Zeitschrift: Das Werk : Architektur und Kunst = L'oeuvre : architecture et art
Band: 33 (1946)
Heft: 8

Artikel: Zeitgemässe Betrachtungen zur Hotelerneuerung
Autor: Schmid, Theo
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-26345

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

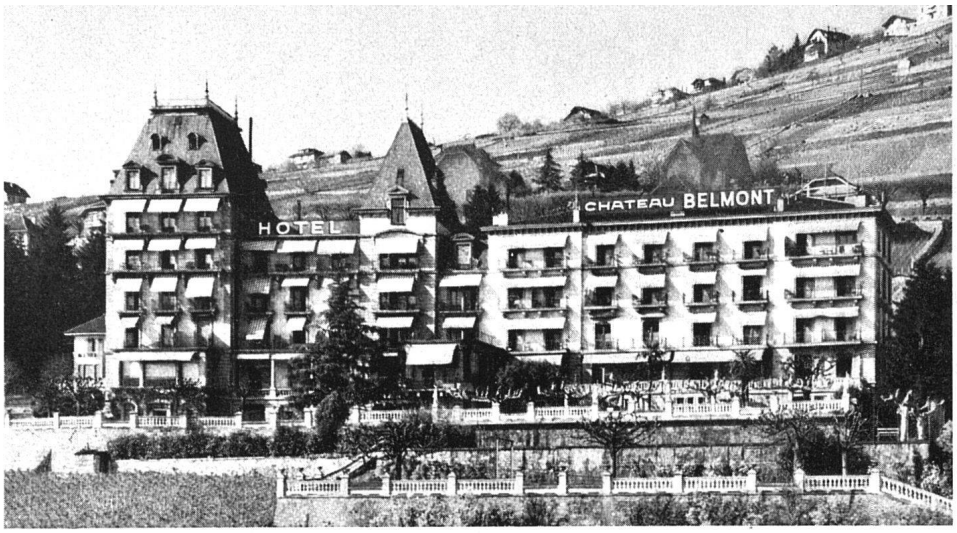
Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 31.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Photo: B. Fransioli, Montreux



Hotel Château Belmont, Montreux, vor und nach der Umgestaltung 1945/46. Architekten Gorjat & Baehler, Lausanne

Photo: R. Schlemmer, Montreux

Zeitgemäße Betrachtungen zur Hotelerneuerung

Von Theo Schmid

Die Leidensgeschichte unserer Schweizer Hotellerie will nicht enden. Als der Delegierte für Arbeitsbeschaffung vor drei Jahren an die Kantonsregierungen gelangte, um die Projektierung von Hotelerneuerungen durch eine sechzigprozentige öffentliche Mithilfe in Gang zu bringen, waren die Hoteliers mit ihren damaligen schlechten Jahresabschlüssen keineswegs unternehmungslustig. Es bedurfte einer großen Aufklärungsarbeit, die hauptsächlich durch die speziell dafür geschaffene Beratungsstelle des Schweizer Hoteliervereins geleistet wurde, um die Hoteliers von der Notwendigkeit einer vorsorglichen Planung und der Möglichkeit ihrer etappenweisen Realisierung zu überzeugen.

Diese wurde nämlich vom Momente an praktisch durchführbar, da es der Schweizerischen Hoteltreuhandgesellschaft am 1. Februar 1945 – dem eigentlichen Eröffnungstage der Hotelerneuerung – durch ein Bundesgesetz ermöglicht wurde, neben den öffentlichen Subsidien des Bundes und der Kantone für bauliche Verbesserungen von Hotels sogenannte Meliorationsdarlehen zu besonders günstigen Bedingungen zu gewähren. Das war für die Hotelerneuerung eine Ausgangsbasis, und die positiven Auswirkungen zeigten sich sehr bald: den Hotelier ergriff die alte Baulust – Kostenvoranschläge und «baureife» Projekte entstanden über Nacht. Das währte bis Ende letzten Jahres. In dieser Zeit wurden der Schweizerischen Hoteltreuhandgesellschaft insgesamt 570 Projekte zur Begutachtung eingereicht; davon waren 431 mit einem Gesamtkostenaufwand von annähernd dreißig Millionen Franken ausführungsbereit. Nur eine beschränkte Anzahl dieser Projekte ist heute verwirklicht, denn die Entwicklung ging nicht den erhofften Weg.

