

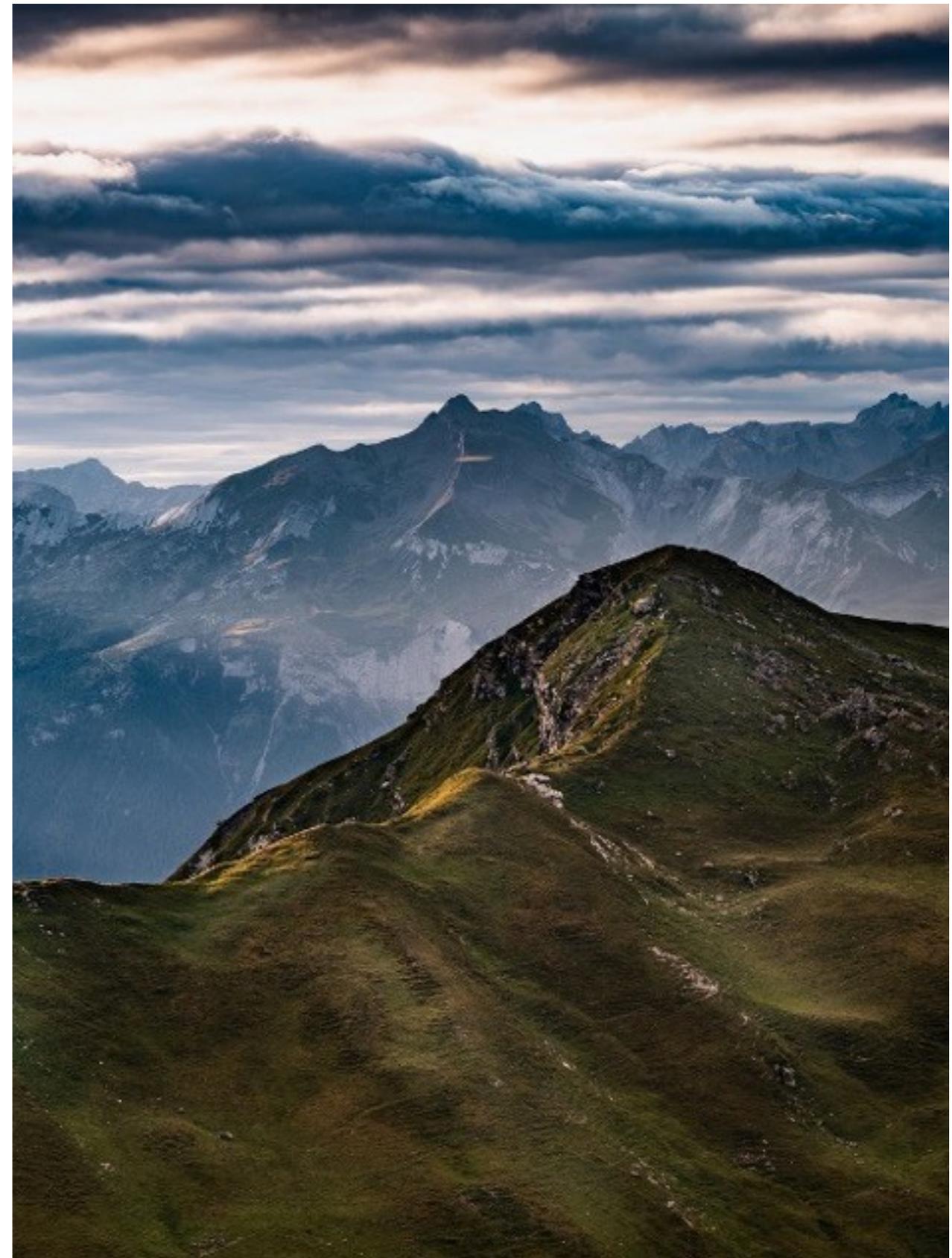
ZWG/Lex Koller – Herausforderungen

Aufgezeigt am Beispiel der Summum Lodge, Saas Fee

Andermatt, 8. März 2024

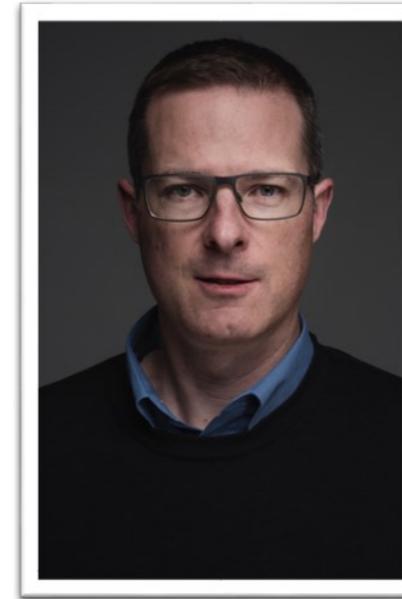
Agenda

1. Über uns
2. Präsentation Projekt
«Summum Lodge, Saas Fee»
3. Rechtliche Rahmenbedingungen
4. Beurteilungskriterien seitens SGH
als externe Gutachterin
5. Podiumsdiskussion
6. Aktueller Stand Projekt
«Summum Lodge»
7. Fazit





