

Umbauen oder neu bauen?

Ehemalige Industriegebäude, Kinos oder andere Liegenschaften werden zu Hotels. Doch ist die **Umnutzung** tatsächlich die wirtschaftlich interessantere Alternative zum Neubau?



Das Silo Design & Boutique Hostel in Basel zeigt, dass bei einer Umnutzung nicht nur die Wirtschaftlichkeit der einzelnen Liegenschaft eine Rolle spielen kann, sondern auch ihr Wert für das gesamte Areal.

Nicolas Bollinger

Wer heute ein Hotel bauen will, muss nicht zwingend auf der grünen Wiese beginnen. Manchmal steht das künftige Hotel längst da, nur wurde das Gebäude ursprünglich für einen ganz anderen Zweck errichtet. Das «Einstein St. Gallen», dessen Gebäude einst der St. Galler Textilindustrie diente, ist dafür ein bekanntes Beispiel. In Murg am Walensee wurde eine ehemalige Spinnerei zum Lofthotel. Noch bewegter ist die Geschichte des Basler «Au violon»: Das einstige Kloster wurde im 19. Jahrhundert zum Gefängnis umgebaut, seit 1999 ist es ein Hotel. Und in Zürich soll nun sogar ein ehemaliges Kino zum Hotel werden: Im Kino Alba plant Hotelier Eric Fassbind ein Kapselhotel mit rund 30 Schlafkabinen für jeweils zwei Personen. Die Eröffnung ist für 2027 vorgesehen. Die Beispiele könnten den Eindruck erwecken, als seien Umnutzungen in der Schweizer Hotellerie auf dem Vormarsch. Doch stimmt das überhaupt? Peter Gloor, Direktor der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit (SGH), relativiert. Vor allem in Städten habe die SGH in den vergangenen Jahren punktuell Umnutzungen zu Hotels und Serviced Apartments beobachtet. «Eine wesentliche Zunahme stellen wir jedoch nicht fest.» Künftig könnten solche Projekte allerdings an Bedeutung gewinnen, weil Baulandreserven knapp seien.

Nicht nur eine Frage der Baukosten

Und wie sieht die Rechnung aus? Gloor geht davon aus, dass eine Umnutzung insgesamt günstiger ausfallen dürfte. Entscheidend seien aber unter anderem Kaufpreis, künftige Positionierung, Betriebsabläufe und Alter der Immobilie. «Bei sehr alten Gebäuden kann ein Ersatzneubau oft günstiger sein.» Ein grosses finanzielles Risiko seien mögliche Altlasten. Deren Beseitigung könne teuer und zeitaufwendig werden. Doch auch ein Abriss mit anschliessendem Neubau kann Nachteile haben. Für bestehende Gebäude gilt laut Gloor eine

Bestandsgarantie. Nach einem Abriss sei unter Umständen ein Neubau im bisherigen Umfang nicht mehr möglich. Zudem könne gerade bei historischen Gebäuden die vorhandene Bausubstanz Teil des Betriebskonzepts und des Businessplans sein. Für die Wirtschaftlichkeit zählt zudem der spätere Betrieb. Bestehende Gebäude können schlanke Arbeitsprozesse, kurze Wege und Automatisierung erschweren. Das kann sich gemäss Gloor in tieferen Profitabilitätskennzahlen niederschlagen. Für die Finanzierung macht die SGH dennoch keinen grundsätzlichen Unterschied zwischen Neubau und Umnutzung. «Wir beurteilen das Geschäftsmodell», sagt Gloor.

«Bei sehr alten Gebäuden kann ein Ersatzneubau oft günstiger sein.»

