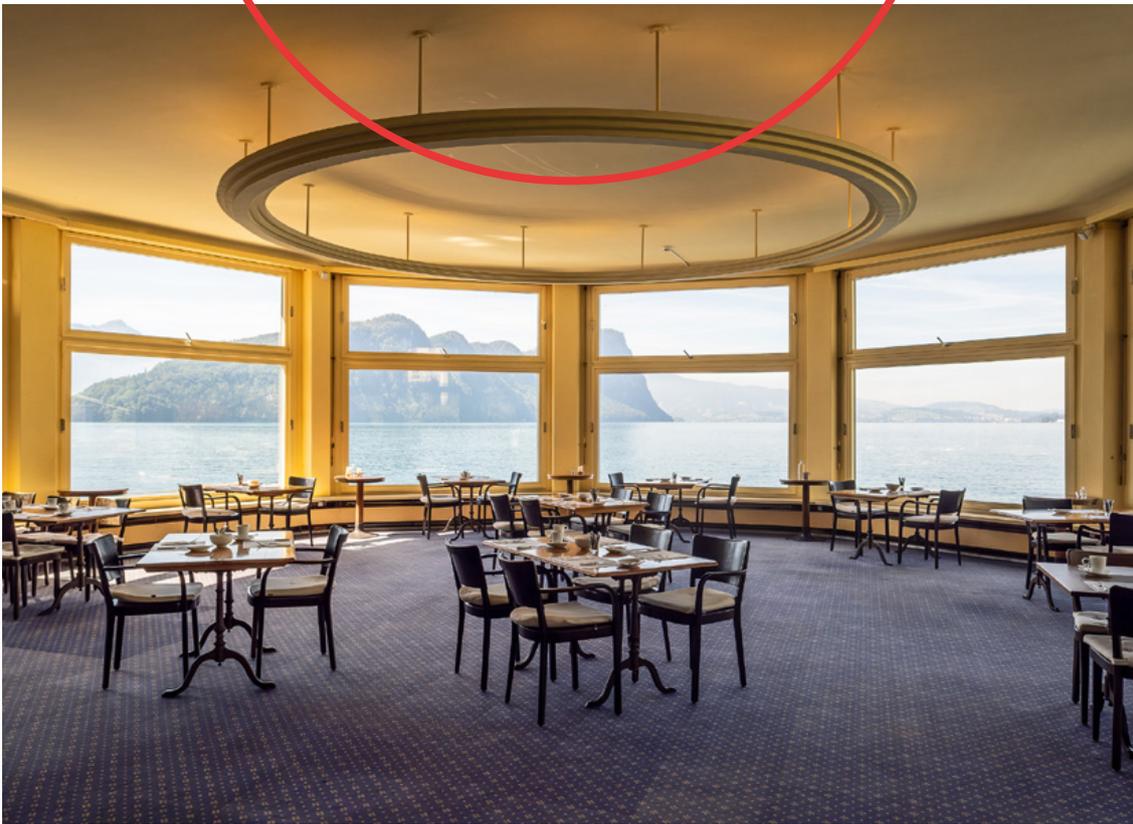


# Hotel Terrasse am See in Vitznau



Erhaltung eines  
architekturhistorischen  
Denkmals



Das Hotel Terrasse am See von Süden, 2023 (Foto: Swiss Historic Hotels SHH)

<b><u>Das Wichtigste in Kürze</u></b>	<b>4</b>
<b><u>Die Mission</u></b>	<b>5</b>
<b><u>Die Geschichte</u></b>	<b>8</b>
<b><u>Die Sanierung</u></b>	<b>12</b>
<b><u>Das Rondell</u></b>	<b>14</b>
<b><u>Die Gastronomie</u></b>	<b>20</b>
<b><u>Der zukünftige Betrieb</u></b>	<b>26</b>
<b>Budget und <u>Finanzierungsplan</u></b>	<b>30</b>
<b><u>Planerfolgsrechnung</u></b>	<b>32</b>

## Projekt

Erhaltung des architekturhistorischen Denkmals Hotel Terrasse am See in Vitznau

## Zielsetzung

Sanierung und Restaurierung des Hotel Terrasse in Vitznau am Vierwaldstättersee durch die Architekten Christ & Gantenbein, Basel und Steiner Architektur, Brunnen. Renovation und Dämmung des einzigartigen Rondellsaals und Überführung des Hotels in einen Ganzjahres-Vollbetrieb. Öffnung des wiederhergestellten Architekturjuwels für die breite Öffentlichkeit.

## Zeitraum

Vorprojekt: ab November 2022  
Bauphase bei erfolgreicher Finanzierung:  
Herbst 2024 bis Frühling 2025

## Kontakt

Verein Friends of Swiss Historic Hotels,  
9043 Trogen  
Geschäftsführer Thomas Gander  
thomas.gander@living-history.ch  
+41 31 512 90 55

## Kontoangaben

Raiffeisen Schweiz  
IBAN CH86 8080 8006 8114 3051 2  
Spenden und Zuwendungen an das Projekt  
sind steuerlich abziehbar.

## Budget

3.9 Millionen CHF

## Erhaltung der historischen Hotels der Schweiz

Historische Hotels wie das Hotel Terrasse am See sind einzigartige Zeitzeugen der eindrucksvollen Schweizer Tourismus- und Architekturgeschichte. Vielen historischen Hotelbetrieben droht allerdings der Verkauf als Spekulationsobjekt, da die Instandhaltung der denkmalgeschützten Häuser besonders kostspielig ist. Bei Ankäufen historischer Hotels durch Investoren folgt oft eine Umgestaltung nach rein ökonomischen Kriterien. Dabei werden die historische Bausubstanz irreparabel beschädigt und die Häuser dem Publikumsbetrieb entzogen.



© Bundeskanzlei/Stefano Spirelli

« Beispiele aus der Vergangenheit zeigen, dass historische Hotels in der Schweiz Gefahr laufen, zu Spekulationsobjekten zu werden. Damit geht wertvolle, historische Kultursubstanz für immer verloren. Ich setze mich dafür ein, dass die eindruckliche Schweizer Hotel- und Tourismusgeschichte auch weiterhin eine Zukunft hat.»

Simonetta Sommaruga  
altBundesrätin  
Botschafterin des Vereins

Der gemeinnützige und steuerbefreite Verein Friends of Swiss Historic Hotels gibt in Sachen Erhaltung der historischen Hotels der Schweiz Gegensteuer. Er unterstützt deren Dokumentation und Pflege und arbeitet dabei eng mit dem Qualitätslabel Swiss Historic Hotels zusammen. Der Verein ermöglicht die Erhaltung historischer Bausubstanz als Kulturgut und macht die historischen Gebäude langfristig und breit zugänglich. Die Erhaltung der historischen Gebäude ist auch ökologisch sinnvoll, da Abrisse und Neubauten ein Vielfaches an Energie und Ressourcen benötigen als der Erhalt historischer Bausubstanz.

