



Förderung von Bewirtschafteten Betten – Aufgabe(n) der Öffentlichen Hand?

Inputreferat anlässlich der Generalversammlung der ITG vom 25. August 2010

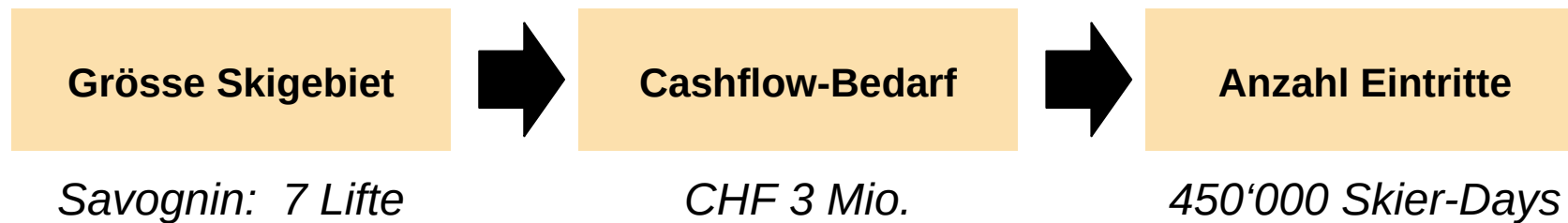
Peder Plaz, Geschäftsführer

Chur, 25. August 2010

-
- 1 Warum bewirtschaftete Betten?
 - 2 Rolle der Gemeinde bei der Gestaltung der Rahmenbedingungen
 - 3 Rolle der Gemeinde im Ansiedlungsprozess
 - 4 Die Krux mit den Feriendörfern
 - 5 Fazit

1 Warum bewirtschaftete Betten?

Bergbahnen brauchen hohe Frequenzen



Ansatzpunkte:

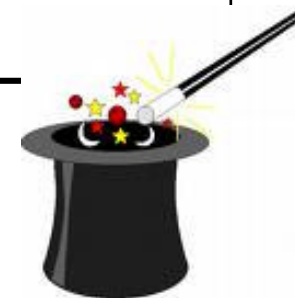
- Tagesgäste ⇒ kommen nur an schönen Tagen (Spitzenbelastung)
- Feriengäste Hotellerie ⇒ Betten gehen verloren
- Feriengäste Parahotellerie ⇒ Ferienwohnungen werden immer weniger vermietet
- Zweitwohnungseigentümer ⇒ kommen auch nur am Wochenende, wenn es schön ist (Spitzenbelastung)

Probleme

- Problem Luxushotellerie: Immer mehr Wellness und weniger Skifahrer

Klassischen Ferienhotels lassen sich nicht rentabilisieren

Annahmen	Kategorie	5-Sterne	
	Anzahl Zimmer	137 Zimmer	
	Zimmermoyenne	CHF 300	
	Öffnungstage	201	
	Auslastung pro Jahr	48%	
Betriebs-daten	Umsatz	CHF 11.2 Mio.	100%
	Cashflow	CHF 1.6 Mio.	14%
Investitions-daten	Anlagekosten	CHF 39 Mio.	100%
	Wert des Hotels bei einem Verkauf	<u>CHF 23 Mio.</u>	<u>59%</u>
	Verlust auf Investition	- CHF 16 Mio.	- 41%



Welche Betten lassen sich realisieren?



Feriendörfer

⇒ Zweitwohnungsgeschäft ermöglicht Investitionsschutz



Rider's Palace, Jugendherbergen, Cube

⇒ zum Teil Mischrechnungen (Bergbahnen können anders kalkulieren als Hoteliers)



Hotelketten (als Betreiber)

⇒ Wachstum notwendig, Investorenrendite oft fraglich (bzw. Quersubventionierung durch Zweitwohnungsgeschäft)



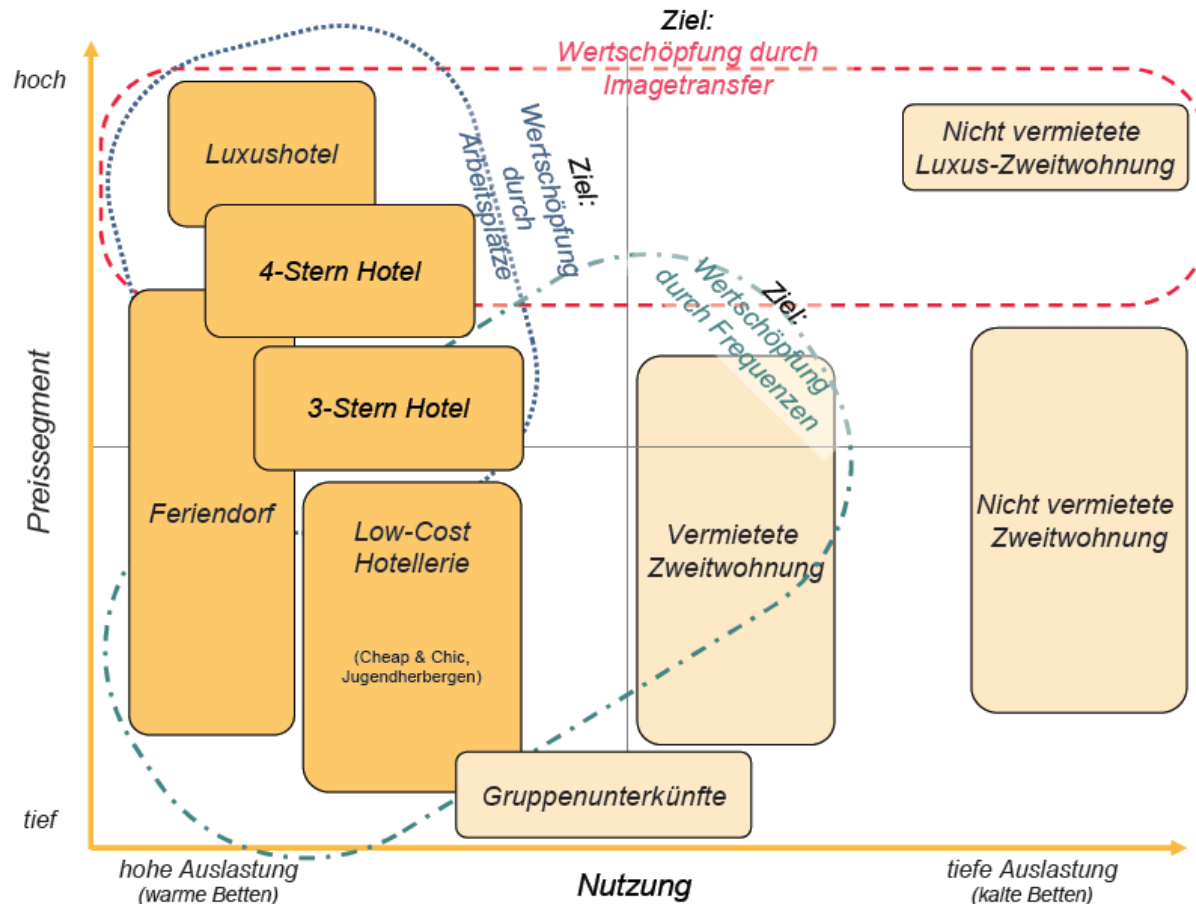
„Mäzenatenhotels“

⇒ Freude am Produkt

(Kommerzielle) Investitionen in klassische Individualhotels nicht in Sicht !!!!

