

Baubeginn 2019 für das «Laudinella Nova»?

Vieles hängt davon ab, ob die finanziellen Mittel beschafft werden können

Nach einem schlechten Geschäftsjahr 2015/16 soll die Zukunft für das Hotel Laudinella bessere Zahlen bringen. Diese sind nötig, um das ambitionierte Umbauprojekt umsetzen zu können.

RETO STIFEL

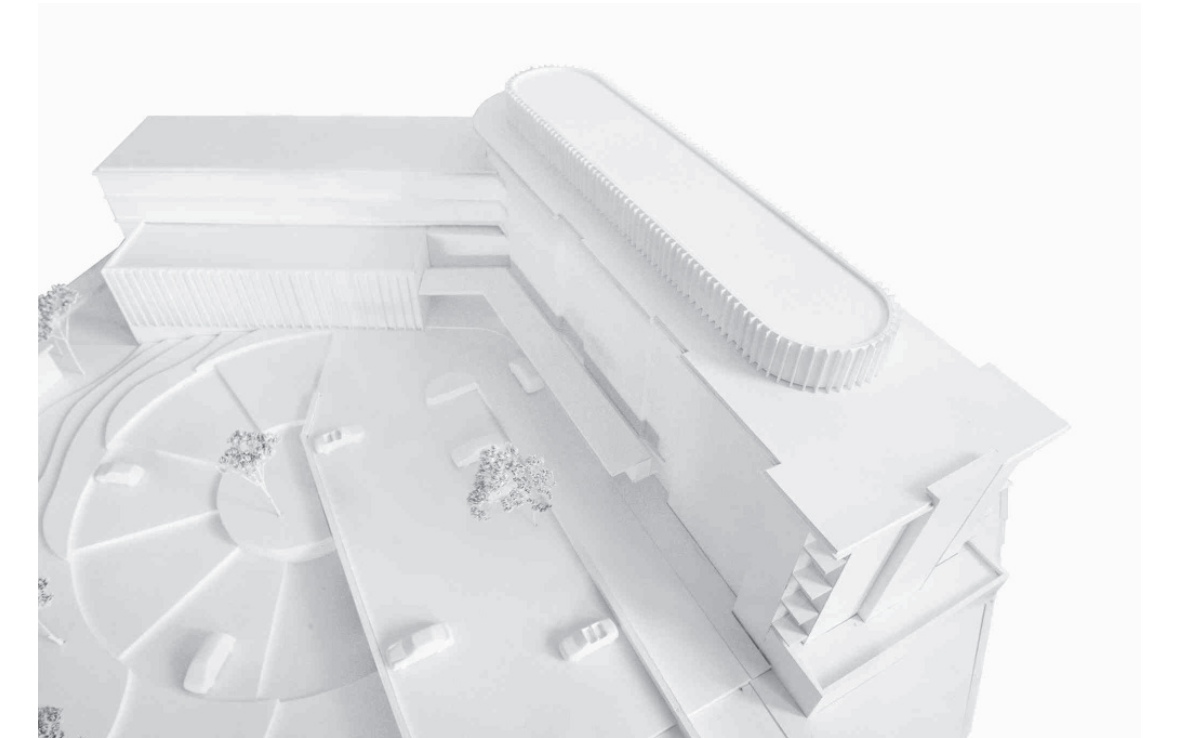
Die Post, die die Genossenschafterinnen und Genossenschafter des Hotels Laudinella Ende Februar erhalten haben, tönte wenig verheissungsvoll. Von einer dringend nötigen Renovation der Infrastruktur war zu lesen, von Liquiditätsgespässen, einem schlechten Jahresabschluss und einem stark reduzierten Umbauprojekt.

Die beiden Hoteldirektoren Felix und Christoph Schlatter sowie Verwaltungsratspräsident Hans Joos wollen die Probleme im persönlichen Gespräch nicht schönreden. Doch sie wissen auch, dass die Wintersaison 2016/17 deutlich besser abschliessen wird als jene vom Vorjahr. Der Februar hat dem Haus Laudinella dank der Ski-WM sogar den besten Monat in der 60-jährigen Geschichte beschert. Und die Prognosen für den Sommer sehen vielversprechend aus. Die Liquiditätssituation ist wieder gut, das gepachtete Nachbar-Hotel Reine Victoria ist auf dem Markt positioniert, und das reduzierte Umbauprojekt «Laudinella Nova» ist zumindest auf dem Papier gezeichnet.

Gesucht: Investoren ...

