

# BEZIRKSBEITRAG – GESAMTSANIERUNG LUFTSEILBAHN OBERGSCHWEND – RIGI BURGGEIST

## 1. AUSGANGSLAGE

### Notwendigkeit Gesamtsanierung Luftseilbahn

Die Luftseilbahn Oberschwend – Rigi Burggeist AG (LORB AG) betreibt seit über 60 Jahren die Luftseilbahn, welche vom Oberschwend nach Rigi Burggeist fährt. Die Luftseilbahn Oberschwend – Rigi Burggeist ist seit ihrer Inbetriebnahme ein zentraler Bestandteil der Infrastruktur von Gersau. Sie verbindet Gersau mit dem beliebten Naherholungsgebiet Rigi Burggeist und stellt eine wichtige Erschliessung für Einheimische, Touristen und Freizeitgäste dar. Die Bahn ermöglicht Gersau einen einfachen und schnellen Zugang zur Rigi und trägt damit massgeblich zur Attraktivität des Bezirks Gersau als Wohn- und Tourismusstandort bei. Ob im Sommer für Wanderer und Erholungssuchende oder im Winter für Wintersportler – die Seilbahn ist ein wichtiger Bestandteil für die Attraktivität des Bezirks Gersau. Aufgrund des Alters der Infrastruktur sowie strengerer gesetzlicher Vorgaben muss die Luftseilbahn einer umfassenden Sanierung unterzogen werden. Die Betriebsbewilligung läuft am 31.12.2026 aus, und ohne eine Gesamtsanierung kann die Bahn nicht weiterbetrieben werden. Das Projekt „Gesamtsanierung Luftseilbahn“ sichert den langfristigen Fortbestand dieser wichtigen Infrastruktur und stärkt die Standortattraktivität von Gersau. Ziel ist es, eine moderne, sichere und wirtschaftlich tragfähige Bahn zu schaffen, die den Anforderungen der nächsten Jahrzehnte entspricht.

### Aktuelle Beteiligung Bezirk Gersau an der LORB AG

An der Urnenabstimmung vom 3. März 2024 wurde das Sachgeschäft „Umwandlung Darlehen an die LORB AG in Aktien“ bei einer Stimmbeteiligung von 70.99 % mit 56.1 % JA-Stimmen angenommen. Seit dieser Umwandlung ist der Bezirk Gersau mit rund 47 % aller Aktien (Stand nach Sachgeschäft) der grösste Aktionär der LORB AG. Mit der Zeichnung von neuen Aktien durch die LORB AG hat sich der %-Anteil des Bezirkes Gersau weiter nach unten verschoben.

### Bisherige Schritte im Zusammenhang mit dem Projekt Gesamtsanierung Luftseilbahn

Die aktuelle Botschaft ist das Ergebnis eines mehrjährigen, sorgfältig aufgebauten Prozesses, der vom Verwaltungsrat der LORB AG gemeinsam mit dem Bezirksrat Gersau aktiv gestaltet wurde. Ziel war es von Beginn an, die Sanierung der Luftseilbahn auf eine solide finanzielle, organisatorische und politische Basis zu stellen. Im Rahmen eines ersten Sachgeschäfts wurde im Jahr 2024 die finanzielle Gesundung der LORB AG durch die

erfolgreiche Umwandlung eines Bezirksdarlehens in Aktien ermöglicht. Damit konnte die LORB AG entschuldet werden und ist seither operativ gesund aufgestellt. Ein Ja der Stimmberechtigten legte den Grundstein für alle weiteren Schritte. Anschliessend ist es der LORB AG gelungen, substanzielle Eigenmittel zu mobilisieren – unter anderem durch Aktienzeichnungen und Beiträge von Dritten. Gleichzeitig wurde mit grossem Engagement ein technisch und wirtschaftlich tragfähiges Sanierungsprojekt erarbeitet, welches heute vorliegt. In Zusammenarbeit mit dem Kanton Schwyz konnten zudem Bundes- und Kantonsmittel im Umfang von rund CHF 800'000.00 gesichert werden – ein zentraler Meilenstein im Projektverlauf. Die vorliegende Botschaft markiert nun den entscheidenden letzten Schritt: die Beteiligung des Bezirkes Gersau als Standortgemeinde. Sie rundet das Finanzierungspaket ab, schafft Planungssicherheit und ermöglicht den Erhalt einer für Gersau zentralen Infrastrukturanlage für die kommenden Jahrzehnte.

## 2. PROJEKT GESAMTSANIERUNG

### KONZEPTERARBEITUNG

- Gesetzliche Grundlagen und Aufforderung zur Einhaltung der geltenden Vorschriften durch die Bewilligungsbehörde
- Zustandsbeurteilungen von sämtlichen Seilbahnkomponenten
- Zustandsbeurteilung der baulichen Komponenten (Fundamente und Stationen)
- Seilvermessungen mit Aufnahme der geologischen Verschiebungen der Stützen
- Nachrechnung der Tragfähigkeit und Normkonformität der Stützen
- Geologisches Gutachten des Gesamtgebiets mit Hauptaugenmerk auf die Stützenstandorte
- Analyse der zukünftigen Bedürfnisse durch die LORB AG

### Folgende 3 Konzepte wurden von den Herstellern eingereicht:

#### Rundrohrstützen – Kabinensanierung – erhöhte Nutzung Bestand

- Ersatz der bestehenden Stützen durch Rundrohrstützen
- Kabinen werden gesamtheitlich saniert und neu aufgebaut
- Sämtliche Komponenten werden saniert und wo nötig durch neue ersetzt

#### Rundrohrstützen – Kabinensanierung – erhöhter Einsatz neuer Komponenten

- Ersatz der bestehenden Stützen durch Rundrohrstützen
- Kabinen werden gesamtheitlich saniert und neu aufgebaut
- Überwiegender Ersatz der Einzelkomponenten durch neue Produkte
- Sanierung von einzelnen Komponenten, aufgrund von bestehendem Gesamtkonzept

#### Fachwerkstützen – neue Kabinen – erhöhte Seilspannung

- Erhalten der Fachwerkstützen-Optik (Nachbau Stütze 1, Sanierung Stützen 2-5)
- Neue Kabinen mit identischer Nutzlast
- Erhöhte Seilspannung durch höheres Eigengewicht der neuen Kabinen
- Neues Gesamtkonzept mit neuen Seilbahnkomponenten

### EVALUATION

Zur Ermittlung der besten Sanierungslösung wurden die drei ausgearbeiteten Konzepte anhand einer detaillierten Evaluations- und Bewertungsmatrix verglichen. Dabei wurden verschiedene technische, wirtschaftliche und nachhaltige Kriterien berücksichtigt. Experten aus der Seilbahnbranche, Fachpersonen der Bewilligungsbehörden und die verantwortlichen Personen der LORB AG haben die Varianten im Rahmen einer Nutzwertanalyse unabhängig voneinander bewertet. Die Nutzwertanalyse hat ergeben, dass das Konzept „Fachwerkstützen – neue Kabinen – erhöhte Seilspannung“ anhand der Anforderungen das Optimum für die LORB AG und die Nutzer der Luftseilbahn darstellt.

### Nutzwertanalyse - Projekt Gesamtsanierung



Nutzwertanalyse Konzept Gesamtsanierung  
0= kleinster Nutzen, 5=höchster Nutzen

### PROJEKTBESCHRIEB

Das Konzept, welches im Rahmen der Variantenbewertung zur Weiterentwicklung ausgewählt wurde, wurde von der Firma Von Rotz & Wiedemar AG aus Kerns eingereicht. Das Konzept bildet mit dazugehöriger Offerte das Projekt, welches im Rahmen der Gesamtsanierung umgesetzt werden soll. Bei der Offerte handelt es sich um ein gesamtheitliches Angebot, bei welchem der Anbieter als Totalunternehmer fungiert.