Arbeitsplätze und Image versus hohe Gästefrequenzen (I)

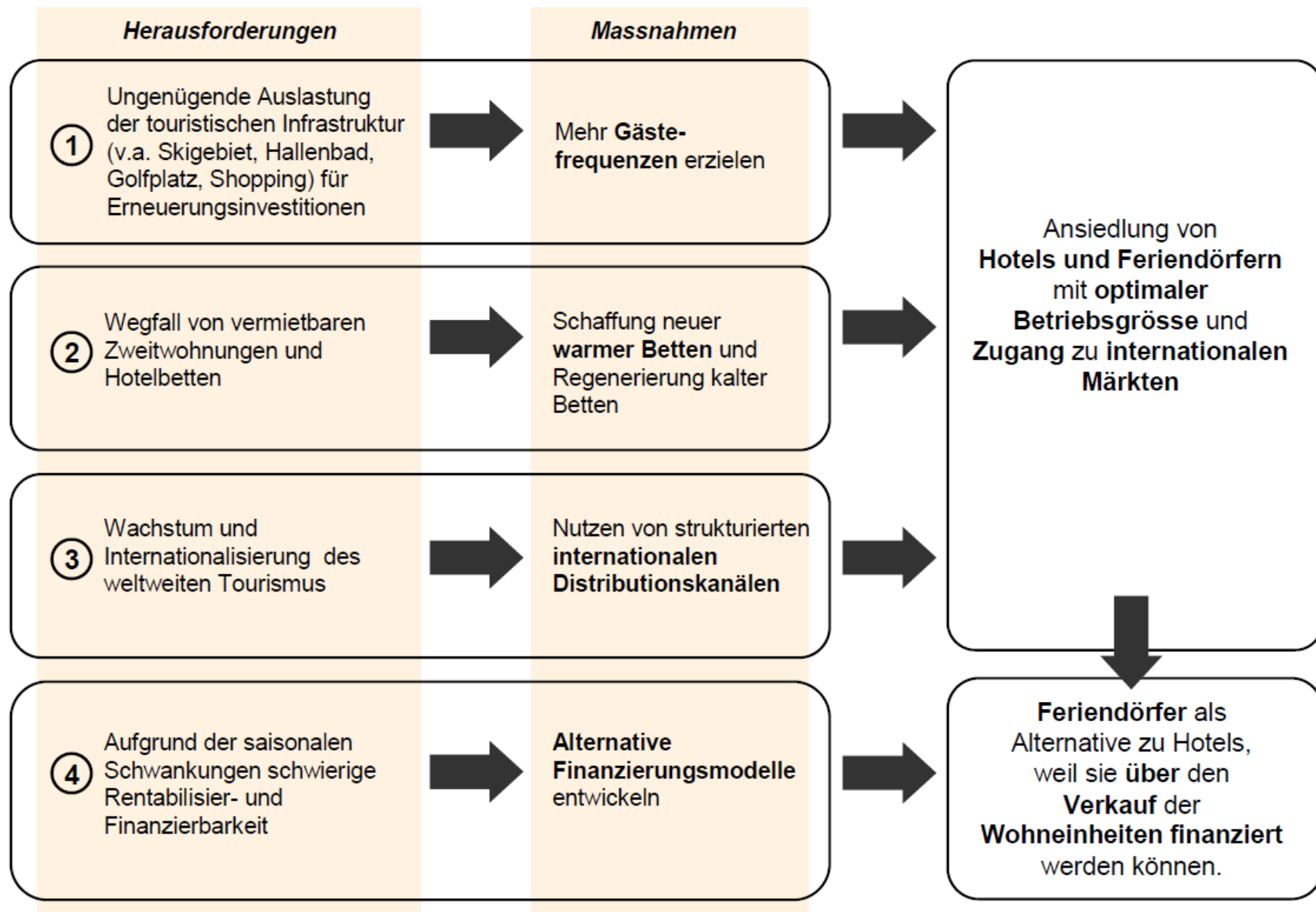
- Ein typisches **Erstklass- oder Luxushotel**
 - schafft 40-100 **Arbeitsplätze**.
 - zieht **kaufkräftige Gäste** an.
 - wertet das **Destinationsimage** auf.
- Feriendörfer, Low-cost Hotels und Jugendherbergen
 - benötigen **weniger Investitionskapital**.
 - generieren **hohe Gästefrequenzen** für gesamte Destination.



Quelle: Leitfaden „Ansiedlung von Feriendörfern und Hotels“ (2010)

Die meisten Destinationen wünschen sich Erstklasshotels als Angebotsergänzung. Doch die Realität zeigt, dass viele Destinationen mit dem Ausbau von günstigeren Beherbergungsformen gute Erfolge erzielen können.

Feriendörfer als vielversprechender Lösungsansatz



Quelle: Leitfaden „Ansiedlung von Feriendörfern und Hotels“ (2010)

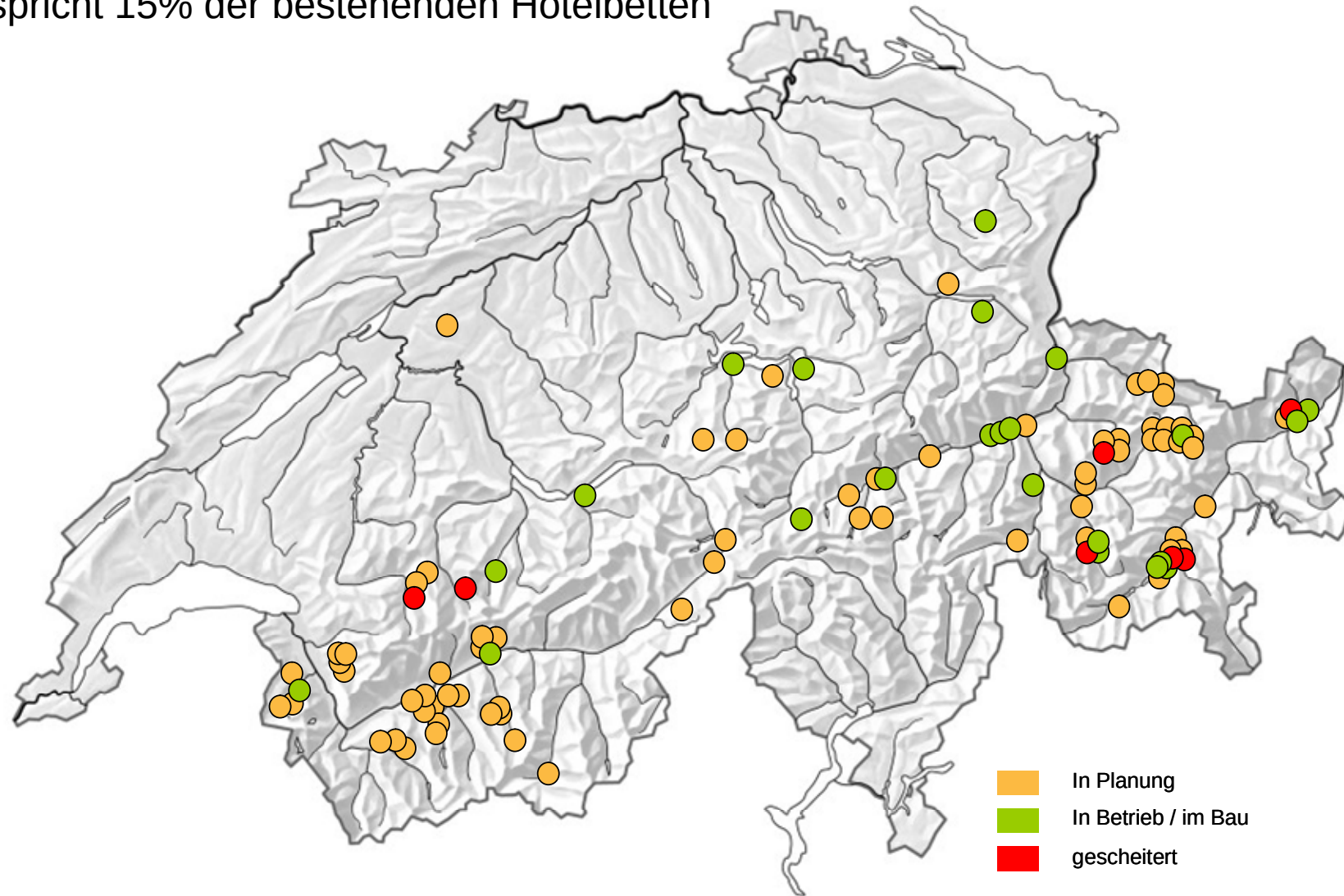
Bespiel Arc 1950 (F):

