



Renovierungsbedürfnisse der Zimmer Hauptgewicht Economy-Zimmer zum Hof Stand: November 2020

Ziel 2021:

Wir wollen die nächsten Renovierungs-Arbeiten weise Etappieren und mit professionellen Kosteneinschätzungen in unserem Investitionsbudget 2021-2026 schriftlich festhalten.

Die Erste grösse Etappe könnte im Oktober 2022 bis März 2023 in Angriff genommen werden.

Dieses Dokument fasst die Renovierungsbedürfnisse der Zimmer des "Süd"-Flügels im 2., 3., und 4. Stock zusammen und soll dazu dienen die zukünftigen Eingriffe zu Konzipieren.

1) Unser Hotel

"Historic Lakeside Hotel, since 1906"

und

***"Seit 1906, Gastfreundschaft und historischer Charme,
zwischen Altstadt, Kunst und See"***

sind 2 "Claims" die unsere Positionierung gut zusammenfassen.

Die Einrichtung der Gemeinschaftsräume, die sich durch antike Möbel, Kunstwerke und die Höhe der Räume auszeichnet, verleiht dem Hause eine einzigartige Atmosphäre, die wir erhalten wollen.

Wir wollen ein historisches Hotel sein, aber nicht alt; wir verbinden erfolgreich das historische Flair des jahrhundertealten Gebäudes mit modernem Wohnkomfort.

Wir positionieren uns auf dem Markt, um noch jüngere Kunden anzuziehen. Wir streben danach, unser Geschäft auf familiäre, aber professionelle Weise zu führen, indem wir den Kunden in den Mittelpunkt unseres Geschäfts stellen. Wir haben in die Mitte getroffen wenn unsere Gäste unser Hotel so empfinden wir neulich ein Guest in einer Bewertung schrieb: "Wonderful mix of grand old hotel and modern conveniences".

Unsere Bauphilosophie

- a. Wir stellen den Kunden (Nutzer des Zimmers) in den Mittelpunkt unserer Aufmerksamkeit. Deshalb bewerten wir sorgfältig den Komfort, die Benutzerfreundlichkeit und die intuitive Bedienung jeder Komponente.
- b. Wir prüfen sorgfältig die Pflegeleichtigkeit und im Allgemeinen die einfache tägliche Reinigung. Reparaturen, Fehlerbehebung und jährliche Wartung müssen einfach und kosteneffizient sein. Bei der Auswahl der Komponenten wird auch die leichte Verfügbarkeit von Ersatzteilen in ferner Zukunft berücksichtigt.

Diese 2 oben genannte Punkte sind vorrangig; allerdings gilt auch:

- c. Wir arbeiten vorzugsweise mit ortssässigen Handwerkern zusammen, die unser Hotel und seine Besonderheiten kennen. Wir berücksichtigen die Ratschläge und Erfahrungen der Handwerker, aus denen wir Nutzen ziehen wollen. Trotz der jahrzehntelangen Zusammenarbeit mit vielen Handwerkern wollen wir regelmäßig Überprüfen ob die Stundensätze und Lieferpreise konkurrenzfähig sind.
- d. Wenn wir in einen Bereich des Hotels für Renovierungen oder Neubelebung Hand anlegen, wollen wir Qualität, die sich über einen längeren Zeitraum hinzieht und keine Interventionen in den folgenden Jahren erfordert. Auf diese Weise können wir uns danach auf neue Projekte in anderen Bereichen des Hotels konzentrieren.
- e. Bei der Finanzplanung von Renovierungs-Projekten müssen wir ausreichende "Reserve"-Positionen für unvorhergesehene Ereignisse vorsehen, die mit der historischen Substanz des Gebäudes zusammenhängen. Änderungen am Projekt im Laufen der Bauarbeiten sind Prinzipiell nicht negativ, solange diese das Projekt-Ergebnis verbessern. In anderen Worten: Änderungen am Projekt, die dem Hotelgast zugutekommen, die Reinigungs- oder Wartungsarbeiten optimieren oder langfristige Einsparungen erbringen, sind, soweit möglich, den kurzfristigen Investitionsbudgets-Angelegenheiten überlegt.
- f. Andererseits muss jede Möglichkeit der Vereinfachung, Ressourcenoptimierung und finanziellen Einsparungen genutzt werden, da

sie Ressourcen zugunsten künftiger Renovierungsprojekte im Hotel freisetzen.

