

Neues Kleid für historische Strukturen

Die Renovation von historischen Gastronomie- und Hotel-
liegenschaften ist eine grosse Herausforderung. Das
Landenberghaus beim Greifensee ZH, das Boutiquehotel La
Couronne in Solothurn und das **International au Lac in
Lugano** blicken auf eine **intensive Renovationsphase** zurück.

TEXT FABRICE MÜLLER — FOTOS DANIEL WINKLER / FABRICE MÜLLER

Die alte Bruchsteinmauer mit den bis zu einem Meter dicken Steinquadern wurde in den vergangenen Jahrhunderten mehrmals angesetzt und erweitert – wie jüngst bei der Renovation des grossen Saals im Landenberghaus in Greifensee ZH. Die historische Giebelfassade zeigt, wie die Mauer immer wieder verändert wurde. Die Geschichte des Hauses geht ins 13. Jahrhundert zurück. Im grossen Saal, in dem rund 300 Personen Platz finden, erinnern die alten Bruchsteinmauern an die Historie des Hauses. Während der Renovationsarbeiten zwischen 2017 und 2019 wurde hier modernste Bühnentechnik installiert: Mit einer versenkbaren Bühne und einer luftigen Empore bildet der Saal das Prunkstück des Landenberghauses.

Vom Kiosk zum Speiserestaurant mit Saal

Ans Landenberghaus angebaut, findet sich das einstige Pfarrhaus, ein denkmalgeschützter Riegelbau. Der «Chäller» bietet 60 bis 70 Personen Platz für Fondue- und Raclette-Abende sowie für private Feiern. Daneben liegt das seit September 2019 von Güney Kayalibal geführte Restaurant. Früher lediglich ein «besseres Kiosk» mit Gartenwirtschaft, ist hier ein Restaurant mit 50 Plätzen und 80 Aussenplätzen, dem Buuregärtli, entstanden. Der neue Restaurantteil besticht durch sein gradliniges Design aus Holz. Um das Restaurant zu entlasten, wurde im ehemaligen Wäschehaus ein Take-away eingerichtet. Das Landenberghaus ist Greifensees kulturelles und gesellschaftliches Zentrum, wie Herbert Hubmann, Leiter Liegenschaften der Gemeinde, informiert. Da feuerpolizeiliche Auflagen den Betrieb erschwerten, entschied man sich, das Haus für 12,6 Millionen Franken zu renovieren und das Ex-Pfarrhaus mit dem Landenberghaus zu verbinden. Da das Landenberghaus aus dem letzten Jahrhundert nicht unter Denkmalschutz steht, konnte es bis auf die historischen Aussenmauern vollständig abgebrochen und neu aufgebaut werden. Beim Pfarrhaus hingegen schrieb die Denkmalpflege vor, Böden, Wände und Decken mit den Deckenmalereien zu erhalten.



Restaurantführer Güney Kayalibal (rechts) mit seinem Stellvertreter Andreas Ehrentraut.

Bei der Ausstattung im Saal, im Restaurant und der Küche wurde der neue Pächter einbezogen. Die nur etwa 20 Quadratmeter grosse Küche im Erdgeschoss ist für die innerbetrieblichen Abläufe eine Herausforderung, wie Kayalibal berichtet. Auch das Lager sei mit zwölf Quadratmetern für den Restaurantbetrieb zu klein; deshalb nutze man zusätzlich ein externes Lager in der Nähe des Landenberghauses. «Weil das Restaurant ursprünglich als Kiosk betrieben wurde, sind die Platzverhältnisse für ein Restaurant nicht üppig», sagt Herbert Hubmann. Die Gemeinde begrüsse es jedoch, dass das Lokal nun als Speiserestaurant geführt wird.

Historie und zeitgemässe Hotellerie

Von Greifensee nach Solothurn: Ebenfalls zwei Jahre dauerte die Renovation des Viersterne-Boutiquehotels La Couronne. Das erste Haus am Platz, wo einst Ambassadors und gar Napoleon übernachteten, ist einer von fünf Betrieben der ein-



Martin Volkart, Delegierter des Vorstandes der Genossenschaft Baseltor.