Eröffnung 2003, 500 Wohnungen, Total 3'600 Betten, ca. 700'000 Logiernächte

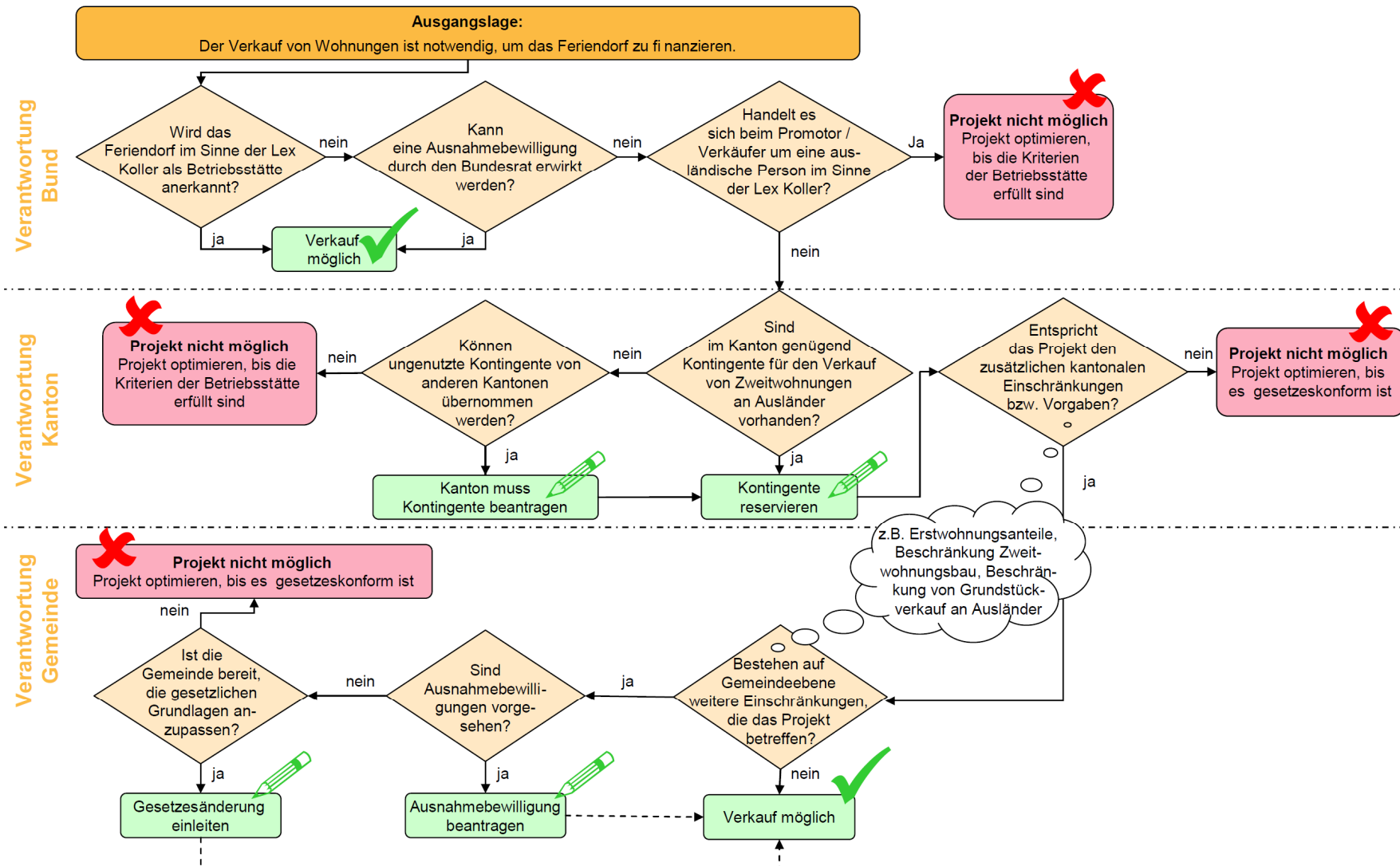


Hohe Planungsaktivitäten in der Schweiz

80 geplante Anlagen : CHF > 8 Mrd. / > 35'000 Betten;
entspricht 15% der bestehenden Hotelbetten



