

Nachhaltiges Konzept trifft auf Bergdorf – Chancen und Herausforderungen für den Stoos

Das Finanzforum der SGH diskutiert im 20. Jahr seit seiner Gründung 2003 Herausforderungen in der Finanzierung von Projekten der Beherbergungsbranche. Diesmal steht die Stoos Lodge im Mittelpunkt. Es zeigt sich: Nachhaltigkeit ist ein Erfolgskonzept.

Peter Gloor

Die Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit (SGH) setzt als Kompetenzzentrum die Beherbergungsförderung als Teil der Tourismuspolitik des Bundes um. Sie gewährt unter anderem subsidiäre Darlehen an Beherbergungsbetriebe in Fremdenverkehrsgebieten und Badekurorten.

Keine Strukturerehaltung

Im Rahmen einer Kooperationsvereinbarung engagieren sich SGH und HotellerieSuisse seit Jahren gemeinsam für eine nachhaltige Finanzierung der Schweizer Beherbergungsindustrie. Dabei wird keine Strukturerehaltung betrieben, sondern zu einer Steigerung der Produktivität sowie einer Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit beigetragen.

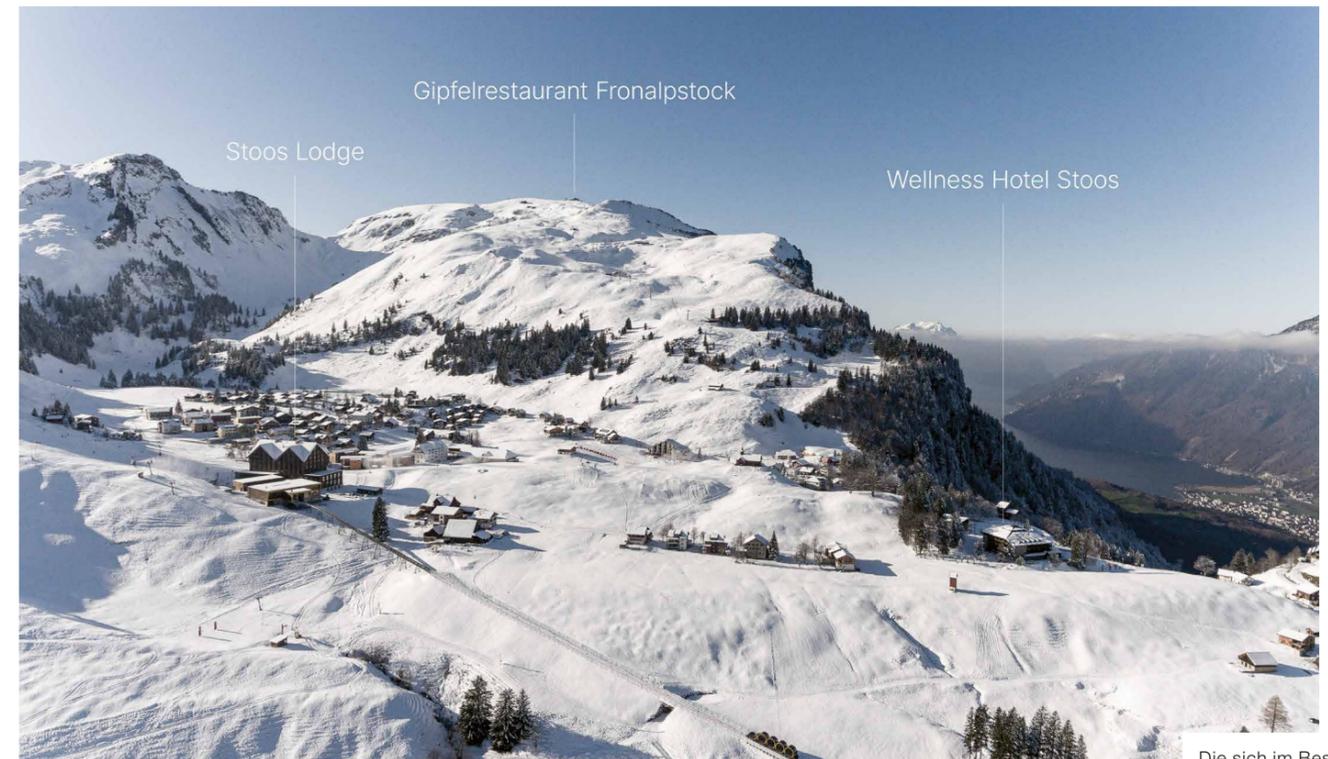
Die SGH führte 2003 erstmals das Finanzforum als eigenständigen Event durch. HotellerieSuisse trat 2007 erstmalig als offizieller, aber nicht exklusiver Partner der Veranstaltung auf. Am Hospitality Summit treffen sich an zwei Tagen mehr als 1300 engagierte Führungskräfte, innovative Gastgeberinnen und Gastgeber, motivierte Fachleute und starke Partnerinnen und Partner. Dabei geht es darum, durch