### **Modellprojekt Hotel Terrasse am See**

Mit dem Hotel Terrasse am See in Vitznau hat der Verein Friends of Swiss Historic Hotels 2022 ein erstes Hotel der Spekulation entzogen. Gelungen ist dies dank dem bisherigen Besitzerpaar Roland Scherrer und Pia Nussbaumer Scherrer, für die eine Erhaltung des Hotels eine Herzensangelegenheit ist. Und auch dank Partnern wie der Stiftung Edith Maryon, die das Grundstück des Hotels übernommen hat. Die Historic Hotel AG, eine Tochtergesellschaft des Vereins Friends of Swiss Historic Hotels, hat daraufhin die Baurechtsparzelle erworben. Im Grundbuch ist nun festgeschrieben, dass das Hotel Terrasse am See als historisches Hotel weiterbetrieben wird.

Die Erhaltung des historischen Hotels ist mit dem Kauf nicht abgeschlossen. Die architektonische Substanz des Hotels wird in einem nächsten Schritt sorgfältig saniert. Gleichzeitig werden mit der Isolierung des historischen Rondells die Grundlagen geschaffen für einen umfassenden Ganzjahresbetrieb des Hauses.

Dank dieser Massnahmen wird es möglich sein, das Hotel selbsttragend zu betreiben. So bleibt das Hotel als Kulturgut der Schweizer Tourismusgeschichte für eine breite Öffentlichkeit langfristig zugänglich – sei es im Rahmen des Betriebs von Hotel, Restaurant und Bar, sei es anlässlich von Veranstaltungen und öffentlichen Führungen.

Die Sicherung des Hotel Terrasse am See ist ein Modellprojekt, das als Beispiel dienen wird, um auch andere historische Hotels der Spekulation zu entziehen, historische Substanz zu schützen und das Kulturgut einem breiten Publikum zugänglich zu machen. Um dieses Modellprojekt zu realisieren, ist der Verein Friends of Swiss Historic Hotels auf weitere Geldgebende angewiesen, die mit ihrem Engagement massgeblich zur Erhaltung des architekturhistorischen Denkmals Hotel Terrasse am See beitragen.

## Von der Pension Rigibahn zum Hotel Terrasse am See

1873 realisierte die Rigibahn-Gesellschaft ihre eigene Pension in Vitznau – zwei Jahre nach der Rigibahn-Eröffnung und zeitgleich mit der Verlängerung der Bahn bis auf den Gipfel. Die neue Hotel-Pension Rigibahn wurde im damals üblichen Stil des Späthistorismus gebaut und bot mit seiner Lage direkt gegenüber der Talstation und der Schifflanlegestelle Reisenden eine praktische Verpflegungs- und Übernachtungsmöglichkeit. 1901 wurde der Bau um ein Geschoss und einen Eckturm erweitert, Balkone wurden angebaut und Fensterformen modernisiert. 1908 wurde das Gebäude in Hotel Terminus umbenannt.

### Anbau des einzigartigen Rondellsaals

Der charakteristische, in den See ragende Rondellsaal wurde 1929 nach Plänen des Architekten Arnold Berger geschaffen. Mit diesem markanten Anbau zählt das Hotel zu den bedeutendsten Bauten des Neuen Bauens in der Innerschweiz. Das Rondell wurde als spektakulärer Speisesaal und als erstes Dancing am Vierwaldstättersee genutzt. Der Anbau brachte auch charakteristische Merkmale in der Innenausstattung, die bis heute erhalten sind. Dazu gehören das grosse Wandbild von Eduard Renggli, die runde Deckenlampe sowie die

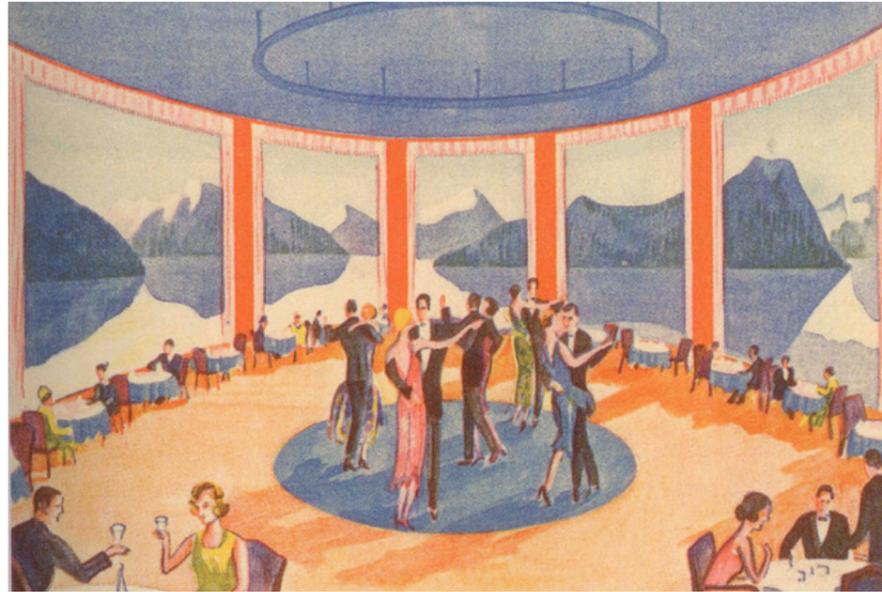
Möbel von Designer Max Häfeli, produziert von der Firma Horgenglarus. Mit der Entfernung des Ecktürmchens und dem Streichen der Fassade in hellgrün wurde der Bau zeitgleich purifiziert.

Erst mit dem Ankauf des imposanten Gebäudes durch die Familie Fridolin Fassbind im Jahr 1964 erfolgte die Umbenennung in Hotel Terrasse am See. Als letzte markante bauliche Ergänzung kam aufgrund öffentlicher Auflagen 1984 der Steg hinzu, der den Seezugang für die Bevölkerung bis heute ermöglicht.



« 1873 wurde das Hotel Pension Rigibahn erbaut. 1929 wurde ein geschlossener Vorbau als moderner Baukörper nach den Plänen des Architekten Arnold Berger angebaut. Dieser gehört zu den wenigen besonders eindrucksvollen baulichen Beispielen, welche den Umgang der frühen Moderne mit bestehenden Hotelbauten in der Innerschweiz dokumentieren. 1999 wurde das Hotel Terrasse unter kantonalen Schutz gestellt. Dies bezeugt seine kultur- und architekturgeschichtliche Bedeutung für den Kanton Luzern.»