### Planung

- Plangenehmigungsdossier, Betriebsbewilligungsdossier, Betriebsanleitung, Konformitäten
- Projektleitung
- Massaufnahmen, 3D-Modellierung und Berechnungen
- Zeichnungen, AVOR, Koordination

### Externe Dienstleistungen

- Bauingenieur zur Auslegung der Fundamente
- Berechnungsingenieur, Seilrechnungen und Statik-Berechnungen
- Brandschutzgutachten nach SN EN 17064
- Windgutachten für den Automatikbetrieb
- Geologe zur Beurteilung des Baugrunds
- Geometer zur Gelände- und Streckenaufnahme

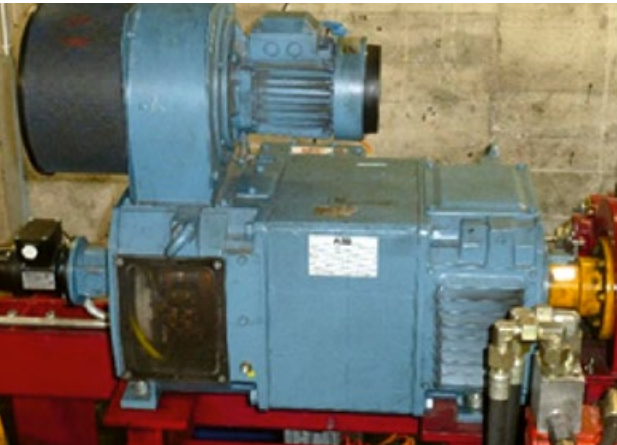
### Seile und Seilverbindungen

- Der Zustand beider Zugseilschlaufen sowie der beiden Tragseile ist gut, die Seile werden für die Umbauarbeiten demontiert, zwischengelagert und weiterverwendet.
- Das Telefonseil wird durch ein Spiralseil mit integriertem Glasfaserkabel ersetzt.
- Die Prismaklemmplatten in der Bergstation werden durch normkonforme Klemmplatten ersetzt.
- Das Tragseilspanngewicht wird von 139.3kN auf 160kN erhöht (Zusatzgewicht gelaserte Stahlplatten 200kg), um das neue Leergewicht der Kabinen zu kompensieren.

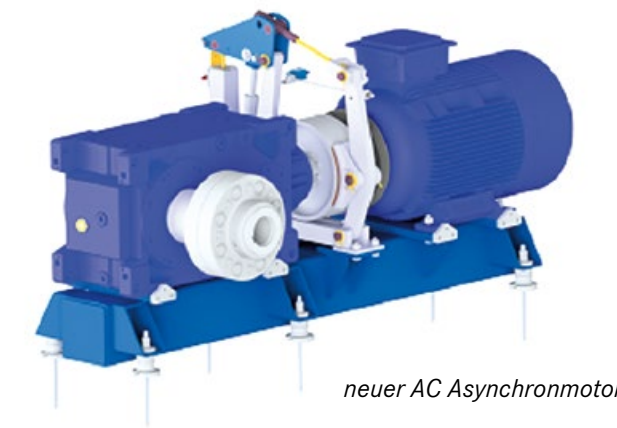
### Antriebe und Bremsen

- Die Lagerung der Antriebs- und Gegenscheibe werden ersetzt.
- Die Seilscheiben werden mit Seilscheibenanlagenüberwachungen nachgerüstet.
- Nachrüstung Auffangvorrichtung beim Antriebsrad gemäss Anforderung BAV/IKSS
- Neue Gegenradachse und neue Antriebswelle
- Revision der Sicherheitsbremsen
- Neues Getriebe (für zusätzlichen Eintrieb für Notantrieb, mögliche Geschwindigkeitserhöhung)
- Neue geregelte Trommelbremse inkl. Bremsaggregat

- Neuer Asynchronmotor inkl. Frequenzumrichter, Ersatz sämtlicher elektrischen Komponenten
- Notstromgenerator für den Notantrieb



bestehender DC-Motor



neuer AC Asynchronmotor

Mechanische Komponenten in den Stationen und an der Strecke

- Neue Puffer, Einfahrtsüberwachungen und Batterie-ladungen in beiden Stationen
- Installation von Überwachungsschaltern an Spann-gewichten
- Montage von Seilscheibenüberwachungen
- Neue Buchtführungen und Kabineneinweiser
- Revision sämtlicher Umlenk- und Ablenkkräder
- Neue Tragschuhe und Rollenbatterien an den Strecken-bauwerken

Fahrzeuge / Kabinen

- Neue Kabinen, welche sämtlichen Anforderungen an den Automatikbetrieb gerecht werden
- Nutzlast und maximale Personenbelegung unverändert zu alter Infrastruktur
- Automatische Türanariebe inkl. Steuerung und Ein-klemmschutz
- 2 Ausstellfenster je Kabine
- Querpendelwächter und Lastmessungen
- Kabinen mit Alu-Boden, seitlich hochgekantet mit rutschfestem Belag

- 2 Sitzbänke hochklappbar aus Alublech mit Kugelgarn-teppich belegt, alternativ aus Holz
- LED-Innenbeleuchtung
- Gepäck-Körbe, Skiständer, Bikehalterungen
- Neue Laufwerke und Gehänge



alte und neue Fahrzeuge

Stützen / Seillinie

- Die Stütze 3 steht gem. geologischem Gutachten und Vermessung der Seillinie auf festem und stabilem Untergrund. Die Talstation hat sich um 2.8 Meter in Richtung Tal verschoben (nach rechts bei Talfahrt). Die Stützen 1, 2, 4 und 5 haben sich jeweils 5 – 40 cm ver-schoben.
- Bei der Seillinie zwischen Stütze 1 und der Talstation erfüllt die UK-Lastkurve mit 110 % und 10 % Schwingun-gen die Vorschriften bezüglich Geländeabstand nicht. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, wird die Stütze um maximal 5 Meter erhöht. Die genaue Höhe wird im Rahmen der Detailplanung ermittelt. Die Stütze 1 erfüllt die Anforderungen an Windlasten nicht. Die Stütze 1 wird optisch identisch nachgebaut und erfüllt somit zukünftig sämtliche Vorschriften.
- Um die Verschiebung der Talstation aufzufangen, wird die Stütze 1 zusätzlich um rund 2 Meter nach rechts (bei Talfahrt) verschoben.
- Bei sämtlichen Stützen werden die Fundamente geprüft, nachgerechnet und saniert.
- Die Stützen 2 – 5 werden weiterverwendet, saniert und mit neuer Rostschutzfarbe bemalt.
- Sämtliche einbetonierten Eckstiele werden abgetrennt und mit schraubbaren Stützenfüssen ausgestattet.
- Um auch zukünftige Geländeverschiebungen aufzuneh-men, werden sämtliche Stützen mit Verschiebechassis ausgestattet.
- Sämtliche Stützen werden mit neuen Stützenköpfen ausgestattet mit einer Spurbreite von 5.5m.

siehe Abbildung Seite 48/49

Steuerung

- Es wird eine komplett neue Steuerung gemäss heutigem Stand der Technik und geltenden Normen installiert.

- Die Steuerung erlaubt einen Automatikbetrieb via App ausserhalb der bedienten Betriebszeiten.
- Audio-/Videoüberwachung der Stationen, Remotezugriff und Fernzugriff werden installiert.

Bauliche Anpassungen und Sanierungen Stationen

- Betonkosmetik, statische Ertüchtigungen
- Neuanstrich
- Sanierung Perrons
- Verbesserung Begehrbarkeit für eingeschränkt mobile Gäste

Kosten

Das Konzept konnte sowohl technisch als auch wirtschaft-lich optimiert werden. Mit minimalen Reservepositionen beläuft sich die Umsetzung des Projektes auf CHF 3.0 Mio. Um allfällige Teuerungen und unerwartete Mehraufwendun-gen ausgleichen zu können, wird aktuell mit einer Kosten-genauigkeit von +/- 10 % gerechnet. Die maximal anfallen-den Kosten belaufen sich entsprechend auf CHF 3.3 Mio.

	CHF
Planung	310'000.00
Externe Dienstleistungen	150'000.00
Seile und Seilverbindungen	105'000.00
Antriebe und Bremsen	150'000.00
Mechanische Komponenten in den Stationen und an der Strecke	285'000.00
Sanierung Stützenfundamente	210'000.00
Fahrzeuge / Kabinen	260'000.00
Stützen / Seillinie	280'000.00
Steuerung	460'000.00
Demontagen und Montagen	455'000.00
Ersatzteillbereitstellung	35'000.00
Anpassung Stationen	45'000.00
Anschluss Elektro inkl. SINA	15'000.00
<b>Zwischensumme Netto</b>	<b>2'760'000.00</b>
Rundung	15'208.00
MWST (8.1%)	224'792.00
<b>Total Brutto</b>	<b>3'000'000.00</b>

Terminplan

Der Terminplan sieht vor, dass im Jahr 2026 die gesamte Detailplanung erfolgt. Im Frühjahr 2027 soll mit der Um-setzung begonnen werden. Für die Umsetzung und somit den Betriebsausfall wird mit 4 Monaten gerechnet.