Caterina Ventrìci
MLaw,
Rechtsanwältin Chur



Orlando Steiner
Partner Quant AG,
Flims



Alois Schaltegger
Unternehmensberater SGH,
Zürich



Peter Gloor
Direktor SGH,
Zürich

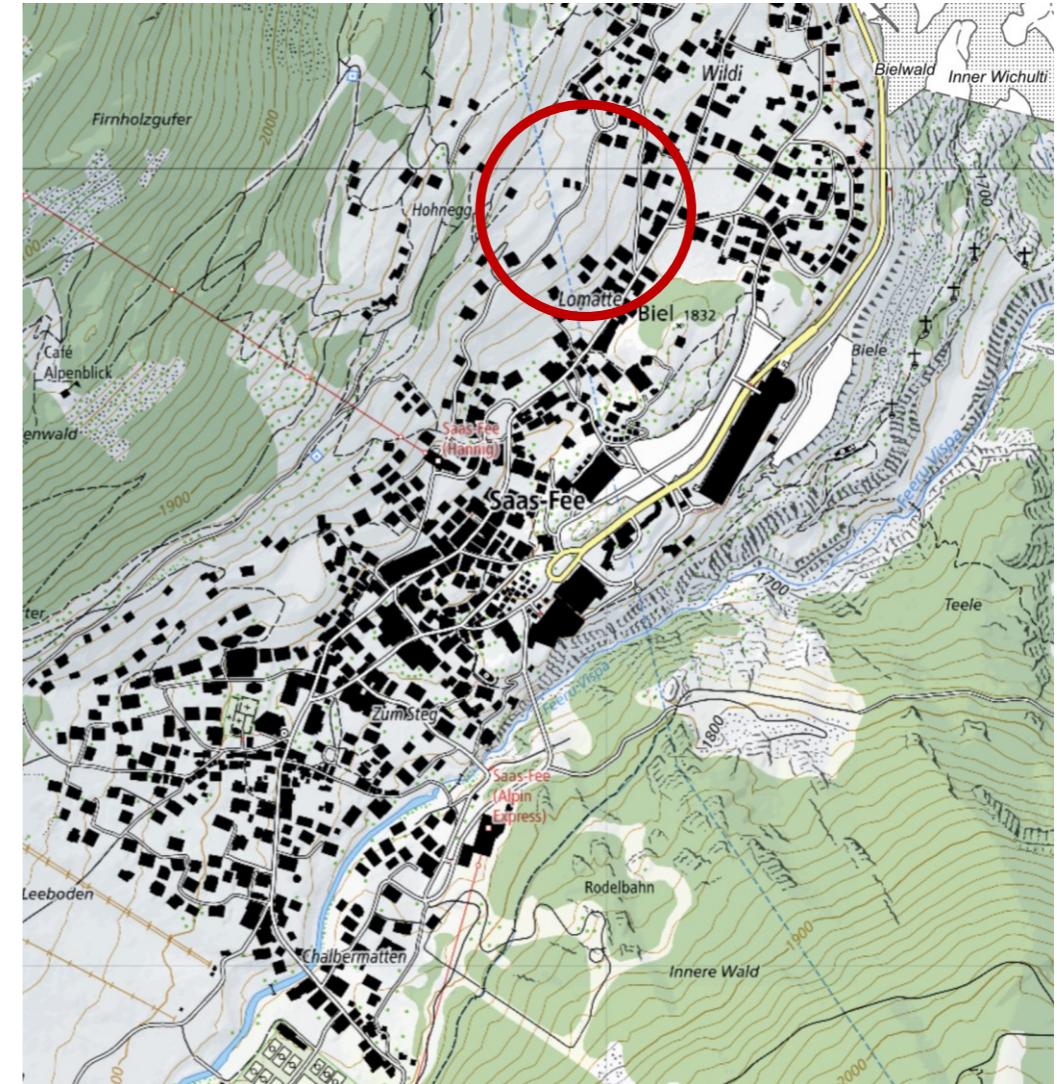
QUANT

AREUM

