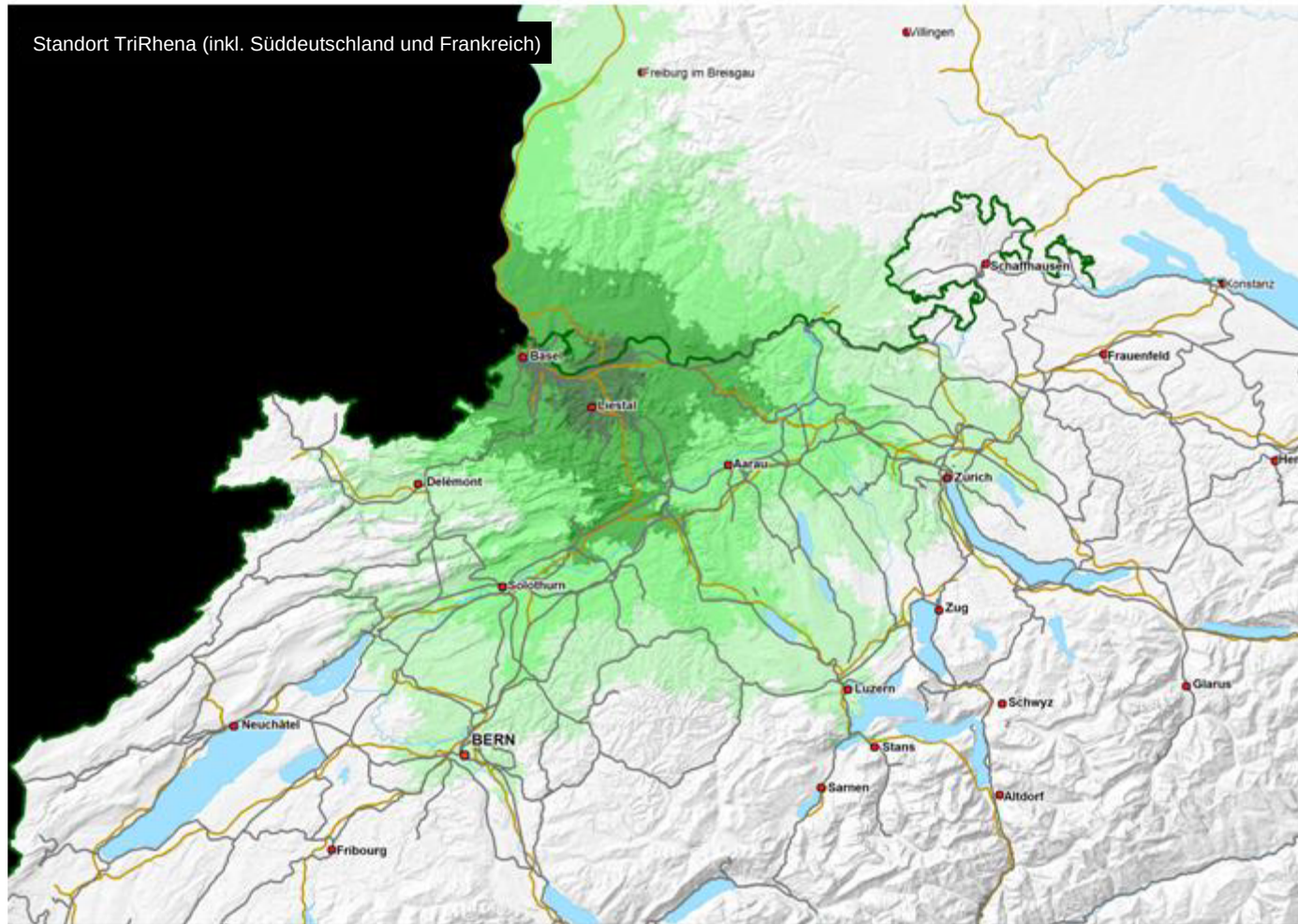
Einwohner mit guter Erreichbarkeit von Skigebieten (braune Flächen in dieser Karte) gehen nie in die Schneehalle

Szenario

Realistisch:

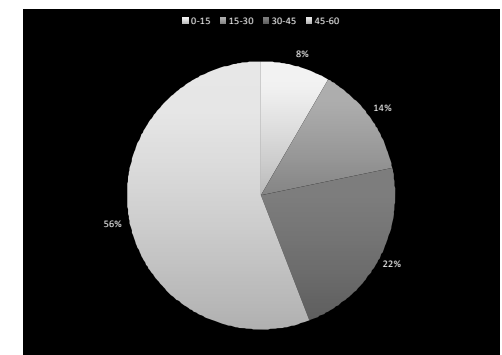
Mittelwert der Szenarien Optimistisch und Pessimistisch

