

Aufstocken

Die Investoren

Katara Hospitality ist eine Tochtergesellschaft des Staatsfonds von Katar. Die Herrscherfamilie will damit die Gewinne aus dem Öl- und Gasgeschäft weltweit anlegen. In der Schweiz halten die Scheichs aus Katar namhafte Aktienpakete von Credit Suisse und Glencore Xstrata. Mit der Investmentgesellschaft Katara Hospitality mischen sie in der Hotellerie mit. Sie haben Erstklasshäuser im Nahen Osten, in Asien, Afrika und Europa gekauft und auf den neusten Stand des internationalen Luxussegments gebracht. Aushängeschild ist das «Raffles» in Singapur. Unter dem Markennamen «The Bürgenstock Selection» betreibt der Schweizer Ableger von Katara Hospitality nebst dem Bürgenstock-Resort auch den «Schweizerhof» in Bern und das «Royal Savoy» in Lausanne, beides Fünf-Sterne-Hotels mit historischen Wurzeln.

In den Ausbau des Bürgenstock Resorts bei Luzern fliesst eine halbe Milliarde Franken. Bei der Baukultur wird trotzdem gespart, wo immer es geht.

Text:
Gabriela Neuhaus
Foto:
Reportair

110 Jahre nach seiner Eröffnung erlebte das Palace-Hotel auf dem Bürgenstock im April ein zweites Aufrichtefest. Original sind allerdings nur noch die Aussenwände und ein paar Marmorsäulen im Erdgeschoss. Die Balkendecken im Innern sind durch Beton ersetzt, das Treppenhaus erweitert, der Dachstock ausgebaut worden. Das «Palace» ist nun erdbebensicher, winterfest und schallisoliert und bietet alles, was zahlungskräftige Gäste im 21. Jahrhundert von einem Vier-Sterne-Superior-Hotel erwarten. «Eigentlich ist es ein Neubau mit integrierten historischen Originalen», sagt Architekt Franz Bucher Suanez von Lüscher Bucher Theiler Architekten in Luzern, die die Erneuerung ausführen. «Angesichts der angepeilten internationalen Kundschaft war dies die einzig sinnvolle Lösung.»

Was dem «Palace» widerfährt, ist exemplarisch für die Grossbaustelle auf dem Bürgenstock: Das Hoteldorf, seit dem 19. Jahrhundert entstanden, wird radikal umgebaut. Bauherrin ist die Katara Hospitality Group, die weltweit in Resorts der Luxusklasse investiert siehe «Die Investoren». Wenn dereinst die Erdölquellen am Golf versiegen, sollen die Erträge aus den Tourismusquellen sprudeln, so die Idee der Wüstensöhne. Damit der Bürgenstock ins Portfolio passt, mussten zahlreiche Gebäude Platz für Neues machen. Darunter die Villa Daniel, in der einst Sophia Loren logierte, sowie das Parkhotel aus dem Jahr 1991. Vom Grandhotel blieben einzig die Fragmente zweier Eckwände stehen. 250 000 Kubikmeter Fels hat man aus dem Berg gebrochen. Aus der Grube wächst das neue Resort-Zentrum mit dem künftigen Bürgenstock-Hotel, das sich architektonisch wenig unterscheidet von Hunderten neuer Hotelkolosse des globalisierten High-End-Tourismus. Eine mobile Betonmischanlage sorgt dafür, dass es schnell vorwärts geht: Die Neueröffnung ist für 2017 geplant.