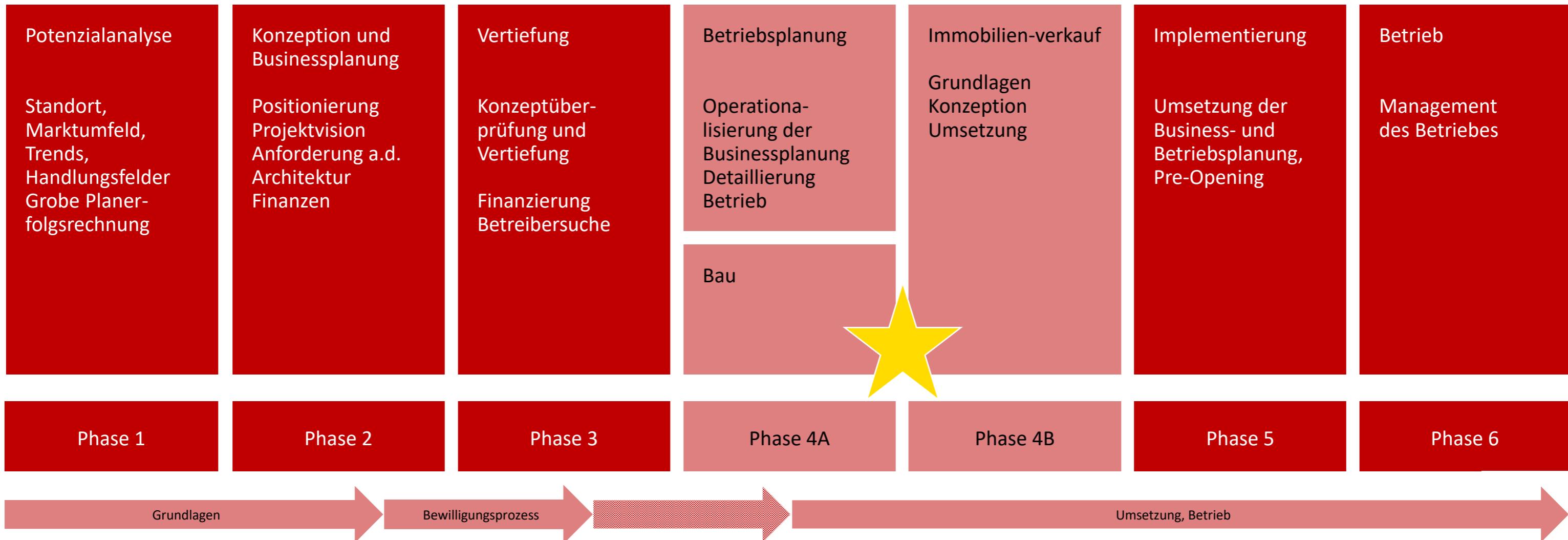


**Herausforderung Zweitwohnungen –
Die Lösung liegt in der alternativen
Beherbergungsform**

Areal Obergüet, Saas Fee



Prozess & Phasenplanung



Richtiges Vorgehen war der Schlüssel zum Erfolg

Standort

Gast