Standorte TriRhena



Erreichbarkeit:
4'480'000 Personen*

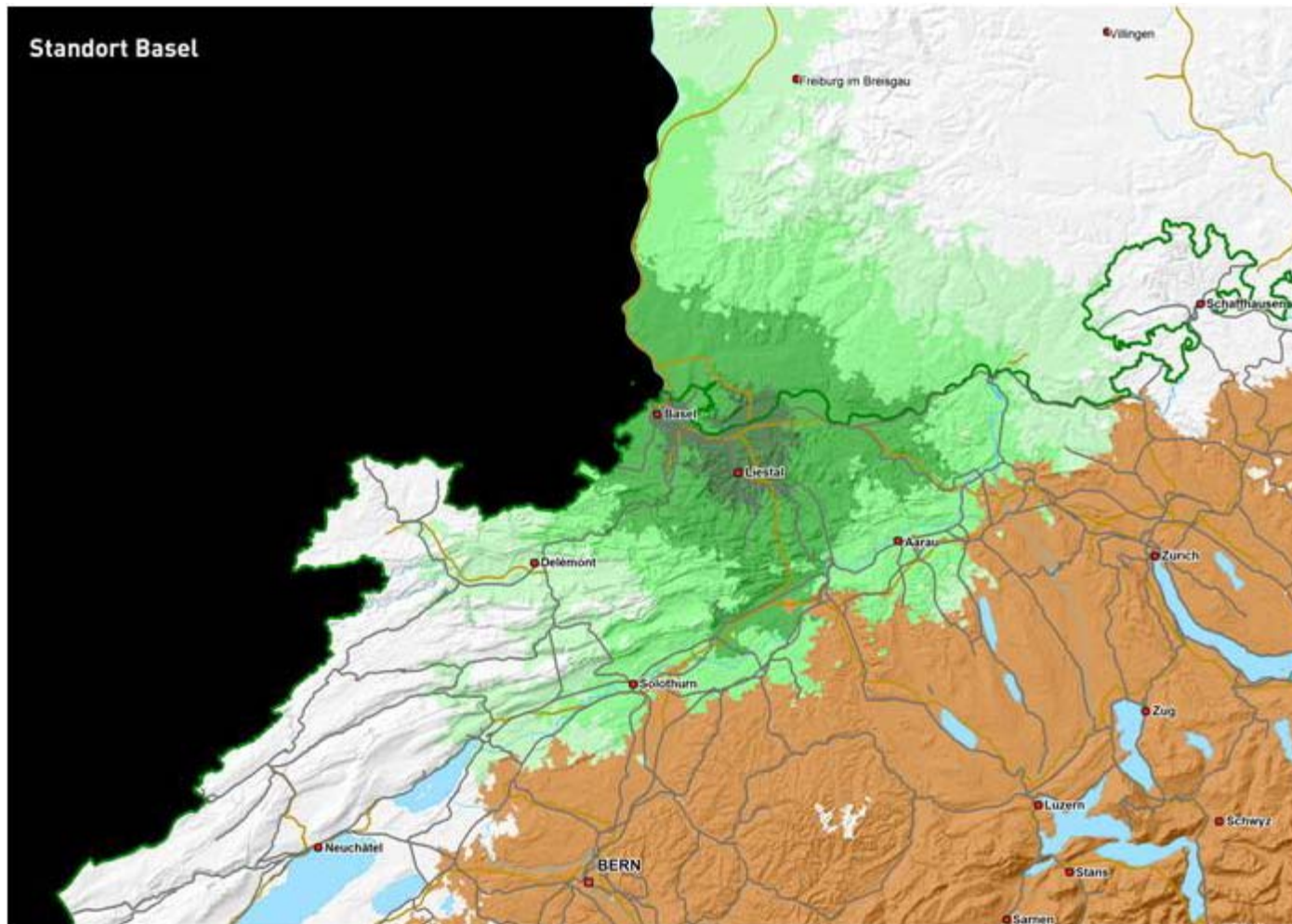
Fahrzeit zur Schneesportthale:
0 -15 Minuten (dunkelgrün)
15 - 30 Minuten
30 - 45 Minuten
45 - 60 Minuten (hellgrün)



* Die Erreichbarkeit der Bevölkerung in Frankreich ist in dieser Zahl enthalten, wenn auch kartentechnisch nicht dargestellt.

Standorte

TriRhena (abzüglich Erreichbarkeit Skigebiete)