Lex Koller und Zweitwohnungspolitik



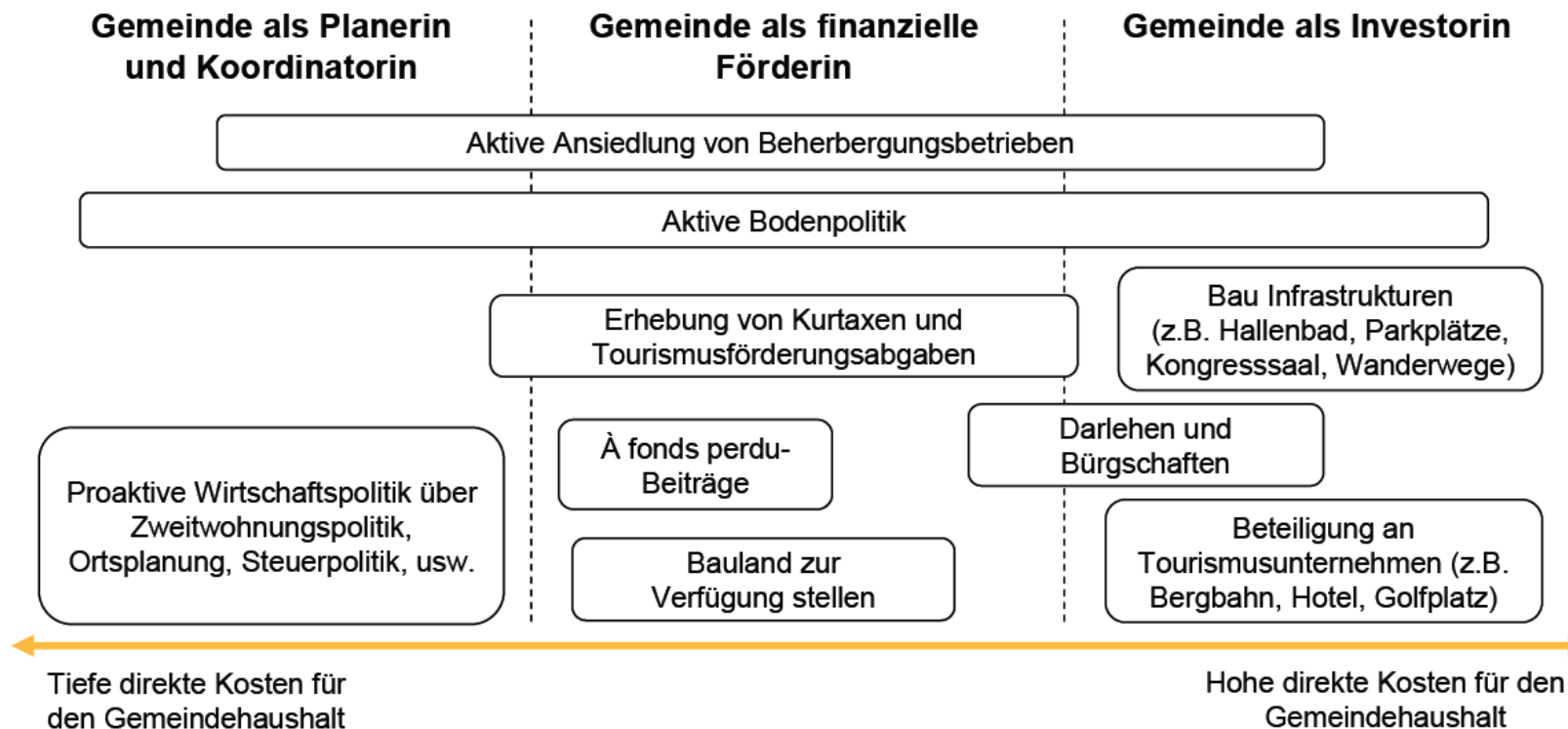
Quelle: Leitfaden „Ansiedlung von Feriendörfern und Hotels“ (2010)

2 Rolle der Gemeinde bei der Gestaltung der Rahmenbedingungen



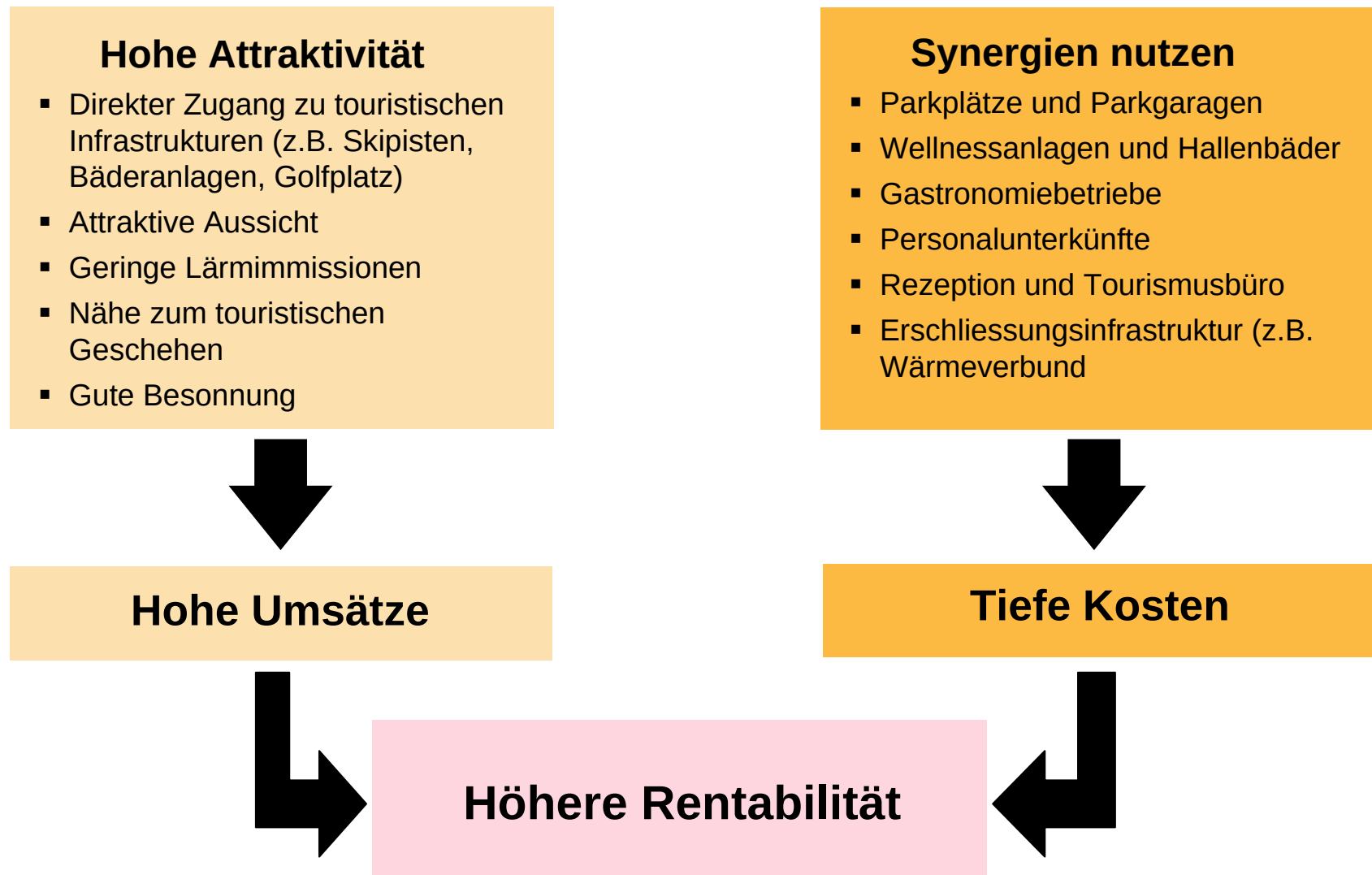
Gemeinden spielen Schlüsselrolle in der Destinationsentwicklung

- Destinationsentwicklungskonzept
- Aktive Bodenpolitik
- Gezielte und zurückhaltende finanzielle Förderung