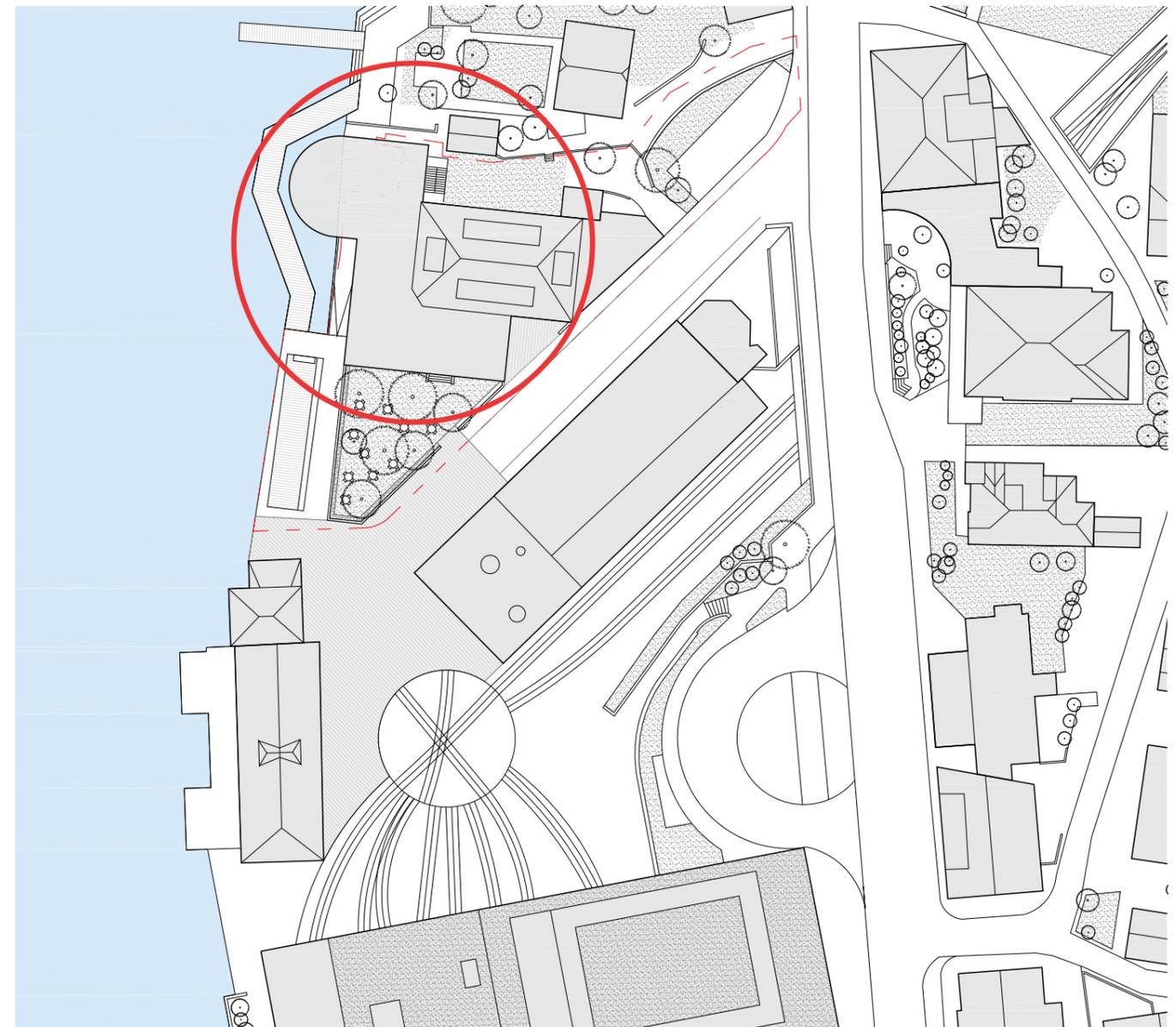
Benno Vogler  
Gebietsdenkmalpfleger  
Kanton Luzern



Der Rondellsaal in seiner Nutzung als Dancing (Bild aus einem historischen Hotelprospekt)



Darstellung des Hotels und seiner Umgebung (Bild aus einem historischen Hotelprospekt)



Lageplan des Hotel Terrasse am See in Vitznau direkt neben der Talstation der Rigi Bahnen und der Schifflagegestelle (Plan von Christ & Gantenbein Architekten, Basel)

## Die Sanierung

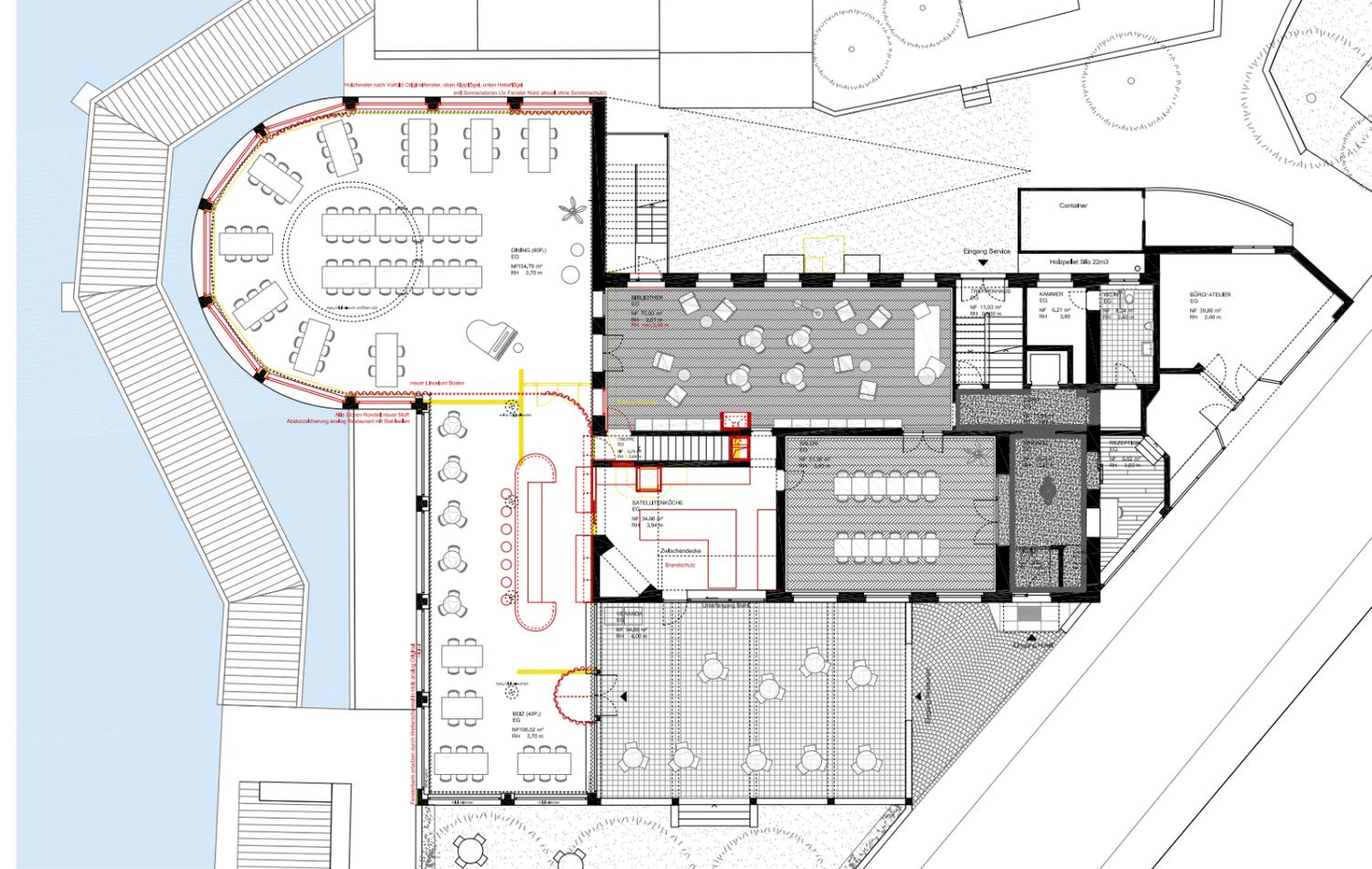
# Wiederherstellung und Ertüchtigung des Architekturjuwels

Das Hotel wurde nicht nur mehrfach umbenannt, es wurde auch immer wieder umgebaut. Zwar ist die historische Substanz erhalten und sie wurde zuletzt vom Direktionspaar Roland Scherrer und Pia Nussbaumer Scherrer auch sehr stimmig genutzt und gepflegt, sie ist aber nicht mehr überall sicht- und wahrnehmbar. Die heutige Raumgestaltung wird der Bedeutung des historischen Baus nicht gerecht.