Ausarbeitung Werkvertrag	bis Quartal 1 2026
Unterschrift Werkvertrag	Quartal 1 2026
Baubewilligungsverfahren	bis Quartal 1 2026
Planung durch Unternehmer	bis Quartal 4 2026
Umsetzung durch Unternehmer	Quartal 1 – 2 2027

3. FINANZIELLE SITUATION UND ORGANISATION DER LORB AG

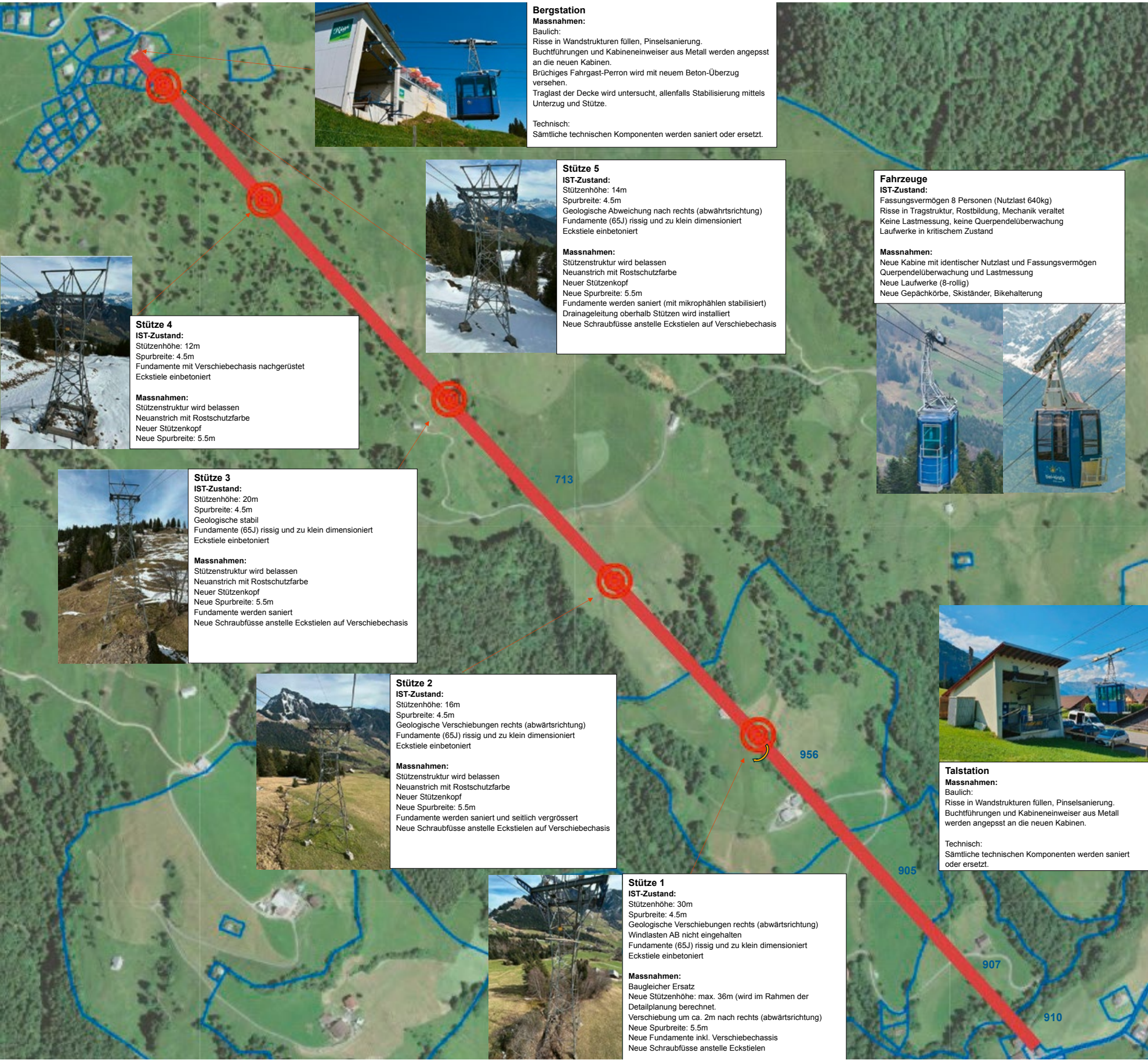
Entwicklung Personenbeförderungszahlen Luftseilbahn

Die Luftseilbahn Obergenschwend – Rigi Burggeist ist eine kleine Luftseilbahn, welche besonders bei der lokalen Be-völkerung und Tagesgästen beliebt ist. Die Luftseilbahn erschliesst den „ruhigen“ östlichen Teil der Rigi, in welchem bewusst ein naturnaher und sanfter Tourismus angeboten wird. Durch die Zusammenarbeit mit den Rigi Bahnen und der Entwicklung neuer Angebote konnten die Personen-beförderungszahlen in den letzten 10 Jahren stabilisiert, respektive erhöht werden. Die Trendlinie der Anzahl be-förderten Personen zeigt eine deutliche Aufwärtstendenz. Die Aufwärtstendenz hängt unter anderem damit zusam-men, dass in den letzten Jahren ein noch attraktiveres Sommer- und Winterangebot für Einheimische und Gäste angeboten wird und weil der Gersauer Berg und die Talsta-tion durch den Berg-Linienbus ans ÖV-Netz angeschlos-sen ist.



Personenbeförderungen pro Geschäftsjahr mit linearer Trendlinie





Schematische Übersicht der baulichen Massnahmen

Aktuelle finanzielle Situation der LORB AG

Seit der Entschuldung der LORB AG (Sachgeschäft Umwandlung Darlehen in Aktien) ist die LORB AG eine finanziell gesunde Institution. Die LORB AG verfügt aktuell über flüssige Mittel von CHF 395'235.00 (Stand Ende Geschäftsjahr, 30.04.2025). Dieses Vermögen konnte unter anderem durch positive Abschlüsse in den vergangenen Jahren und durch diverse Sponsoring-Massnahmen im Rahmen der Mittelbeschaffung für die Gesamtanierung erwirtschaftet werden.

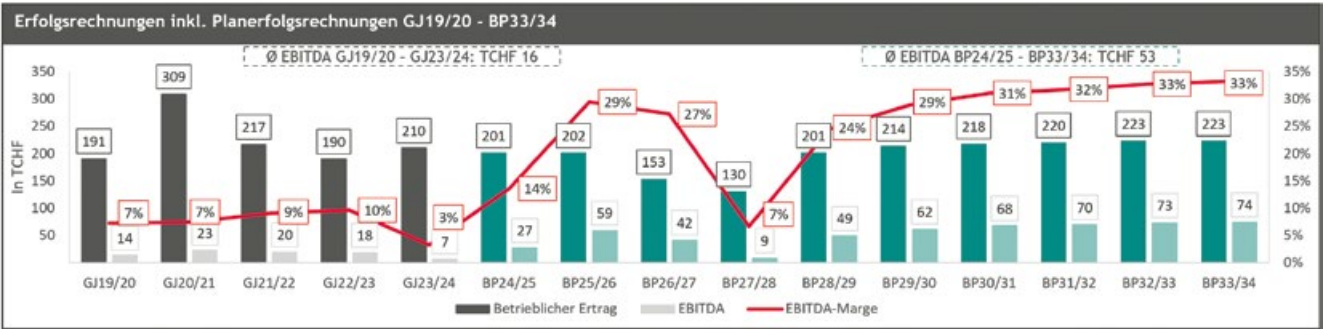
Seit mehreren Jahren kann ein operativer Gewinn ausgewiesen werden. Im Rahmen der NRP-Beiträge zur Finanzierung der Gesamtanierung musste die LORB AG eine detaillierte Finanzplanung erstellen. Die Finanzplanung wurde mit Beizug von Treuhandfirmen und Seilbahnexterten erarbeitet und wurde im Rahmen der Prüfung des NRP-Antrags (Neue Regionalpolitik) einer kantonalen Prüfung unterzogen.

Die Finanzplanung wurde seitens LORB AG für die gesamte AG und für die Geschäfte mit einem direkten Zusammenhang zur Luftseilbahn erstellt.