Was es jetzt noch braucht, ist Geld. Zwar keine 65 Millionen Franken mehr wie noch im ersten Projekt, aber immer noch 28 Millionen müssen beschafft werden, um das Ziel, 2019 mit dem Umbau beginnen zu können, zu erreichen. «Ich bin sehr optimistisch», sagt Felix Schlatter. Zum einen verweist er auf die deutlich besseren Zahlen als noch vor einem Jahr, zum anderen auf das zu grossen Teilen vorhandene Projekt, dessen Projektierungskosten im Geschäftsjahr 2015/16 abgeschlossen worden sind. Mit 2,6 Millionen Franken hat das die Jahresrechnung belastet. Um eine Überschuldung zu vermeiden, musste das Grundstück aufgewertet und eine Aufwertungsreserve in Höhe von 3,5 Mio. Franken gebildet werden.

Geplant ist, den heutigen Konzertsaal zu sanieren und in Richtung der Parkplätze zu erweitern. Er soll in Zukunft rund 500 Plätze (heute 350) aufweisen und multifunktional nutzbar sein. Auf diesem Saal wird ein zweiter, sogenannter Kammermusiksaal neu gebaut. Ebenfalls Bestandteil dieses neuen Projektes ist die Sanierung des gesamten rückwärtigen Bereichs mit Energie, Haustechnik, Wäscherei etc. Ein wichtiger Teil ist das sogenannte «Scharnier». Ein Neubau, in dem im



Das Modell des Projektes «Laudinella Nova». Links ist die Erweiterung des Konzertsalles zu sehen, in der Mitte der neue Eingangsbereich. Vergrössert wird der Wellnessbereich auf dem Dach des Gebäudeteils «Engadinerhof».

Foto: Reto Stifel

Erdgeschoss der gesamte Eingangsbereich mit der Rezeption untergebracht sein wird. In diesem Teil werden in den oberen Stockwerken auch 14 neue Zimmer entstehen. Zudem ist er die Verbindung zum Engadinerhof, dem Teil des Gebäudes, in dem die Restauration untergebracht ist. «Diese neue Anordnung erlaubt viel rationalere Arbeitsabläufe», sagt Christoph Schlatter.

... für die erste Etappe

Aus finanziellen Gründen vorderhand nicht angetastet wird der Rückbau und Wiederaufbau des ältesten Gebäudeteils, des Olympia Metropolis. Im ursprünglichen, 65 Millionen Franken teuren Projekt wäre dort ein Neubau aus Holz geplant gewesen mit modernen Zimmern. Dieser Gebäudeflügel wird allenfalls sanft saniert, ohne viel Geld in die Hand zu nehmen. «Was wir jetzt geplant haben, ist eine erste Etappe. Später kann der Neubau durchaus wieder zum Thema werden, und darum wäre es falsch, jetzt viel Geld in eine Sanierung zu stecken», begründet Felix Schlatter.

Die Neuorganisation der Genossenschaft (siehe erste Seite und Kasten) ist ein Schritt, um das benötigte Kapital aufzutreiben zu können. Doch es gibt auch andere Ideen. So soll beispielsweise ein Laudinella-Club gegründet

werden. Mit einer Mitgliedschaft kommt man in den Genuss von verschiedenen Vergünstigungen. Davon erwartet sich Christoph Schlatter nicht nur eine Verjüngung des Publikums, dadurch solle auch Geld für die Investitionen generiert werden. Überlegt wird ebenfalls, ob der ganze Bereich Kultur in eine Stiftung ausgelagert wird. Klar ist, dass es neben vielen kleineren Geldgebern auch grössere Investoren braucht. «Da sind wir mit sehr interessierten Leuten im Gespräch, haben aber noch keine definitiven Zusagen», sagt Felix Schlatter.

Den Umbau ist notwendig

2015 ist die Genossenschaft Laudinella einen fünfjährigen Pachtvertrag eingegangen für das praktisch gegenüberliegende Jugendstilhotel Reine Victoria mit seinen 144 Zimmern. Unter anderem auch, um während des ursprünglich erheblich früher angedachten Umbaus ein Ausweichquartier zur Verfügung zu haben. Neben grösseren Eigenleistungen, die für die Inbetriebnahme getätigt wurden, resultierte aus dem operativen Betrieb im abgelaufenen ersten Geschäftsjahr ein Verlust. Dies vor allem wegen des abgeschwächten Gruppengeschäfts aus Asien. «Als finanziellen Klotz am Bein» wollen Vater und Sohn Schlatter das Reine Victoria aber nicht bezeichnen.

Im Gegenteil: «Das ist ein prachtvolles Haus und eine sinnvolle Ergänzung», betonen sie. Allerdings sei mit den veränderten Parametern der Pachtzins zu hoch. Entsprechende Gespräche mit den Besitzern für eine Reduktion würden zurzeit geführt. Sowohl Felix als

auch Christoph Schlatter sind überzeugt von den intakten Zukunftsaussichten für die Laudinella-Betriebe. «Entscheidend aber ist, dass wir das Projekt «Laudinella Nova» jetzt möglichst rasch realisieren können», sagen sie unisono.