Wissenstransfer und Experteninputs Perspektiven aufzuzeigen, Chancen zu erkennen und Massnahmen zu entwickeln, damit die Hotellerie auf die Zukunft optimal vorbereitet ist.

Zukunftsgerichtetes Konzept der Stoos Lodge

Am diesjährigen Finanzforum vom 14. Juni 2023 (Halle 550, Zürich Oerlikon) liegt der Schwerpunkt auf der Nachhaltigkeit und wird anhand des Projekts der Stoos Lodge dargestellt und diskutiert. Die Stoos Lodge hat im Dezember 2022 unter dem Motto «eifach anderscht» eröffnet. Dabei trifft ein modernes Konzept auf ein traditionelles Bergdorf. Ist dies ein Spannungsfeld, das wirklich Chancen auf Erfolg hat? Und wie wird die Thematik der Nachhaltigkeit eingebracht? Diese Fragen werden analysiert und beantwortet.

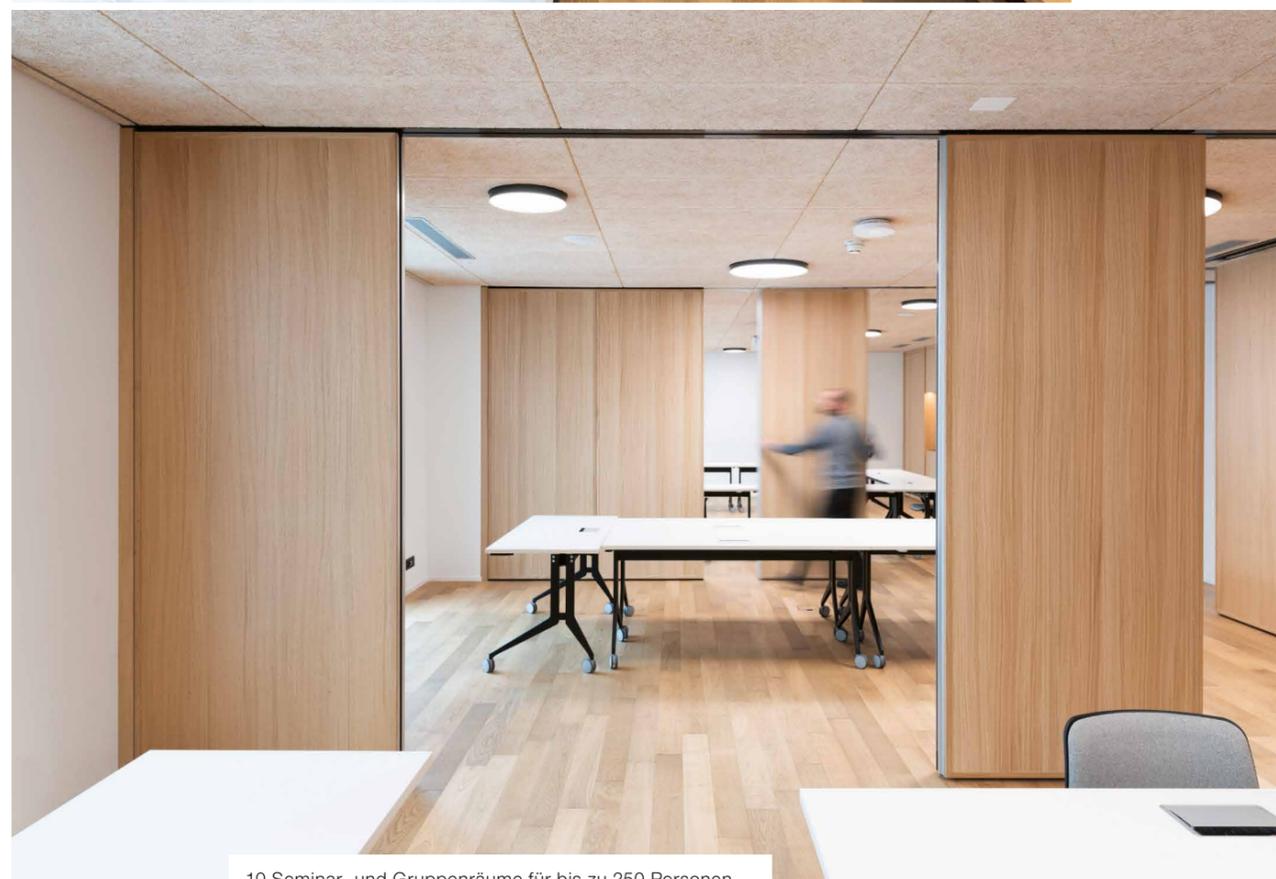
Das Konzept der Lodge ist simpel: In der Stoos Lodge bekommt man alles, was man wünscht, und bezahlt nur das, was man wirklich braucht. Ob Frühstück, Zimmerreinigung oder Kinderbetreuung, jeder Gast kann den Aufenthalt nach seinen persönlichen Bedürfnissen individuell zusammenstellen. Die ganze Customer-Journey wird stark digitalisiert. Von der