Marktumfeld

Erfolgs-
faktoren





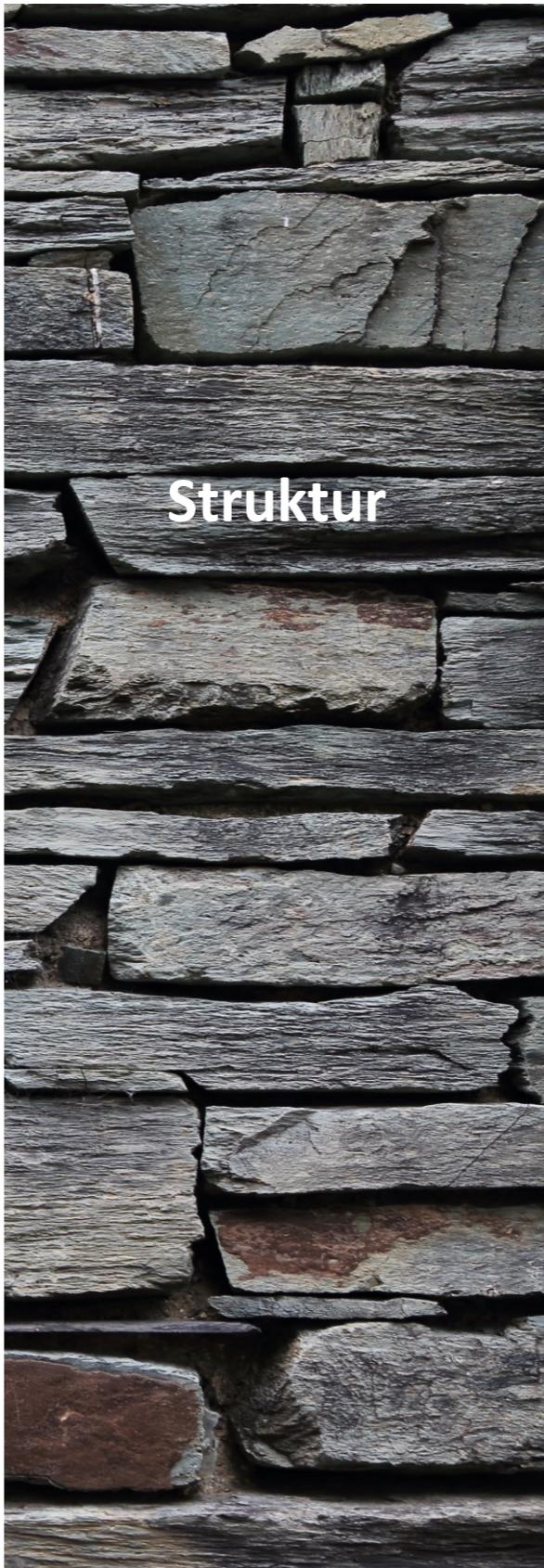
Strategie



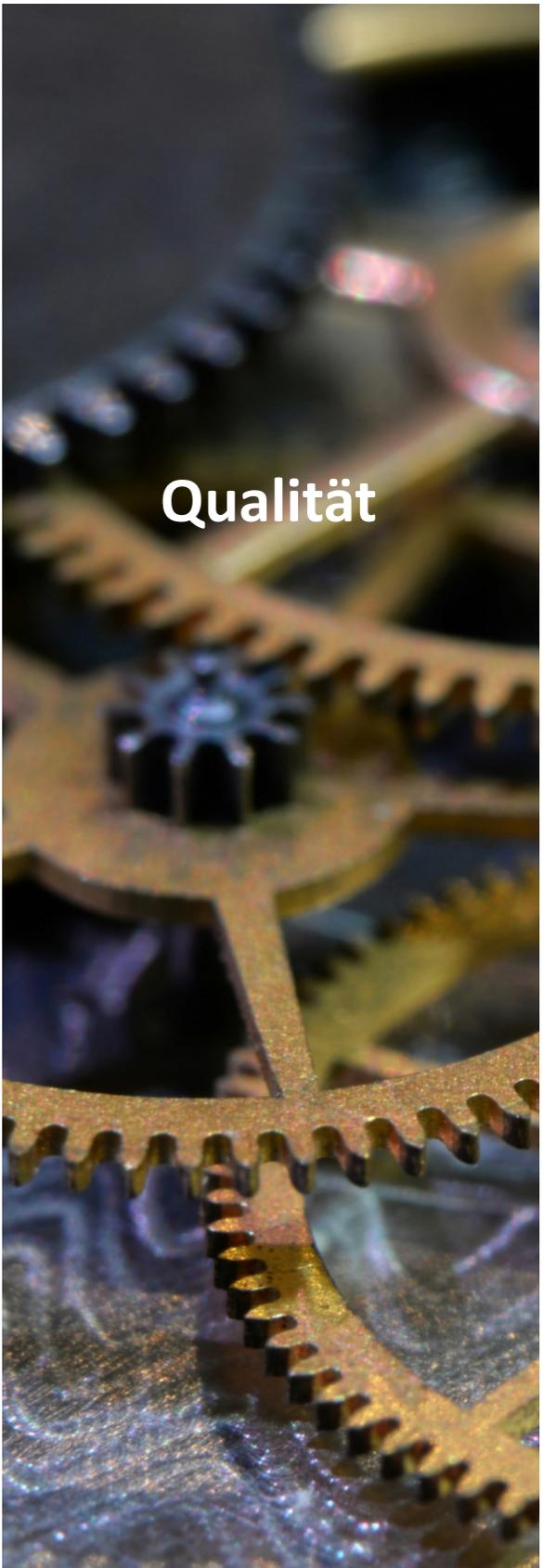
Positionierung



Raumprogramm



Struktur



Qualität

Das Potenzial

Der Ort und
das individuelle Erlebnis.