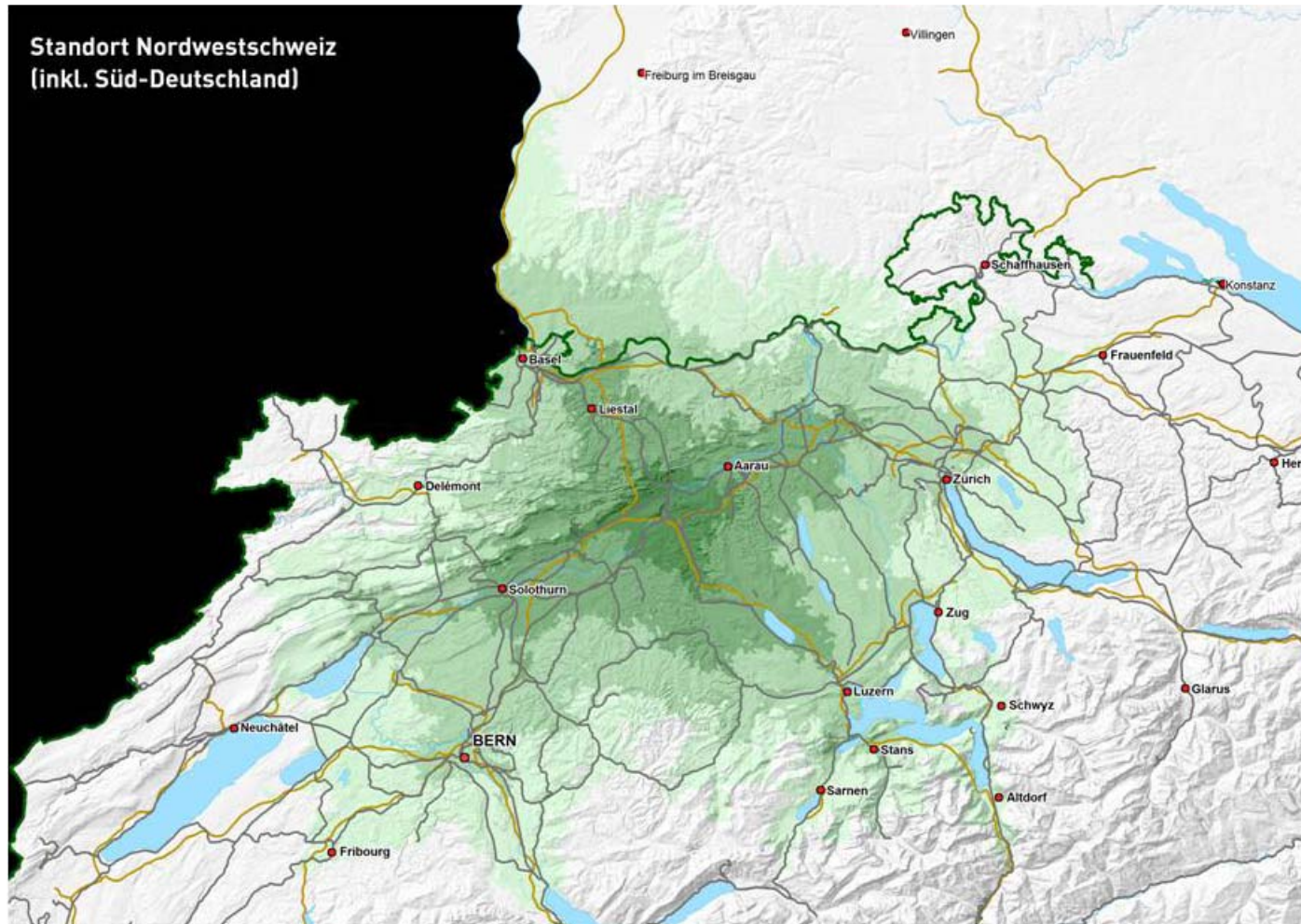


Erreichbarkeit:
2'650'000 Personen*

Fahrzeit zu Skigebieten
60 Min: braun

Fahrzeit zur Schneesporthalle:
0 - 15 Minuten (dunkelgrün)
15 - 30 Minuten
30 - 45 Minuten
45 - 60 Minuten (hellgrün)

* Die Erreichbarkeit der Bevölkerung in Frankreich ist in dieser Zahl enthalten, wenn auch kartentechnisch nicht dargestellt.



Erreichbarkeit:

4'350'000 Personen*

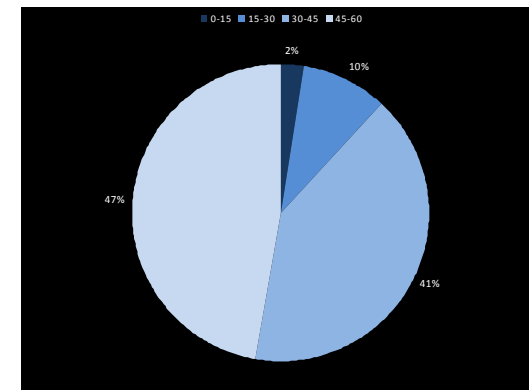
Fahrzeit zur Schneesporthalle:

0 - 15 Minuten (dunkelgrün)

15 - 30 Minuten

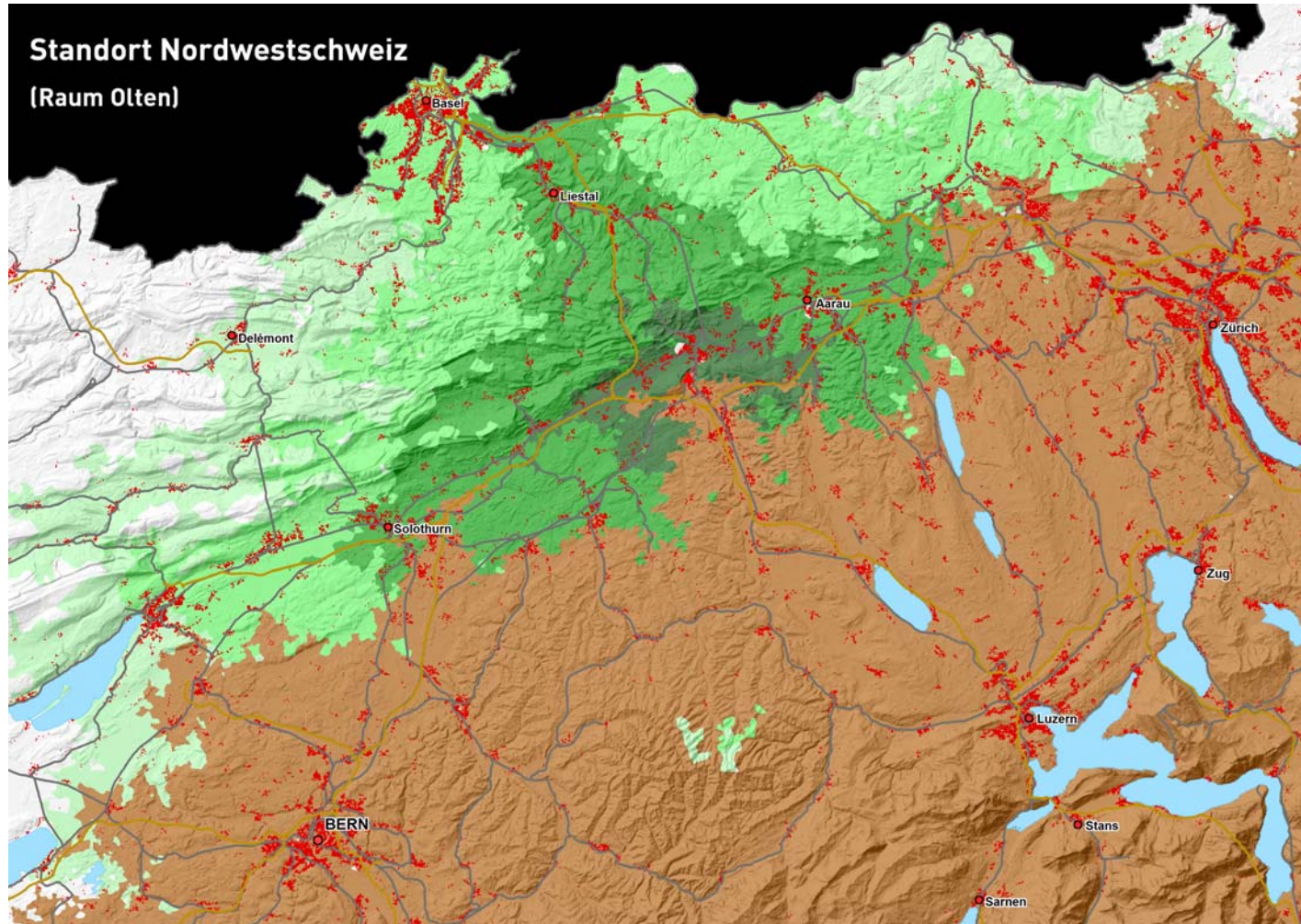
30 - 45 Minuten

45 - 60 Minuten (hellgrün)



* Die Erreichbarkeit der Bevölkerung in Frankreich ist in dieser Zahl enthalten, wenn auch kartentechnisch nicht dargestellt.

