

Wir machen Hotels erfolgreicher.

rebagdata
hotel management solutions 044 711 74 10 • www.rebag.ch

hotellerieSUISSE
Swiss Hotel Association
Protel



Blick in den Prototypen des «Olympia Bündner Zimmers», das nach den Winterspielen 2022 auch an die Hotellerie weiterverkauft werden soll.

zvg/Michael Egloff

Das fliegende Hotelzimmer

Olympia 2022 entfacht die Diskussion aufs Neue: Wie lassen sich Belastungsspitzen in der Hotellerie mit flexiblen, quasi fliegenden Unterkünften am besten auffangen?

ALEX GERTSCHEN

Viele Wege führen nach Rom und genau zwei zu einem vollen Hotel. Entweder bringt man die Anzahl Gäste mit jener der Betten zur Deckung – oder die Anzahl Betten mit jener der Gäste. Während es eines jeden Hoteliers Kerngeschäft ist, seine Betten zu füllen, scheint die Anpassung der Kapazität an die Nachfrage ein wenig begangener Weg zu sein. Diese Erfahrung machen die wenigen Firmen, die flexible Unterkünfte als Antwort auf starke Belastungsschwankungen anbieten. Obwohl kurze und hohe Belastungsspitzen gerade auch für die Ferienhotellerie zunehmend ein Problem sind, ist es nicht zufällig die bevorstehende Bündner Abstimmung über die Olympiakandidatur, die die Diskussion über flexible Tourismusinfrastrukturen

anfacht. Mit den Winterspielen im norwegischen Lillehammer löste 1994 ebenfalls ein Grossanlass in einem kleinen Land den wohl ersten gezielten Effort aus, extrem kurze und hohe Belastungsspitzen nachhaltig aufzufangen.

Enttäuschte Hoffnungen auf breite Nachfrage in der Hotellerie

Die Planer der Churer Fanzun AG und die Holzbaufirma Uffer aus Savognin wollen 2022 das Problem mit ihren «Olympia Bündner Zimmern» lösen. Die 80 000 bis 100 000 Franken teuren modularen Einheiten, zu deren 27 Quadratmetern Nutzfläche eine Nasszelle mit WC und Dusche gehört, würden in Davos zu stehen kommen und dort rund 30 Prozent der Unterkünfte ausmachen. Die 600 bis 800 Zimmer könnten wie Le-go-Steine fast beliebig zu einem

Olympischen Dorf zusammengesetzt und später umgenutzt werden – für Altersheime, Campusstätten oder eben die Hotellerie.

Die Zuversicht, die Gian Fanzun im Interview verströmt (vgl. die folgende Seite), gab es hierzulande schon einmal. In der Schweiz löste die Expo.02, die unter dem Motto «Vergängliche Infrastruktur, bleibende Erinnerungen» stand, einen regelrechten Boom an entsprechenden Unterkunftsprojekten aus.

Während eines Besuchs im 5-Sterne-Hotel «Palafitte», einem der wenigen Zeugen dieser Aufbruchsstimmung, die sich in die Gegenwart gerettet haben, ist der Redaktor der htr hotel revue vom nach wie vor wehenden innovativen Geist des Ortes berührt worden (vgl. Seite 13). Dennoch ist nicht abzustreiten, dass die erhofften Impulse der Expo.02 für die Verbreitung flexibler Unterkünfte mehrheitlich verpufft sind.

Jürgen Felber stimmt diesem ernüchternden Fazit zu. Er leitet das Marketing und den Verkauf der Häring-Gruppe, die auf die Planung und den Bau von Raumlösungen spezialisiert ist. Das Unternehmen konzipierte 2002

ein modulares Zimmer für das Hotel Rives du Doubs im Neuenburger Jura. Sieben Jahre später verkaufte es eine ähnliche Lösung dem Hotel Rovana da in Vals. Doch dabei ist es geblieben.

Auch wenn es von Anfang an als Nischenprodukt erachtet worden und deshalb womöglich nicht ausreichend beworben worden sei, habe man die Nachfrage nach dem Zimmer überschätzt, gibt Felber zu.

Er führt den geringen Erfolg auch auf generelle Vorbehalte gegenüber modularem Bauen zurück. Wer sich in der Schweiz das Bauen leisten könne, wolle meist ein individuelles Gebäude, sagt er. Modullösungen weckten auch übertriebene Erwartungen bezüglich tiefer Preise, die dann enttäuscht würden.