Die finanziellen Aussichten der LORB AG werden in Zukunft begünstigt durch verschiedene Fakten. Unter anderem, weil das mehrjährige Leasing des Pistenfahrzeugs wegfällt (jährlich CHF 48'000.00) und weil durch eine moderne Luftseilbahn die Unterhalts-, Betriebs- und Lohnkosten deutlich reduziert werden können.

Im Finanzplan wurde berücksichtigt, dass das zinslose Bundesdarlehen im Rahmen der NRP-Darlehen nach einer 3-jährigen Karenzfrist ab dem Jahr 2030 während der nächsten 22 Jahre mit jährlich CHF 27'000.00 zurückbezahlt werden muss.

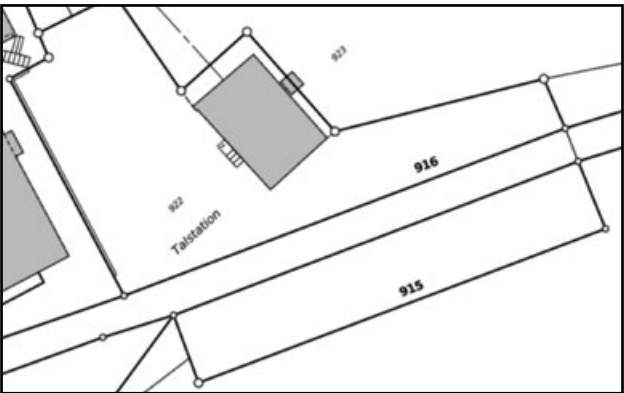




Unternehmenserfolg gemäss Finanzplan der LORB AG; Quelle: BDO für Kanton Schwyz 2024

Grundstücke im Eigentum der LORB AG

Die LORB AG besitzt 2 Parzellen bei der Talstation (915, 916) und 1 Parzelle bei der Bergstation (823). Auf der Parzelle 823 steht sowohl die Bergstation als auch das Gasthaus „Burggeist“. Um einer strikten Trennung der Geschäftsfelder Luftseilbahn und Gastronomie nachkommen zu können, werden die Werte der Parzellen auf die entsprechenden Nutzungen aufgeteilt.



Grundstücke im Eigentum der LORB AG, Bergstation mit geplanter Auftrennung der Parzelle

Die Werte der Grundstücke richten sich nach den Richtwerten der kantonalen Steuerverwaltung, publiziert am 29.11.2024.

Parzelle	Gesamtfläche [m2]	Fläche LORB [m2]	Baulandpreise [CHF/m2]	Wert Anteil LSB bei Mittelwert Baulandpreise [CHF]
915	296	296	296	133'200.00
916	693	693	693	311'850.00
823	1812	1812	1812	770'100.00
Total				1'215'150.00

Weitere Sicherheiten

Weitere Aktiven der LORB AG nach Ausführung des Projekts bestehen aus Material, welches angeschafft wurde und im Falle einer Geschäftsaufgabe veräussert werden könnten.  
Der Wertverlust wurde durch ein Unternehmen beurteilt, welches im Gebiet des Seilbahnbaus tätig ist.  
Aussage von Rotz & Wiedemar AG, Personen- und Werkseilbahnen, Industriestrasse 19, 6064 Kerns:

**Bestätigung der Plausibilität von Wiederverkaufswerten**

*Sehr geehrte Damen und Herren*

Im Zusammenhang mit dem **Projekt „Gesamtsanierung Luftseilbahn Obergswend – Rigi Burggeist“** haben wir die von der LORB AG ausgewiesenen Wiederverkaufswerte der **Komponenten** geprüft.

**Grundlage unserer Beurteilung bildet unsere Offerte Nr. OF-25-3293 vom 15. April 2025.**

Wir bestätigen, dass die in der nachfolgenden **Tabelle** aufgeführten Werte aus heutiger Sicht **realistisch und marktgerecht** sind.

Komponente/ Material	Anschaffungswert CHF	Wertminderung durch Einbau, Montage, Anpassungsbedarf	realistischer Wiederverkaufswert CHF
oberes Zugseil 6*7 Seal, 1960m	35'0000.00	25 %	26'250.00
Spiralseil mit integriertem Glasfaserkabel   6x7 Seal, 1960m	53'400.00	25 %	40'050.00
Antriebseinheit Vmax 6m/s inkl. Getriebe, Asynchronmotor ABB	75'700.00	25 %	56'775.00
Bremshydraulikaggregat	16'500.00	25 %	12'375.00
Notstromgenerator mobil GBW22Y	13'600.00	25 %	10'200.00
2 Kabinen inkl. aut. Türantrieb Siemens, Beleuchtung, Ski-/Bikehalter	164'800.00	25 %	123'600.00
Laufwerke und Gehänge	86'800.00	50 %	43'400.00
mech. Einrichtungen in den Stationen - Puffer, Überwachungen, Rollenkäfige - Umlenkscheiben, Zugseilrollen	80'000.00	25 %	60'000.00
Infrastruktur Stützen - Stützenköpfe, Stützenfüsse	147'390.00	75 %	36'848.00.00
Komplette Steuerung inkl. FU, TP, FUA etc.	350'000.00	15 %	297'500.00
Ersatzteile Steuerung und Mechanik	35'000.00	0 %	35'000.00
Summe Netto	1'204'290.00	32.3 %	815'048.00

Organisationsanpassung der LORB AG

Anlässlich der 64. ordentlichen Generalversammlung der LORB AG vom 23. August 2025 hat die LORB AG eine Umstrukturierung der AG beschlossen, sofern der Souverän der Finanzhilfe für die LORB AG zustimmt und die Gesamtfinanzierung zustande kommt.

1. Die im Besitz der LORB AG befindliche Parzelle mit Grundstücknummer 823 wird in zwei **Grundstücke ab-parzelliert**. Nachfolgend werden diese in dieser Botschaft mit 823a und 823b bezeichnet. Anschliessend wird die Parzelle 823b an den Bezirk verkauft. Erläuterungen dazu finden sich in den Kapiteln 4 und 5 dieses Dokuments.

Parzelle	Nutzung Gesamtfläche [m²]	Gast-betrieb/ Bauland [m²]	Nutzung Seilbahn [m²]	Baulandpreise [CHF]	Wert Grundstücke [CHF]
823	1'812	1'395	417	150 - 700	770'100.00
823a	417	0	417	150 - 700	177'225.00
823b	1'395	1'395	0	150 - 700	592'875.00

2. Die Aktiengesellschaft wird in zwei unabhängige rechtliche Gesellschaften unterteilt. Der Verwaltungsrat der LORB AG wurde damit beauftragt, die dafür geeignetste Rechtsform zu wählen.

- LORB AG: In der heute bekannten LORB AG verbleiben die uns bekannten und seit vielen Jahren betriebenen Infrastrukturanlagen. Einerseits die Seilbahn mit allen

dazugehörenden Anlageteilen (inkl. Parkplatz). Andererseits der Skilift / Winterbetrieb inkl. Pistenfahrzeug. Diese Geschäftsbereiche werden sowohl betrieblich wie auch bilanztechnisch weiterhin in der LORB AG geführt.

- Rigi Burggeist Gastro GmbH/AG: Das Gasthausgebäude wird ab der heutigen LORB AG in eine neu zu gründende eigene Tochtergesellschaft - Rigi Burggeist Gastro GmbH/AG - überführt.

Bei dieser Splittung werden die Bilanzen bezüglich Verlustvortrag / Buchwerte / stille Reserven / Abschreibungen / Aktienkapital etc. verrechnet und bereinigt. Die aktuell laufende Aktienkapitalerhöhung der LORB AG, sowie die Gelder und Beiträge Dritter, stehen ausschliesslich dem Sanierungsprojekt der Luftseilbahn zur Verfügung. Damit wird absolute Klarheit geschaffen und eine bewusste Trennung vom Seilbahnprojekt / LORB AG zur Rigi Burggeist Gastro AG (und weiteren Visionen / Lodge etc.) geregelt.

Nach der Splittung und dem Eintreffen der zugesagten Finanzierungen wird die LORB mit einem Eigenkapital knapp CHF 3.0 Mio sowie Liquidität von gut CHF 3.3 Mio ausgestattet sein sowie ein Grundstück mit Wert CHF 0.00 (stille Reserven von rund CHF 600'000.00) besitzen. Die Gastro GmbH/AG wird liquide Mittel von CHF 100'000.00 aufweisen sowie eine Liegenschaft mit Wert CHF 392'049.00 in ihren Büchern haben. Beide Gesellschaften sind damit solide finanziert.