Die sich im Besitz der Familie Koch befindende AG Sport-hotel Stoos ist mit dem Wellness Hotel Stoos, dem Gipfelrestaurant Fronalpstock und der neuen Stoos Lodge die grösste Anbieterin von Gastro- und Hoteldienstleistungen auf dem Stoos. Das Beherbergungsunternehmen zählt zu den drei grössten Betrieben im Kanton Schwyz, mit 430 Betten und 132 Mitarbeitenden.



Total 101 Zimmer der Grössen S, M, L, Familienzimmer bis hin zu sechs Spa-Suiten.



10 Seminar- und Gruppenräume für bis zu 250 Personen.

Bau- und Bewilligungsgeschichte der Stoos Lodge

Im Jahr 1908 wurde am Standort der heutigen Stoos Lodge das Chalet Klingenstein erstellt und im Jahr 1956 mit einem Erweiterungsbau versehen. Seit 1998 befindet sich die Liegenschaft im Besitz der Familie Koch, welche auch Eigentümerin des Wellness Hotel Stoos (ehemals Seminar- und Wellnesshotel Stoos) ist. Die Klingenstein-Restaurierung mit Pizzeria und Bar-/Restaurantbetrieb sowie 13 Hotelzimmern wurde zuletzt im Winter verpachtet. Die übrigen 30 Zimmer wurden als Mitarbeiterunterkunft genutzt. 2009 wurde ein Projekt für den Um- und Erweiterungsbau des Hotel Klingenstein aufgrund der zu hohen Firsthöhe abgewiesen. Nachdem 2010 bekannt wurde, dass die Bergstation der neuen Standseilbahn direkt beim Klingenstein zu liegen kommt, wurde dieses Vorhaben zurückgestellt und überarbeitet. 2012 wurde ein kooperatives Planungsverfahren (Leitung durch den Architekten Max Germann statt eine Baukommission) für einen Ersatzneubau begonnen. Max Germann zeichnete als ausführender Architekt bereits für das Chedi Andermatt verantwortlich.