Das Hotel «La Couronne» in Solothurn, das als «zweitältestes Gasthaus der Schweiz» gilt.

heimischen Genossenschaft Baseltor und wird von Murat Baki und Claudia Baki-Vogl geleitet. Es gilt als «zweitältestes Gasthaus der Schweiz» und wird 1418 als «St. Ursenpinte» erstmals erwähnt. Mit den 28 Zimmern, dem Gourmetrestaurant, der Bar à vin, dem Café «Boulevard Terrasse» und dem geschichtsträchtigen Kronensaal repräsentiert das Hotel heute die Historie der ehemaligen Ambassadorenstadt. Ende 2017 wurde das Ensemble für 15 Millionen Franken von Grund auf renoviert und mit weiteren neun Zimmern, dem hoteleigenen Garten und einer Hotelgarage im einstigen Kutscherhaus ergänzt.

Respekt vor der Substanz

Bis zur Renovation hatte sich im Gebäude laut Martin Volkart nur wenig verändert. «Weil bisher das Geld für grosse Renovationen fehlte, glich das Haus einem Flickwerk», erzählt der Genossenschaftsvertreter. Eine Analyse habe ergeben, dass das Haus komplett saniert werden müsse, ohne jedoch – aus Respekt vor der Substanz – die historische Struktur zu verändern. «Das für heutige Verhältnisse äusserst grosszügige Treppenhaus ist ein Ausdruck der damaligen Zeit. Wir haben uns entschieden, solche Einbauten zugunsten der Seele, des Charmes und der Authentizität des Gebäudes zu belassen», sagt Volkart.

Abläufe effizient gestalten

Eine Herausforderung war die Optimierung der betrieblichen Abläufe zwischen Küche und Service. «Die Strukturen des Hauses stammen aus einer Zeit, als man noch viel Personal beschäftigte. Beim Umbau galt es, Lösungen zu finden, um die Abläufe effizienter zu gestalten», sagt Volkart. Auch hier sei man Kompromisse eingegangen. Als vorbildlich lobt er die Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege. «Beide Seiten gingen Konzessionen ein und beharrten nicht auf ihren Positionen.» Gestalterisch wollte man die Geschichte des Hauses mit seinen alten Holzvertäfelungen, Schnitzereien und Stuckaturdecken sowie den Textilmustern aus Versailles aufnehmen und über ein Farbkonzept mit rund 30 Grautönen und zeitgemäßem Möbeldesign in die Moderne führen. Das Hotel war während der Renovationsarbeiten geschlossen. «Parallel zum Umbau

den Gastronomiebetrieb aufrechtzuhalten, wäre nicht möglich gewesen», argumentiert Volkart, der als Verwaltungsratspräsident des Hotels Krafft in Basel Erfahrungen mit der Renovation eines historischen Gebäudes machen durfte.

35 neue Stellen geschaffen

Nach Abschluss der Umbauarbeiten und der feierlichen Eröffnung mit über 8000 Gästen verfügt das La Couronne über sehr persönlich gestaltete Gästezimmer – von den «Charme Petit» mit Alkovenbetten bis zu den Suiten mit «Chaise Longue» und freistehender Badewanne. Mit dem Umbau des Hotels konnten knapp 40 neue Stellen geschaffen werden. Für La Couronne Hotel und Restaurant haben die Betreiber einen Umsatz von fünf Millionen Franken budgetiert. Auch im

FINGERSPITZENGEFÜHL, FACHWISSEN UND ERFAHREN

«Viele Renovationsprojekte werden nicht ganzheitlich angegangen, sondern nur stückweise. Wichtig erscheint uns jedoch, die Grundlagen für ein Projekt zu erarbeiten», empfiehlt Christian Gasser, Präsident der IG Altbau. Dazu gehöre zum Beispiel, sich mit der Geschichte und dem Hintergrund des Hauses zu beschäftigen, die Konstruktionspläne zu beschaffen und zu studieren, in den Archiven nachzuschauen, wie damals gebaut wurde. «So geht man der Sache auf den Grund.

Andernfalls läuft man Gefahr, dass man erst während des Bauprozesses auf Überraschungen wie etwa belastete Böden stösst.»





Ansicht des frisch renovierten Hotel International im Sommer 2020.



Roberto Schmid und Schwester Alessandra Besomi-Schmid mit der 5. Generation: Sergio (Sohn von Alessandra mit Andrea) und Aurelia (Tochter von Roberto mit Nok).

schwierigen Corona-Sommer verzeichnete das Haus laut Martin Volkart eine Auslastung von 75 Prozent.