Rechtliche Fragestellungen im Zentrum der Analyse

Bewilligungsfähigkeit
der Resorts

Rechtliche Auflagen

Wirtschaftliche Tragbarkeit

Eigentümerstrukturen
heute und in Zukunft

Flexibilität und
Risikominimierung

Führbarkeit des Betriebes

Von der Vision zur Positionierung

Summum [sum·mum]

«zur höchsten Vollkommenheit»

«auf den höchsten Punkt, Höhe, Spitze»



Das Beste vom Besten,
aber von nichts zu viel.

Wir schaffen überraschende Aussichten
auf das Leben und kümmern uns
ganzheitlich um das Wertvollste: Ihre
Zeit.

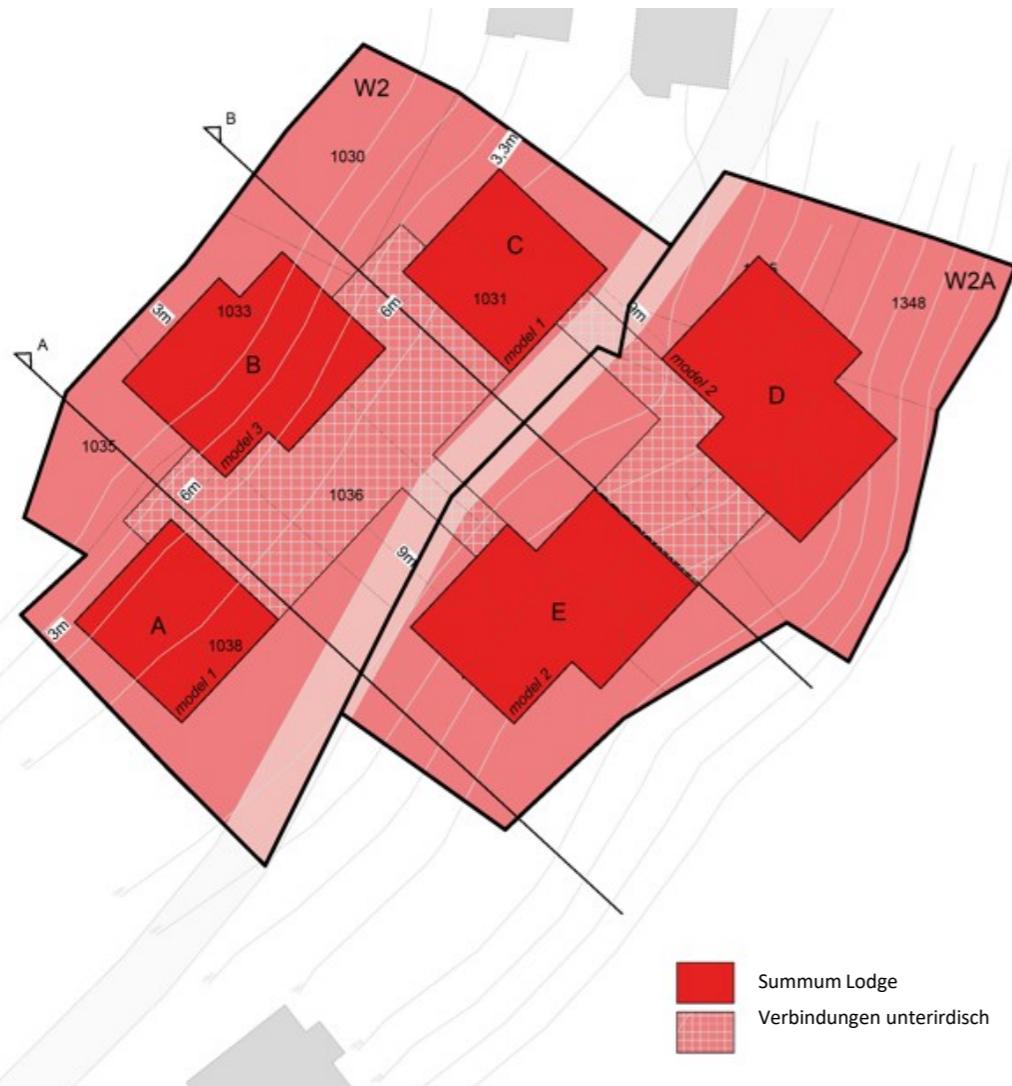
Wir lassen Sie hoch leben und tun alles
dafür, dass jeder Aufenthalt zur
bereichernden Erfahrung für Körper,
Geist und Seele wird.