« Das Hotel hat in seiner 150-jährigen Geschichte etliche Veränderungen erfahren, dabei aber seine Seele bewahrt. Diese baulichen Spuren in einem verantwortungsvollen Team sorgsam weiter zu führen ist eine erfüllende Aufgabe. Der Erhalt der bestehenden Strukturen reduziert den Ressourcenverbrauch und bildet zusammen mit langlebigen, ökologischen Materialien die Basis für eine nachhaltige Entwicklung.»

Edgar Steiner  
Architekt Brunnen



Grundriss des Hotels mit in Rot eingezeichneten Sanierungsmassnahmen  
(Plan von Christ & Gantenbein Architekten, Basel)

Durch die Sanierung wird das Hotel möglichst nah an den ursprünglichen bauzeitlichen Charakter herangeführt und als historisches Gebäude für Gäste erfahr- und erlebbar. Zudem wird das Hotel in einen Ganzjahresvollbetrieb überführt. Als Voraussetzung dafür wird der Rondellsaal isoliert und saniert. Zugleich werden das Restaurant mit der einladenden Bar, der Gartenbereich und die Gastküche erneuert sowie das bauzeitliche Mobiliar von Horgenglarus in Stand gestellt.

Geplant und ausgeführt werden die Arbeiten von den Firmen Christ & Gantenbein aus Basel und Steiner Architekten in Brunnen. Die beiden Architekturbüros vereinen starke Fachkompetenz für denkmalgerechte Planung und Umsetzung von Sanierungsarbeiten.

# Rondell über dem See erstrahlt in historischem Glanz

Bei der tragenden Struktur des in den See ragenden Rondells handelt es sich um einen höchst bemerkenswerten Betonbau. Mit viel Liebe zum Detail wird im Rahmen der Sanierung der ursprüngliche Charakter dieser Architekturperle wiederhergestellt. Den eher kühlen Elementen des Neuen Bauens, die beispielsweise im verwendeten Beton zum Ausdruck kommen, werden originale, verspielte und mondäne Akzente aus der Arts and Craft-Bewegung wie die farbliche Tonalität im Boden oder im Wandbild gegenübergestellt.

## Wiederherstellung des ursprünglichen Charakters

Wichtig für die Wirkung des Saals ist die Öffnung der originalen Zugänge und Sichtachsen. Die Symmetrie des Eingangs in den Rondellsaal und somit des Durchgangs von der Bibliothek in den Saal wird wiederhergestellt. Die eingebaute Wand zwischen Rondellsaal und Restaurant wird entfernt. Neu wird ein das ganze Rondell umlaufender Vorhang die Raumgestaltung und auch Akustik verbessern. Dies kommt nicht zuletzt der Nutzung des zentral im Saal platzierten Flügels zu Gute.



Der Speisesaal im Rondell um 1930 (Foto: Archiv Denkmalpflege Luzern)

Die neue Decke wird in einem Blauton gehalten, der von einer Restauratorin eruiert werden konnte. Die Ränder der Decken treffen wieder abgerundet auf die Seitenwände und -pfeiler des Saals und die ursprünglichen Nischen werden wiederhergestellt. Die neuen Fenster sind nach dem Vorbild der 1930er-Jahre aus Holz gebaut und lassen sich wieder vertikal öffnen. Der markante runde Leuchter im Zentrum der Decke wird mit LEDs bestückt und kann zukünftig noch atmosphärischer eingesetzt werden. Einen weiteren Akzent wird auch der neue Boden aus Linoleum bilden, der nach dem farblichen Vorbild der Bauzeit mit einem Ring in der Mitte rekonstruiert wird.

## Saal steht ganzjährig im Zentrum des Betriebs

Für den zukünftigen Betrieb des Hotels ist es entscheidend, dass der Rondellsaal ganzjährig genutzt werden kann. Die energetische Ertüchtigung des historischen Anbaus mit seiner tragenden Betonstruktur ist eine planerische Herausforderung. In der Kombination von Innen- und Aussendämmungen konnte eine ideale Lösung gefunden werden. Der Boden und die Wand mit dem prägenden Bild von Eduard Renggli werden von aussen gedämmt, wobei die historische Betonkonstruktion unter dem Saal sichtbar bleibt. Die Decke und die weiteren Wände werden derweil von Innen gedämmt.



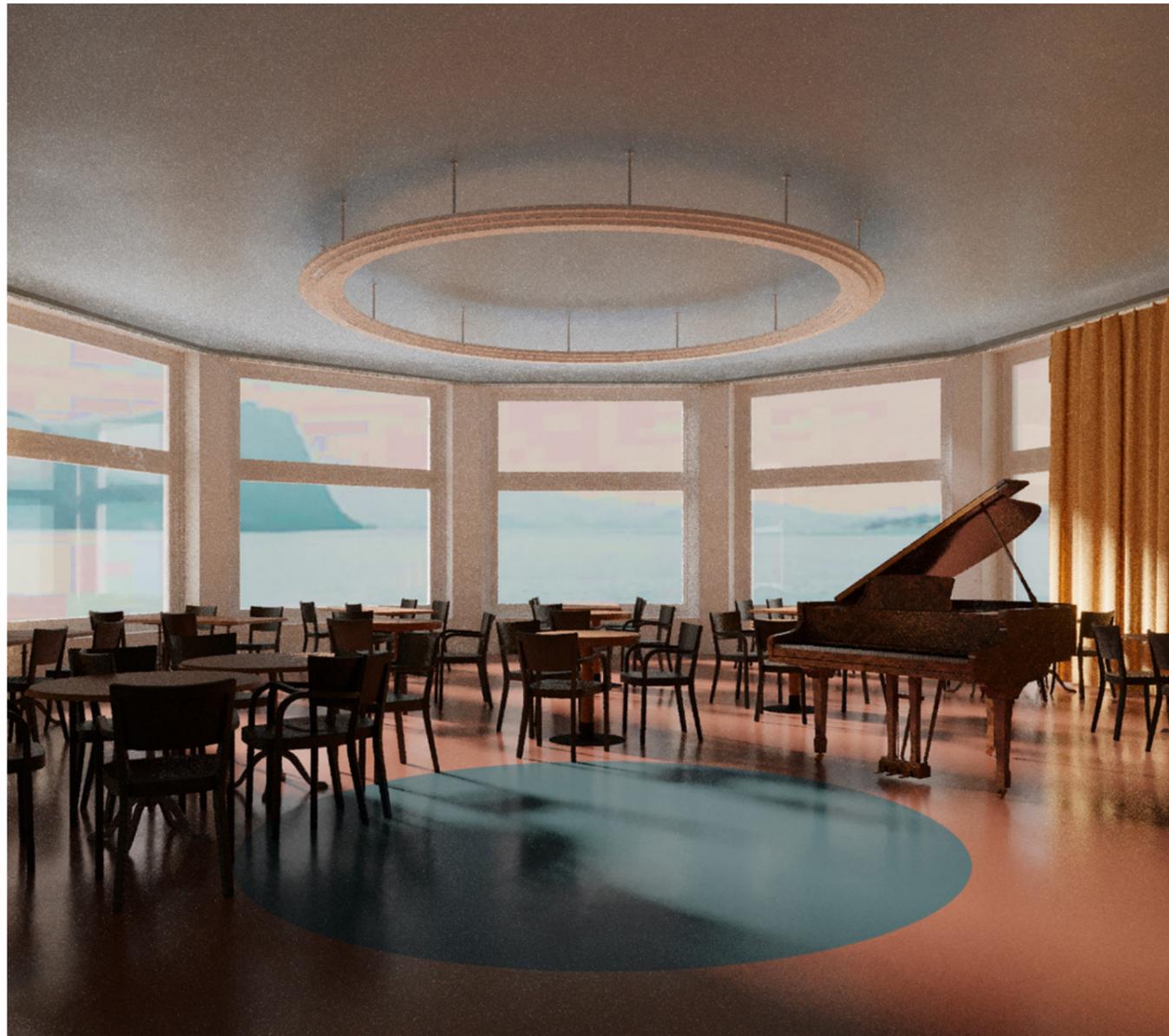
« Die Sanierung dieser Architekturperle wurde in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege geplant. Wir möchten, dass der ursprüngliche Charakter von 1930 wieder erfahrbar ist.»