Peter Gloor, Direktor SGH

Umbau aus Standortgründen

Beim Hotel an der Aare in Solothurn stellte sich die Wahl zwischen Umbau und Neubau nicht. Die Betreiber führten im Alten Spital bereits Gastronomie-, Seminar- und Veranstaltungsangebote und sahen Bedarf nach einer attraktiven Übernachtungsmöglichkeit für Geschäftsreisende. Mit dem Schutzstatus des Hauses wäre ein Neubau nicht vereinbar gewesen, sagt der Geschäftsführer Roland Furrer. Die bestehende Bausubstanz, das Betriebskonzept und die Verbindung mit der vorhandenen Gastronomie hätten sich als wirtschaftlicher Vorteil erwiesen. Hinzu seien die Lage an der Aare sowie Geschichte und Gestaltung des Hauses gekommen, aus denen ein eigenständiges Hotelkonzept entstanden sei. Rückblickend sagt Furrer: «Die Investition hat sich gelohnt.» Allgemeingültig ist diese Rechnung allerdings nicht. Das Projekt hatte besondere Voraussetzungen: Hinter dem Hotel steht eine Aktiengesellschaft mit zahlreichen Aktionären, die sich laut Furrer fast alle aus ideellen Gründen beteiligten. Der Eigenfinanzierungsgrad lag bei bis zu 70 Prozent, zudem besteht ein Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit von bis zu 60 Jahren.

Wenn der Neubau günstiger wäre

Dass der Erhalt eines Gebäudes auch die teurere Variante sein kann, zeigt «Joseph's House» in Davos. Das ehemalige Sanatorium wurde 2007 von den Davos Klosters Bergbahnen übernommen und wird seither als Hotel und Gruppenunterkunft betrieben. Das Haus wurde für rund 20 Millionen Franken saniert. «Ein Neubau wäre womöglich

günstiger gewesen als eine Sanierung», sagt Marie-Theres Heeb, Asset Manager Immobilien bei den Davos Klosters Bergbahnen und Projektleiterin der Sanierung. Trotz mehrjähriger Planung seien Mehrkosten von rund 25 Prozent entstanden. Heeb nennt insbesondere behördliche Anforderungen wie den Brandschutz sowie statische Herausforderungen. Bei einer historischen Immobilie seien solche zusätzlichen Aufwendungen nicht ungewöhnlich. Ein Neubau stand für die Eigentümer dennoch nicht zur Diskussion. Heeb nennt die historische Architektur, die Hanglage in Davos Platz, den Blick auf das Jakobshorn und die nach Süden ausgerichteten Balkone als Qualitäten, die erhalten werden sollten. Auch die historische «Chapel» im obersten Geschoss mit ihren originalen Gläsern trägt zur Positionierung bei und wird für Seminare und Offsites genutzt. Für Heeb ein «klarer USP».

Mehrwert für das ganze Areal

Beim Silo Design & Boutique Hostel auf dem Basler Erlenmatt-Areal lag ein Abriss ursprünglich nahe. Der bereits geltende Bebauungsplan sah anstelle des 1912 von der Basler Lagerhausgesellschaft errichteten Silos Neubauten vor, die als Lärmriegel zur Autobahn eine durchgehende Traufhöhe bilden sollten. Die gemeinnützige Stiftung Habitat, Käuferin dreier Baufelder, liess jedoch früh prüfen, ob das Silo entgegen dem Bebauungsplan erhalten werden kann. Sie sah in dem frühen Betonbau die Chance für ein identitätsstiftendes Gebäude, das von der Vergangenheit des Ortes erzählt und mit einer öffentlichen Nutzung eine Sonderstellung innerhalb der geplanten Neubauten einnimmt. Schon während der Planungsphase wurde das Silo zwischengenutzt und entwickelte sich laut Raphael Schicker, Leiter Projektentwicklung und Kommunikation der Stiftung Habitat, zum «begehbaren Zentrum oder Herz des Orts». Einen Ersatzneubau prüfte die Stiftung nicht. Für die dauerhafte Nutzung suchte sie mittels Ausschreibung gezielt nach einem Nutzungsmix, der mit der kleinteiligen Struktur des Gebäudes möglichst gut umgehen konnte. Hostel und Kleingewerbe passten zur Struktur und sorgten für den gewünschten öffentlichen Anteil. Gebäude und lärmexponierte Lage machten das Projekt anspruchsvoll. Auch Kostenschätzung und -kontrolle waren herausfordernd und verlangten Flexibilität, damit das Kostenziel eingehalten werden konnte. Die Wirtschaftlichkeit beurteilte Habitat sowohl für die einzelne Liegenschaft als auch im Zusammenhang mit der Entwicklung des gesamten Areals. Schicker ist überzeugt, dass das Silo und seine Angebote Erlenmatt Ost attraktiver und belebter machen. «Dass ein Ort lebenswert ist und bleibt, trägt dazu bei, seine Wirtschaftlichkeit zu sichern.» Aus heutiger Sicht habe sich der Entscheid bewährt.