Schlussbilanz GJ			Bilanz nach		Bilanz nach		Bilanz nach
2024	Schritt 1	Schritt 1	Schritt 2	Schritt 2	Schritt 3	Schritt 3	
CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>Aktiven</b>							
Flüssige Mittel	395'735.00	145'670.00	541'405.00	2'822'269.00	3'363'674.00	-3'300'000.00	63'674.00
Weitere Aktiven	39'026.00		39'026.00		39'026.00		39'026.00
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>434'761.00</b>		<b>580'431.00</b>		<b>3'402'700.00</b>		<b>102'700.00</b>
Finanzanlagen	2'950.00		2'950.00		2'950.00		2'950.00
Burggeist Gastro AG (100% Tochter)	0.00	100'000.00	100'000.00		100'000.00		100'000.00
<b>Finanzanlagen</b>	<b>2'950.00</b>		<b>102'950.00</b>		<b>102'950.00</b>		<b>102'950.00</b>
<b>mobile Sachanlagen</b> (u.a Seilbahn)	<b>99'263.00</b>		<b>99'263.00</b>		<b>99'263.00</b>	<b>3'300'000.00</b>	<b>3'399'263.00</b>
Gasthaus (nach Splitting -> nur Gebäude)	392'050.00	-392'049.00	1.00	-1.00	0.00		0.00
Gasthaus (nach Splitting -> nur Land mit Baurecht)	0.00	392'049.00	392'049.00	-392'049.00	0.00		0.00
<b>immobile Sachanlagen</b>	<b>392'050.00</b>		<b>392'050.00</b>		<b>0.00</b>		<b>0.00</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>494'263.00</b>		<b>594'263.00</b>		<b>202'213.00</b>		<b>3'502'213.00</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>929'024.00</b>	245'670.00	<b>1'174'694.00</b>	2'430'219.00	<b>3'604'913.00</b>	0.00	<b>3'604'913.00</b>
<b>Passiven</b>							
<b>kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>30'116.00</b>		<b>30'116.00</b>		<b>30'116.00</b>		<b>30'116.00</b>
Darlehen Bund + Kanton SZ (NRP)	0.00		0.00	594'000.00	594'000.00		594'000.00
<b>langfristiges Fremdkapital</b>	<b>0.00</b>		<b>0.00</b>		<b>594'000.00</b>		<b>594'000.00</b>
Aktienkapital	1'506'510.00	245'670.00	1'752'180.00	500'175.00	2'252'355.00		2'252'355.00
Gewinn-/Verlustvortrag	-625'259.00	17'657.00	-607'602.00		728'442.00		728'442.00
Jahreserfolg 01.05.24-30.04.25	17'657.00	-17'657.00	0.00	1'336'044.00	0.00		0.00
<b>Eigenkapital</b>	<b>898'908.00</b>		<b>1'144'578.00</b>		<b>2'980'797.00</b>		<b>2'980'797.00</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>929'024.00</b>	245'670.00	<b>1'174'694.00</b>	2'430'219.00	<b>3'604'913.00</b>	0.00	<b>3'604'913.00</b>

Schritt 1: Aktienzeichnungen: erfolgte 862 à CHF 285.00 = CHF 245'670.00; Abtrennung Gastro AG mit Aktienkapital CHF 100'000.00 und Verkauf Gasthaus für CHF 1.00 and Gastro GmbH/AG  
Schritt 2: Kauf des Grundstücks Bezirk Gersau (CHF 594'000.00), Darlehen NRP (CHF 594'000.00), à fonds perdu: Kanton & Bezirk (je CHF 217'047.00), Gemeinnützige Org. (CHF 700'000.00),  
Aktienzeichnungen: 1'755 à CHF 285.00- = CHF 500'175.00  
Schritt 3: Investition in neue Luftseilbahn für CHF 3.3 Mio

4. FINANZIERUNG PROJEKT „GESAMT-SANIERUNG LUFTSEILBAHN“

Übersicht

In Zusammenarbeit mit dem Kanton Schwyz und dem Bezirk Gersau hat die LORB AG ein Finanzierungskonzept erarbeitet.

	CHF
Eigenmittel LORB AG (neue Aktien, Spenden, Vermögen)	700'000.00
NRP - Beitrag Kanton - à-fonds-perdu	217'047.00
Beitrag Bezirk Gersau - à-fonds-perdu	217'047.00
NRP - zinsfreies Darlehen Bund	594'000.00
Verkauf der Parzelle 823b an den Bezirk Gersau	594'000.00
Gemeinnützige Organisationen - à-fonds-perdu	700'000.00
Restfinanzierung – Projekterfolg	277'906.00
<b>Total</b>	<b>3'300'000.00</b>

Eigenmittel LORB AG

Der Verwaltungsrat der LORB AG hat sich dazu entschlossen, neue Aktien der LORB AG zu verkaufen. Die Aktien sollen in mehreren Tranchen mit einem Finanzvolumen von mindestens total CHF 700'000.00 gezeichnet werden. Die erste Tranche von CHF 245'670.00 wurde per Ende Februar 2025 erfolgreich abgeschlossen. In einer zweiten Tranche wurden bis zum 30.9.2025 zusätzlich CHF 100'000.00 gezeichnet.

Die LORB AG hat im Rahmen der Mittelbeschaffung sämtliche relevanten Interessengruppen aktiv in die Finanzierung eingebunden. Besonders betont sei hierbei die Gruppe der Erst- und Zweitwohnungsbesitzer auf Rigi Burggeist, welche seit jeher intensive Nutzer der Bahninfrastruktur sind. Diese Interessensgruppe hat ein besonderes Interesse am langfristigen Erhalt der Luftseilbahn und hat sich entsprechend engagiert gezeigt: Rund 30 % der benötigten Eigenmittel konnten über diese Gruppe generiert werden – sei es durch direkte finanzielle Beiträge oder durch den Erwerb von LORB-Aktien. Dies unterstreicht eindrücklich, dass nicht nur der Bezirk Gersau, sondern auch externe Nutzer bereit sind, Verantwortung zu übernehmen und einen substanziellen Beitrag zur Zukunft der Seilbahn zu leisten.

Neue Regionalpolitik

Mit der Neuen Regionalpolitik (NRP) fördern Bund und Kantone das Berggebiet, den weiteren ländlichen Raum und die Grenzregionen bei ihrer regionalwirtschaftlichen Entwicklung. Die NRP hat zum Ziel, in diesen Räumen den Strukturwandel zu unterstützen und die Wettbewerbsfähigkeit zu stärken. Der Kanton Schwyz will davon abgeleitet die Wettbewerbsfähigkeit seiner Regionen und Unternehmen stärken und deren Wertschöpfung erhöhen. Damit sollen regionale Arbeitsplätze erhalten und geschaffen und die regionalen Unterschiede verkleinert werden. In Zusammenarbeit mit dem Kanton Schwyz, Amt für Wirtschaft, hat die LORB AG einen Antrag auf NRP-Darlehen beim Regierungsrat des Kantons Schwyz gestellt.

Das NRP-Darlehen setzt sich zusammen aus einem zinslosen Darlehen in der Höhe von CHF 594'000.00 (Bundesgelder aus dem Fond für Regionalentwicklung), welches innert 25 Jahren zurückzuzahlen ist, und einem kantonalen Äquivalenzbeitrag à-fond-perdu von CHF 217'047.00 (Kantonsgelder). Für das NRP-Darlehen werden Sicherheiten in der Höhe des Bundesbeitrags gefordert. Wenn die Nutzung der unterstützten Infrastruktur nicht ausschliesslich touristischen Zwecken dient, so sind bei einem NRP-Darlehen gemäss den Grundsätzen der Verhältnismässigkeit und des Verursacherprinzips auch andere entsprechende Finanzierungsquellen einzuplanen. Im vorliegenden Fall ergibt sich aufgrund des relativ hohen Nutzens für die lokale Bevölkerung und Anwohnenden die im vorliegenden Dokument präsentierte Finanzierungsbeilegung der Standortgemeinde. Der Regierungsrat des Kantons Schwyz wird in den nächsten Wochen über ein NRP-Darlehen zuhanden der LORB AG befinden. Dies immer unter der Bedingung, dass die genannten Sicherheiten eingebracht werden und die Finanzierung des Sanierungsprojekts vollumfänglich gesichert ist. Die LORB AG hat im Rahmen der Antragsstellung ihre finanzielle Lage und Prognose per August 2024 detailliert

ausgewiesen. Seitens Kanton wurde diese Finanzplanung unter Beizug der externen Prüfung durch die BDO eingehend geprüft: Auf Basis der vorgelegten Finanzdaten konnte festgestellt werden, dass die LORB AG in der Lage sein sollte, das NRP-Darlehen zurückzuzahlen. Die Aussage des Gutachtens zur Tilgungsfähigkeit war „Ambitioniert aber durchaus realistisch“. Sicherheit für NRP-Darlehen: Dem Kanton werden für das NRP-Darlehen mit den ihr verbleibenden Grundstücken 915, 916 und 823a (Gesamtwert 608'675.00) und/oder auf dem Wiederverkaufswert des Materials die verlangten Sicherheiten im Umfang von CHF 594'000.00 durch die LORB AG gestellt.