Anna Flückiger  
Architektin  
Christ & Gantenbein

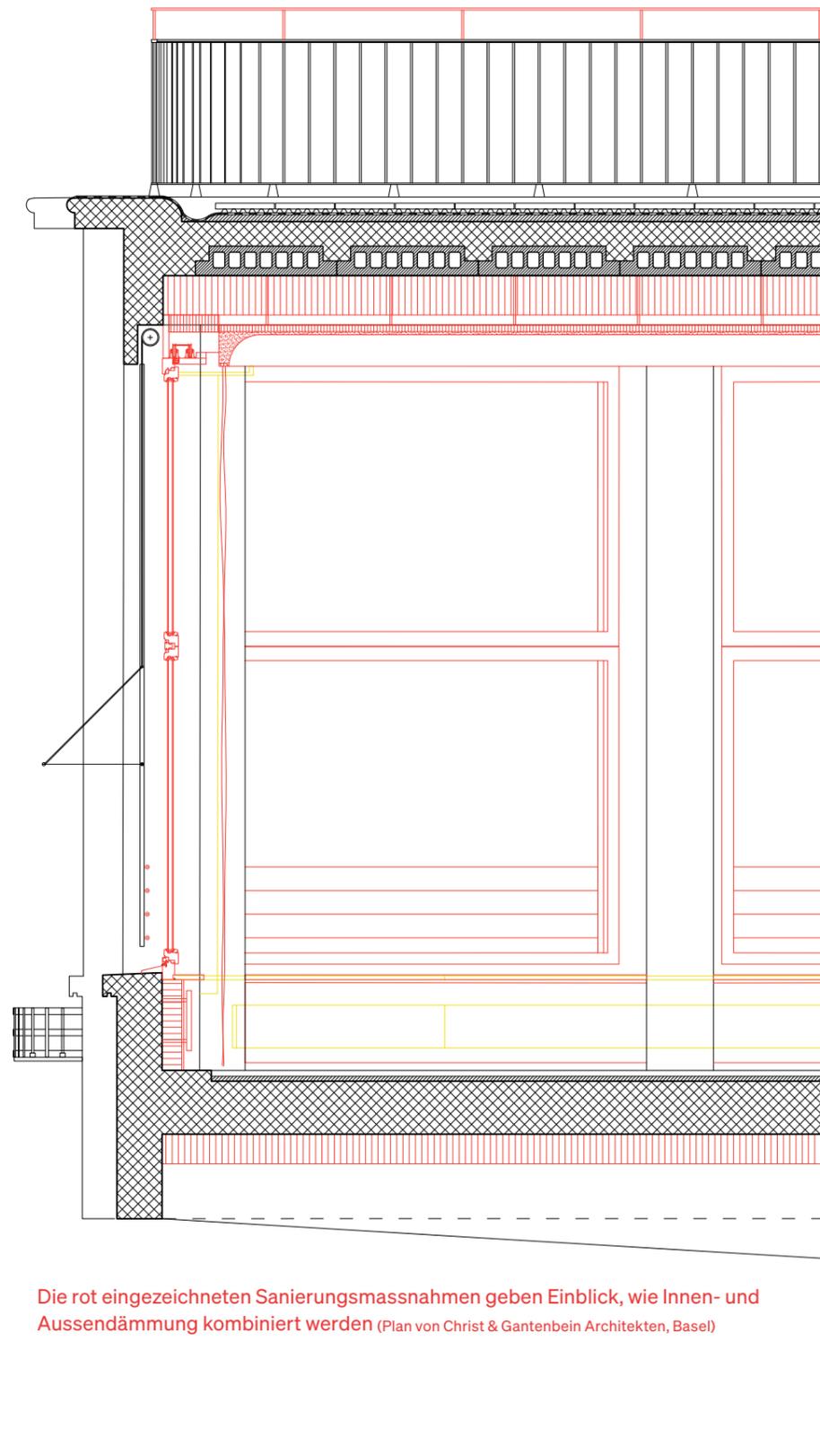
Besonders attraktiv ist neben dem Rondellsaal auch die für das Haus namensgebende Terrasse auf dem Rondell. Diese wird auch zukünftig als ganz besonderer Erholungsort für Hotelgäste genutzt.

### Kostenauszug für die Sanierung des Rondells

Architekturleistungen und Projektleitungskosten Rondell	139'500
Analyse und Rekonstruktion der denkmalgeschützten Gipsdecke	68'000
Energetische Sanierung von Wänden, Boden und Decke	39'500
Ersatz der Fenster in Anlehnung an den historischen Bestand	126'000
Wiederherstellung der ehemaligen Eingangsfassade	22'000
Ersatz und Elektrifizierung der Ausstellmarkisen	27'500
Sanierung der originalen Ringleuchte und Umrüstung auf LED	18'500
Bodenbelag auf Grundlage historischer Abbildungen	37'000
Raumakustik	17'500
Erneuerung der Installation	12'500
Restaurierung Originalmobiliar	50'000
<b>Total Rondell CHF</b>	<b>558'000</b>



Visualisierung des Rondellsaals nach der Sanierung  
(Christ & Gantenbein Architekten, Basel)



Die rot eingezeichneten Sanierungsmaßnahmen geben Einblick, wie Innen- und Aussendämmung kombiniert werden (Plan von Christ & Gantenbein Architekten, Basel)

# Stilvolle Orte der Begegnung und des Genusses

Während der grosse Rondellsaal mit Ausblick auf die spektakuläre See- und Bergkulisse am Morgen den Hotelgästen als Frühstücksraum dient und am Abend für eine gehobene Gastronomie und Veranstaltungen genutzt werden kann, lädt das Restaurant als lebendiger Ort besonders auch die lokale Bevölkerung ein. Der längliche Speiseraum wird durch die sorgfältige Sanierung seinen ursprünglichen Charakter zurückerhalten. Er überzeugt durch seine charmante Einfachheit, zu welcher die renovierten historischen Möbel von Designer Max Häfeli ideal passen. Als prägendes Raumelement wird ein Buffet mit dahinterliegender Bar den Restaurantbetrieb prägen. Die grosse Bar funktioniert auch als sozialer Begegnungsort. Für guten Kaffee zu jeder Tageszeit oder einen Drink am Abend begegnen sich hier Hotelgäste, lokale Bevölkerung und vereinzelt auch Tagestouristen.