Der Kanton Schwyz bewilligte 2015 den ergänzten Gestaltungsplan mit Richtprojekt, worauf im November des gleichen Jahres die Baueingabe erfolgte. Es gingen keine Einsprachen ein, obwohl die Dimensionen mit einer Firsthöhe von 30 Metern eine Einsprache erwarten liess. Die Baubewilligung folgte im Juli 2016. Das durch Christoph Studer entwickelte Projekt wurde verfeinert.

Aus diesem Prozess folgte die Erkenntnis, dass das Projekt an ein leistungsfähiges Architekturbüro übertragen werden muss. Im August 2017 ging der Ausführungs- und Bauleitungsauftrag an Germann & Achermann Architekten in Altdorf (UR). Der Baustart erfolgte mit einer einjährigen Verzögerung im Juni 2019 mit dem Abbruch des Hotel Klingenstein.

pg

Buchung über die Self-check-in- und -out-Counter beim Hoteleingang bis zum digitalen Zimmerschlüssel auf dem Smartphone. Ein Infopoint ersetzt die klassische Hotelrezeption und dient als zentrale Anlaufstelle bei Fragen rund um den Aufenthalt. Die Stoos Lodge wirkt «erfrischend anders». Gross trifft auf Klein, Familie auf Business und urbaner Lifestyle auf Schwyzer Tradition.

Im heutigen Wellness Hotel Stoos, welches sich in unmittelbarer Nähe zur Stoos Lodge befindet, wurden bis zu deren Eröffnung auch Seminare angeboten. Neu werden die Seminare in der Stoos Lodge konzentriert. Im grössten Seminarraum finden bis zu 250 Gäste ihren Platz. Das Angebot des Wellnesshotels wurde differenziert und richtet sich nun an Wellnessurlauberinnen und -urlauber, die Ruhe und Erholung suchen, kombiniert mit einem hochwertigen Gastroangebot.

Nachhaltig und innovativ in Bau und Betrieb

Bereits in der Planungsphase wurde den verschiedenen Nachhaltigkeitsaspekten von Seiten der Bauherrschaft, der Familie Koch, ein hohes Augenmerk geschenkt. Der Hauptanteil der Baumaterialien wurde mit der Standseilbahn transportiert. Erfreulich ist, dass rund 80 Prozent der Arbeiten von Schwyzer Bauunternehmen ausgeführt worden sind und das verbaute Holz mehrheitlich aus dem Standortkanton kommt.



200 m² Indoor-Spielplatz und betreute öffentliche Kita.

Die Wärmearbeitung der Lodge erfolgt über die Stoosbahn. Diese nutzt die rekuperative Energie, die beim Bremsen entsteht, und die Abwärme aus dem Maschinenraum. Beides wird umgewandelt und versorgt die neue Stoos Lodge mit Warmwasser. Damit können jährlich rund 41 000 Liter Heizöl eingespart werden.

