

Bozen – Kiens und Kaltern, Meran und Mals, Passeiertal und Deutschnofen – an allen Ecken und Enden Südtirols werden derzeit Beherbergungsbetriebe aus- und umgebaut oder gar völlig neu errichtet. Und dann gibt es noch zahlreiche – auch größere bzw. aufsehenerregende – Projekte, die kurz vor Baubeginn stehen oder in Planung sind.

Wer sich in der heimischen Tourismusbranche umsieht, erhält den Eindruck, dass ein wahrer Bauboom ausgebrochen ist. „Wir spüren schon seit einigen Jahren, dass mehr investiert wird“, sagt **Philipp Nösslinger von G22 Projects aus Lana**, einem Architektur- und Generalplanungsunternehmen, das auch an Tourismusprojekten arbeitet. „Ich würde allerdings vorsichtig damit sein, von einem Bauboom im Generellen zu sprechen. Es muss unterschieden werden zwischen großen und kleinen Hotelbetrieben sowie zwischen A- und B-Lagen.“ So seien bei kleineren Betrieben und in B-Lagen die baulichen Maßnahmen bzw. Investitionsmöglichkeiten auch derzeit durchaus moderater bzw. trauten sich solche Beherbergungsbetriebe häufig nicht, einen größeren Schritt zu machen. „Mit größerem Schritt meine ich nicht zwingend mehr Betten, sondern oft erleben wir auch einen massiven Instandhaltungsrückstau, da die vorherige Generation wenig investiert hat“, unterstreicht Nösslinger.

„Unternehmen bereiten sich immer professioneller auf Aus- und Umbauten vor“

Auch **Klaus Schmidt, Leiter der HGV-Unternehmensberatung**, relativiert die Frage nach einem momentanen Bauboom. „Es ist einiges los, aber wie viele Betriebe tatsächlich bauen und in welchem Umfang, ob fünf oder 50 Prozent mehr investiert wird – keine Ahnung“, betont Schmidt. Er fügt aber hinzu, dass im Beratungsbereich beim HGV reger Betrieb herrscht. „Ob das jedoch mit der Tendenz zusammenhängt, dass sich die Unternehmen immer professioneller auf Aus- und Umbauten vorbereiten und dass auch die Banken bei Kreditprüfungen immer mehr Unterlagen verlangen, oder ob das tatsächlich auf eine verstärkte Bautätigkeit hinweist, ist ebenso schwer zu sagen.“

Dass derzeit der Eindruck entsteht, allorts in Südtirol werde an Beherbergungsbetrieben gebaut, könnte auch mit einem weiteren Trend zu tun haben. „Da die Hoteliers ihren Betrieb immer häufiger kürzer geschlossen halten möchten, haben sich die Bauzeiten oft wesentlich reduziert – „Geht nicht gibt's nicht!“, bringt es Nösslinger auf den Punkt.

Die größeren Hotels investieren nicht nur in die Qualität, sondern auch in die Bettenzahl. Das hat wiederum zur Folge, dass auch Nebenflächen, Wellnessbereiche usw. vergrößert werden. „Um die Attraktivität für die Nebensaisonen zu verbessern, wird sicherlich sehr viel Wert auf den Wellnessbereich mit Highlights wie Roof-Top-SPA oder Pools gelegt. Aber auch Kinder-Wasserwelten sind neue Infrastrukturen, welche geschaffen werden“, so Nösslinger. Individualisten legten dabei immer mehr Wert auf gute Architektur. „Dies ist das positive Resultat davon, dass in Südtirol in den letzten Jahren sehr viel Aufklärungsarbeit beim Bauherrn im Bereich der Architektur betrieben wurde“, findet Nösslinger.