Dominieren derzeit Kräne die Skyline auf der Krete hoch über dem Vierwaldstättersee, soll sie nach den Bauarbeiten aus der Ferne wieder fast so aussehen wie zuvor. Die Entwickler des Resorts setzen auf die Tradition der Marke Bürgenstock: «Originalität, Historismus und eine gesunde Natur sind die Dinge, die der Tourist in Zukunft geniessen will», sagt Bruno H. Schöpfer, Managing Director der Katara Hospitality Switzerland. Das Grundrezept ist gleich wie vor über hundert Jahren: exklusiver Komfort für gutbetuchte Gäste in inszenierter Umgebung. Angerichtet hingegen wird heute in anderen Portionen. Der Massstabwechsel vom Hoteldorf für Sommergäste zum «Bürgenstock Resort Lake Lucerne» ist enorm: Es soll ganzjährig 800 Hotelbetten im Vier- und Fünf-Sterne-Bereich bieten, dazu 68 Suiten mit Hotelservice für Dauergäste, Kongressräume, Shoppingbereiche, ein Dutzend Restaurants sowie eine Spa- und Wellnesslandschaft. In Zusammenarbeit mit den Kantonsspitalern Luzern und Nidwalden will man zudem gehobenen Gesundheitstourismus anbieten. →



Baustelle hoch über dem Vierwaldstättersee: 2017 sollen auf dem Bürgenstock 800 Hotelbetten, 68 Ferienwohnungen und ein Gesundheitszentrum in Betrieb gehen.



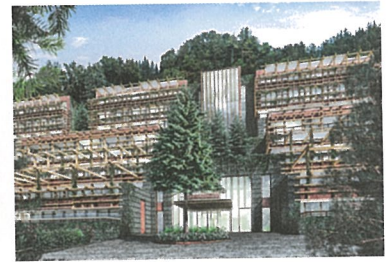
Der neue Bürgenstock

Die Gesamtfläche des Resorts beträgt 607 494 Quadratmeter, unterteilt in drei Zonen: Die Residenz- und Wohnzone liegt am westlichen Ende des Grats, im Zentrum sind Tourismus, Spa und Konferenzen angesiedelt, und etwas abseits, gegen Osten, entstehen das Zentrum für Healthy Living sowie zwei Personalhäuser.

Bürgenstock-Hotel, 5-Sterne-Superior: Markanter Neubau im Zentrum. Das Siegerprojekt des Wettbewerbs von 2010 siehe Hochparterre 11/2010 wurde grundlegend überarbeitet. 102 Zimmer und Suiten, ein Restaurant, Lobby-Bar, zwei Lounges, integrierte Bahnstation. Architektur: Rüssli Architekten, Luzern
Innenarchitektur: MKV, London



Palace-Hotel, 4-Sterne-Superior: Erneuerung des Hotels aus der Belle Époque. 108 Zimmer, ein Restaurant, Lobby und Lounge-Bar, Konferenzzentrum für bis zu 1200 Personen.
Interior Design: MKV, London
Architektur: Lüscher Bucher Theiler Architekten, Luzern



Waldhotel Healthy Living, 5-Sterne-Superior: Neubau mit Südsicht, etwas abseits des Zentrums. 160 Zimmer, Spa-Anlage und Restaurant sowie Infrastruktur für Relax- und Burn-out-Behandlungen, postoperative Rekonvaleszenz sowie medizinische Kontrolluntersuchungen.
Entwurf: Matteo Thun, Mailand
Ausführung: Monoplan, Zürich

→ Angefangen hatte alles 1871, als die Innerschweizer Franz Josef Bucher und Josef Durrer die Alp Tritt kauften. Sie taufte den Karstrücken in Bürgenstock um und eröffneten 1873 ein Nobelhotel für Reiche – das spätere Grandhotel. Bald folgten eine Dépendance, ein eigenes Kraftwerk, die Bürgenstockbahn, die beiden Hotels «Park» und «Palace» sowie ein Felsenweg mit dem höchsten freistehenden Aufzug Europas, dem Hammetschwandlift.