Die Rolle der Architektur

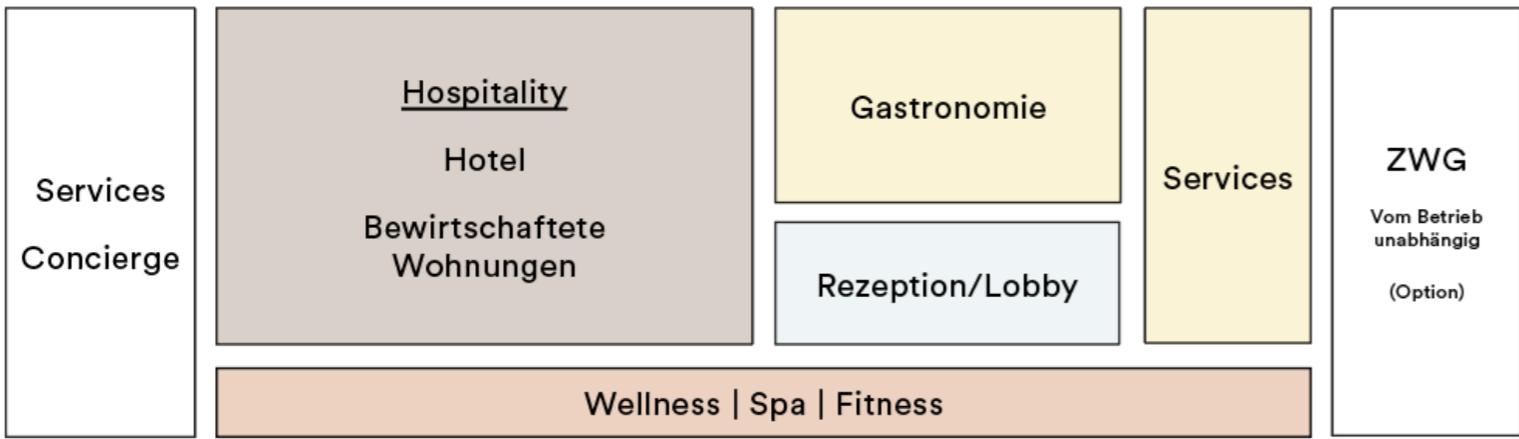
- Erst Inhalt, dann Hülle...
- Vermietbare Fläche maximieren, öffentliche
- Nicht rentabilisierbare Flächen reduzieren
- Raum wird zum Luxusgut
- Immobilienverkauf vs. Betrieb
- Eine gute Rendite fängt bei der Planung an

Das Wünschbare mit dem Machbaren zusammenbringen oder ...
die Idee des Investors mit den Wünschen des Betreibers
zusammenbringen!

Anforderungen an die Architektur



- Anordnung
- Architektursprache
- Materialisierung
- Cleverness und Flexibilisierung
- Wohlfühlcharakter
- Betrieb & Unterhalt
- Laufwege
- Positionierung
- Etappierung