Die **Familie Zelger-Mahlknecht vom 4-Sterne-S-Naturhotel Pfösl in Deutschnofen** beispielsweise hat sich für einen Architekturwettbewerb entschieden. „Damit wollten wir unser Gesamtkonzept verfeinern und festlegen, wohin sich unser Haus in den nächsten 20 Jahren entwickeln soll“, erklärt Brigitte Zelger. Bereits seit vielen Jahren

Tourismus – Warum Hoteliers sich für Millionen-Investitionen in Aus- und Umbauten und einen Wechsel in eine höhere Sterne-Kategorie entscheiden

Geht nicht gibt's nicht!

Zahlreiche Beherbergungsbetriebe im Land investieren derzeit wieder – in Zimmer, in Wellnessbereiche, in neue Konzepte. Wird mehr investiert als in anderen Jahren? Gibt es einen Bauboom im Südtiroler Tourismus? Oder täuscht der Schein?



Zahlreiche Beherbergungsbetriebe in Südtirol werden derzeit umgebaut oder erweitert, darunter das Naturhotel Pfösl in Deutschnofen sowie ...



... „Das Gerstl“ in Mals

drehe sich im Pfösl alles um Natur, Regionalität, Saisonalität und Nachhaltigkeit. „Das ist unsere Strategie und Philosophie; durch den gegenwärtigen Umbau werden die natürlichen Elemente und Naturthemen noch stärker gelebt und für unsere Gäste spürbarer“, unterstreicht Zelger.

Neues Schwimmbad, neues Gesamtkonzept

Ausschlaggebend für die umfangreiche Investition zum jetzigen Zeitpunkt war das Hotelschwimmbad, Baujahr 1979, dessen Erneuerung notwendig war. „Wir haben in den vergangenen Jahren immer wieder kleinere Investitionen getätigt. An der großen Investition mit dem an unsere Philosophie angepassten architektonischen Gesamtkonzept arbeiten wir bereits seit einigen Jahren – auch weil es uns am Herzen liegt, dass die Erweiterung eine an die Landschaft angepasste, behutsame Lösung ist“, so Zelger weiter.

An der baulichen Umsetzung des ersten Bauleses wird nun auf Hochdruck gearbeitet: Gleich vier Kräne stehen auf der Pfösl-Baustelle, nicht nur ein neuer Wellnessbereich mit Panorama-Infinity-Pool sowie neue „Rückzugsorte“ entstehen, auch das gesamte Parterre wird erneuert sowie 18 Suiten und drei allein stehende Chalets direkt am Waldrand werden gebaut. Für die Errichtung von exklusiveren Zimmern hat sich die Hoteliersfamilie Zelger-Mahlknecht entschieden, weil sie in der Vergangenheit die Erfahrung gemacht hat, dass höherpreisige Zimmer besser und früher gebucht werden als die Standardvariante. „Der Gast ist durchaus bereit, mehr zu bezahlen, wenn das Rundherum, die Summe der einzelnen Leistungen und Angebote, passt“, sagt Brigitte Zelger.

Ähnlicher Ansicht ist **Tamaris Auer vom Hotel Seehof in Natz bei Brixen**. „In den vergangenen Jahren hat sich herauskristallisiert, dass zahl-

reiche Südtiroler Betriebe, die in eine höhere Sterne-Kategorie wechseln und ihr Angebot entsprechend anpassen, sehr erfolgreich arbeiten“, sagt Auer und fügt an: „Der Grund dafür: Der Gast ist mittlerweile anspruchsvoller und sucht öfter das Besondere.“ Im umgestalteten und ausgebauten Seehof wird es deshalb beispielsweise einen „Borgo dei Sapori“ geben – einen Buffet- und Restaurantbereich, der wie ein Marktplatz aufgebaut ist, der aber nicht nur für das Kulinarische da sein soll, sondern auch als Schauplatz für Begegnungen dienen soll, wie Auer erklärt.