Standorte NW-CH (abzüglich Erreichbarkeit Skigebiete)

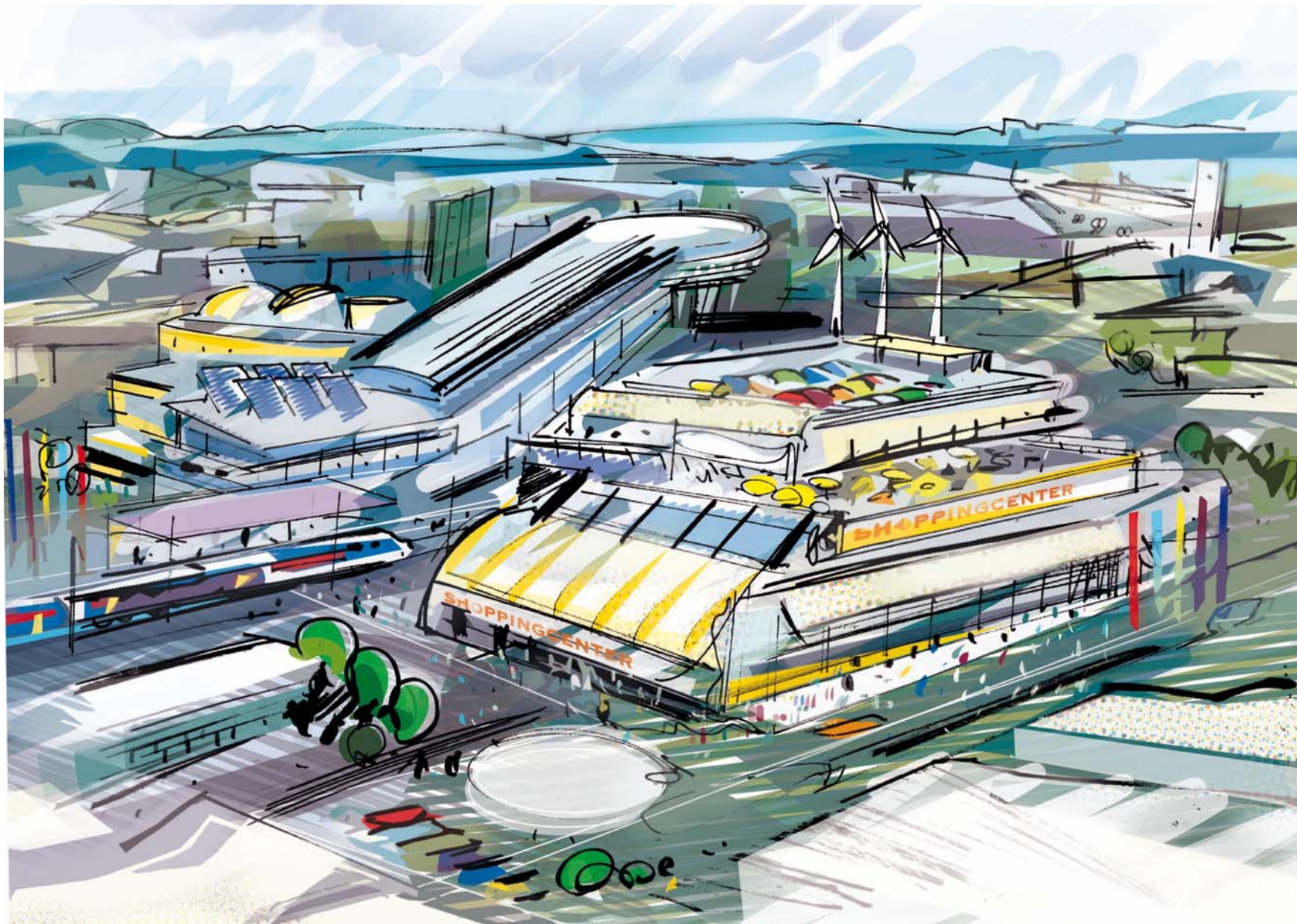


Erreichbarkeit:
2'100'000 Personen*

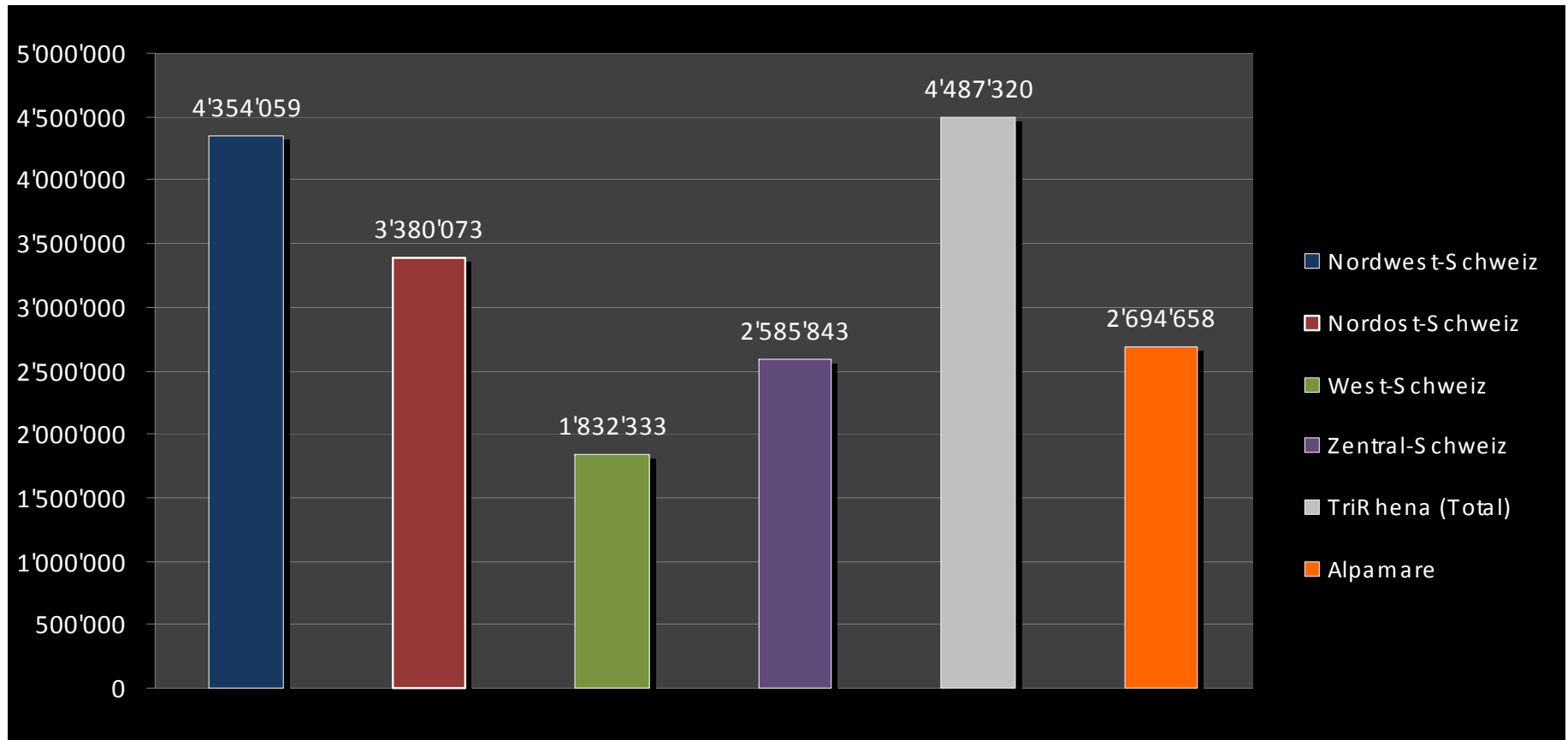
Fahrzeit zu Skigebieten
60 Min: braun

Fahrzeit zur Schneesporthalle:
0 - 15 Minuten (dunkelgrün)
15 - 30 Minuten
30 - 45 Minuten
45 - 60 Minuten (hellgrün)

* Die Erreichbarkeit der Bevölkerung in Frankreich und Deutschland ist in dieser Zahl enthalten, wenn auch kartentechnisch nicht dargestellt.



Erreichte Personen in 60 Minuten Autofahrt



Kurzanalyse Standort-Regionen

	Einzugs- gebiet	Konkurrenz zu Skigebieten	Bemerkungen
Nordwest-Schweiz			- Die Erreichbarkeit NW-CH innerhalb $\frac{3}{4}$ Stunden (2.3 Mio.) ist besser als die entsprechende von Basel (2.0 Mio.) - Der Erreichbarkeit von Frankreich aus liegen keine exakten Daten, sondern nur eine Schätzung zu Grunde.
Zentral-Schweiz			- zu kleine Erreichbarkeit - In starker Konkurrenz zu den Skigebieten im Winter
Nordost-Schweiz			zu kleine Erreichbarkeit
West-Schweiz			kleinste Erreichbarkeit
Basel			- Basel hat eine leicht bessere Erreichbarkeit (4.5 Mio.) als NW-CH (4.35 Mio.) - Basel steht weniger in Konkurrenz zu den Skigebieten wie NW-CH - Der Erreichbarkeit von Frankreich aus liegen keine exakten Daten, sondern nur eine Schätzung zu Grunde.

Die bevorzugte Region für den Standort ist die Region Basel

Nordwest-Schweiz