Quelle: Leitfaden „Ansiedlung von Feriendörfern und Hotels“ (2010)

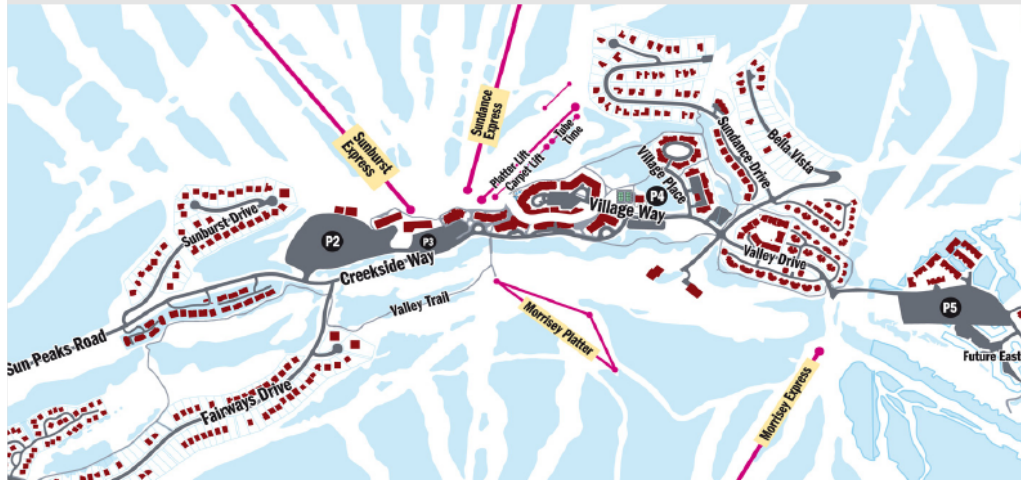
Attraktiver Standort als entscheidender Erfolgsfaktor



Standort als Erfolgsfaktor: Hohe Attraktivität

Beispiel: Sun Peaks Resort (Kanada)

Sun Peaks Resort im Winter (Quelle: Ecosign)



(Quelle: Ecosign)



Sun Peaks Resort im Sommer (Quelle: Ecosign)

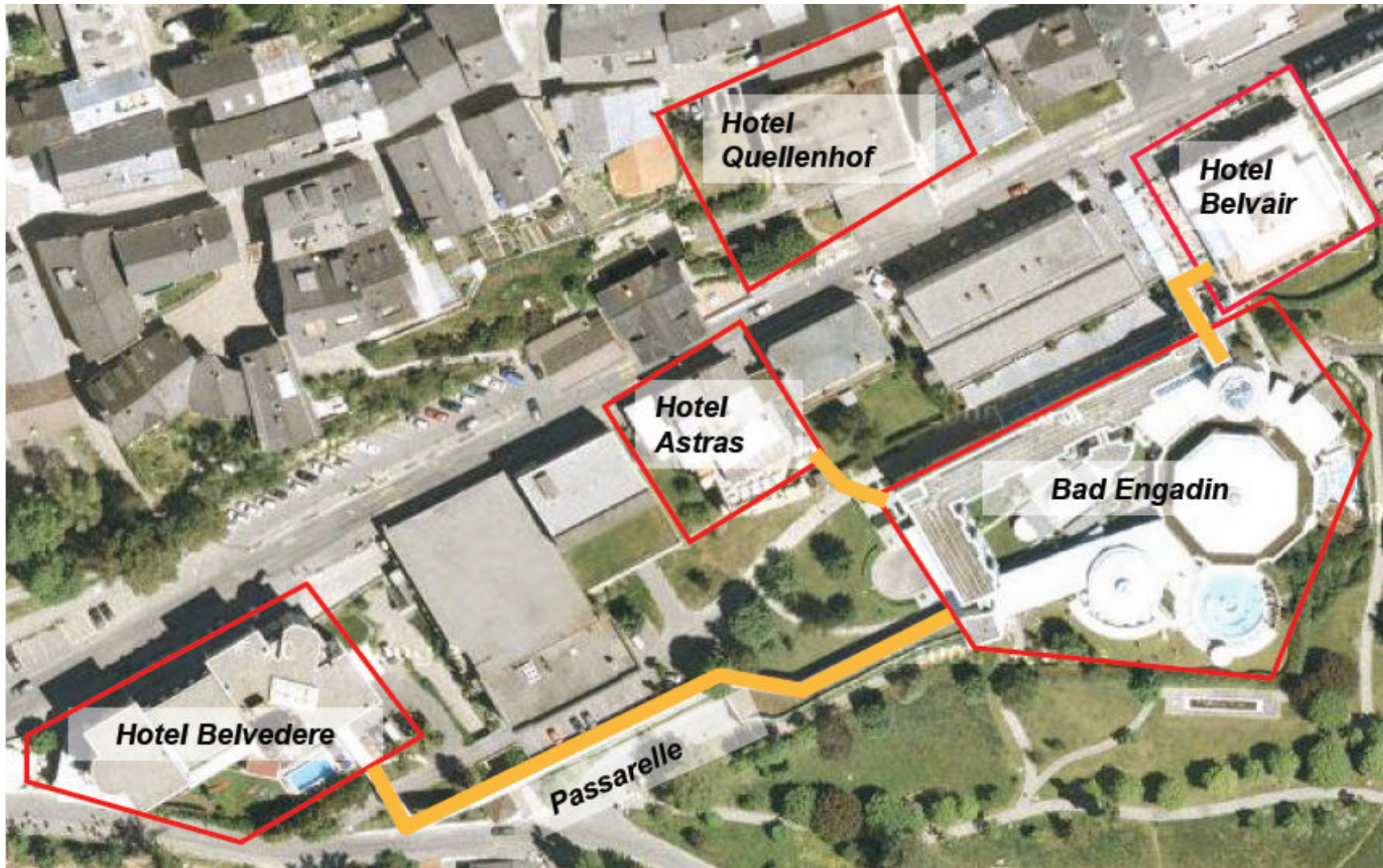


(Quelle: Ecosign)



Standort als Erfolgsfaktor: Synergien nutzen

Beispiel: Belvédère Hotels in Scuol (GR)



Quelle: google.maps

Gemeinde als Standortentwicklerin

Phase 1 – Destinationsentwicklungskonzept ausarbeiten

A) Diagnose

- Wo stehen wir?
- Was können wir?

B) Ziele setzen

- Wo wollen wir hin?
- Was brauchen wir?

D) Voraussetzungen schaffen

- Zonenplanung
- Tourismuspolitik
- Zweitwohnungspolitik
- Politische Akzeptanz
- Finanzpolitik
- Infrastrukturen
- Politischer Wille (Gemeinde u. Kanton)

C) Destinationsentwicklungskonzept definieren

- Welche Projekte sollen angegangen werden?
- Welches sind die Prioritäten?
- Welche Standorte?
- Wer ist für welche Projekte verantwortlich?
- Welche Projekte schaffen wir aus eigener Kraft, für welche braucht es Partner?