Tatsächlich kaufte das «Rovana da» die 14 Modulzimmer nicht

wegen des Preises. Der Anbau an den Haupttrakt wäre laut Evi Berni, die das Hotel mit ihrem Ehemann führt, auch bei konventioneller Bauweise auf rund 1,5 Millionen Franken zu stehen gekommen. Ausschlaggebend sei der Zeitfaktor gewesen: «Das Klima lässt uns in Vals nur während weniger Monate bauen.»

Häring produzierte die Module in Pratteln und liess sie mit Lastwagen nach Vals transportieren. An gewissen Wegstellen passierten die Zimmer mit ihren 25 Quadratmetern Fläche lediglich um wenige Zentimeter. So verstrichen zwischen der Legung des Fundaments und der Eröffnung des Anbaus nur fünf Monate.

Berni ist mit der modularen Lösung sehr zufrieden. Aufgrund der Holzfassade und der Qualität der Zimmer bemerkten die Gäste

nicht, dass sie in einem aussergewöhnlichen Trakt übernachteten.

Ähnlich gelagert ist der Fall des «City Garden Hotel» in Zug, das im Januar 2010 eröffnet wurde – neun Monate nach dem ersten Spatenstich. «Aufgrund des dringenden Bedürfnisses der in Zug ansässigen Stammfirmen nach mehr Hotelzimmern wählten wir die schnellste Lösung: eine vorgefertigte Holzkonstruktion», erklärt Stefan Gareis, der für die Hotelbusiness Zug AG das «City Garden» und das nahegelegene Parkhotel führt.

Kurzfristige Bauten für mittelfristige Nutzung

Das 82 Zimmer zählende «City Garden» ist als temporäres Hotel bekannt geworden, weil die öffentliche Hand in 10 bis 13 Jahren hinter dem Grundstück einen Tunnel bauen will und der Holzbau dann weichen müsste. Doch ist es im Gegensatz zum «Rovana da» nicht modular gebaut und somit nicht ohne Weiteres verlegbar.

Flexible Unterkünfte werden also durchaus für kurzfristige Kapazitätserweiterung genutzt. Doch

Fortsetzung auf Seite 12



«Unsere Gäste bemerken nichts von der modularen Bauweise des Hoteltrakts.»

Evi Berni
Betreiberin Hotel Rovana da, Vals

hoteljob.ch – der Online-Stellenmarkt der htr hotel revue

Für mehr Informationen zum führenden Schweizer Stellenportal kontaktieren Sie uns über inserate@htr.ch oder 031 370 42 42

htr hotel revue

Illy CAFE

www.illycafe.ch

bocco yield

10 goldene YIELD Regeln

mit denen Sie als Hoteller rasch Ihre Auslastung und Ihren Ertrag steigern können

kostenlos bestellen auf www.boccogroup.com

Hotelfinden! Sie haben die Wahl.

www.swisshotels.com

Auch unterwegs.

hotellerieSUISSE
Swiss Hotel Association



Flexible Unterkünfte auf je eigene Art und Weise: der modulare Erweiterungsbau des Hotels Rovnada in Vals (links) und ein «Podhouse» auf dem Campingplatz Flims.

Bilder: zvg

Für Jäger und andere Gäste

Die Churer Fanzun AG hat das «Olympia Bündner Zimmer» konzipiert. Auch in der Hotellerie soll die Modulunterkunft Verwendung finden.

ALEX GERTSCHEN

Herr Fanzun, sind flexible Unterkünfte ökonomisch und ökologisch sinnvoll?

Wenn damit temporäre Bauten gemeint sind, so gilt grundsätzlich, dass der wiederholte Auf- und Abbau von Infrastruktur zum Beispiel für jährlich wiederkehrende Veranstaltungen nicht nachhaltig ist. Für Olympische Spiele im Alpenraum sind sie aber unverzichtbar – und, je nach Herstellung und Endnutzung, nachhaltig.

Wie sieht denn die Öko-Bilanz Ihres Olympiazimmers aus? Vorteilhaft! Entscheidend ist, dass wir permanente Module bauen, die nur in ihrer räumlichen und funktionalen Zusammensetzung temporär sind. Der Materialeinsatz ist nachhaltig, weil der Rohstoff für ein Modul, Holz, in den Wäldern Graubündens alle 15 Minuten nachwächst. Der Energieeinsatz soll ausschliesslich aus erneuerbaren Ressourcen bestehen.