Visualisierung der neuen Bar und des Restaurants (Christ & Gantenbein Architekten, Basel)

## Neue Küche als Grundlage

Die Voraussetzung für diese stimmungsvolle Bespielung der Gastronomieräume wird durch die Erneuerung der Küche im Untergeschoss geschaffen, deren Grundstruktur mittlerweile in die Jahre gekommen ist und ersetzt werden muss. Von hier aus werden die Satellitenküchen im Erdgeschoss hinter der Bar und im Aussenbereich beliefert.

Bei der Planung modernster Kücheninfrastruktur in historischen Räumen stellten sich den Architekt:innen zahlreiche Herausforderungen. So musste die Führung der elektrischen Leitungen und Wasserrohre ganz spezifisch an der historischen Substanz des Gebäudes ausgerichtet werden. Besonders aufwändig ist die Erneuerung der Lüftung, welche durch mehrere Stockwerke übers Dach geführt werden muss. Insgesamt machen die Kosten für die Erneuerung der Küche rund einen Drittel des Architekturprojekts aus.

#### Kostenauszug für die Sanierung des Seerestaurants (ohne Totalerneuerung Küche)

Architekturleistungen und Projektleitungskosten Seerestaurant	64'833
Analyse und Rekonstruktion der denkmalgeschützten	
Gipsdecke mit den originalen Jugendstilleuchten	45'500
Energetische Sanierung von Wänden und Decke	20'000
Erneuerung der Installationen / Beleuchtung	50'000
Anpassungen an Fernstern und Beschattung in	
Anlehnung an den Originalzustand	5'000
Restaurierung Originalmobiliar	20'000
Buffet/Bar als moderner Blickfang und sozialer Treffpunkt	54'000
<b>Total Seerestaurant (ohne Totalerneuerung Küche) CHF</b>	<b>259'333</b>



« Ich liebe alte, schöne Hotels. Sie sind voller Geschichten, die ich nicht kenne, aber spüre. Baumeister haben sie geplant, Handwerker haben sie gebaut, Menschen haben in den Räumen geliebt und gelebt. Ich fühle mich aufgehoben.»

Peter Zumthor  
Architekt  
Botschafter des Vereins

© Brigitte Lacombe

## Einzigartiger Aussenbereich

Es gibt kaum eine einladendere Aussenwirtschaft als die des Hotel Terrasse gleich bei der Talstation der Rigi Bahnen in Vitznau. Dieser wunderschöne Aussenbereich ist speziell auf Durchreisende von Schiff- und Bahnverkehr ausgerichtet. Mit seinem charakteristischen Bestand an Kastanienbäumen und der gedeckten Veranda kann der Garten bei jedem Wetter genutzt werden.

Die Veranda wird im Rahmen der Erneuerung des Hauses renoviert, das gastronomische Angebot erweitert. Mit der geplanten Aussenküche und einer zusätzlichen Lounge direkt am See wird die einmalige See- und Bergkulisse noch besser erlebbar sein. Hier können sich Geniessende und Flanierende zu unterschiedlichen Tageszeiten in behaglicher Atmosphäre treffen. Besonders attraktiv ist der Aufenthalt im Aussenbereich an lauen Sommerabenden, wenn man vom Tisch aus die spektakulären Sonnenuntergänge über dem See erleben kann.

#### Kostenauszug Massnahmen Aussenraum

Architekturleistungen und Projektleitungskosten Aussenraum	58'067
Outdoorküche	21'700
Sanierung originaler Natursteinboden Veranda	12'500
Restaurierung Originalbeleuchtung	50'000
Restaurierung Original-Aussenbestuhlung	40'000
See-Buvette	50'000
<b>Total Massnahmen Aussenraum</b>	<b>232'266</b>



Der Aussenbereich unter den Kastanienbäumen mit Blick auf den See vor der Erneuerung (Foto: SHH)



Einladender Sitzbereich auf der Veranda vor der Erneuerung (Foto: zvg)

## Die Geschichte des Hauses lebt auf

Ein historisches Hotel wird seiner Geschichte erst richtig gerecht, wenn es sich öffnet und ein Ort voller Leben und Genuss ist. Bei der Planung der Sanierung des Hotel Terrasse am See hat sich bestätigt, dass im ehrwürdigen Haus Potentiale schlummern, die es zu entdecken gilt.

Das besondere Extra bietet das neu ganzjährig bespielbare Rondell, das Aushängeschild des Hauses, mit seiner einmaligen Dachterrasse und dem Saal mit den grossen Fenstern. Hier wird man auch das Tanzbein schwingen und dabei die «Dancing-Atmosphäre» aus der Gründungszeit aufleben lassen – mit gehobener Gastronomie, Live-Musik und grandiosem Blick auf den Vierwaldstättersee.

Schmelztiegel für alle ist die lange Bar im Erdgeschoss. Sie bildet das Herz des Hauses und ist ein Ort des Genusses, der Erinnerung und Begegnung. Hierhin kehren Einheimische und Gäste gerne zurück.

An lauen Sommernächten wird das Hotel Terrasse seinem Namen besonders gerecht. Die Gartenterrasse verwandelt sich nach einem Betriebstag mit vielen Kurzbesuchenden zu einem Ort für die Bleibenden. Die einzigartige Stimmung mit Sonnenuntergangspanorama bezaubert die Gäste auf den Aussenplätzen direkt am See, unter den Bäumen oder auf dem Dach des Rondells. Wird es später kühler und breitet sich die Nacht aus, bietet die Bibliothek einen Ort für letzte Gespräche, bevor sich die Gäste in die historischen Zimmer zurückziehen.