Phase 2 – Projekte realisieren

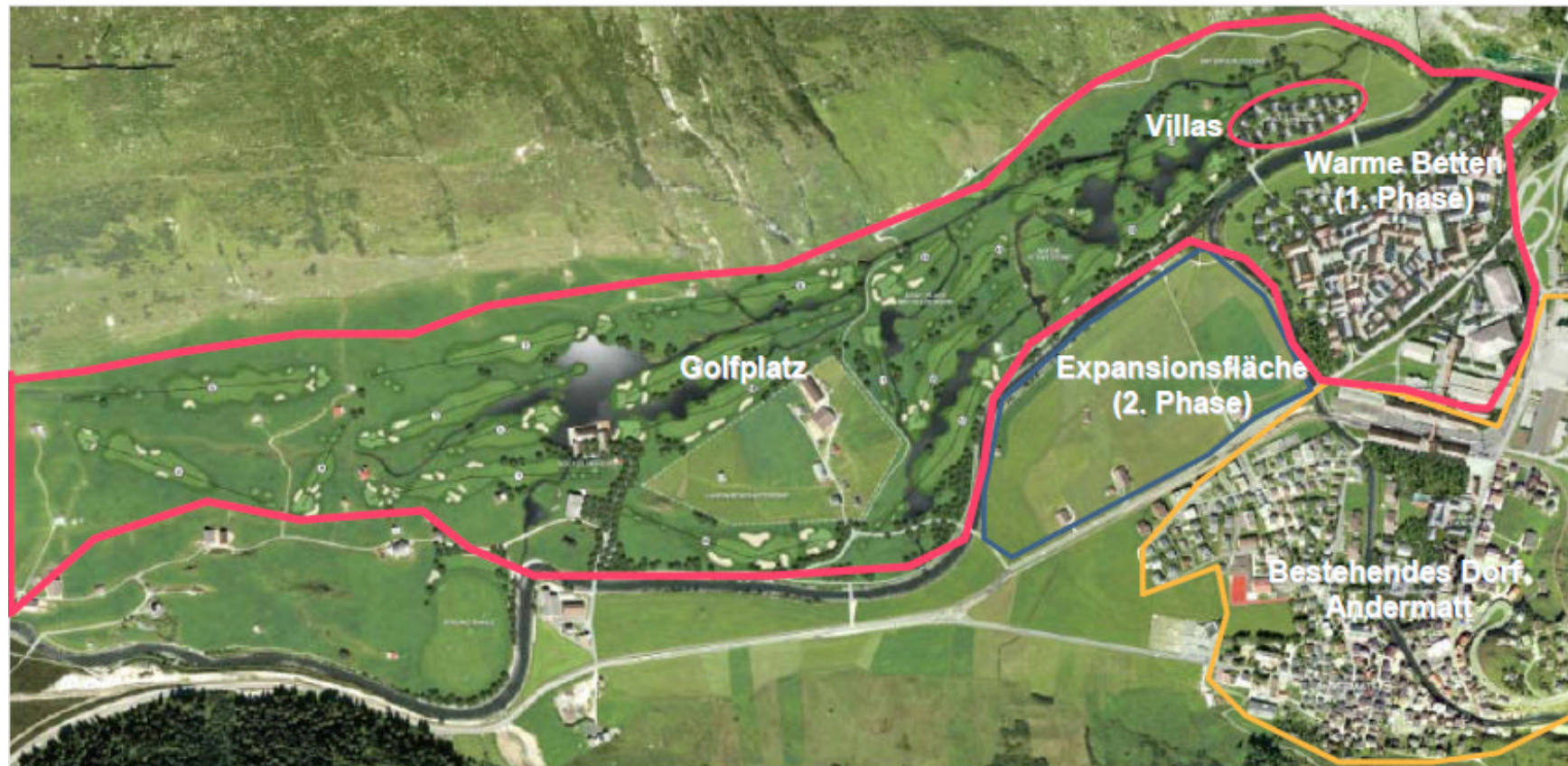
Projekt 1

Projekt 2

Projekt 3

Quelle: Leitfaden „Ansiedlung von Feriendörfern und Hotels“ (2010)

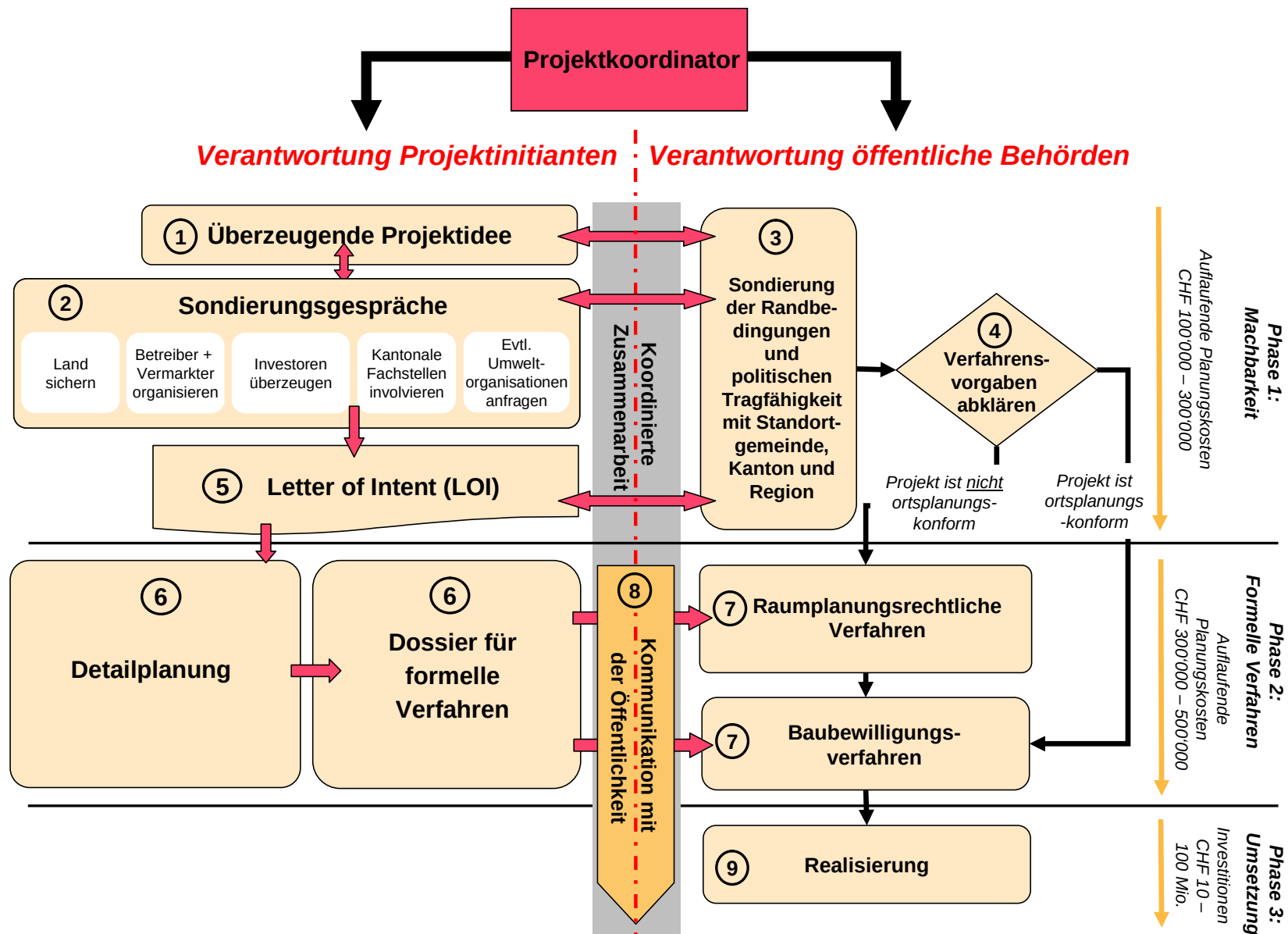
Destinationskonzept am Beispiel Andermatt Swiss Alps