Hoteldorf im Bürgenstock-Stil

Der Erste Weltkrieg setzte dem internationalen Tourismusgeschäft auch auf dem Bürgenstock ein Ende. 1925 rettete der Luzerner Elektronunternehmer Friedrich Frey-Fürst das Unternehmen. Er erneuerte die Anlage und schaffte mit Liebe zum Detail den erneuten Sprung in die touristische Spitzenklasse. Nach seinem Tod leitete sein Sohn Fritz Frey von 1953 bis in die Neunzigerjahre die Geschichte des grössten privaten Hotelbetriebs der Schweiz. Um die drei Hotels wuchs ein veritables Dorf heran. Frey baute Verkaufspavillons für Luxusgüter und Souvenirs, einen futuristischen Swimmingpool mit Unterwasserbar und transferierte einen alten Speicher als Tanzlokal von Luzern auf den Bürgenstock. Das Ganze war eingebettet in eine alpine Parklandschaft mit Steingärten und üppigem Grün. Fritz Frey, der Erfinder des Bürgenstock-Stils, inszenierte Rustikalität und bewunderte gleichzeitig moderne Architektur. «Der Hotelier unterhielt ein Baubüro und orientierte sich stilistisch an amerikanischen Vorbildern. Das ist einzigartig für die Tourismusgeschichte in der Zentralschweiz», fasst Gerold Kunz, Denkmalpfleger des Kantons Nidwalden, die Entwicklung zusammen. «Die Akzente, die auf dem Berg gesetzt wurden, beeinflussten die Architektur im ganzen Kanton.» Hotelier Frey verbreitete nicht nur architektonisch einen Hauch von Hollywood, ebenso erfolgreich lockte er Filmstars und andere Prominente auf den Bürgenstock.

1991 wurde das Hoteldorf ins Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung aufgenommen. Die einzelnen Gebäude stellte man aber nicht unter Denkmalschutz. Zu dieser Zeit rentierte der Betrieb auf dem Bürgenstock längst nicht mehr. Die Fami-

lie Frey verkaufte ihn 1996 an die UBS. Nach einer Reihe von Handwechslern und gescheiterten Wiederbelebungs-ideen gehört der Bürgenstock seit 2009 allein dem katarischen Staatsfonds.

Überforderte Schutzverbände

Nach Angaben des Fonds kostet die Erneuerung des Resorts 500 Millionen Franken. Es soll technisch und betriebswirtschaftlich auf dem neusten Stand sein. Damit rechtfertigt Bruno H. Schöpfer die massiven Eingriffe ins gewachsene Dorf und in die geschützte Landschaft. Man sei sich der heiklen Situation aber bewusst gewesen und habe von Anfang an mit Behörden und Verbänden zusammengearbeitet, lässt Schöpfer oft und gerne verlauten. Verschiedene Seiten bestätigen dies: «Schöpfer hat von Anfang an kapiert, um was es geht, und unsere Einwände ernst genommen. Schliesslich will er auch Landschaft verkaufen und muss ihr Sorge tragen», lobt Hans-Niklaus Müller vom Landschaftsschutzverband Vierwaldstättersee die Zusammenarbeit. «Man hat uns über alle Vorhaben rechtzeitig informiert, wir konnten stets unsere Sicht der Dinge einbringen», sagt auch Marc Germann vom WWF Zentralschweiz. Gleichzeitig räumt er ein, dass die Grösse des Projekts die lokalen Behörden und Verbände überfordere. Auch heute noch hechle man neuen Begehren der Bauherrschaft hinterher: «Weder die Kapazitäten der Behörden noch jene der meist ehrenamtlich geführten Umwelt- und Heimatschutzverbände der Innerschweiz sind einem solchen Projekt gewachsen. Das ist eine andere Liga», sagt Germann. Eine Liga, die auch das Powerplay nicht scheut, wie Beispiele zeigen.

Obschon im kantonalen Schutzplan als erhaltenswert eingestuft, setzte die Bauherrschaft die Auskernung des «Palace» und den Abriss des Grandhotels durch. Mit anderen Worten: Wo alte Bausubstanz die Erneuerung verteuert hätte oder den Betrieb erschweren würde, musste sie weichen. Ein dreistes Vorgehen in einem Ortsbild unter nationalem Schutz. Die zuständigen Kommissionen beim Bund wollen sich während des noch laufenden Verfahrens nicht dazu äussern. Nott Caviezel, Präsident der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege, verweist aber auf