Summum lodge resort Underground level specifications

#	Description	Occupation of facility in #pp	Including	Size (m ²)	Total m ²	Guest type requirements			Requirements per house		
						Summer wellness and sports	Corporate groups	Stayspaceroom teams	Hours Model 1	Hours Model 2	General use for all hotel guests
5	Wellness Units	6	finnish sauna (dry sauna) massage shower relax space turkish steam bath subtotal	6 2 12 6 30	150	✓	✓	✓	1	1	1
1	solarium	1		4	4	✓	✓	✓	1	1	1
2	Swimming pool	2	jetstream	15	30	✓	✓	✓	-	1	-
5	Massage rooms	1		10	50	✓	✓	✓	-	-	4
4	meeting rooms	8	combine to larger- or split to smaller	16	64	✓	✓	✓	-	-	5
1	Video- cinema	10		50	50	✓	✓	✓	-	-	1
1	Game rooms	4		20	20	✓	✓	✓	-	-	2
5	Workshops for ski maintenance/repair	2	workbench ventilation (exit far out of public area) central location for oil	20	100	✓	✓	✓	-	-	5
3	Gym	5	bike ergometer/ running band/ dumbbells	25	75	✓	✓	✓	-	-	-
15	Changing/Skirooms	6	seats lockers connecting doors to optimize group size	15	225	✓	✓	✓	2	3	3
1	Laundry Service		hotel laundry	100	100	✓	✓	✓	-	-	1
5	Washing machine rooms		Washing and drying machines for guests	25	125	✓	✓	✓	1	1	1
33-40	Personal cellars		storage for any personal item with rack system	10	400	✓	✓	✓	6	12	-
3	Storage rooms		spare furniture, food, general storage	60	180	✓	✓	✓	-	-	3
1	Kitchen	4		57,6	58	✓	✓	✓	-	-	1
1	Restaurant	80	flexible splits in various spaces gastronomical 1,6-1,8 m ² /pp	144	144	✓	✓	✓	-	-	1
1	Cigar lounge	16		40	40	✓	✓	✓	-	-	1
1	Bar	40		60	60	✓	✓	✓	-	-	1
4	Parking Electro		charging stations	12	48	✓	✓	✓	-	-	4
1	Carwash/bike wash		power cleaner, drainage	20	20	✓	✓	✓	-	-	1
20	Parking E-bike		charging stations	2	40	✓	✓	✓	4	6	10
1	Waste collection room		separate waste sorting facility with roll container	25	25	✓	✓	✓	-	-	1
	Drive in -out taxis				250	✓	✓	✓	-	-	-
	general traffic space		connecting corridors		250	✓	✓	✓	-	-	-
Basic assumptions											
Occupation in #pp		Minimum/house	Maximum/house	20m ² /pp	15 m ² /pp	Appartments	#min	#max			
Model1		20	36	26	46	9	18				
Model2		36	46	6	22						
Total 5 houses		132	170			15	40				



Umsetzung und Betrieb



Struktur und Eigentum – Das Kleingedruckte...

Stockwerkgemeinschaft
Verwaltung
Betriebsorganisation

STWEG-Reglement
STWEG-Begründung
Beherbergungsvertrag
Grundsatzvertrag/Mietvertrag
(Nutzungsreglement)

Eigenbelegung/
Nutzung der eigenen Wohnung

Einnahmen/Kosten/Pooling

Rechtliche Rahmenbedingungen

Wesentliche Beurteilungsrundlagen

**Bundesgesetze über
die Raumplanung**

**Bundesgesetz über den Erwerb
von Grundstücken durch Personen
im Ausland (BewG)**

Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG)

**Kantonale und
kommunale Gesetze/
Grundordnungen über
die Raumplanung**

**Verordnung über den Erwerb
von Grundstücken durch Personen
im Ausland (BewV)**

Zweitwohnungsverordnung (ZWV)

Materialien

Div. Kantonale Merkblätter

- Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, Bundesamt für Justiz
- Hotelkomplex-Betriebsstätte, Kanton Wallis
- BewG, Grundbuchinspektorat und Handelsregister Kanton Graubünden

Begriffe ZWG

**Touristisch bewirtschaftete Wohnungen
im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs**
(Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG)

Touristisch bewirtschaftete Wohnungen (Art. 7 Abs. 1 lit. b ZWG, Art. 7 Abs. 2 ZWG)

- Dauerhaftes Angebot
- Kurzzeitige Nutzung
- Markt- und ortsübliche Bedingungen

Strukturierter Beherbergungsbetrieb (Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG, Art. 4 ZWV)

- Nicht auf die persönlichen Bedürfnisse des Eigentümers zugeschnitten
- Hotelmässige Dienstleistungen und Infrastrukturen, die typischerweise von der Mehrheit der Gäste beansprucht werden (können)
- Hotelähnliches Betriebskonzept
- Einheitlicher Betrieb

Zusätzliche Kriterien beim
Stockwerkeigentum

Begriffe Lex Koller

Betriebsstätte (Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG)

Ständige Betriebsstätte eines Handels-, Fabrikations- oder [...]

(Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG)

Hotel, Aparthotel (Art. 10 BewG, Art. 7 BewV), etc.