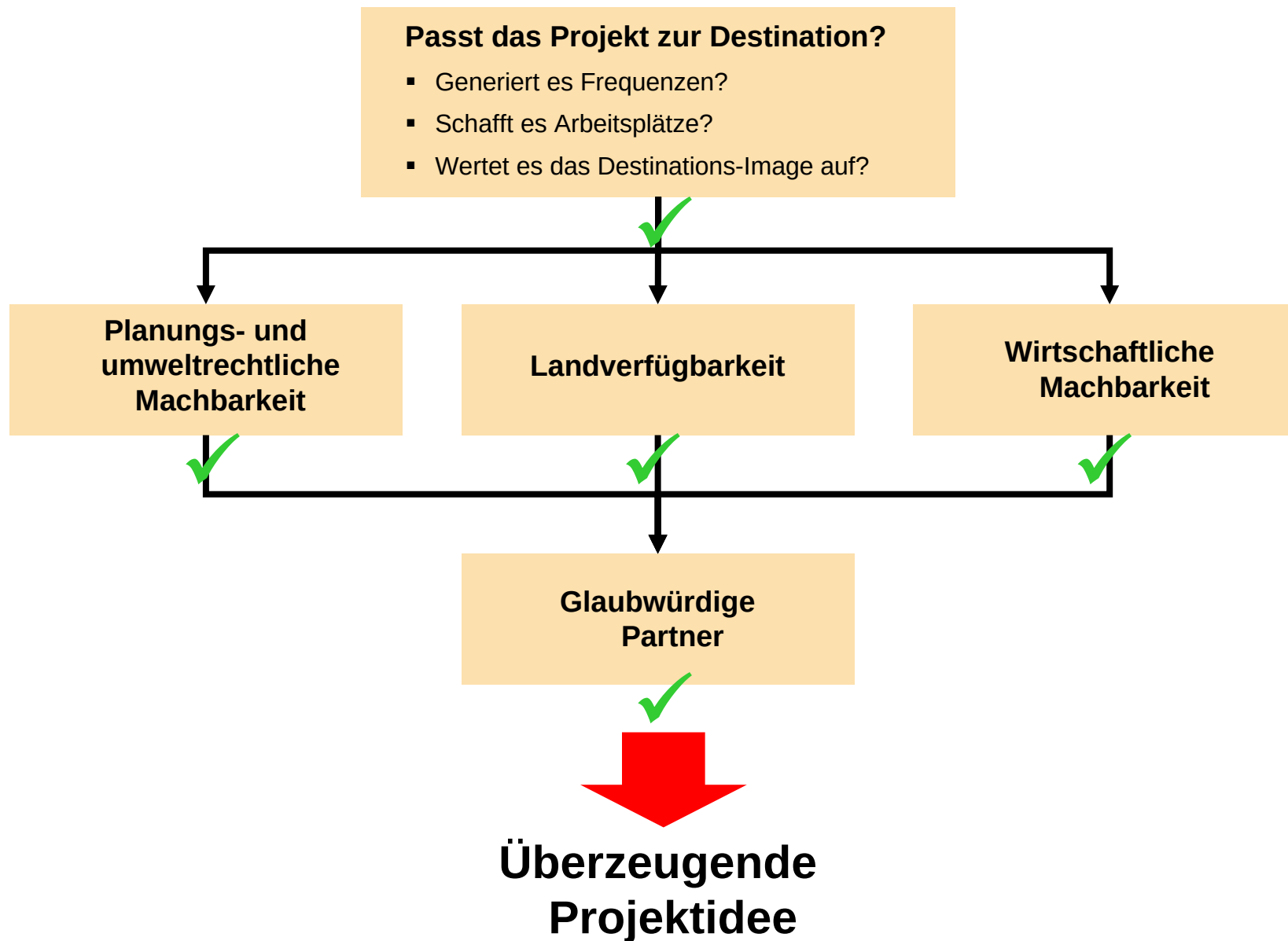
Quelle: Orsacom Gruppe

3 Rolle der Gemeinde im Ansiedlungsprozess

Jeder hat seine Hausaufgaben rechtzeitig zu erledigen



Wann überzeugt eine Projektidee?



Rahmenbedingungen statt Fördergelder

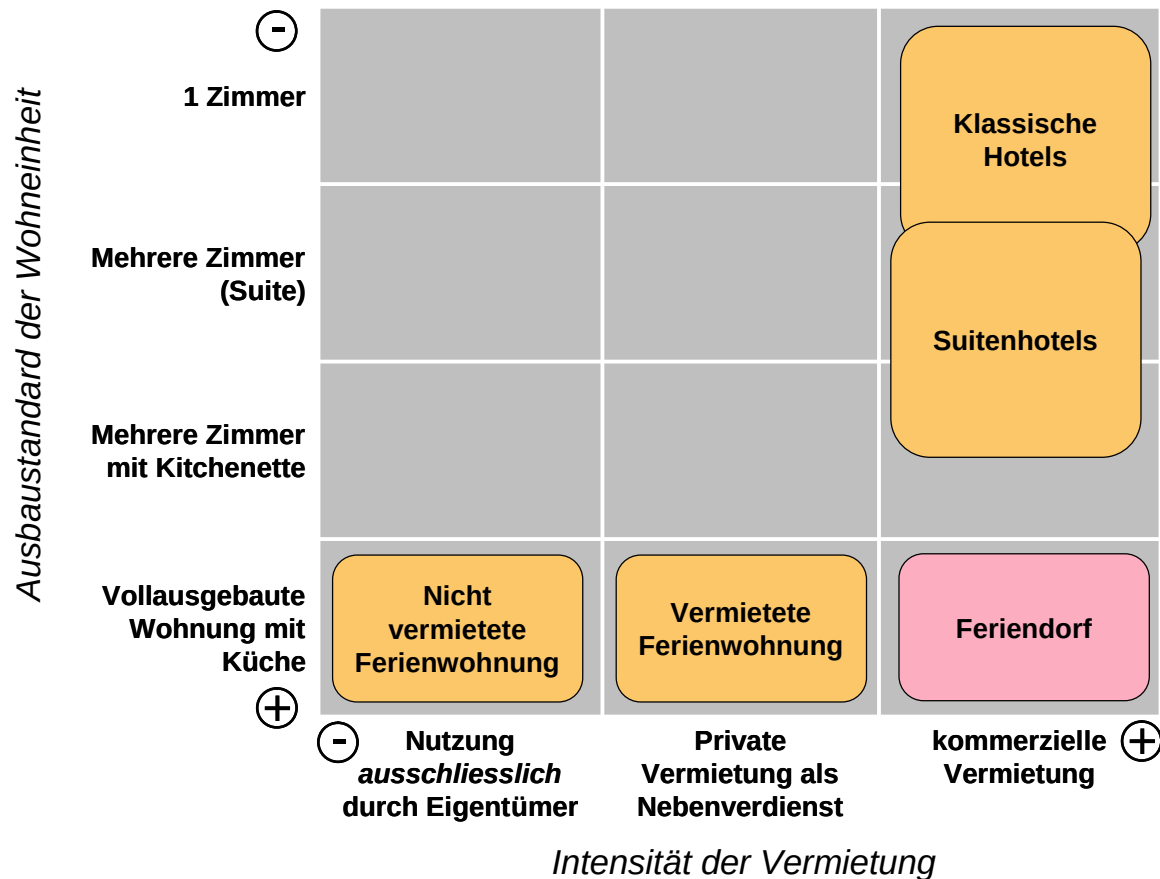
- Mitnahmeeffekte vermeiden
- Einmalige Naturalleistungen statt wiederkehrende finanzielle Beiträge
 - Übernahme von Erschliessungskosten
 - Bauland im Baurecht
 - (Mit-) Finanzierung von öffentlich nutzbaren Infrastrukturen
- Rückführung von öffentlichen Investitionsgeldern