Grand-Residence-Suiten: Neubau auf dem Grundriss des ehemaligen Grandhotels, Gestaltung in Anlehnung an den ursprünglichen Pionierbau von 1873. 30 Residenzsuiten.
Architektur: Rüssli Architekten, Luzern
Interior Design: MKV, London



Lakeview-Residence-Villas: 10 luxuriöse Villen mit je 450 m² Wohnfläche. Seesicht.
Siegerprojekt Wettbewerb: Stücheli Architekten Zürich
Interior Design: MKV und Hirsch Bedner, beide London



Panorama-Residence-Suiten: 28 Residenzsuiten mit Südsicht, bereits fertig. Wohnflächen von 126 bis 320 m².
Monatlicher Mietzins (nach Fertigstellung des Resorts) 12 000 bis 24 000 Franken
Architektur: Monoplan, Zürich



Bürgenstock Alpine Spa: 10 000 m² Spa mit Innen- und Aussenbereich. Integriert sind der denkmalgeschützte Swimmingpool und der Garderobenbau aus den Fünfzigerjahren.
Siegerprojekt Wettbewerb: Patrik Dierks Norbert Sachs Architekten BDA, Berlin

europaweit akzeptierte Prinzipien der denkmalpflegerischen Praxis. Dazu gehört, Auskernungen abzulehnen. Georg Carlen, bis 2010 Denkmalpfleger des Kantons Luzern, bringt es auf den Punkt: «Die Erhaltung eines Ortsbilds geht nicht ohne Erhaltung der Gebäude.» Mit dem Abriss des Grandhotels sei ein Pionierbau verloren gegangen. Noch bedauerlicher sei, dass Teile der zwei Eckbauten als Feigenblätter stehen blieben. Dieses Vorgehen hat handfeste Gründe, wie Steve Nikolov, Director Sales and Marketing von Katara Hospitality Switzerland, auf der Baustelle erläutert: Man habe die Eckelemente nicht abgebrochen, weil das neue Gebäude so als Rekonstruktion gelte und man die Kubatur des alten Grandhotels übernehmen könne - nach einem Totalabriss dagegen hätte der Neubau gemäss den Bauvorschriften kleiner ausfallen müssen.

Rendite vor Baukultur

Obwohl Schöpfer auf das entstehende «architektonische Potpourri» als Touristenmagnet setzt, geniesst die Baukunst im neuen Resort keine Priorität. «Ein Hotel hat ein kompliziertes Innenleben, es muss von innen nach aussen gebaut werden», erklärt Schöpfer. Um die Betriebskosten tief zu halten, machten die Betreiber enge Vorgaben für die Architekturwettbewerbe, die für verschiedene Bauvorhaben an exponierter Lage durchgeführt wurden. In der Realisierung wird weiter abgespeckt. Rüssli Architekten etwa mussten ihr Siegerprojekt für das Fünf-Sterne-Hotel Bürgenstock grundlegend überarbeiten; unter anderem wird die Rezeption mit jener des «Palace» zusammengelegt. Auch die Fassade aus Lärchenholz, die Matteo Thun für das Waldhotel entworfen hatte, wird nicht nach den Plänen des Architekten umgesetzt. Weil es dafür laut Steve Nikolov eine wintertaugliche Sprinkleranlage bräuchte, deren Betrieb zu teuer wäre. Stattdessen propagiert man nun eine Fassade aus Steinkörben, gefüllt mit örtlichem Aushubmaterial, als umweltfreundliche Alternative.

Denkmalpfleger Kunz hätte sich einen respektvollen Umgang mit der Bausubstanz gewünscht. Gleichwohl ist er überzeugt, dass das für den Bürgenstock charakteristische Wechselspiel von grossen und kleinen Elementen weiter zum Tragen kommt. Nicht zuletzt dank der fünf

Kleinbauten aus der Nachkriegszeit, die seit 2013 unter Denkmalschutz stehen. Diese historischen Elemente ergänzen die neue internationale Architektur um ortsspezifische Werte, die sich vermarkten lassen.