Wer könnte nach den Spielen an Ihren modularen Unterkünften Interesse haben?

Man kann sie für Seniorenresidenzen und Hotels, als Jagdhütten, auf Campingplätzen oder Grossbaustellen verwenden. Die Zimmer bieten einen 3-Sterne-Standard. Ein Kunde aus dem Engadin hat bereits konkretes Interesse gezeigt.

Um was für ein Projekt handelt es sich?

Der Kunde besitzt bei einer Talstation im Engadin ein Grundstück und erwägt den Bau eines «Ski-in-Ski-out»-Hotels mit rund 100 Zimmern.

Die Kandidatpromotoren rechnen aus dem Verkauf der 415 Millionen Franken teuren Temporärbauten mit Einnahmen von 124 Millionen. Ist ein Wiederverkaufswert von 30 Prozent realistisch?

Das Olympiazimmer soll für 35 bis 40 Prozent der Kosten verkauft werden. Mit den entsprechenden Anpassungen an den jeweiligen Ort gibt dies eine Win-win-Situation für den Endnutzer und den Organisator.

Sollte das Projekt im Engadin realisiert werden: Es wäre die Ausnahme von der Regel, dass

sich die Hotellerie im Grossen und Ganzen nicht für flexible Lösungen erwärmt ...

Es stimmt, dass bis heute keine grosse Nachfrage für flexible Unterkunftsformen besteht. Wir sind aber überzeugt, bei einem Ja der Bündner Bevölkerung zur Olympiakandidatur am 3. März die Endnutzer lange vor den Spielen für die Module gewinnen zu können.

Wie erklären Sie das bisher geringe Interesse der Hotels an flexiblen Lösungen?

Im Alpenraum stellt sicherlich die Topografie einen Grund dar, die das Aufstellen der Module er-

schwert. Zudem wird befürchtet, dass Module einen ästhetischen Einheitsbrei bewirken, ohne Wiedererkennung des eigenen Betriebs. Dies ist deshalb unbegründet, weil die Fassaden jeweils dem Ort angepasst werden können.

Immerhin ist die Bauzeit markant kürzer.

Ja, die Zeitersparnis ist der grösste Vorteil.

Wann kam Ihnen die Idee der modularen Unterkünfte?

Die Fanzun AG erhielt vor einem Jahr eine Machbarkeitsstudie

für die Olympiadörfer aufgetragen. Aufgrund des festgestellten Bedarfs an flexiblen Unterkünften entwickelten wir mit der Uffer AG das «Olympia Bündner Zimmer». Doch bedurfte es der Mitarbeiter vieler anderer Unternehmen aus der Region, um innerhalb von sechs Wochen ein komplettes Wohnmodul zu planen, bauen und auszustatten. Wir wollten zeigen, dass Nachhaltigkeit nicht eine Worthülse sein muss.

Haben Sie die erhoffte Aufmerksamkeit geweckt?

Anlässlich der vierzehntägigen Roadshow, auf der wir das Zimmer im ganzen Kanton präsentierten, haben wir weit mehr Leute begrüsst, als ursprünglich erhofft.

Keine Frage: Sie werden am 3. März ein Ja in die Urne legen. Wenn wir diese Chance nicht packen, darf in unserem Kanton niemand mehr jammern!

Gian Fanzun

zvg

Fortsetzung von Seite 11

ist diese Anpassung ihrerseits nicht saisonal, sondern von mittel- oder langfristiger Dauer.

Reto Rey sieht darin eine grössere Entwicklung. Der Architekt leitet die Planungsabteilung der Nüssli AG, einem der weltweit grössten Anbieter von temporären Bauten für Events, Messen und Ausstellungen. Die Thurgauer Firma fertigte für das «City Garden» eine Machbarkeitsstudie an. Zurzeit führt sie einen solchen Auftrag für einen Investor aus, der während rund zehn Jahren ein unbenutztes öffentliches Grundstück mit Seeanstoss für ein Hotelprojekt verwenden möchte.

«Die Nachfrage nach kurzfristig auf- und abbaubaren Hotelkapazitäten ist nicht bedeutend, weil sich solche kaum rechnen. Hingegen wächst die Nachfrage nach schnell erstellten Bauten mit einer Nutzungsdauer von 10 bis 15 Jahren», sagt Rey.