		Altersklassen (in Jahren)					
		5-14	15-24	25-49	50-75	>75	Total
Fahrzeit (in Minuten)	0-15	11.76%	11.72%	36.06%	27.48%	7.10%	2.36%
	15-30	10.46%	11.23%	36.94%	27.08%	9.05%	9.61%
	30-45	11.61%	11.67%	36.02%	27.29%	7.61%	40.80%
	45-60	12.54%	11.84%	35.53%	26.32%	7.49%	47.23%
	Total 60 Min.	11.16%	11.39%	35.74%	27.58%	8.52%	94.39%
	Absolut	483'716	497'340	1'557'338	1'202'478	368'745	4'354'059

TriRhena

		Altersklassen (in Jahren)					
		5-14	15-24	25-49	50-75	>75	Total
Fahrzeit (in Minuten)	0-15	11.76%	11.72%	36.06%	27.48%	7.10%	8.22%
	15-30	10.46%	11.23%	36.94%	27.08%	9.05%	13.56%
	30-45	11.61%	11.67%	36.02%	27.29%	7.61%	22.31%
	45-60	12.54%	11.84%	35.53%	26.32%	7.49%	55.90%
	Total 60 Min.	10.78%	11.52%	36.17%	27.48%	8.52%	94.47%
	Absolut	475'913	522'406	1'634'012	1'230'212	376'973	4'487'320

Wirtschaftlichkeit

Investitionskosten, Amortisation und Kapitalkosten

Kapitalkosten

	Investition (CHF)	Amortisation Zeidauer (Jahre)	Verzinsung Zeidauer (Jahre)	Amortisation (TCHF/Jahr)	Kapitalkosten (TCHF/Jahr)	Total (TCHF/Jahr)	
Grundstück	12'500'000	50	8%	250'000	500'000	750'000	
Gebäude	65'421'000	25	8%	2'616'840	2'616'840	5'233'680	
Technische Einrichtungen	8'000'000	8	8%	1'000'000	320'000	1'320'000	
Total Investition	85'921'000						
Total Kapitalkosten	Jahre	1	bis	8	3'866'840	3'436'840	7'303'680
	Jahre	9	bis	25	2'866'840	3'116'840	5'983'680
	Jahre	26	bis	50	250'000	500'000	750'000