Gemeinnützige Organisationen

Im Juli/August 2024 wurden seitens LORB AG diverse gemeinnützige Institutionen angeschrieben und ein Gesuch um finanzielle Unterstützung gestellt. Diverse positive Rückmeldungen sind bei der LORB AG eingegangen. Die LORB AG konnte dem Bezirksrat Gersau Bestätigungen vorlegen, welche belegen, dass bereits finanzielle Unterstützungen für das Projekt von CHF 500'000.00 zugesichert werden, sollte der Souverän das Sachgeschäft annehmen.

Thema	Einschätzung BDO	Symbol
Plausibilisierung des Amortisationsplans	<ul style="list-style-type: none"><li>Die hohen Investitionen führen dazu, dass der Handlungsspielraum der LORB AG für zukünftige Investitionen in absehbarer Zukunft eingeschränkt sein wird. BDO sind jedoch keine weiteren grossen Investitionen bis BP33/34 bekannt, weshalb die hohen Investitionen im Zusammenhang mit der neuen Luftseilbahn die zukünftige Geschäftstätigkeit des Unternehmens nur bedingt einschränken.</li><li>Zur Herleitung und Plausibilisierung der zukünftigen Geldflüsse des Unternehmens hat BDO in Form eines Stresstests, neben dem Base-Case Szenario, die finanziellen Auswirkungen von drei negativen Szenarien geprüft. Diese Bad-Case Szenarien simulieren einen jährlichen Umsatzeinbruch von -10%, -20% und -30%.</li><li>Basierend auf dem durchgeführten Stresstest geht BDO davon aus, dass die LORB AG das NRP-Darlehen innert der beantragten Laufzeit von 25 Jahren (inkl. zwei Jahre Karenzfrist) amortisieren kann. BDO erachtet den Amortisationsplan als realistisch.</li></ul>	

Einschätzung des Amortisationsplans des NRP-Darlehens; Quelle: BDO für Kanton Schwyz 2024



5.UNTERSTÜTZUNG DES PROJEKTS  
„GESAMTSANIERUNG LUFTSEILBAHN  
DURCH DEN BEZIRK GERSAU

Grundvoraussetzung:

Das nachfolgende Geschäft kommt nur dann zur Umsetzung, wenn folgendes erfüllt ist:

- Die Gesamtfinanzierung von CHF 3.3 Mio. zur Sanierung der Burggeist Bahn (gemäss Projekt) vorhanden ist und sämtliche Bewilligungen vorliegen.
- Die nachfolgend beschriebenen Inhalte des Sachgeschäftes des Bezirkes Gersau (auch Auflagen) umgesetzt sind.

Ansonsten verfällt dieses Sachgeschäft als gegenstandslos.

Der Bezirk Gersau unterstützt die Sanierung und damit auch die Erhaltung der Burggeist Bahn mit folgenden Engagements:

Der Bezirk bringt CHF 811'047.00 (identischer Beitrag wie Bund / Kanton / NRP) zur Umsetzung des Sanierungsprojekts Bahn ein.

- Einerseits als à fond perdu Beitrag von CHF 217'047.00 (identisch zu Kanton)
- Andererseits mit dem Kauf des Grundstücks 823b (1'395m² nach Abparzellierung)

1. Der Bezirk erteilt der zu gründenden Gastro GmbH/AG auf der Parzelle ein Bau- und Nutzungsrecht auf 50 Jahre, um die notwendigen Anlagen weiterhin unterhalten und / oder diese nach Bedarf in Absprache mit dem Bezirk ausbauen zu können.

2. Im Zusammenhang mit diesem Bau- und Nutzungsrecht bestehen folgende weiteren Verbindungen zwischen dem Bezirk Gersau und Gastro GmbH/AG:

- Das Bau- und Nutzungsrecht wird vom Bezirk Gersau zu Gunsten Gastro GmbH/AG für die ersten 10 Jahre kostenlos erteilt. Danach beträgt der Baurechtszins indexiert CHF 15'000.00 pro Jahr. Der Bezirksrat kann beschliessen, weiter auf den Baurechtszins zu verzichten.
- Die Gastro GmbH/AG erhält auf 25 Jahre ein (Rück-)Kaufrecht für die Parzelle 823b zum Preis von CHF 594'000.00.

Auflagen:

Folgende weitere Verbindlichkeiten sind mit diesem Sachgeschäft verbunden:

1. Die LORB AG wird in zwei juristische Einheiten aufgeteilt (Splittung). In der heute bekannten LORB AG sind nur noch die Seilbahn (GB-Nr. 823, 915, 816) und der Skilift / Pistenfahrzeug (inkl. Betriebe) zu führen. Das Gasthaus wird (ohne Grundstück, GB-Nr. 823b) ab der LORB AG in eine eigene Tochtergesellschaft (Gastro GmbH/AG) übertragen.

2. Bei dieser Splittung sind die Bilanz der heutigen LORB AG, und somit auch die Bilanzen der beiden zukünftigen

rechtlichen Einheiten, LORB AG und Gastro GmbH/AG, zu sanieren. Dabei sind die Buchwerte und der Verlustvortrag der Vorjahre mit dem Aktienkapital zu verrechnen.

3. Der Bezirk Gersau übernimmt keine Bürgschaften über weitere öffentliche Beiträge von Bund / Kanton / NRP / Berghilfe etc.

4. Die LORB AG vereinbart mit den kantonalen Steuerbehörden ein Steuerruling, um die geplante Gesamtsanierung möglichst ohne zusätzliche Steuerbelastung umsetzen zu können.

Gesetzliche Rahmenbedingungen – Verantwortung der öffentlichen Hand

Eine mögliche finanzielle Beteiligung des Bezirks Gersau am Projekt „Gesamtsanierung Luftseilbahn Obergschwend – Rigi Burggeist“ erfolgt nicht aufgrund einer gesetzlichen Pflicht, sondern im Rahmen der Zielsetzungen des Bezirks im Bereich Standortförderung, sanfter Tourismus und öffentliche Mobilität.

Trotz fehlender Pflicht zur Erschliessung besteht ein öffentliches Interesse an der Erhaltung und Modernisierung der Luftseilbahn, da:

- das attraktive Naherholungsgebiet Rigi Scheidegg/Burggeist ab Gersau erschlossen bleibt
- das Gersauer Berggebiet touristisch weiterentwickelt werden kann
- die nachhaltige Erreichbarkeit der Rigi ab Gersau sichergestellt werden kann
- Gersau als ein Teil der Talgemeinden rund um die Rigi, gemeinsam durch RigiPlus AG, touristisch beworben werden kann
- Arbeitsplätze auf Rigi Scheidegg/Burggeist erhalten und erweitert werden können
- ein geregelter und gelenkter Personenfluss zum Naherholungsgebiet ab Gersau sichergestellt werden kann

Im Rahmen der Neuen Regionalpolitik (NRP) ist vorgesehen, dass sich bei nicht ausschliesslich touristischer Nutzung auch Standortgemeinden und Bezirke substantiell beteiligen, um Bundes- und Kantonsmittel zu aktivieren. Die Beiträge des Bezirks Gersau ermöglichen es, dass ein zinsloses Darlehen des Bundes gewährt wird und ein à-fonds-perdu-Beitrag des Kantons Schwyz ausgerichtet wird. Der Bezirk Gersau ist der grösste Einzelaktionär der LORB AG. Dennoch ergibt sich auch daraus keine gesetzliche Pflicht zur finanziellen Unterstützung des Projekts.