Wie seine Vorgänger ist auch Schöpfer bemüht, dem Gast eine Traumwelt zu präsentieren. Dazu gehören auch die 700 unterirdischen Parkplätze, die für ein autofreies Ortsbild sorgen. Überhaupt wird viel in den Berg hineingebaut. Obschon das Gesamtvolumen des neuen Resorts beträchtlich wächst, wurde der Perimeter des Hoteldorfes kaum erweitert. Bruno H. Schöpfer setzt auf «Verdichtung nach innen», die er auch betriebswirtschaftlich rechtfertigt: «Wir erstellen keine zusätzlichen Gebäude, einige dafür etwas grösser. Zudem verdoppeln wir die Betriebszeit und diversifizieren.»

Damit wollen die neuen Herren auf dem Bürgenstock breit abgestützte Ertragsquellen und langfristige Renditen erzeugen. Das Betriebskonzept basiert auf fünf Pfeilern: Erstens richten sich Bürgenstock- und Palace-Hotel mit Spa-Angebot an Hotel- und Tagesgäste des obersten Preissegments. Zweitens will man mit dem neuen Waldhotel ins Health-Business einsteigen. Das Hotel beherbergt nebst 160 Luxuszimmern ein medizinisches Spa und Therapie- und Praxisräume auf zwei Stockwerken. Dereinst soll das «Healthy Living»-Angebot für Reha- und Burn-out-Patienten mehr als die Hälfte des Gesamtumsatzes erzeugen. Drittens ortet Bruno H. Schöpfer grosses Wertschöpfungspotenzial in der Vermietung der luxuriösen Residenzvillen und -suiten an eine Klientel, die am Bürgenstock vor allem die Aussicht auf niedrige Steuern schätzt. Viertens sollen die Infrastrukturen auch durch Kongresse, Konferenzen und Bankette ausgelastet werden. Und fünftens will man mit der Bedienung von 100 000 Tagestouristen pro Jahr zusätzliche Frequenzen für die Läden, die Restaurants und die Wellness-Landschaft erzeugen.

Ob diese Rechnung aufgeht, ist offen. «Betriebswirtschaftlich ist eine breite Diversifizierung sinnvoll», sagt Monika Bandi, Leiterin der Forschungsstelle Tourismus an der Universität Bern. Allerdings setzt sie ein Fragezeichen, ob die Gäste einen solchen Betrieb goutieren: «Die Entflechtung der Tages- und Aufenthaltsgäste ist →

→ eine der grössten Herausforderungen im Tourismus und immer auch ein Stück weit ein Spiel mit dem Feuer.» Baulich hat man im neuen Resort vorgesorgt: Das Bürgenstock-Hotel zum Beispiel wurde so gebaut, dass die Luxusgäste ihren Aufenthalt abgeschirmt von den Tages-touristen geniessen können. Fraglich ist jedoch, ob die Fünf-Sterne-Kundschaft im Hotel Bürgenstock es schätzt, sich die Reception mit dem Vier-Sterne-Palace zu teilen. Oder wie Dauergäste auf Day-Spa-Besucher reagieren und Burn-out-Patienten auf Kongressteilnehmer.

Gigantismus ohne Garantie

Deshalb wollen die Betreiber flexibel bleiben und das Resort gemäss der Nachfrage für ein breiteres Publikum öffnen. Kauf von Luxusapartements statt Miete ist nicht ausgeschlossen. So oder so erschliesst das Projekt auf dem Bürgenstock einmal mehr Neuland: Die katarischen Investoren streben eine Grössenordnung an, die man in der Schweiz bisher kaum gekannt hat. «800 Hotelbetten im Hochpreissegment auszulasten, ist eine Herausforderung», sagt Monika Bandi. Erst recht, wenn auch die Konkurrenz rundherum aufrüstet. Nur eine Fahrstunde vom Bürgenstock entfernt zum Beispiel der ägyptische Investor Samih Sawiris in Andermatt. Bürgenstock und Andermatt zielen auf eine ähnliche Kundschaft. Sie erhoffen sich davon Synergien für die weltweite Promotion des Luxustourismus in der Innerschweiz. Gleichzeitig besteht die Gefahr, dass man sich gegenseitig das Wasser abgräbt. Monika Bandi schliesst nicht aus, dass die ausländischen Investitionen in den Schweizer Tourismus Überkapazitäten produzieren. Erste Anzeichen gibt es bereits: Weil der Verkauf im Hochpreissegment in Andermatt nicht läuft wie geplant, diversifiziert Sawiris nun nach unten und erwägt etwa, eine Jugendherberge zu bauen.