Wirtschaftlichkeit

Personalkörper (Szenario Realistisch)

Mengengerüst			
Besucher pro Jahr			215'000
Besucher pro Tag			589
Besucher mit Skiverleih-Bedarf pro Tag	67%	143'333	
Besucher mit Skiverleih-Bedarf pro Tag	67%	393	
Arbeitszeit pro Tag (Stunden)			8

				Eine Schicht 240 AT	Eine Schicht 365 AT	1.5 Schichten 365 AT	Lohnsumme	
							pro Mitarbeiter	pro Sparte
Betrieb								
Kassa / Zutritt	Zeitbedarf pro Besucher in Std:	0.03		1.6	2.4	3.7	65'000	240'178
Skiverleih								0
Skischuhe	Zeitbedarf pro Besucher in Std:	0.03		1.5	2.2	3.4	65'000	218'529
Ski	Zeitbedarf pro Besucher in Std:	0.03		1.5	2.2	3.4	65'000	218'529
Wäscherei		0.03		1.5	2.2	3.4	65'000	218'529
Ski-Anlagen (Skilift, Sessellift)				5.0	7.6	11.4	70'000	798'438
Pistenunterhalt				0.5	0.8	1.1	70'000	79'844
Technik				2.5	3.8	5.7	85'000	484'766
Reinigung				2.5	2.5	2.5	65'000	162'500
Total Betrieb				16.5	23.8	34.5		2'421'313.8
Verwaltung								
GL				1.0	1.0	1.0	200'000	200'000
Marketing / Verkauf				4.0	6.1	6.1	130'000	790'833
Finanzen / Buchhaltung				1.3	2.0	2.0	130'000	257'021
Assistenz / Sekretariat				1.3	2.0	2.0	90'000	177'938
Call Center		0.03		1.6	2.4	2.4	70'000	170'074
Total Verwaltung				9.2	13.5	13.5		1'595'865.3
Total				25.7	37.3	48.0		4'017'179.2

Wirtschaftlichkeit

Betriebskosten (Szenario Realistisch)

Personalkosten	Anzahl Mitarbeitende	Kosten/MA	
Personalkosten	48.0	83'694	4'017'179
		s. Details	
Energiekosten			0
Unterhaltskosten	Prozentsatz	Invest.summe	
Unterhaltskosten Land	0.10%	12'500'000	12'500
Unterhaltskosten Gebäude	1%	65'421'000	654'210
Unterhaltskosten technische Anlagen	3%	8'000'000	240'000
Skiverleih	Anzahl Sets	Preis pro Set	
Skischuhe, Ski (Erneuerung alle 2 Jahre)	798	750	299'250
Kleider (Erneuerung jedes halbe Jahr)	798	300	478'800
Marketing			750'000
Total Betriebskosten			6'451'939

Wirtschaftlichkeit Erträge (Szenario Realistisch)

aus Schneesport-Betrieb

Aufenthalts- dauer	Kinder 50% der Besucher				Erwachsene 50% der Besucher				Total Ertrag
	Prozentsatz	Anzahl	Preis	Ertrag	Prozentsatz	Anzahl	Preis	Ertrag	
1 Stunde	30%	32'250	25	806'250	30%	32'250	80%	32 1'032'000	1'838'250
2 Stunden	60%	64'500	32	2'064'000	60%	64'500	100%	40 2'580'000	4'644'000
4 Stunden	10%	10'750	40	430'000	10%	10'750	125%	50 537'500	967'500
Skiverleih		71'667	20	1'433'330		71'667	25	1'791'663	3'224'993
Total		107'500		4'733'580		107'500		5'941'163	10'674'743

aus Gastro- und Geschäftsbetrieb

	Anzahl m2	Preis/(m2*a)	Ertrag
Gastro	500	250	125'000
Geschäfte	300	250	75'000
Marketing*			750'000
Sponsoring			250'000
Total			1'200'000

* Einnahmen von touristischen Destinationen

Wirtschaftlichkeit

Erfolgsrechnung (Szenario Realistisch)