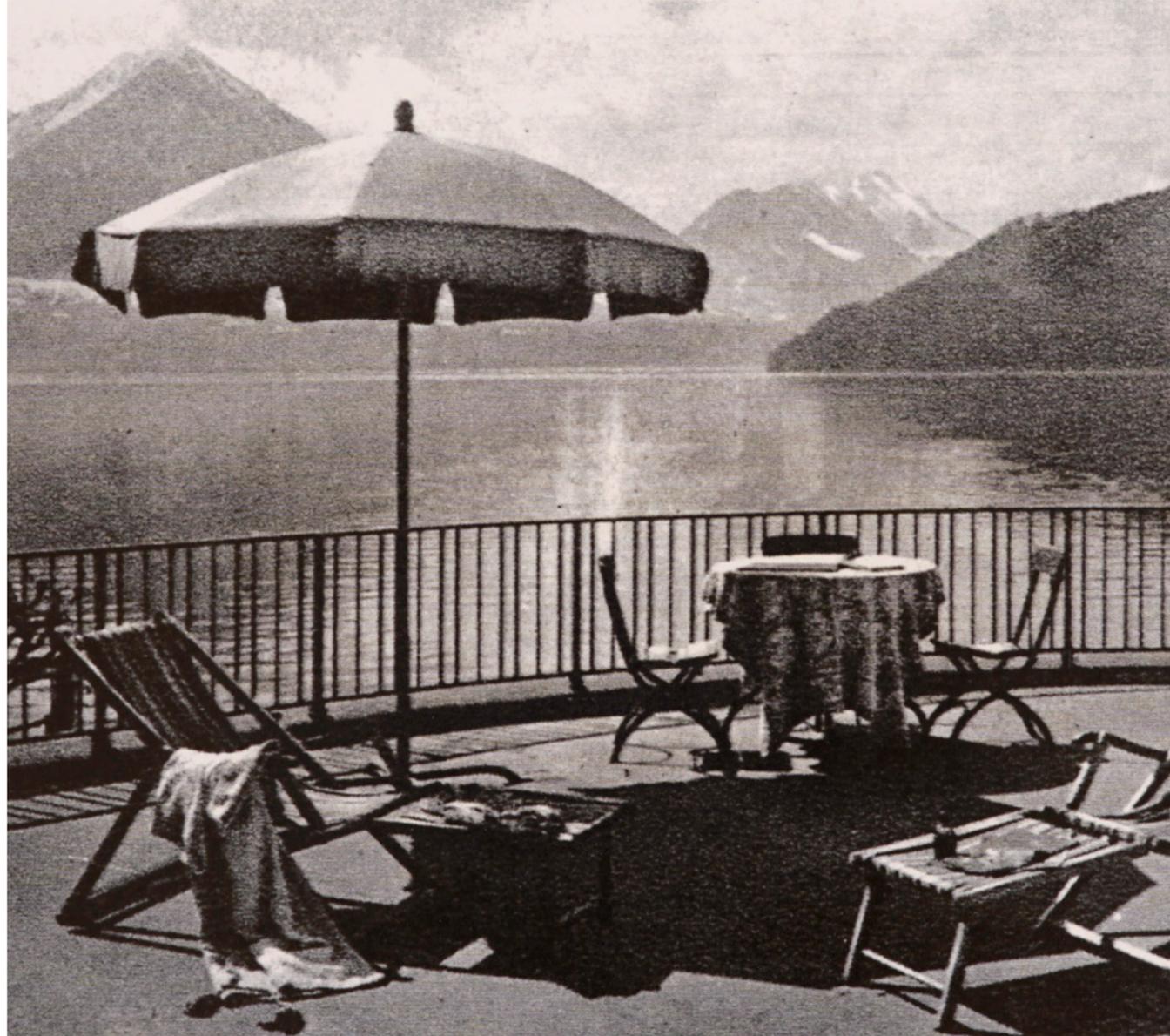
Visualisierung des Rondellsaals nach der Sanierung (Christ & Gantenbein Architekten, Basel)

Ein lebendiges Hotel lebt nicht nur von den Besuchenden – es wird auch von Menschen geführt, die Freude daran haben, den Geist des Hauses zu pflegen und neu zu prägen.



« Friends of Swiss Historic Hotels ist als gemeinnütziger Verein steuerbefreit. Unterstützerinnen und Unterstützer können grössere oder kleinere Beiträge spenden. Wer uns ein Objekt in Obhut gibt, verzichtet auf den Maximalgewinn und überlässt es zu einem reduzierten Preis, damit wir es als historisches Hotel weiterführen können. Das Hotel an sich muss mittel- bis langfristig wirtschaftlich selbsttragend sein.»

Franz-Xaver Leonhardt  
Delegierter Verwaltungsrat Historic Hotel AG



Schon 1929 war die Sonnenterrasse auf dem Rondell sehr einladend (Foto: Archiv Denkmalpflege Luzern)



Die Terrasse hat nichts von ihrer Attraktivität eingebüsst und wird auch in Zukunft ein besonderer Ort für die Gäste sein (Foto: zvg)

# Budget und Finanzierungsplan

## Budget

### Budget-Übersicht

Vorbereitungsarbeiten	392'200
Gebäude	1'750'500
Betriebseinrichtungen	1'136'900
Umgebung	34'200
Baunebenkosten	533'300
Ausstattung	62'400
<b>Total</b>	<b>3'909'500</b>

### Budget nach Teilbereichen

<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>392'200</b>
Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	29'400
Räumungen, Terrainvorbereitungen	144'500
Sicherungen, Provisorien	3'300
Gemeinsame Baustelleneinrichtung	38'600
Honorare	176'400

<b>Gebäude</b>	<b>1'750'500</b>
Rohbau 1	202'500
Rohbau 2	200'200
Elektroanlagen	242'200
HLK-Anlagen, Gebäudeautomation	99'000
Sanitäranlagen	220'600
Ausbau 1	180'700
Ausbau 2	125'200
Honorare	480'100

<b>Betriebseinrichtungen</b>	<b>1'136'900</b>
HLK-Anlagen, Gebäudeautomation	432'500
Sanitäranlagen	492'000
Transportanlagen, Lageranlagen	37'900
Ausbau 1	78'400
Ausbau 2	70'000
Honorare	26'100

<b>Umgebung</b>	<b>34'200</b>
Rohbau- und Ausbauarbeiten	12'500
Installationen	21'700

<b>Baunebenkosten</b>	<b>533'300</b>
Bewilligungen, Gebühren	25'100
Dokumentation und Präsentation	10'900
Versicherungen	4'600
Finanzierung ab Baubeginn	0
Übrige Baunebenkosten	5'500
Rückstellungen und Reserven	433'100
Übergangskonten für Honorare	54'100

<b>Ausstattung</b>	<b>62'400</b>
Möbel	31'500
Beleuchtungskörper	16'100
Textilien	14'800

<b>Total</b>	<b>3'909'500</b>
--------------	------------------

## Finanzierungsplan

Stiftungen	0.75 Millionen CHF
Privatspenden	0.75 Millionen CHF
Bankfinanzierung / SGH	2.0 Millionen CHF
Privatdarlehen	0.2 Millionen CHF
Denkmalpflege (Bund, Kanton)	0.2 Millionen CHF

<b>Total Finanzierung</b>	<b>3.9 Millionen CHF</b>
---------------------------	--------------------------