2) Ist-Situation der Economy-Doppelzimmer zum Hof gelegen

- a. Zimmer im 2. Stock: 226, 227, 228, 229
Zimmer im 3. Stock: 346, 347, 348, 349
Zimmer im 4. Stock: 466, 467, 468, 469
Achtung, im 1. Stock unter Zimmer 228 und 229 befindet sich die historische Taverna degli Angeli

- b. Diese Zimmer wurden in den 1980er Jahre mit Badezimmer ausgestattet und seither wurden nur Erneuerungen der Inneneinrichtung (Teppich, Tapeten, Vorhänge, Möbel) vorgenommen. Im 2009 wurden die Zimmer klimatisiert mit einer zentralen Wasserzirkulations-Anlage für den ganzen Süd-Trakt. Steigzonen, Wasserleitungen, Fenster, Wände und Böden stammen vom den 1980er Jahren. Sofern mir bekannt, wurde auf die existierende Tragende Struktur gebaut, wo nötig verstärkt.

- c. Im Verkauf gehören diese Zimmer zur Kategorie "Doppel Classic", diese ist die günstigste Kategorie, die überhaupt kein Seeblick/ Ausblick vom Zimmer hat.

- d. Im Zimmer fehlt ein Wow-Effekt, dass von der Fehlenden Aussicht vom Fenster ablenkt und dieser „Mangel“ zweitrangig macht.

- e. Die Zimmer sind ringhörig!
Man hört die Schrankschiebetür vom Zimmer nebenan/obenan; man hört die Wasserleitung rauschen/pfeifen, wenn im Zimmer nebenan der Wasserhahn geöffnet wird, usw...

- f. Die Badezimmereinrichtung ist nicht mehr zeitgemäß und genügt der hohen Erwartungen der Kundschaft nicht mehr. Die Badewannen sind teils in sehr schlechtem Zustand.

- g. Die Zimmer mit ungerader Zimmernummer sind bedeutend kleiner als die Zimmer mit gerader Zimmernummer.
Auch dessen Badezimmer sind bedeutend kleiner; daher ist in denen kein Bidet vorhanden. Die Erfahrung Zeigt, dass ca. 50% der Zimmer einer

Kategorie über ein Bidet verfügen sollte.

- h. Fast alle Zimmer dieser Kategorie verfügen über 2 beieinanderstehende Twin Betten (2m x 1m). Bettladen aus edlem Nussbaumholz, Lattenrost, Matratzen und Nachttische sind in gutem Zustand und es sollte mal damit gerechnet werden diese weiterhin zu nutzen.
 - i. Diese Zimmer sollten mit einem kleinen Kühlschrank ausgestattet werden.

3) Was wollen wir mit dieser Erneuerung erreichen?

- a. Erneuerung eines Teils unseres Hauptverkaufsprodukts: ca. 12 Zimmer
- b. Ein Konzept zu implementieren, das gut in den historischen Kontext unseres Hotels passt.
- c. Guest-Experience verbessern

4) Zu berücksichtigende Nebenarbeiten:

- a. Die Badewannen in mehreren Zimmern im 5. Stock und in einzelnen Zimmer in allen Stockwerke zur Kirche sind in schlechtem Zustand. Was für Eingriffe sind hier ratsam? Was für ein Soft-lifting könnten wir in diesen Zimmer ins Auge fassen?
- b. Die Zimmer im Süd-Trakt zur Kirche gelegen sollen bei der Erkundung miteinbezogen werden, vor allem Zimmer 225, 345 und 465. Der Sanierungsbedarf ist allerdings geringer da tiefere Eingriffe in einer näheren Vergangenheit vorgenommen wurden.
- c. Die Zimmer zum Hof gelegen im Nord-Trakt sollen bei der Erkundung auch miteinbezogen werden. Es handelt sich jeweils pro Stock um ein Einzel- und ein Doppelzimmer plus einen unförmigen Service-Korridor der zu einem Zimmer mit Etagenbad (!) führt. Es sollte geprüft werden, ob die Raumeinteilung neu konzipiert werden kann. Achtung: im 1. Stock, unter diesem Bereich, befinden sich erhaltenswerte Fresken aus dem 1800.
- d. Über den Zimmer 466, 467, 468, 469 befindet sich im 5. Stock ein völliger Abbruch reifer Personal-Sektor, der bis in die 1970 Jahre als Unterkunft für Saisonale Mitarbeiter diente. Dessen Dach ist noch von 1906.