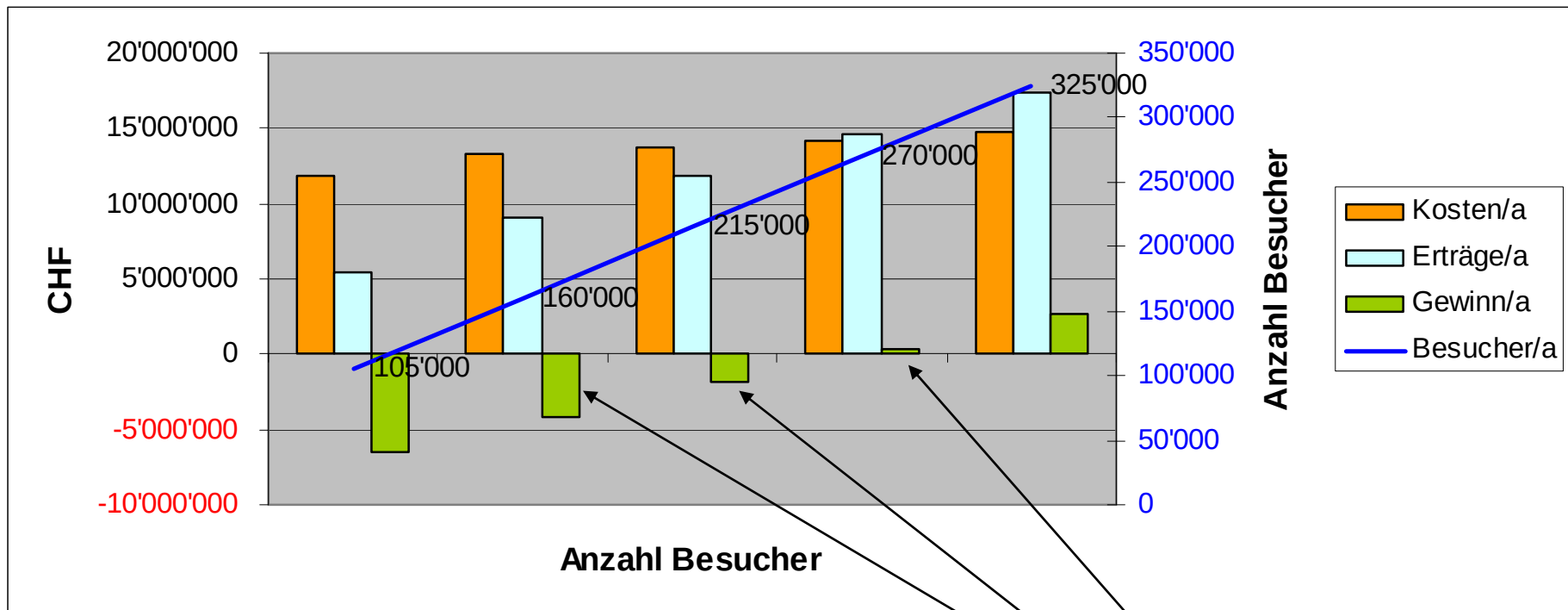
Kalkulatorische Kosten	7'303'680
Betriebskosten	6'451'939
Total jährliche Aufwände	13'755'619
Ertrag durch Skihalle	10'674'743
Mietertrag Gastro, Geschäfte	1'200'000
Total jährlicher Ertrag	11'874'743
Gewinn / Verlust	-1'880'877

Das Szenario Realistisch weist ein Defizit von ca. CHF 2 Mio. auf.

Dieses Defizit kann finanziert werden, indem ein geeignetes Finanzierungsmodell gewählt wird.



Wirtschaftlichkeit Gewinn (CHF) in Abhängigkeit der Besucherzahlen



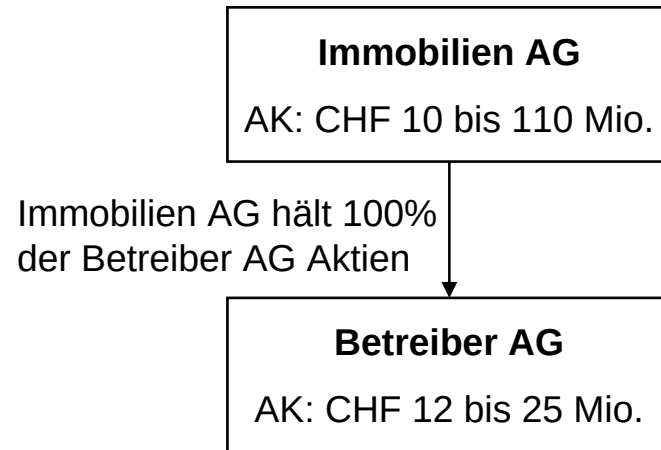
Besucher/a	Kosten/a	Erträge/a	Gewinn/a
105000	11'878'895	5'413'250	-6'465'645
160000	13'282'801	9'144'008	-4'138'793
215000	13'755'619	11'874'743	-1'880'877
270000	14'225'725	14'605'500	379'775
325000	14'696'807	17'336'258	2'639'451

Szenario Pessimistisch

.....Szenario Realistisch

.....Szenario Optimistisch

Selbst im Szenario Optimistisch wird nur ein kleiner Gewinn erzielt!



Aktionäre der Immobilien AG, z.B.:

- Bergbahnen
- Seilbahnindustrie
- Wintersport-Destinationen
- Sportfachhandel
- Sportartikelhersteller
- Verbände
- Kantone / Gemeinde
- Private
- Exponenten aus Sport und Wirtschaft / Branche
- ...

Die Anzahl der Aktionäre sollte möglichst gross sein, da es einfacher sein wird, kleine Aktienpakete zu verkaufen.

Organisation

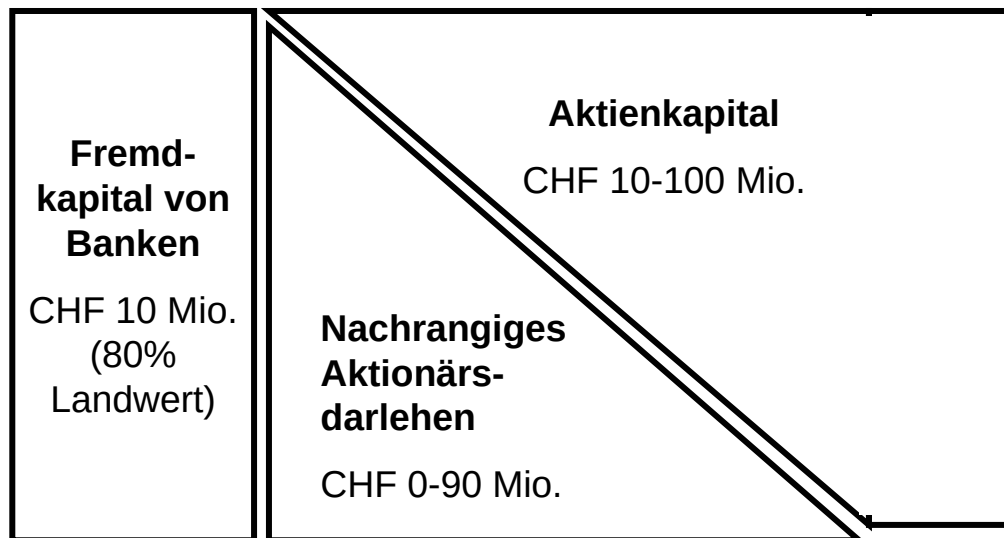
Finanzierungsmodell

Immobilien AG

Kapitalbedarf: 110 Mio.

davon für:

- Investitionen: 85 Mio.
- Betreiber AG: 25 Mio.