Renovationsprojekt für zirka acht Millionen Franken

Die grosse runde Kuppel über dem Turm ist das Wahrzeichen des Hotels **International au Lac** an der Seepromenade von Lugano. Zwischen Herbst 2017 und Frühjahr 2018 wurde die Kuppel komplett renoviert. Die Geschichte des 1906 erstellten Hotels mit seinen 80 Zimmern ist von zahlreichen Renovierungen geprägt. «Wir befinden uns immer in einem Renovierungszyklus», bestätigt Hoteldirektor Roberto Schmid. Seine Familie besitzt das Hotel und ist seit vier Generationen im Hotelgewerbe tätig. 2013 startete die erste Etappe im Umfang von rund acht Millionen Franken mit der Sanierung der Zim-

mer im ersten und zweiten Stock, danach folgte die IT-Infrastruktur und das «Corporate Image», und 2017 wurde die Heizungszentrale mit einer Wärmerückgewinnung ausgerüstet. Von November 2019 bis März 2020 folgte die letzte Etappe mit der Totalsanierung der Zimmer im dritten und vierten Stock. Da wurde die Innenarchitektur und Ausstattung komplett erneuert, wie Roberto Schmid erzählt. Zur zweiten Etappe gehörte auch die Sanierung der denkmalgeschützten Fassade, die dieses Jahr abgeschlossen werden konnte.

Während der Bauarbeiten geschlossen

«Dieses Renovationspaket bedeutete für den Betrieb einen grossen zeitlichen und finanziellen Aufwand», sagt Roberto Schmid. Wie früher sein Vater, begleitete Roberto Schmid die Arbeiten. Sämtliche Bauarbeiten wurden in die Nebensaison von November bis März gelegt und das Hotel geschlossen. «Wir wollten ein Nebeneinander von Handwerkern und Hotelgästen verhindern», betont der Hoteldirektor.

Trotz guter Planung kam es bei den Renovationsarbeiten zu Überraschungen und Herausforderungen. «Wir haben damit gerechnet und uns mit einem finanziellen Puffer von 10 bis 15 Prozent des Renovationsvolumens darauf ausgerichtet», sagt Roberto Schmid. Gestalterisch verfolgten die Familie Schmid und die Architekten das Ziel, das traditionelle Ambiente des Hotels zu erhalten. «Die Zimmer müssen mit dem Stil des gesamten Hauses übereinstimmen, gleichzeitig aber den heutigen Anforderungen der Gäste gerecht werden», sagt Roberto Schmid. So entschied man sich zur Weiterführung von Nussbaumholz fürs Mobiliar sowie von Messing für die Beleuchtungen als roter Faden im Gestaltungskonzept. Im Badezimmer kamen sechseckige Fliesen zum Einsatz, wie sie schon vor über 100 Jahren im Hotel verwendet wurden. Aufnahmen aus dem hoteleigenen Museum wurden Teil der Innengestaltung der neuen Zimmer und dienen als Brückenbauer zwischen Vergangenheit und Gegenwart.

www.landenberghaus.ch
www.lacouronne-solothurn.ch
www.hotel-international.ch

AHRUNG

Die Bauherren sind laut Christian Gasser gut beraten, wenn sie ihr Handwerkerteam sorgfältig auswählen und früh ins Boot holen – am besten schon während der Planungsphase. Denn: «Die Arbeit an einem Haus, das einige hundert Jahre alt ist, setzt ein hohes Mass an Fingerspitzengefühl, Fachwissen und Erfahrung voraus.» Zu den grössten Feinden eines Bauprojekts mit alten Gebäuden zählen die Feuchtigkeit und die Dampfdiffusion. Oft sind die Häuser schlecht oder falsch gedämmt. Ein wichtiger Faktor für die Energiebilanz eines Hauses sind die Fenster. Die Isolation der Wände hingegen stellt den grössten und teuersten Eingriff dar. Ausserdem verändert man dadurch die Ästhetik des Gebäudes am stärksten. «Solche Massnahmen sind auch nicht unbedingt immer nötig, schliesslich hat zum Beispiel eine Bruchsteinmauer oft gute Dämmwerte – und im Sommer hält sie die Räume angenehm kühl und sorgt für ein gutes Raumklima», sagt Gasser.

www.igaltbau.ch

GASTRO journal

DAS FACH- UND VERBANDSMAGAZIN VON GASTROSUISSE FÜR RESTAURATION, HOTELLERIE UND TOURISMUS



Renovieren

Die Herausforderungen
beim Umbau
historischer Betriebe

Casimir Platzer schlägt Alarm

Vertreter der Gastrobranche fordern von
der Regierung Soforthilfe und Respekt

Schweizer Safran

Jetzt ist Erntezeit des Roten Goldes