Diese Kubatur sollte in Zukunft (wann?) in Gästezimmer umgebaut werden. Neue Leitungen, Steigzonen usw. im 2. bis 4. Stock sollten dies jedenfalls dringend berücksichtigen.

Es gäbe auch die Möglichkeit an dieser Stelle Duplex-Zimmer zu errichten, da im Stadt kern keine Gebäudehöhen festgelegt sind.

Anstatt Duplex-Zimmer könnte im Zusammenhang mit dem Ausbau der Dachwohnung im 6. Stock, einen Zugang zu eventuellem weiterem Zimmer über dem 5. Stock ins Auge gefasst werden.

Kommen wir mit diesen eventuell zusätzlichen Zimmern ans Kapazitätsslimit vom Aufzug? Vom Frühstücksbereich? Von der Rezeption?

- e. Zur Ausstattungs-Verbesserung der Zimmer zur Kirche, könnte die Möglichkeit geprüft werden die Veranda mit den Eisenpfeiler aus anfangs 1900 bis zum 5. Stock zu erhöhen und damit Loggia-artige Balkone zu schaffen. (Konzept-Bild vorhanden).
- f. Der CO₂ Ausstoss werden wir in den nächsten Jahren weiterhin senken müssen, obwohl wir bereits im 2017 mit der Erneuerung der Zentral-Heizung den Ausstoss um 47% gesenkt haben.
Durchs eigene erzeugen mit Solarpanelen der Monatlichen 22'000 bis 35'000 kWh (eher ein Teil davon) verbrauchte Elektrizität, bestünde eine Einsparmöglichkeit. Diese fachlich komplexe Angelegenheit werden wir mit unserem Energie-Berater Herr Renner detailliert Analysieren.
Wir müssen allerdings in Betracht ziehen, dass die geeignete Dachfläche noch von 1906 stammt, genauso wie die Räume gleich darunter.
- g. Die Dach-Wohnung, die bis 2016 von der Senior-Besitzer bewohnt wurde, ist seither auf Airbnb.com zu vermieten. Ein Sanierungs-/ Liftingkonzept für diese Räume sollte ins Auge gefasst werden für das grosse und kleine Schlafzimmer so wie für die 2 Badezimmer.
- h. Mit einem professionellen Küchenplaner wollen wir eine neue Frühstücksküche auf derselben Ebene wie der Frühstücksraum Konzipieren. Des Weiteren wollen wir das Frühstücksbuffet-Hardware auf ein höheres Niveau bringen und den Frühstücksraum auffrischen. Vielleicht können einige historische Restaurationsutensilien (Kupferpfannen, etc.) ins neue Dekor integriert werden.

- i. Im Corona-Jahr 2020 wurde die bemannte Blues-Bar in der Hotel-Lobby in eine Selbstbediente Honesty-Bar umfunktioniert. Das Ergebnis auf Seite der Gästezufriedenheit, der Verkaufszahlen und der Kosteneinsparnisse ist verblüffend. Daher wollen wir im Zusammenhang mit einer Auffrischung aller Polstermöbel im Lobby, die Blues-Bar Theke in eine Selbstbediente Honesty-Bar umbauen.

5) Programm:

- a. Etappierung, grobe Konzipierung und erste Kosteneinschätzungen bis Ende 2021.
- b. Umsetzung und Realisation gemäss Finanzen.
Wir wollen unsere Zimmer im Rahmen unserer finanziellen Kapazität so schnell wie möglich und langsam wie nötig in Angriff nehmen.
- c. Für die Bauarbeiten stehen jährlich die Wintermonate von November bis Mitte März zur Verfügung; In den restlichen Monaten des Jahres muss Cash-Flow generiert werden.

6) Budget

Wir hoffen weiterhin auf einen einsetzbaren Cash-Flow von CHF 600'000.- pro Jahr zählen zu können. Dazu kommt der jährliche Unterhaltsaufwand von ca. CHF 200'000.-

Zum heutigen Stand wollen wir bei der Budgetplanung keine weitere Verschuldung in Betracht ziehen.