Die mögliche Beteiligung des Bezirks Gersau an der Finanzierung erfolgt somit aus politischem Interesse und Verantwortungsbewusstsein – nicht aufgrund einer rechtlichen Verpflichtung.

Geprüfte Varianten einer finanziellen Unterstützung durch den Bezirk Gersau

Im Rahmen der Projektentwicklung wurden durch den Bezirksrat und der LORB AG verschiedene Finanzierungsmodelle geprüft. Ziel war es, eine zweckmässige und tragfähige Lösung für die Beteiligung des Bezirks an der Sanierung

der Luftseilbahn Obergschwend – Rigi Burggeist zu finden.

Die folgenden Varianten wurden im Verlauf der Vorarbeiten diskutiert und evaluiert:

- à-fonds-perdu-Beitrag
- Darlehen
- Bürgschaft für ein Fremddarlehen
- Baurechtsmodell mit Übernahme von Grundstücken durch den Bezirk
- Leasingmodell für Teilanlagen
- Beteiligungsmodell an einzelnen Infrastrukturelementen
- Jährliche Betriebskostenabgeltung
- Kauf von zusätzlichen Aktien

Warum kauft der Bezirk nicht noch mehr Aktien?

Anstelle eines à-fonds-perdu Beitrags oder den Kauf des Grundstücks könnte der Bezirk grundsätzlich auch zusätzliche Aktien kaufen. Dies würde jedoch dazu führen, dass der Bezirk und damit die öffentliche Hand die Mehrheit der Aktien besitzen würde. Bei einer Gesellschaft, welche zu mehr als 50 % im Besitz der öffentlichen Hand ist, gelten spezifische gesetzliche Beschaffungsregeln. Für die LORB AG würde dies bedeuten, dass die Investition nicht mehr freihändig vergeben werden könnte, sondern zwingend über die Plattform SIMAP.CH international ausgeschrieben und vergeben werden müsste. Dies würde mit Bestimmtheit deutlich mehr Zeit und Aufwand in Anspruch nehmen und es muss davon ausgegangen werden, dass die Lösung auch teurer zu stehen käme.

À-fonds-perdu Beitrag durch den Bezirk Gersau an die LORB AG

Der Bezirk gewährt der LORB AG einen à-fonds-perdu-Beitrag à CHF 217'047.00. Dieser Beitrag muss durch die LORB AG zweckgebunden für das Projekt „Gesamtsanierung Luftseilbahn“ genutzt werden. Der zweckgebundene Einsatz muss seitens LORB AG im Rahmen der ordentlichen Revision im ersten Jahr nach Projektvollendung dargelegt werden.

Warum nicht ein à-fonds-perdu-Beitrag in voller Höhe?

Der à-fonds-perdu-Beitrag des Kantons ist an die Bedingung geknüpft, dass sich der Bezirk Gersau zumindest gleichermassen finanziell verpflichtet – einen à-fonds-perdu-Beitrag in voller Höhe würde dem Kriterium entsprechen. Trotzdem hat der Bezirksrat beschlossen, dass der Gesamtbeitrag von CHF 811'047.00 zum grössten Teil via den Kauf der abparzellierten Parzelle 823b erfolgen soll. Dies aus der Überzeugung, dass die LORB AG künftig stärker als in der Vergangenheit in der Lage sein sollte, Schulden zu tilgen und Vermögen zu äufnen. Entscheidend für diese Überzeugung ist einerseits die Gewissheit, dass die neue Bahn deutlich kosteneffizienter betrieben werden kann. Andererseits hat die LORB AG die letzten Jahre jährlich rund CHF 40'000.00 aufwenden müssen, um das Pistenfahrzeug abzubezahlen. Diese Schuld ist bis 2026 vollständig getilgt und die Mittel werden frei, um das

Darlehen des Kantons (CHF 27'000.00 pro Jahr nach einer Karenzfrist von 3 Jahren) zurückzuzahlen. Die Prüfung des Finanzplans der LORB AG durch den Kanton bestätigt diese Einschätzung.

Baurechtsmodell mit Übernahme eines Grundstücks durch den Bezirk

Die nachfolgend vorgeschlagene Kombination aus à-fonds-perdu Beitrag sowie Kauf eines Grundstücks stellt aus Sicht des Bezirksrats die ausgewogenste und wirkungsvollste Variante dar. Zusammen mit dem bereits bestehenden grossen Aktienpaket vereint sie direkte Unterstützung, Absicherung und langfristige Steuerungsmöglichkeiten. Zudem ermöglicht dies der LORB AG einen Teil der stillen Reserven zu aktivieren und so zu einer gesunden Bilanz zu verhelfen (Grundstücke sind aktuell mit CHF 0.00 bewertet).

Nachdem das Grundstück mit Nr. 823 (Bergstation) in zwei Grundstücke (hier genannt 823a und 823b) abparzelliert wird, beträgt der Wert des Grundstücks 823b (1'395m² von heute 1'812m²) geschätzt CHF 592'875.00

Parzelle	Gesamt- fläche [m²]	Nutzung			Wert Grund- stücke [CHF]
		Gast- betrieb/ Bauland [m²]	Seilbahn [m²]	Bauland- preise [CHF]	
915	296	0	296	300 - 600	133'200.00
916	693	0	693	300 - 600	311'850.00
823a	417	0	417	150 - 700	177'225.00
Grundstücke LORB AG					622'275.00
823b	1'395	1'395	0	150 - 700	592'875.00
Grundstück Bezirk Gersau					592'875.00

Zugegebenermassen ist eine Bewertung der Grundstücke lediglich aufgrund der Angaben der kantonalen Steuerverwaltung ungenau. Auch wird der Wert dieser Grundstücke über die Zeit ändern. Der Bezirk Gersau ist mit der LORB AG übereingekommen, mit dem Mittelwert der kantonalen Richtwerte zu rechnen und die Summe auf CHF 594'000.00 zu runden, um so einen identischen Finanzierungsbeitrag wie der Kanton und Bund zu gewähren. Mit dem Baurechtsvertrag über 50 Jahre soll der Gastro GmbH/AG die Sicherheit geboten werden, ihr Gewerbe während einer vernünftigen Dauer betreiben zu können. Zudem besteht die Möglichkeit, diesen Baurechtsvertrag nach Ablauf der 50 Jahre zu verlängern. Das Baurecht wird der Gastro GmbH/AG für die ersten 10 Jahre kostenlos erteilt. Danach beträgt er jährlich indexiert CHF 15'000.00, ausser der zukünftige Bezirksrat beschliesst, weiterhin für eine bestimmte Zeit auf den Baurechtszins zu verzichten. Dies bedeutet, dass sich der Bezirk Gersau vorbehält, einen Baurechtszins zu verlangen, sollte die Gastro GmbH/AG künftig dazu finanziell gut in der Lage sein. Dies könnte beispielsweise im Zusammenhang mit einer allfälligen externen Investition in die Gastro GmbH/AG der Fall sein.

Mit dem Bau- und Nutzungsrecht kommt gemäss ZGB Art. 682 Abs. 2 auch ein Vorkaufsrecht. Diese Vorkaufsrechte kann man abändern oder auch ganz aufheben. Das Vorkaufsrecht soll zu Gunsten der Gastro GmbH/AG wirken. Risiko im Falle eines Heimfalls: Gemäss ZGB Art. 779c bis Art. 779h besteht die Möglichkeit, dass die Bauwerke auf Grundstücken mit Baurecht im Falle eines künftigen möglichen Konkurses der Gastro GmbH/AG in den Besitz des Bezirks geraten könnten. Dies würde Unsicherheiten bezüglich möglichen Rückbaupflichten oder anderweitigen Nutzungen erzeugen. Mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit darf allerdings davon ausgegangen werden, dass anderweitige sinnvolle Nutzungen des Berggasthauses gefunden würden und kein Rückbau notwendig würde. Der Bezirksrat erachtet allfällige negative Auswirkungen auf den Bezirk Gersau aufgrund eines Heimfalls als unwahrscheinlich. Aus Sicht des Bezirksrats ist zudem die Gefahr eines Konkurses mit der ausgewiesenen Finanzierung klein. Alternativ zum Grundstück 823b könnte der Bezirksrat auch auf die Idee kommen, die Grundstücke 915, 916 sowie 823a zum gleichen Preis zu erwerben. Auch diese Variante wurde geprüft. Sie hätte den Vorteil für die Gastro GmbH/AG, dass diese ihr Berggasthaus auf eigenem Grundstück betreiben könnte und im Falle von benötigten Sanierungen etc. Banken gegenüber eher kreditwürdig wäre. Auch wäre das Sachgeschäft noch mehr vom Betrieb eines Gasthauses entkoppelt.