Derzeit wird am Seehof intensiv gewerkelt und gebaut, in wenigen Wochen soll das bisherige 3-Sterne-Haus als 4-Sterne-S-Hotel „Seehof – Nature Retreat“ wiedereröffnet werden. Dafür werden, erzählt Tamaris Auer, der Gebäudebestand „restyled“ – inklusive Renovierung der Zimmer – sowie 16 neue Suiten errichtet. Seit drei Jahren feilt die Familie Auer am Großprojekt, mit dem Ziel, die Vorzüge des Standorts inmitten der Natur stärker ins Zentrum zu rücken. Sie hat dabei auch die Ausrichtung des Betriebs etwas geändert: Bisher wurde viel mit Reiseveranstaltern zusammengearbeitet, fortan soll eher der Individualtourist angesprochen werden.

Nicht nur im Tourismus, auch in anderen Sektoren ist eine Um- und Aufbruchstimmung spürbar

Die Unternehmerin hat den Eindruck, dass es durch den Aufschwung bei den Nächtigungszahlen im heimischen Tourismus eine positive Grundstimmung in der Südtiroler Wirtschaft gebe. „Wenn auch dieser Aufschwung dadurch zustande kommt, dass es vor allem in den Fernzielen gefährliche Krisen gibt“, so Auer. Nicht nur im Tourismus, sondern ebenso in anderen Sektoren sei eine Um- und Aufbruchstimmung spürbar, und dabei werde immer stärker auf Qualität gesetzt.

Auf das „wirtschaftliche Rad“, das Investitionen im Tourismus in Gang setzen kann, weist auch **Lukas Gerstl vom 4-Sterne-S-Haus „Alpin & Relax Hotel Das Gerstl“ in der Malser Fraktion Schling** hin. „Bei jeder Erweiterung und jedem Umbau arbeiten wir ausschließlich mit einheimischen Handwerkern zusammen“, unterstreicht der Hotelier.

Im Gerstl ist die neue, vergrößerte Saunawelt erst seit wenigen Monaten in Betrieb, derzeit werden wieder umfangreiche Bauarbeiten durchgeführt. Neben einer Tiefgarage mit 50 Stellplätzen entstehen auch neue Zimmer und Suiten, sodass fortan anstatt 80 fast 100 Gäste untergebracht werden können. „Die Garage entsteht aus einer Notwendigkeit heraus, weil wir bisher einfach mit wenigen Stellplätzen auskommen mussten“, sagt Lukas Gerstl. Durch die nun anstehende Vergrößerung des Betriebs wurde eine diesbezügliche Erweiterung unabdingbar. „Zugleich ist die Aufstockung der Zimmer notwendig, um die getätigten Investitionen in den Erlebnisinfrastrukturen zu finanzieren.“

Die Bettenanzahl wird auch im **„Alpine Lifestyle Hotel Ambet“ in Meransen** gesteigert, ebenso wie die Einstufungskategorie von drei auf vier Sterne. **Matthias Rieder** hat das familieneigene Hotel erst vor Kurzem von seinen Eltern übernommen. Nun wurde das Haus gerade abgerissen und wird neu aufgebaut; im Juni steht nach einer qualitativen und quantitativen Erweiterung die Wiedereröffnung an.

„Konditionen bei Krediten und auch jene bei Bauhandwerkern passen“

„Wir haben schon einige Jahre über einen Umbau nachgedacht, vor zwei Jahren standen wir dann kurz davor, haben aber gemerkt, dass das Projekt noch nicht ganz ausgereift ist“, erzählt Rieder. „Heuer war es dann so weit.“ Dass die Arbeiten gerade jetzt durch-

geführt werden, sei insofern eher ein Zufall, und habe nichts mit dem Südtiroler Nächtigungsrekord im Vorjahr zu tun. „Zurzeit passen sowohl die Konditionen bei Krediten als auch jene bei den Bauhandwerkern – obwohl man als Bauherr schon merkt, dass die Preise vom vergangenen Jahr auf heuer angezogen haben“, so Rieder weiter.