In jedem Fall sollte sich die betroffene Gemeinde mit dem Kanton absprechen und allfällige Fördermassnahmen koordinieren.



4 Die Krux mit den Feriendörfern

Was ist ein Feriendorf?



■ Hotel

- Zimmer und Suiten OHNE Küche
- umfassender Hotelservice
- ein Gebäude oder wenige miteinander verbundene Gebäudeteile

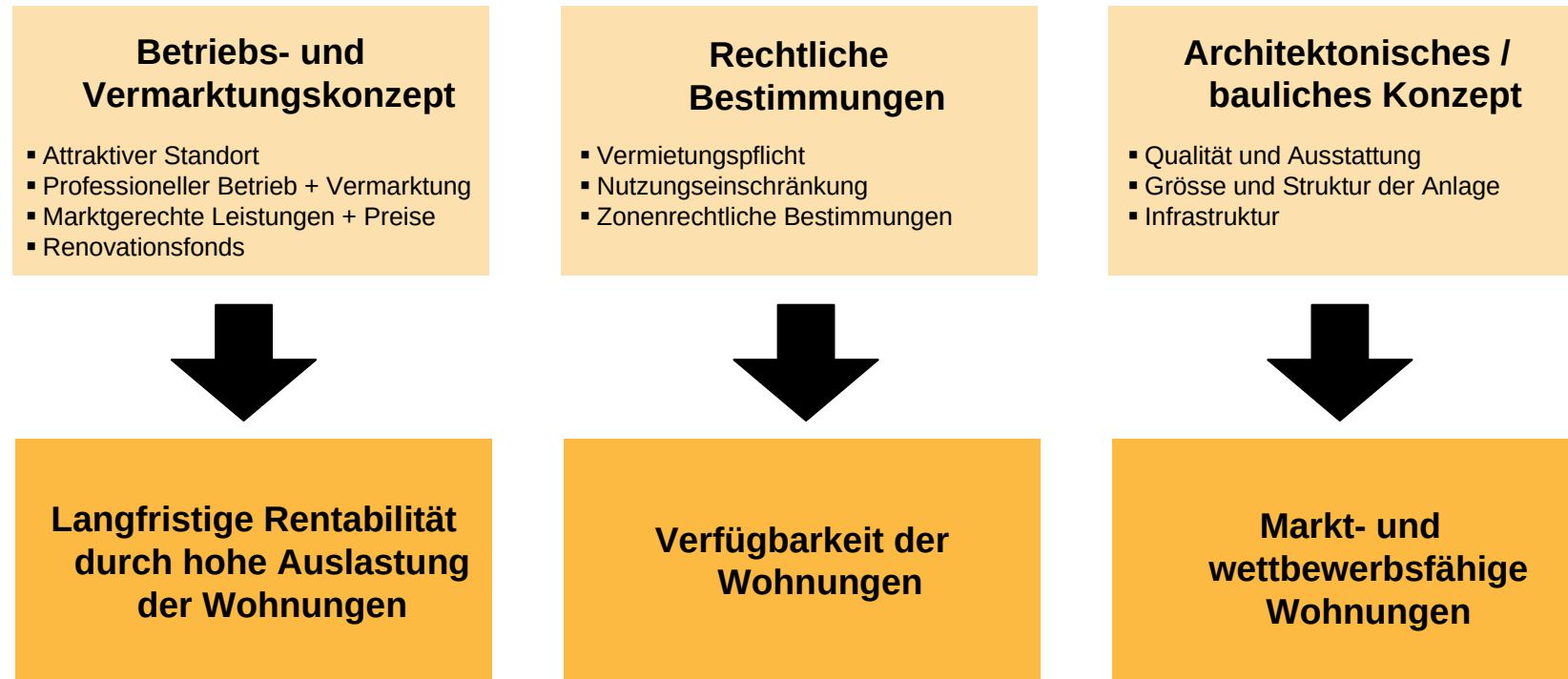
■ Feriendorf

- $50 \leq$ ausgebaute Wohnungen MIT Küche
- ein oder mehrere Gebäude
- Anlage mit stimmigem Charakter
- kommerziell geführt und vermarktet
- marktgerechtes Mass an Serviceleistungen

Quelle: Leitfaden „Ansiedlung von Feriendörfern und Hotels“ (2010)

Die Kunst liegt darin, erwünschte warme Betten von als Feriendorf kaschierte kalte Zweitwohnungen zu unterscheiden.

Geschäftsmodell wichtiger als rechtliche Bestimmungen



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden

Rechtliche Vorgaben können nicht bewirken, dass die Wohnungen am Markt auch tatsächlich nachgefragt und vermietet werden. Ein Feriendorf muss so konzipiert sein, dass **Eigentümer, Betreiber und Vermarkter langfristig** mit der **Vermietung** Geld **verdienen** können.

5 Fazit

Fazit

- Alpine Feriendestinationen brauchen neue bewirtschaftete Betten
- Feriendörfer sind ein vielversprechender Ansatz zur Bewältigung mehrerer Herausforderungen in alpinen Destinationen
- Gemeinden spielen eine Schlüsselrolle in der Destinationsentwicklung und im Ansiedlungsprozess – Sie gestalten die Rahmenbedingungen
- Nicht überall wo „Feriendorf“ drauf steht, sind bewirtschaftete Betten drin
- Funktionierende Geschäftsmodelle und Anreize sind wichtiger als rechtliche Bestimmungen

Gemeinden sollten attraktive Flächen verfügbar machen!

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

(Dieses Referat kann von www.wirtschaftsforum-gr.ch heruntergeladen werden)