Kein Hotel wie jedes andere

Kaum ein Einheimischer, der das Hotel Laudinella nicht von innen kennt: Weniger als Gast, der im Hotel übernachtet, vielmehr vom Besuch einer Veranstaltung oder von einem Essen in einem der verschiedenen Restaurants. Zwei Drittel des Umsatzes erwirtschaftet der Betrieb in der Restauration. Und bekannt ist das Hotel Laudinella auch für seine Kulturräffinität: Sei es mit Workshops, Lesungen oder Konzerten. Rund eine halbe Million Franken lässt sich das Hotel den Kulturbetrieb gemäss Direktor Christoph Schlatter jährlich kosten.

Anders ist das Hotel auch deshalb, weil es genossenschaftlich organisiert ist. Hannes Reimann hat 1956 die Genossenschaft Laudinella gegründet, mit dem Ziel, das damalige Hotel Olympia Metropolis zu erwerben, um dort die begehrten Singlager durch-

führen zu können. Als dieses Hotel zu klein wurde, wurde das nebenan gelegene Hotel Engadinerhof gekauft. Das Olympia Metropolis wurde rückgebaut, neu aufgebaut und mit dem Engadinerhof verbunden. Aus dem Speisesaal entstand ein Konzertsaal und das erste St. Moritzer Selbstbedienungsrestaurant wurde eröffnet.

Bis heute wird das Unternehmen auf genossenschaftlicher Basis geführt, es zählt knapp 1800 Genossenschafter. Das soll sich nun ändern. Bereits anlässlich der letzten Versammlung wurde dem Vorschlag des Verwaltungsrates zugestimmt, die Genossenschaft in eine Liegenschafts-AG und eine Betriebsgesellschaft aufzulösen. Die Genossenschaft bleibt Hauptaktionärin der AG. Erst dieser Schritt ermöglicht es, Investoren zu finden und sich Fremdkapital zu verschaffen. (rs)

Liegenschaft Signuria zum Zweiten

Am kommenden Sonntag wird über einen Nachtragskredit abgestimmt

Gut zwei Jahre nach dem Ja zu einem Baukredit für die Liegenschaft Signuria in St. Moritz wird am nächsten Sonntag über einen Nachtragskredit abgestimmt.

RETO STIFEL

Im März 2015 hat der St. Moritzer Souverän einem Baukredit von sieben Millionen Franken zugestimmt. Dies für den Ausbau der Liegenschaft Via Sig-

nuria 5 im Gebiet Punt da Piz gegenüber dem Bahnhof. Diese Bauarbeiten werden in den kommenden Monaten abgeschlossen. Weil eine ursprünglich angedachte Anpassung der Nutzungsplanung aus verschiedenen Gründen fallen gelassen wurde, musste das Projekt auf das heute bestehende Baugesetz angepasst werden.

Auch war damit klar, dass das Betriebsgebäude aus den frühen 1980er-Jahren saniert werden musste. Zudem entschied St. Moritz Energie aus Effizienzgründen, im Verwaltungstrakt

den ehemaligen Empfang zu einem Büro umzubauen und gleichzeitig die Sanitäranlagen inklusive den verrosteten Eisenleitungen und die Wasseraufbereitung in diesem Betriebsbereich zu ersetzen. Diese Arbeiten verursachen Kosten von 310 000 Franken. Sowohl der Gemeindevorstand und im vergangenen November auch der Gemeinderat stimmten dem Nachtragskredit zu.

Gegen diesen Kredit wurde das fakultative Referendum ergriffen, welches Anfang Dezember mit 225 gültigen Unterschriften eingereicht worden war.

Die Initianten des Referendums stellen sich auf den Standpunkt, dass diese Arbeiten eine typische St. Moritzer Luxuslösung darstellen und den fehlenden Sparwillen in der Gemeinde zum Ausdruck bringen würden. Auch wurde der Gemeinde vorgeworfen, sie betreibe mit diesem Vorgehen Salamtaktik.

Beide Vorwürfe werden von der Gemeinde zurückgewiesen. Von Salamtaktik könne nicht gesprochen werden, da der Nachtragskredit nicht den Gebäudeteil betraf, über den die Stimmbürger im März 2015 abge-

stimmt hätten. Zu den Sparbemühungen steht in der Botschaft, dass diese höchstens kurzfristig vertretbar seien. «Mittel- bis langfristig gesehen, werden diese Investitionen aber nur aufgeschoben und später in grösserem Umfang getätigt werden müssen», heisst es in der Botschaft. Eine Meinung, die im Gemeinderat von sämtlichen Fraktionen geteilt wurde. Vor einem Monat wurde die Vorlage ohne Gegenstimmen zur Annahme empfohlen. Die Kosten für die Investitionen werden der Rechnung von St. Moritz Energie belastet.