Trotzdem hat der Bezirksrat entschieden, der LORB AG das Angebot zu unterbreiten, das Grundstück 823b zu kaufen. Dies aus drei hauptsächlichen Überlegungen heraus:

- 1) Das Grundstück 823b bietet dem Bezirk im Falle von (zwar unwahrscheinlichen) negativen Entwicklungen der LORB AG bzw. Gastro GmbH/AG deutlich mehr Flexibilität bezüglich Nutzung oder Weiterverkauf und damit eine erhöhte Sicherheit.
- 2) Die Gastro GmbH/AG hat bei dieser Variante einen deutlich höheren Anreiz, das Grundstück wieder zurückzukaufen. Sollte eine Investition in eine künftige Burggeist-Lodge durch einen externen Investor getätigt werden, würde ein solcher wahrscheinlich auf einem vorgängigen Rückkauf beharren.
- 3) Der Bezirksrat erachtet es als sinnvoll, wenn der Bahnbetrieb auf eigenen Grundstücken betrieben werden kann und diese bei Bedarf der LORB AG entsprechend weitere Sicherheiten bieten können.

6. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN UND RISIKEN FÜR DEN BEZIRK GERSAU

Die finanziellen Auswirkungen für den Bezirk Gersau aus diesem Sachgeschäft setzen sich folgendermassen zusammen:

- À-fonds-perdu-Beitrag à CHF 217'047.00: Dieser wird via die Investitionsrechnung abgewickelt und unterliegt einem Abschreibungssatz von 20 %. Damit wird

die Rechnung des Bezirks während 5 Jahren mit jeweils CHF 43'409.40 belastet.

- Kauf des Grundstücks 823b: Gemäss Finanzhaushaltsverordnung des Kanton Schwyz werden Grundstücke nicht abgeschrieben. Die finanzielle Belastung beschränkt sich somit auf Zinsen, welche für die Mittel anfallen, um den Kauf tätigen zu können. Bei einem angenommenen Zinssatz von 2.5 % belastet dies den Bezirk mit knapp CHF 15'000.00 im Jahr.
- Aktien im Besitz des Bezirks: Aktuell besitzt der Bezirk Gersau 2'496 Aktien der LORB AG. Diese sind in der Bilanz mit CHF 711'360.00 aufgeführt. Der Wert dieser Aktien wird durch die beabsichtigten Schritte stark schwanken und schlussendlich deutlich höher zu liegen kommen als heute.

Sofern das Geschäft also vom Souverän angenommen wird und die Investition wie geplant umgesetzt werden kann, hat dies zur Folge, dass der Anteil des Bezirks an der LORB AG wieder deutlich sinkt und gleichzeitig der Wert der gehaltenen Aktien steigt. Dies ist ganz im Sinne des Bezirksrats. Die Wertsteigerung der Aktie beträgt in dieser vereinfachten Rechnung CHF 230'063.00 und kompensiert somit den gesprochenen à-fonds-perdu Beitrag von CHF 211'047.00 Allerdings hat dies keinen Einfluss auf die Rechnung des Bezirks, da Aktien im Verwaltungsvermögen nicht im Wert angepasst werden.

Ausgangslage			Nach Schritt 1		Nach Schritt 2	
Aktienwert	Bezirk	Total	Bezirk	Total	Bezirk	Total
Anzahl Aktien	2'496	5'286	2'496	6'148	2'496	7'903
Wert Aktien Bezirk	CHF 711'360	CHF 1'506'510	CHF 711'360	CHF 1'752'180	CHF 711'360	CHF 2'252'355
Anteil	47.20 %	100.00 %	40.60 %	100.00 %	31.60 %	100.00 %
Kaufpreis pro Aktie	CHF 285.00					
Eigenkapital ausgewiesen	CHF 898'908		CHF 752'529		CHF 2'980'798	
Wert Aktie ohne stille Reserven	CHF 170		CHF 186		CHF 377	
Wert Bezirksaktien ohne stille Reserven	CHF 424'456		CHF 464'682		CHF 941'423	
Stille Reserven (Grundstücke)	CHF 1'215'150		CHF 1'215'150		CHF 622'275	
Wert Aktie inkl. stille Reserven	CHF 400		CHF 384		CHF 456	
Wert Bezirksaktien inkl. stille Reserven	CHF 998'239		CHF 958'016		CHF 1'137'956	

7. FAZIT UND BEGRÜNDUNG FÜR EINE FINANZIELLE UNTERSTÜTZUNG DURCH DEN BEZIRK GERSAU

Die Gesamtsanierung der Luftseilbahn Obergenschwend – Rigi Burggeist ist eine zwingende Voraussetzung für den Weiterbetrieb dieser Infrastrukturanlage. Sie leistet seit Jahrzehnten einen verlässlichen Beitrag zur direkten Erschliessung des Rigi-Gebiets ab Gersau, zur Förderung des sanften Tourismus sowie zur Sicherung der langfristigen Attraktivität des Bezirks als Wohn-, Freizeit- und Erholungsstandort. Das Gebiet rund um Rigi Scheidegg/Burggeist ist eine wichtige Infrastruktur für Gersau zwecks Freizeit, Bewegung und Sport, insbesondere für unsere Jugend. Zwar besteht seitens des Bezirks Gersau keine gesetzliche Verpflichtung, sich finanziell an der Sanierung zu beteiligen. Dennoch liegt ein ausgewiesenes öffentliches Interesse am Fortbestand der Verbindung vor – insbesondere im Hinblick auf regionale Mobilität, Standortentwicklung und die Auslösung kantonaler und nationaler Fördermittel im Rahmen der Neuen Regionalpolitik (NRP). Das Finanzierungskonzept basiert auf einer soliden und breit abgestützten Struktur, bestehend aus Eigenmitteln der LORB AG, Beiträgen Dritter sowie öffentlichen Geldern. Die geplante Unterstützung durch den Bezirk Gersau ermöglicht es, Bundes- und Kantonsmittel in erheblichem Umfang zu aktivieren – ein Hebeleffekt, der ohne Bezirksbeteiligung nicht erreicht werden kann. Die vorgesehene Beteiligung in Form eines à-fonds-perdu-Beitrags sowie dem Baurechtsmodell mit Übernahme eines Grundstücks stellt eine ausgewogene, zweckgebundene und risikominimierte Lösung dar. Sie entspricht den Zielsetzungen des Bezirks im Bereich öffentlicher Verkehr, Tourismus und nachhaltiger Regionalentwicklung – und ist sowohl politisch verantwortbar als auch finanziell tragbar. In diesem Sinne bittet der Bezirksrat die Gersauer Bevölkerung um Unterstützung des vorliegenden Sachgeschäfts.

8. ANTRAG DES BEZIRKSRATES

Der bezirksrätliche Antrag zu diesem Sachgeschäft lautet:

1. Der Gewährung eines zweckgebundenen à-fonds-perdu-Beitrags an die LORB AG für die Gesamtsanierung der Luftseilbahn in der Höhe von CHF 217'047.00 sei zuzustimmen.

2. Dem Kauf des abparzellierten Grundstücks 823b von der LORB AG in der Höhe von CHF 594'000.00 sei zuzustimmen.

3. Der Gewährung eines für mindestens die ersten 10 Jahre kostenlosen Baurechts über 50 Jahre zugunsten der zu gründenden Gastro GmbH/AG sei zuzustimmen.

4. Der Gewährung eines auf 25 Jahre beschränkten Rückkaufsrechts des Grundstücks 823b zum Preis von CHF 594'000.00 zugunsten der zu gründenden Gastro GmbH/AG sei zuzustimmen.

5. Der Bezirksrat sei unter Gewährung der in der Botschaft erwähnten Voraussetzungen und Auflagen mit dem Vollzug zu beauftragen.

Folgende weitere Unterlagen sind auf der Webseite des Bezirkes abrufbar:

- Entwurf Kaufvertrag Grundstück sowie Bau- und Nutzungsrecht
- Mutationszeichnungen Abparzellierung des Grundstücks 823
- Bestätigung Wiederverkaufswerte (von Rotz & Wiedemar AG)