Anfangs dieses Jahres sah sich die Zentralstelle für Arbeitsbeschaffung in Bern veranlaßt, bekannt zu geben, daß auf dem Arbeitsmarkte die Voraussetzungen für

Hotel Château Belmont, Montreux. Neuer Speisesaal und neue Bar

die Gewährung von Bundessubventionen zum Zwecke allgemeiner Arbeitsbeschaffung nicht mehr vorhanden seien. In der Tat arbeitete in dieser Zeit der Delegierte für Arbeitsbeschaffung bereits in reziproker Funktion, um der Gefahr einer Übersteigerung der Hochkonjunktur zu steuern. Das Andauern der allgemeinen Überbeschäftigung stellt die diesjährige Wiederholung der Winteraktion aber in Frage, die in den letzten Jahren im Rahmen der allgemeinen Arbeitsbeschaffung unter dem Titel der Hotelerneuerung durchgeführt wurde.

Photo: E. A. Heiniger SWB, Zürich

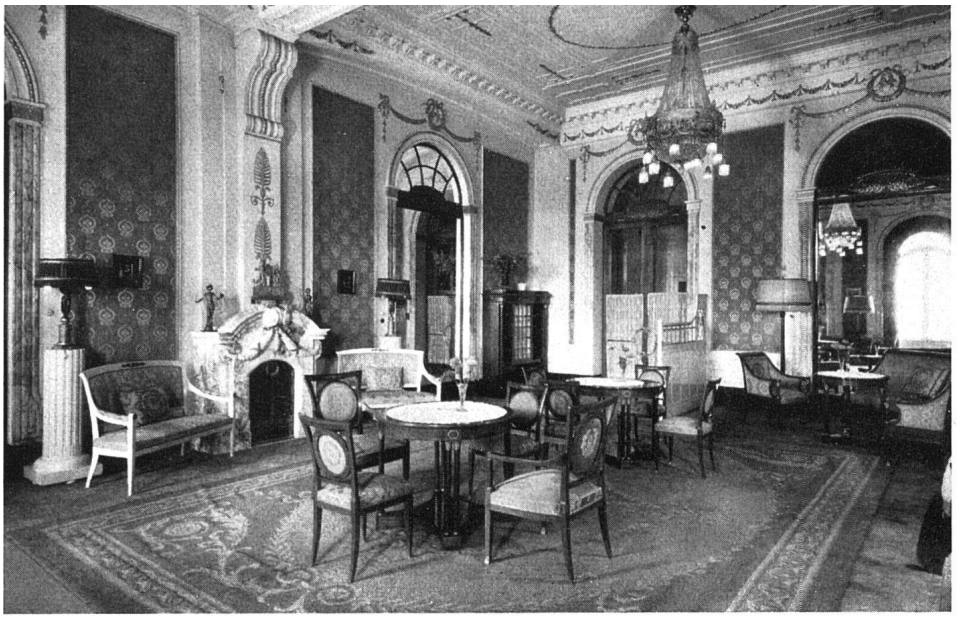
Hotel Mont Cervin, Zermatt. Halle mit tiefer gehängter Decke, 1945, Architekt BSA A. Itten, Thun und Architekt M. G. Sütterlin, Zürich