Dennoch treibt die Idee von Unterkünften, die auch nur während weniger Wochen und Monate eine erhöhte Nachfrage bedie-

nen, ihr Eigenleben fort – etwa bei «Robust Outdoor Brands» (ROB).

Im Sommer auf dem Campingplatz, winters im Skigebiet

Die Baarer Firma erwuchs laut ihrer Marketing- und Verkaufsführerin Karin Pfister aus einem Hobby. Pfister und ihre zwei Firmpartner entwickelten vor gut drei Jahren eine qualitativ hochstehende Design-Unterkunft für sich und andere «Outdoor-Leute».

Im Dezember 2011 wurden die ersten drei «Podhouses», die zwischen 10000 und 20000 Franken kosten und bis zu vier Personen beherbergen, an den Campingplatz Flims vermietet. Zwei Monate später kauften die Betreiber sie. Letztes Jahr kauften auch die Campingplätze in Brienz und Freiburg im Breisgau mehrere der schmucken Holzhäuschen. Seither wird die Kleinstfirma von der Nachfrage förmlich überrannt.

Auch Bauernhöfe, die Agrotourismus betreiben, oder Hotels interessieren sich für die Podhouses. Für die Firma Radius Kirkenes, die in Norwegen ein aus Schnee und Eis gebautes Hotel führt, entwickelt ROB ein Modell mit Sanitäranlage und Eingangsbereich. Eine Bündner Destination erwägt gar eine grössere Anschaffung. Deren Namen, der htr hotel revue bekannt, möchte Pfister aber erst publik machen, wenn das Geschäft in trockenen Tüchern ist.

Das Beispiel des Campingplatzes Brienz zeigt, warum die maximal zwei Tonnen schweren Holzhäuschen so attraktiv sind: Der Betreiber wird sie im nächsten Winter, wenn die eigene Anlage geschlossen ist, auf die Axalp fahren, wo Freunde ein Restaurant mit kleiner Unterkunft führen.

Noch sind die Podhouses kaum über den Status eines Versuchsballons hinaus, zeugen sie bloss vom nächsten enthusiastischen Unterfangen, Unterkünfte flexibel zu gestalten. Aber bereits einmal hat der Schöpfer eines fliegenden Hotelzimmers, pardon: Klassenzimmers, Weltruhm erlangt.



zvg/Michael Egloff

Einheimisches Holz für das «Olympia Bündner Zimmer».

Gesättigter Markt für flexible Infrastrukturen im MICE-Geschäft

Anbieter orten im Ausland wesentlich grösseres Wachstumspotenzial als in der Schweiz.

Der Markt für flexible MICE-Infrastrukturen ist in der Schweiz ziemlich gesättigt. Während in der Hotellerie das Potenzial für flexible Raumlösungen noch kaum entwickelt worden ist, nutzen Messe- oder Event-Veranstalter die entsprechenden Möglichkeiten bereits weitgehend aus.

Ob wetterfeste Verbindungen zwischen Veranstaltungsgebäuden, ein Büropavillon oder Bankzelt: Laut Edgar Ming von der Firma India-Zelt in Horw «gibt es das meiste schon», auch wenn immer Optimierungsmöglichkeiten bestünden. Zu seinen Kunden gehören das «Belvédère» in Davos, welches für das WEF ein zweistöckiges Eingangs- und Bürogebäude errichten lässt, das KKL Luzern oder das Montreux Jazz Festival.

Vom rasanten Wachstum der letzten Jahre zeugt die Thurgau-

er Nüssli AG, weltweit einer der drei grössten Anbieter von Temporärbauten für Events, Messen und Ausstellungen. Seit 2007 hat sie den in der Schweiz erzielten Umsatz verdoppelt. «Das grösste Wachstumspotenzial sehen wir nunmehr im Ausland», sagt der Unternehmenssprecher Aurel Hosennen.

Das Beispiel Interlakens zeigt, wie effizient temporäre Infrastrukturen genutzt werden: Das Gastspiel des Tourneetheaters «Das Zelt» ist laut Stefan Otz, dem Direktor von Interlaken Tourismus, darauf abgestimmt, dass das Zelt auch für den Jungfrau-Marathon verwendet werden kann. Auf dem Flugplatz nutzten das Greenfield Festival, das Trucker and Country Festival sowie das internationale Feuerwehrfest dieselbe temporäre Infrastruktur. axg