Die Stimmung in der Tourismusbranche in Meransen und Umgebung bewertet der Hotelier als gut. „Es hat hier in den vergangenen fünf Jahren einen großen Aufschwung gegeben, das hängt auch mit der Fusion der Skigebiete Gitschberg und Jochtal sowie dem Bau der Verbindung zwischen den beiden Gebieten zusammen. Dadurch hat sich eine Aufbruchstimmung entwickelt, die auch dazu geführt hat, dass wir uns als Gebiet jetzt besser vermarkten“, ist Rieder überzeugt. In den vergangenen Jahren und auch derzeit hätten einige Beherbergungsbetriebe auf Gemeindegebiet in den Aus- und Umbau ihrer Häuser investiert.

Unternehmensberatern zufolge sollten Beherbergungsbetriebe alle sieben bis zehn Jahre größere Investitionen vornehmen. „Das bedeutet für Südtirol, dass es Konjunkturwellen geben wird“, sagt Philipp Nösslinger vom Generalplaner G22 Projects. Einen konstanten Anstieg der Bautätigkeit im Sektor in naher Zukunft bis zu einem tatsächlichen Boom könne er sich dagegen nicht vorstellen, da auch die Urbanistik Limits vorgibt. „Dazu kommt, dass wir leider oft erleben, dass vonseiten der Behörden nicht nachvollziehbare Bürokratie verlangt und unterschiedliche Auslegungen der Gesetze betrieben werden. Dies bedeutet häufig nicht vertretbare lange und kostenintensive Genehmigungsphasen, welche die Entwicklung allgemein sehr bremsen“, unterstreicht Nösslinger abschließend.

Simone Treibenreif
simone@swz.it

⇒ Wir können nicht in die Zukunft schauen, aber die Vergangenheit haben wir gespeichert.

Online-Archiv mit allen wichtigen Artikeln seit Oktober 2003 unter www.swz.it.
Passwortanforderung unter E-Mail claudia@swz.it oder Tel. 0471 309 730.


LÖWENHOF
Business Lunch
kein Ruhetag | großer Parkplatz
Hotel Löwenhof | Brixen
Tel. +39 0472 836216 | www.loewenhof.it

 
BÖDEN / MARKISEN / VORHÄNGE
auf 400m² Ausstellungsfläche
T 0474 504535 / www.seeber.bz

SWZ Impressum
Redaktion und Verwaltung:
Innsbrucker Straße 23, 39100 Bozen
Tel. 0039-0471-973 341, Fax 972 007
E-Mail info@swz.it Internet www.swz.it
Verantwortlicher Direktor und Chefredakteur:
Christian Pfeifer
Redakteure und ständige Mitarbeiter:
Simone Treibenreif, Hannes Peintner,
Robert Weissensteiner, Walter Großmann,
Josef Tschöll
Grafik: Julia Da Ponte Becher, Birgit Taibon

Werbung und Verwaltung: Claudia Mahlkecht,
Doris Unterkofler, Tel. 0471-309 730,
inserte@swz.it
Einzelnummer: 3,20 Euro
Jahresabonnement: 142 Euro, 50 Prozent
Aufschlag für Sendungen ins Ausland
Druck: Longo AG, www.longo.media
Herausgeber und Eigentümer:
Neuer Südtiroler Wirtschaftsverlag GmbH.
Registriert beim Landesgericht Bozen
am 2. August 1948, Nr. 6/48
ROC-Eintragung Nr. 6320 vom 10.12.2001


„Ich kannte Herzblatt natürlich schon, aber das Gespräch im Radiosender Bozen am Valentinstag, erschien mir irgendwie sehr authentisch und äußerst sympathisch. Beim persönlichen Informationsgespräch hatte ich ein gutes Gefühl und habe mich dann auch gleich bei Herzblatt angemeldet.“ V. 50
Luis-Zuegg-Straße 28/A · I-39012 Meran
T 0473 200 790 · info@herzblatt.it
www.herzblatt.it