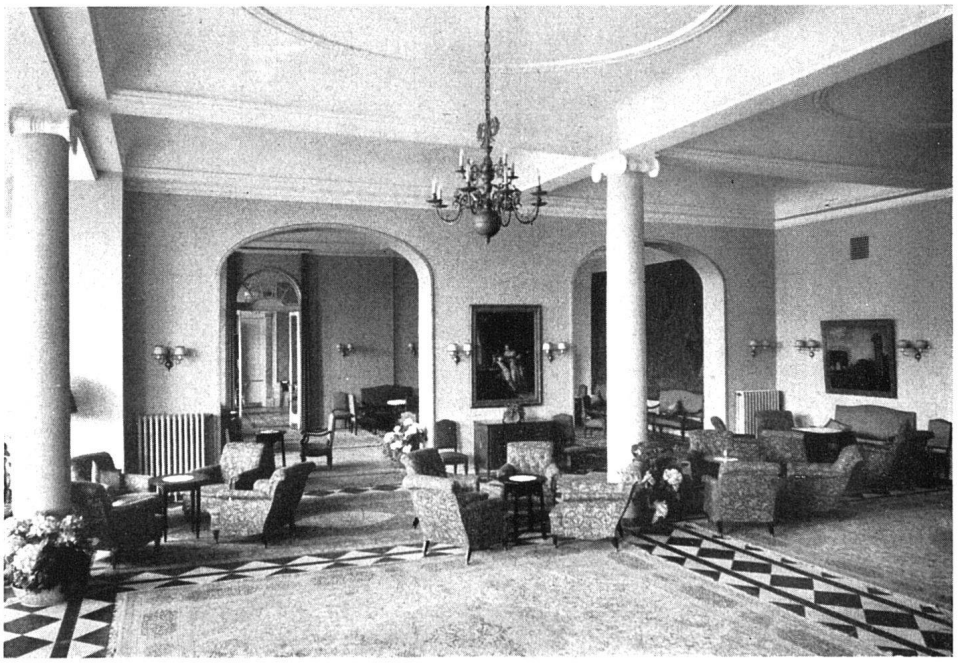
Damit steht der Hotelier wieder vor einer neuen, respektive der alten Situation; – nicht völlig zwar, denn einiges hat sich immerhin seit dieser Zeit verändert. Vor allem hat sich der schweizerische Fremdenverkehr belebt. Was das heißt, das kann heute jeder, der sich für seine Ferien um ein Hotelquartier bewirbt, am eigenen Leibe erfahren. In den kommenden Sommerferien werden die von uns Schweizern geschätzten Fremdenorte besetzt und ihre Hotels ausverkauft sein. Mancher wird sich fragen, ob denn die Hotellerie unter solchen Umständen nicht in der Lage sei, ihre notwendige bauliche Erneuerung selber zu finanzieren. Gewiß ist eine gute Bettenbesetzung die beste Voraussetzung für die finanzielle Gesundung unserer Hotelbetriebe; aber die Löcher, die es zu stopfen gibt, sind eben zu groß, als daß zwei bis drei gute Jahre zur Tilgung der drückenden Schuldenlast oder gar zur Bereitstellung von Baureserven genügten. Auf dem Wege der Selbstfinanzierung wird sich die Hotelerneuerung in absehbarer Zeit nicht durchführen lassen. Dagegen scheint die Hotellerie für das Fremdkapital wieder attraktiver zu werden, nachdem sich ihre Ertragsaussichten durch die günstige Gästefrequenz verbessert haben; von ihr profitiert allerdings in erster Linie die Stadthotellerie, während die Saisonhotels nach wie vor unter dem Nachteil einer zu kurzen Saison leiden. Schon melden sich die Bedenken wegen den Gefahren eines sich eventuell daraus entwickelnden Überangebotes.