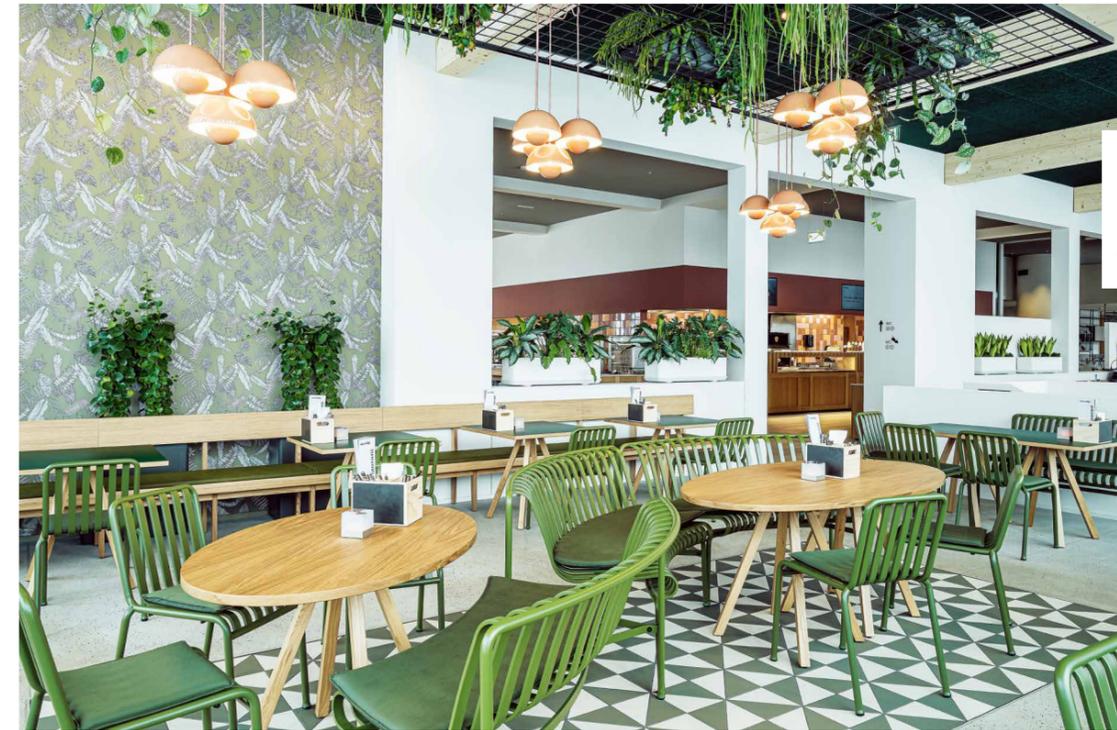
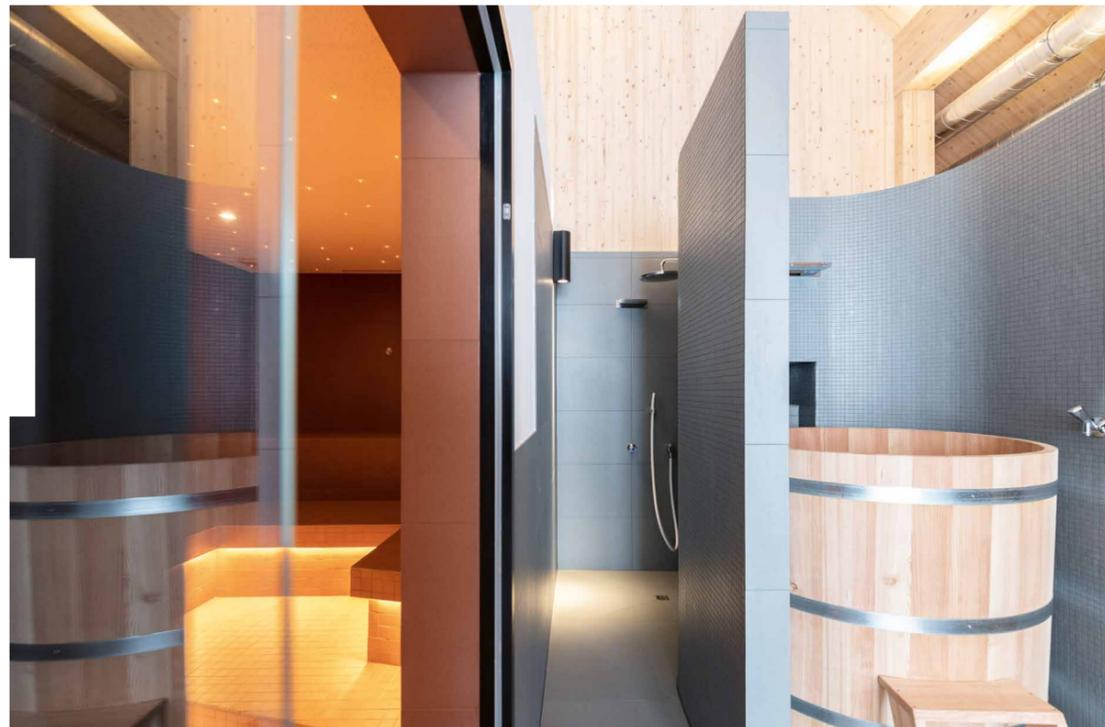
Das Energiekonzept des Gebäudes wird im Betrieb weiter fortgesetzt. Die Abwärme aus verschiedenen Prozessen (u. a. Abwärme der gewerblichen Kälteanlage) wird zur Aufbereitung von Warmwasser verwendet. In den betrieblichen Prozessen werden die klassischen Check-in- und Check-out-Prozesse digitalisiert. In der Gastronomie sorgt ein Roboter dafür, dass das gebrauchte Geschirr weggeräumt wird. Diese Prozesse dienen der betrieblichen Wirtschaftlichkeit und entlasten das Personal. Auch die Verwendung von regionalen Produkten, ein grosses vegetarisches Angebot sowie die Reduktion von Food-Waste gehören zur Philosophie.