Obschon beide Projekte gigantisch sind, gab es weder in Andermatt noch auf dem Bürgenstock Opposition; die Standortkantone erhoffen sich Profit und Arbeitsplätze für die Region. Allerdings stellte die Katara Hospitality bereits klar, dass mindestens siebzig Prozent der 800 Stellen auf dem Bürgenstock mit Arbeitskräften aus dem Ausland besetzt werden. Weil die Luxushotellerie Löhne zahlt, für die sich kaum einheimisches Personal finden lässt.

Auf dem Bürgenstock dienen die rekonstruierten Fassaden aus der Belle Époque nur noch als Kulisse. Die Zeiten, als der Hotelbesitzer persönlich aus der Tür trat und sich um seine Gäste kümmerte, sind vorbei. Je länger desto mehr gelingt es nur noch internationalen Investmentgesellschaften, die Investitionen für das Luxussegment der hiesigen Hotelbranche bereitzustellen. Dies begünstigt immer grössere und immer teurere Konglomerate: Um der Gesundenschrumpfung zu entgehen, versteigt man sich in mondäne Projekte. Erfolgsgarantie besteht keine. ●

Kommentar

Powerplay am Berg

«Bei den Reichen lernt man sparen», sagt der Volksmund. Katara Hospitality investiert auf dem Bürgenstock eine halbe Milliarde Schweizer Franken. Ob steuergünstige Residenzen oder Gesundheitstourismus, im Visier hat man vorab die Superreichen dieser Welt. Seltsam, dass trotz solcher Kundschaft gespart wird, wo immer sich eine Gelegenheit ergibt. Alles wird dem Ertrag des künftigen Betriebs untergeordnet. Was so weit führt, dass die neue Konzession für die Bürgenstockbahn sistiert ist. Ohne Beteiligung der öffentlichen Hand werde man diesen Zubringer zum Resort nicht wieder in Betrieb setzen, droht Bruno H. Schöpfer. Und erinnert daran, dass die Investoren aus Katar keine Mäzene seien, sondern auf dem Bürgenstock Geld verdienen wollten.

Bleibt die Frage, wie weit die Region wirtschaftlich vom künftigen Bürgenstock Resort profitiert. Laut einer Studie des Instituts Bakbasel von 2012 könnten die Wertschöpfung 140 Millionen, die Lohnsumme 60 Millionen, die Steuererträge 8 Millionen Franken pro Jahr betragen. Ob das eintrifft, ist offen; zudem dürften allfällige Gewinne nach Katar fliessen. Trotzdem will die Nidwaldner Regierung im neuen Tourismusförderungsgesetz dem Bürgenstock schon jetzt eine Ausnahme gewähren: Er darf als einziger Betrieb im Kanton auch künftig bei seinen Gästen eine Kurtaxe erheben - und diese gleich noch selbst reinvestieren. Als Begründung dient dem Regierungsrat die künftige Bedeutung des Resorts. Dieses plane jährlich fünf Millionen Franken für internationales Marketing auszugeben, was auch der Region zugute komme. Ob die Rechnungen aufgehen? Der Kanton räumt den Investoren Privilegien ein, statt sich auf denselben Standpunkt zu stellen wie die Katarer: Auch er ist kein Mäzen. Schon gar nicht für Superreiche. Gabriela Neuhaus



MEIERZOSSO

Küchen • Innenausbau • Praxisplanung
Bruggacherstrasse 12
CH-8117 Fällanden
Telefon 044 806 40 20
kontakt@meierzosso.ch
www.meierzosso.ch