# Planerfolgsrechnung

## Planerfolgsrechnung in Tausend CHF

	2023		2024		2025		2026		2027	
	April bis Oktober, erstes Jahr nach Übernahme		Optimierter Betrieb vor der Sanierung		Betrieb während 9 Monaten nach der Sanierung		Erstes Jahr im Vollbetrieb nach Sanierung		optimierter Betrieb nach der Sanierung	
Ertrag Food & Beverage	760	56%	800	57%	950	60%	1'200	64%	1'400	66%
Ertrag Room	600	44%	600	43%	630	40%	680	36%	720	34%
<b>Total Ertrag</b>	<b>1'360</b>	<b>100%</b>	<b>1'400</b>	<b>100%</b>	<b>1'580</b>	<b>100%</b>	<b>1'880</b>	<b>100%</b>	<b>2'120</b>	<b>100%</b>
Aufwand Food & Beverage	205	27%	208	26%	238	25%	288	24%	336	24%
Aufwand Room	36	6%	36	6%	38	6%	48	7%	50	7%
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>241</b>	<b>18%</b>	<b>244</b>	<b>17%</b>	<b>275</b>	<b>17%</b>	<b>336</b>	<b>18%</b>	<b>386</b>	<b>18%</b>
Mitarbeiteraufwand	707	52%	700	50%	711	45%	827	44%	912	43%
GL und Übriger	82	6%	81	6%	95	6%	113	6%	127	6%
<b>Total MA-Aufwand</b>	<b>789</b>	<b>58%</b>	<b>781</b>	<b>56%</b>	<b>806</b>	<b>51%</b>	<b>940</b>	<b>50%</b>	<b>1'039</b>	<b>49%</b>
<b>Brutto Betriebserfolg (GOI)</b>	<b>330</b>	<b>24%</b>	<b>375</b>	<b>27%</b>	<b>499</b>	<b>32%</b>	<b>604</b>	<b>32%</b>	<b>695</b>	<b>33%</b>
Übriger Betriebsaufwand	109	8%	112	8%	111	7%	113	6%	106	5%
Energie und Marketing	41	3%	42	3%	63	4%	75	4%	85	4%
Unterhalt und Ersatz	54	4%	56	4%	79	5%	75	4%	85	4%
<b>Brutto Betriebsergebnis (GOP)</b>	<b>126</b>	<b>9%</b>	<b>165</b>	<b>12%</b>	<b>246</b>	<b>16%</b>	<b>341</b>	<b>18%</b>	<b>419</b>	<b>20%</b>
Baurechtszins	50	4%	50	4%	50	3%	50	3%	50	2%
Liegenschaftsunterhalt	38	3%	35	3%	35	2%	35	2%	35	2%
Finanzaufwand/Steuern	24	2%	31	2%	55	3%	55	3%	55	3%
<b>Cash flow</b>	<b>14</b>	<b>1%</b>	<b>49</b>	<b>3%</b>	<b>106</b>	<b>7%</b>	<b>201</b>	<b>11%</b>	<b>279</b>	<b>13%</b>
Abschreibungen	75	6%	75	5%	150	9%	150	8%	150	7%
<b>Ergebnis</b>	<b>-61</b>	<b>-4%</b>	<b>-26</b>	<b>-2%</b>	<b>-44</b>	<b>-3%</b>	<b>51</b>	<b>3%</b>	<b>129</b>	<b>6%</b>

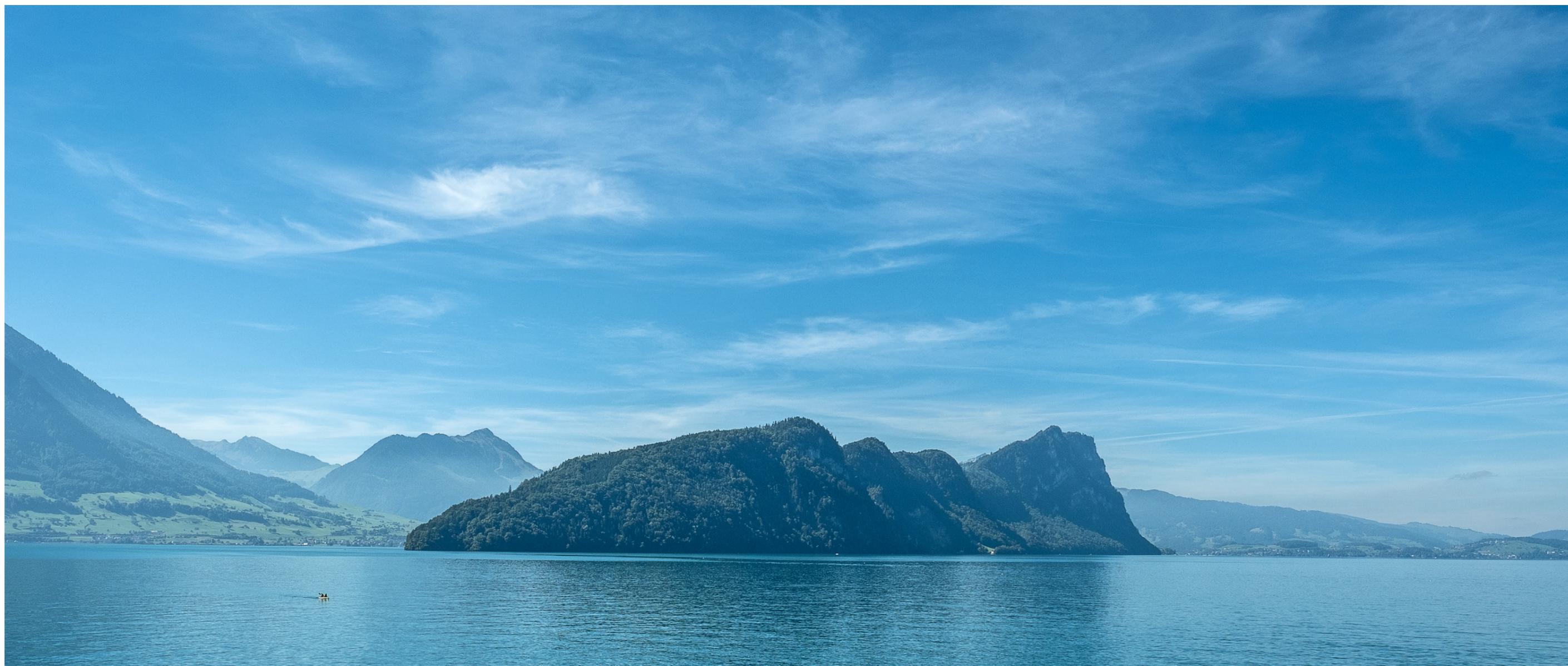
Die Planerfolgsrechnung zeigt auf, wie die Sanierung im weiteren Betrieb teilweise refinanziert wird. Zudem machen die Zahlen deutlich, dass die Investitionen in Küche und Rondell die Grundlagen für den Betrieb entscheidend verbessern. Dank einfacheren Abläufen, neuen Angeboten sowie dem nun möglichen Ganzjahres-Vollbetrieb erhält das Hotel eine nachhaltige wirtschaftliche Basis.



« Historische Hotels sind Zeitzeugen der Tourismusgeschichte und damit wichtiger Teil der Schweizer Geschichte.»

Flavia Flückiger  
Vorstandsmitglied Friends of Swiss Historic Hotels

Vorstand Verein Friends of Swiss Historic Hotels  
Jörg Deubner (Präsident)  
Hotelier, Gastgeber  
Hotel Villa Carona  
Flavia Flückiger,  
Konservatorin-Restauratorin  
MA/SKR  
Petra Schumacher,  
Eidg. Dipl. Betriebsgastronomin und ehemalige Hôtelière  
Thomas Gander  
(Geschäftsführer)



Der Vierwaldstättersee vom Hotel Terrasse aus (Foto: zvg)

# Kontakt

Verein Friends of Swiss Historic Hotels,  
9043 Trogen, [www.living-history.ch](http://www.living-history.ch)  
Geschäftsführer Thomas Gander  
[thomas.gander@living-history.ch](mailto:thomas.gander@living-history.ch)  
+41 31 512 90 55

Raiffeisen Schweiz  
IBAN CH86 8080 8006 8114 3051 2