



Neues Design mischt sich mit Tradition. Eine Installation mit alten Bürgenstock-Strassenlampen.



Die neue Tennishalle kann zum Konferenzsaal umfunktioniert werden. Deshalb die spezielle Decke.



Hat das neue Resort für die katarischen Eigentümer konzipiert und leitet den Bau: Bruno Schöpfer.



Wie spektakulär die Aussicht auf der anderen Seite ist, lässt sich von hier aus kaum erahnen. BILDER KARIN HOFER / NZZ

Ein Resort für alle Fälle

Luxusreisende, Tagestouristen, Konferenzteilnehmer und Reha-Patienten sollen sich auf dem Bürgenstock gleichermassen wohl fühlen

ANDREA MARTEL, DANIEL IMWINKELRIED

Es hätte die grosse Premiere sein sollen, nun ist es wegen leichter Verzögerungen eher die erste Etappe eines «soft openings»: Am Montag, 28. August, öffnet hoch über dem Vierwaldstättersee das erste Hotel des neuen Bürgenstock Resort, das «Palace», die Türen; im September folgt das Bürgenstock-Hotel, spätestens im November wird alles in Betrieb sein. Neun Jahre dauerte die Planung und Realisierung der 60 Hektaren grossen Anlage (vgl. Kasten), 550 Mio. Fr. hat der Besitzer, der katarische Staatsfonds, in Erneuerung und Ausbau investiert. Gross ist die Hoffnung in der Region, dass das Resort an seine Blütezeit in den 1950er und 1960er Jahren anknüpfen kann, als Stars wie Audrey Hepburn, Sean Connery oder Sophia Loren und berühmte Politiker ihre Ferien auf dem Bürgenstock verbrachten.

Spitäler warten auf Reha-Plätze

Aber ist eine solche Riesenanlage nicht ein enormes Risiko? In der Innerschweiz ist die Zahl der Logiernächte zwar in den vergangenen Jahren wieder gestiegen, aber auch das Angebot hat zugenommen. Und wie muss ein Resort positioniert sein, damit es funktioniert – nicht nur während einiger Wochen im Sommer, sondern das ganze Jahr hindurch?

Der erfahrene Hotelmanager Bruno Schöpfer, der für die Katarer das Konzept für den Bürgenstock erarbeitet hat und für den Bau des Resorts zuständig ist, hat sich mit diesen Fragen intensiv auseinandergesetzt, wie er im Gespräch darlegt. Nervös habe ihn die Aufgabe nie gemacht, aber natürlich sei es wichtig gewesen, zuerst herauszufinden, warum das Resort in seiner früheren Form nicht mehr funktioniert habe. Nach Gesprä-

chen mit vielen Leuten aus der Region und mit Ex-Direktoren des Hauses ist Schöpfer zum Schluss gekommen, dass das Problem darin bestanden habe, dass das Resort zwar riesengross gewesen sei, aber «alle Eier im gleichen Korb» gelegen hätten, nämlich praktisch nur im Konferenz- und Tourismusbereich. Zudem war es ein Sommer-Saisonbetrieb. Seit den Golfkriegen und den Anschlüssen vom 11. September 2001 sei das, so sagt Schöpfer, keine Option mehr, denn das Reiseverhalten habe sich total verändert: «Wenn man als Hotelier sechs Monate kein Geschäft hat, ist man tot.»

Entweder klein und schnell oder gross und diversifiziert, lauteten für Schöpfer die Alternativen. «Klein, aber fein» sei allerdings bei der Grösse des Geländes keine Option gewesen. Da könne man keine Luxus-Exklusiv-Strategie verfolgen. Daher war ihm von Anfang an klar, dass das Resort rund 400 Zimmer benötigt und mittelfristig einen Umsatz von 100 Mio. Fr. erzielen sollte.

So hiess es also: diversifizieren und neue Ertragsquellen erschliessen. Gefunden hat sie Schöpfer u. a. im medizinischen Bereich. Das Waldhotel, das im Spätherbst eröffnet wird, ist mit 160 Zimmern ganz auf das Thema Medizin und Gesundheit ausgerichtet und soll rund die Hälfte des erwarteten Hotelumsatzes von etwa 70 Mio. Fr. erzielen. Im Angebot als Reha-Zentrum sieht Schöpfer nicht nur grosses Potenzial, sondern er erhofft sich davon auch eine gute Grundauslastung von Tag eins an, da es im Grossraum Luzern zu wenig Betten gebe und Patienten nicht gerne weit reisten. Die Kantonsspitäler Luzern und Nidwalden warteten nur darauf, dass der Bürgenstock eröffnet werde. Neben der Rekonvaleszenz gibt es eine Abteilung für Burnout-Patienten, medizinische Check-ups, Ernährung, Sportmedizin,