Für Bewohnerinnen und Bewohner und Gäste des Stoos steht in der Lodge die vom Hotel betriebene akkreditierte Berg Kita zur Verfügung. Dieses Angebot kann auch von den Mitarbeitenden genutzt werden.

Bedürfnisgerechtes Angebot bringt Erfolg

Die beim Projektstart gestellten Fragen, ob das moderne Konzept zur Tradition eines Bergdorfes eine Chance auf Erfolg hat und ob die Thematik der Nachhaltigkeit eingebracht worden ist, können klar mit einem Ja beantwortet werden. Der Hauptgrund dafür ist, neben der Nutzung der Abwärme sowie der Energie aus dem Betrieb der Stoosbahn, die Tatsache, dass die Stoos Lodge für die Destination eine wesentliche Leistungsträgerin ist und dabei auch die sozialen Aspekte hoch gewichtet werden. Den Mitarbeitenden und den Einwohnerinnen und Einwohnern wird im Hotel eine akkreditierte Kita und ein Wellnessangebot bereitgestellt. Den Gästen der Stoos Lodge wird ein bedürfnisgerechtes Angebot zur Verfügung gestellt, das heisst, es wird gebucht, was benötigt wird. Und dies ohne auf eine hohe Qualität verzichten zu müssen. Das sind wesentliche Faktoren für den wirtschaftlichen und nachhaltigen Erfolg des Betriebs – Nachhaltigkeit als Erfolgskonzept.

500m² Sauna und Fitnessbereich mit bester Aussicht.



230 Restaurantplätze,
170 Terrassenplätze,
120 Lounge-/Barplätze.

Finanzforum SGH: 1. Hospitality Report Schweiz 2023

Im Finanzforum wird das Immobilienberatungsunternehmen Wüest Partner den neuen, auf die Hotellerie ausgerichteten «Hospitality Report Schweiz 2023» präsentieren. Er ist in Zusammenarbeit mit der SGH erstellt worden. Darin steht das Thema Nachhaltigkeit beziehungsweise ESG (Environmental Social Governance) im Zentrum. «ESG ist für Hotels fundamental. Wenn Betriebe nicht darauf achten, hat das zunehmend einen negativen Einfluss auf den Umsatz und den Ruf des Hotels wie auch auf den Wert der Immobilie als ganzer», sagt Andrea Roman Bernhard, Direktor bei Wüest Partner.

htr hotelrevue

Der Report gibt einen Marktüberblick über Auslastungen, Zimmerpreise und Immobilienwerte. Die SGH ergänzt den Bericht mit der Schilderung einer konkreten Hotelprojektfinanzierung. Die SGH freut sich als Ausrichter des Finanzforums auf einen interessanten Austausch über die aktuellen Anliegen der Branche zu den Themen Investieren, Optimieren, Finanzieren.

Im Vorfeld zum Finanzforum hält Prof. Dr. Aymo Brunetti ein Referat über die aktuelle Wirtschaftslage sowie die nationalen und internationalen Aussichten. Dabei gibt er Einblick in die Entwicklungen von für den internationalen Tourismus wichtigen Themenfeldern wie Inflation, Auslandnachfrage und Wechselkursentwicklung.

pg