In berufenen Kreisen, die sich in der Dynamik des Fremdenverkehrs auskennen, neigt man zwar eher dazu, die zukünftige Entwicklung etwas weniger optimistisch einzuschätzen, als dies allgemein auf Grund der heutigen teilweisen Hochkonjunktur geschieht. Außerdem stellt die ungünstige Preis-Kosten-Relation, obwohl zur Zeit durch die hohe Gästefrequenz überdeckt, auf weitere Sicht ein noch ungelöstes Problem dar. Der Direktor der Schweizerischen Hoteltreuhandgesellschaft Dr. *Oskar Michel** stellte kürzlich in einer eingehenden Betriebskostenanalyse fest, «daß die (gegenüber der Vorkriegszeit) erhöhten Verkaufspreise, selbst bei Erzielung der Vorkriegsfrequenzen, nicht genügen würden, um die Teuerung der Unterhaltungskosten, die erhöhten Steuern und die verteuerte Lebenshaltung für den Eigentümer oder den Direktor zu kompensieren». Das ist das Ergebnis der Untersuchung von zwei rationell geführten und andauernd gut frequentierten Hotelbetrieben, wobei der Einfluß der Investitionskosten (Passivzinsen und Abschreibungen) auf die Kostengestaltung noch unberücksichtigt geblieben ist. Das ungelöste Preis- und Kostenproblem äußert sich natürlich auch bei der Baufinanzierung der Erneuerungsvorhaben. Am deutlichsten tritt dies beim *Neubau* zutage. Die bisherigen Erfahrungen haben den eindeutigen Beweis erbracht, daß heute der Hotelneubau ohne à-fonds-perdu-Beiträge

* Vgl. «Das Problem der Hotel-Betriebskosten», von Dr. Oskar Michel, als Artikel erschienen in der Schweizer Hotelrevue vom 15. Juni 1946.

Hotel Palace, Luzern. Erneuert 1945. Im Salon wurde der ursprüngliche Decor beibehalten





Halle nach der Umgestaltung und Beseitigung des ursprünglichen Decors. Architekt SIA Alfred Ammann, Luzern

Photo: Laubacher, Luzern

(Subventionen) nur unter außergewöhnlichen Voraussetzungen möglich ist. Noch problematischer erscheint nach dieser Feststellung – und die Praxis bestätigt es – der *Abbruch eines alten Gebäudes und sein Wiederaufbau* oder anders ausgedrückt: die hundertprozentige Erneuerung eines baufälligen Hotels, und zwar deshalb, weil normalerweise das alte Gebäude die Liegenschaft mit Hypotheken belastet, die den Bodenwert übersteigen. Daraus folgt für den gewöhnlichen *Umbau:* Je höher bei einem Umbauvorhaben der Erneuerungsgrad ist, d. h. das prozentuale Verhältnis des (supponierten) Neuerstellungswertes der umzubauenden Anlage zu den Umbaukosten, umso fraglicher muß sich – allgemein betrachtet – die bauliche Neuinvestierung auf die neue Rendite auswirken, weil sie das Unternehmen relativ zu stark belastet. Selbstverständlich spielt im Einzelfall die besondere Nachfrage entscheidend mit; denn dort, wo der Umbau nachweisbar ein besonders dringendes Bedürfnis zu befriedigen vermag, macht sich die teure Bauqualität bezahlt, in allen andern Fällen aber nicht.

Früher war die Preis-Kosten-Diskrepanz durch das Mißverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage bedingt; heute stehen ihrer Behebung die behördlichen Preisvorschriften entgegen. Wenn aber der Staat, durch Verzicht auf die subventionelle Unterstützung, sich davon distanziert, den Schwierigkeiten von der Kostenseite her beizukommen, so sollte mindestens erwartet werden dürfen, daß er den Anstrengungen auf der Preisseite nicht durch weitere Eingriffe entgegenwirkt. Die beidseitige Wiederherstellung des freien Spiels der wirtschaftlichen Kräfte würde die aufgezeigten Gefahren einer mit privater Initiative durchgeführten Hotelerneuerung entscheidend mildern. Eine Unterdrückung der erwachenden privaten Initiative durch künstliche Abdrosselung müßte aber zu schweren Mißständen führen.