Zahnmedizin und Dermatologie. Während Reha-Patienten im Durchschnitt immerhin sieben Tage bleiben, hofft Schöpfer auch auf Gäste, die das ganze Jahr im Resort wohnen. Dafür wurden Residenzen gebaut, von denen einige erst ab einer Mindestdauer von sechs Monaten zu mieten sind. Daneben pflegen die Verantwortlichen auch die früheren Geschäftsfelder, den Tourismus und das Konferenzgeschäft. Den Touristen sind der grosse Spa und das Sportangebot mit Tennis und Golf gewidmet. Mit zwölf Restaurants und Bars, diversen Läden sowie Ausflugszielen wie dem Hammetschwand-Lift sollte es – so Schöpfers Hoffnung – möglich sein, diese Gäste im Durchschnitt drei Nächte im Resort zu halten. Dank einer eigens

DIE ILLUSTREN GÄSTE DES BÜRGENSTOCKS

NZZ www.nzz.ch

konzipierten Tennishalle, die als Konferenzraum umgenutzt werden kann, und einem Ballsaal lassen sich Meetings für bis zu 900 Leute organisieren. Und neben alledem soll sich auch der Tagestourist aus der Umgebung willkommen fühlen, was laut Schöpfer in der Zeit vor der Schliessung nicht mehr der Fall war.

Die Kritik, das Resort wolle alles für alle sein, kontert der international erfahrene Manager mit den Worten, dass man – ausser beim Tagestourismus – eher die gehobene Klientel anspreche und in allen Bereichen auf die eine oder andere Art führend sein wolle: Im Konferenzbereich zähle man mit dem Starling Hotel in Genf und dem Swissôtel in Oer-

likon zu den drei Grössten der Schweiz, was bereits zu einer lebhaften Nachfrage von Firmen und Organisationen geführt habe. Dank dem grossen Areal sei es kein Problem, verschiedene Zielgruppen anzusprechen, sagt Schöpfer.

Abgesehen vom medizinischen Bereich, wo eine aufgestaute Nachfrage zu bestehen scheint, wird es allerdings grosser Anstrengung bedürfen, um die notwendigen Einnahmen zu generieren. 60 bis 65% Auslastung braucht es laut Schöpfer, um die Gewinnschwelle zu erreichen – ein Wert, den er nach drei Jahren zu erreichen hofft. Yield-Management, das heisst eine Steuerung der Nachfrage mittels flexibler Preise, ist unerlässlich. Dabei stehen derzeit weniger die Hotelzimmer im Vordergrund, die angeblich bereits durch Konferenzen sehr gut gebucht sind. Vielmehr gilt es, 1000 Restaurantplätze mit selektiven Vergünstigungen gut auszulasten. Geplant sind etwa Hammetschwand-Pakete für Frühauftreter oder Happy-Hour-Cruises mit Dinner an schwach gebuchten Tagen. Um das Risiko leerer Restaurantplätze zu reduzieren, wurden zudem die grossen Terrassen regentauglich gemacht. Es besteht auch die Absicht, die Unwägbarkeiten der Gastronomie auf mehr Schultern zu verteilen, indem noch mehr Restaurants an Dritte verpachtet werden. «Es ist allerdings schwierig, Leute zu finden, die zu unserer Philosophie passen», sagt der Hotelmanager.

Zwei Hotels, eine Réception

Bei den Kosten sind es vor allem organisatorische Anpassungen, die helfen sollen, die weltweit höchsten Löhne, welche die Schweiz nun einmal aufweist, nicht aus dem Ruder laufen zu lassen. So hat nicht jedes der vier Hotels einen eigenen Direktor, Food-and-Beverage-Manager

oder Chefkoch; stattdessen sind die Betriebe unter einer Führung vereint. Das Fünf-Stern-Bürgenstock-Hotel und das «Palace» (vier Sterne) verfügen auch über eine gemeinsame Réception, womit diese Funktionen ebenfalls nicht doppelt besetzt werden müssen.

Ob das reicht, um über die nächsten 20 Jahre eine Kapitalverzinsung (Return on Investment) von 3% zu erreichen, wie Schöpfer anstrebt? Von aussen ist das schwierig zu beurteilen. Aber sicher ist, dass für die Investoren aus Katar nicht allein die Rendite ausschlaggebend ist. Sie legen auch Wert auf die Diversifikation ihres riesigen Anlagevermögens und den Kapitalerhalt. Und dafür sind die Aussichten des Bürgenstocks mit seiner ikonenhaften Lage intakt.

Der Bürgenstock

imr./am. · Die Ursprünge des Bürgenstocks reichen in das Jahr 1873 zurück, als auf dem Bürgenberg ein Grand-Hotel eröffnet wurde. Seit 2008 gehört das Resort dem Katarischen Staatsfonds, der es unter der Leitung des Schweizer Hotelmanagers Bruno Schöpfer vollständig erneuert und ausgebaut hat.

- 30 Gebäude auf 60 ha Gesamtfläche
- 380 Zimmer in vier Hotels
- 68 Residenz-Wohnungen
- 10 000 m² Spa-Landschaft
- 12 Restaurants und Bars
- Tagungsräume für 900 Gäste
- 800 Arbeitsplätze