Bemerkungen zum „Nachrangigen Aktionärsdarlehen“:

Diese Art dieser Finanzierung hat folgende Vorteile:

- Der Paragraph OR 725 (Anzeigepflicht bei Kapitalverlust und Überschuldung):
„Zeigt die letzte Jahresbilanz, dass die Hälfte des Aktienkapitals und der gesetzlichen Reserven nicht mehr gedeckt ist, so beruft der Verwaltungsrat unverzüglich eine Generalversammlung ein und beantragt ihr Sanierungsmassnahmen.“)
- Keine doppelte Besteuerung.
Zur Zeit können über 4% Zins auf dem Gewinn an die Darlehensgeber bezahlt werden. Dieser ist von den Darlehensgeber zu versteuern. Die Immobilien AG kann aber die Zinsen als Aufwände führen.
- Es müssen nicht alle Aktionäre auch nachrangige Darlehensgeber sein.
Die Hauptdarlehensgeber sollten aber auch die Hauptaktionäre sein (Übereinstimmung von Entscheidungsmacht und Kapitaleinlage).

Auswirkungen des Finanzierungsmodells auf Betriebsrechnung

Total

Kalkulatorische Kosten	5'422'803
Betriebskosten	6'451'939
Total jährliche Kosten	11'874'743
Ertrag durch Skihalle	10'674'743
Mietertrag Gastro, Geschäfte	1'200'000
Total jährlicher Ertrag	11'874'743
Gewinn / Verlust	0

Kapitalkosten

	Investition (CHF)	Amortisation Zeidauer (Jahre)	Verzinsung Zeidauer (Jahre)	Amortisation (TCHF/Jahr)	Kapitalkosten (TCHF/Jahr)	Total (TCHF/Jahr)
Grundstück	12'500'000	50	8%	250'000	500'000	750'000
Gebäude	18'399'084	25	8%	735'963	735'963	1'471'927
Gebäude2	47'021'916	25	0%	1'880'877	0	1'880'877
Technische Einrichtungen	8'000'000	8	8%	1'000'000	320'000	1'320'000
Total Investition	85'921'000					
Total Kapitalkosten	Jahre	1	bis	8	3'866'840	1'555'963
	Jahre	9	bis	25	2'866'840	1'235'963
	Jahre	26	bis	50	250'000	500'000

Annahme: Der Betrag Gebäude2 (55% der Total Investition) wird aus Eigenkapital/Darlehen zu 0% Verzinsung gedeckt.

Mit der dargelegten Finanzierung lässt sich das Szenario Realistisch mit Null-Gewinn realisieren.

Hierzu sind CHF 47 Mio. (55% der Investsumme) zu 0% und der Rest zu 8% Zins in Rechnung gestellt.

Chancen

- Die Projektziele der Snowehalle können erreicht werden:
 - Erreichbarkeit von ca. 30'000 nicht schnee-affiner Kinder zwischen 5 - 14 Jahre.
 - Gesundheit und Nachwuchsförderung.
 - siehe „10 gute Gründe für Snowland“.
- Im Szenario Optimistisch kann die Snowehalle wirtschaftlich betrieben werden.
- Bei entsprechender Gesellschafts- und Finanzierungsform kann die Schneesporthalle auch im Szenario Realistisch wirtschaftlich betrieben werden.
- Verschlechterte Situation der zukünftigen Schneeverhältnisse führt zu tendenziell höheren Besucherzahlen.

Risiken

- Die Besucherzahlen liegen unter dem Szenario Optimistisch
 - Der Einfluss der Skiorte als Konkurrenz zur Snowehalle wird unterschätzt
 - Gute zukünftige Schnee- und Wetterverhältnisse verschlechtern die Wirtschaftlichkeit
- Die Wirtschaftlichkeit reagiert sehr sensibel auf die Anzahl Besucher; die Hebelwirkung auf Gewinn - aber auch Verlust - ist sehr gross.
- Die spezifische Infrastruktur der Snowehalle kann nicht anderweitig verwendet werden. Somit besteht ein sehr schlechter Investitionsschutz.
- Mit der Snowehalle wird eine sehr langfristige Verpflichtung eingegangen. Es gibt kein wirtschaftliches Fall-back Szenario.

- Der Realisierung der Schneehalle stehen keine Killer-Kriterien gegenüber. Sie kann energetisch CO₂-neutral und umweltverträglich (UVP) gestaltet werden.
- Die beste Erreichbarkeit von Besuchern wird in der Region Baselland (TriRhena) erzielt. Diese Region hat zudem den Vorteil, dass sie am wenigsten mit den bestehenden Skigebieten konkurrenziert und zudem Besucher anzieht, die gewohnt sind, auch längere Autofahrten in Kauf zu nehmen.
- Es ist damit zu rechnen, dass aus dem operativen Betrieb der Schneehalle ein jährliches Defizit von bis zu CHF 4 Mio. entstehen kann (Szenario „Worst Case“). Durch ein entsprechendes Finanzierungsmodell lässt sich dieses Defizit markant verkleinern. Es bleibt aber ein Defizit im Szenario „Worst Case“ von ca. CHF 700'000 bestehen.
- Vor der Realisierung ist sicher zu stellen, dass das jährliche Defizit langfristig gedeckt werden kann, z.B. durch Sponsoring oder Werbebudgets.
- Mit der Schneehalle wird eine hohe, langfristige finanzielle Verpflichtung mit niedrigem Investitionsschutz eingegangen, aus der nicht wirtschaftlich vorzeitig ausgestiegen werden kann.

Empfehlung

Von der Realisierung der Schneehalle ist abzusehen, sofern ein jährliches Defizit von CHF 4 Mio. bis 1 Mio. (je nach Finanzierungsmodell) langfristig nicht gedeckt werden kann.