- Mindestgrösse der Anlage
- Einheitliche Qualität der Anlage
- Betriebsfunktionalität/Betriebsführung
- Hotelmässige Dienstleistungen
- Wirtschaftlichkeit
- Miet- und Bewirtschaftungsvertrag
- Einschränkung der Nutzung bzw. Eigennutzung

Minimalanforderungen

Erstellung oder gewerbmässige Vermietung von Wohnraum, der nicht zu einem Hotel oder Aparthotel gehört (Art. 3 BewV)

→ Begründen keine Betriebsstätte im Sinne von Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG

- Keine Personalwohnungen
- Keine Wohnungen i.S.v. Art. 8 Abs. 1 ZWG

Vergleich ZWG/Lex Koller

**Touristisch bewirtschaftete Wohnungen im Rahmen
eines strukturierten Beherbergungsbetriebs
(Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG)**

Hotelmässige Dienstleistungen und Infrastrukturen, die
typischerweise von der Mehrheit der Gäste beansprucht
werden können

Eigennutzung der Wohnungen maximal drei Wochen
pro Hauptsaison

Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung nach Art. 8 Abs. 1 ZWG
(zur Querfinanzierung)

Betriebsstätte (Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG)

Hotelmässige Dienstleistungen und Infrastrukturen, müssen von
den Gästen beansprucht werden

Keine Eigennutzung ?
Merkblatt Graubünden versus Merkblatt Wallis

Die Erstellung oder gewerbsmässige Vermietung von Wohnraum,
der nicht zu einem Hotel oder Aparthotel gehört, begründen
keine Betriebsstätte (Art. 3 BewV)

Spannungsfeld:

Bedürfnis einheitlicher Begriffe

Einheitliches Raumverständnis trotz verschiedener Zielsetzungen möglich?

**Beurteilungskriterien seitens SGH
als externe Gutachterin**

Beurteilung BewG/Lex Koller

Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG

Betriebliche Eignung

- Betreiberin: Referenzen, Know-how und Kompetenzen
- Betriebskonzept: hotelspezifischer Zusatznutzen für den Gast

Dienstleistungsangebot

- Serviceangebot: Normen und Standards der Branchen
- Kohärenz mit der Kategorisierung
- Segmentspezifische Ausrichtung («transient guests»)

Bauliche Eignung

- Hotelmässige Eignung der Infrastruktur
- Zweckentfremdung der Infrastruktur möglich (Stichwort: Zweitwohnungen)?

Wirtschaftliche Nachhaltigkeit

- Gesamtprojekt, unter Berücksichtigung sämtlicher Faktoren, langfristig rentabel betreibbar?
- Stichwort: «owner operated perspective»

Beurteilung ZWG/Lex Weber

Art. 8 Abs. 1 ZWG
Art. 5 Abs. 2 ZWV

Bewilligungskriterien von ZW in Gemeinden mit einem Anteil von über 20%:

- Betrieb nur mit dem Verkaufsgewinn wirtschaftlich führ- oder weitergeführt
- Nachweis, dass der Verkaufsgewinn in den Betrieb fließt
- HNF Wohnungen max. 20% der gesamten HNF (Zimmer und Wohnungen)
- Wohnungen und str. Beherbergungsbetrieb = bauliche und funktionale Einheit
 - *Ausnahme: Ortsbild- oder Denkmalschutz*
- Keine überwiegenden Interessen

Beurteilung ZWG/Lex Weber

Art. 8 Abs. 1 ZWG
Art. 5 Abs. 2 ZWV

Die Gutachterin hat sich zu äussern zur:

- zur gegenwärtigen und künftigen Wirtschaftlichkeit des Betriebs
- zur Querfinanzierung und Verwendung der Erträge

- Rein wirtschaftliche Analyse
- Keine Analyse der Flächenberechnungen

Beurteilung ZWG/Lex Weber

Art. 8 Abs. 4 ZWG
Art. 5 Abs. 3 ZWV

Bewilligungskriterien zur Umnutzung von 50% der HNF zu ZW :

- Minimale Bewirtschaftungsdauer von 25 Jahren
- Kein wirtschaftliches Weiterführen möglich
 - keine Umnutzung in touristisch bewirtschaftete Wohnungen möglich
- Kein Fehlverhalten
- Keine überwiegenden Interessen

Beurteilung ZWG/Lex Weber

Art. 8 Abs. 4 ZWG
Art. 5 Abs. 3 ZWV

Die Gutachterin hat sich zu äussern zur:

- zur gegenwärtigen und künftigen Wirtschaftlichkeit des Betriebs
- Bewirtschaftungsdauer
- Fehlverhalten

- Rein wirtschaftliche Analyse
- Objektiver Vergleichsbetrieb – **losgelöst von der aktuellen Betriebsführung**

Podiumsdiskussion

- Erkenntnisse aus dem Gutachten**
- Umsetzung aus Sicht Entwickler**
- Rolle der Gemeinde/Gesetzgeber**

Aktueller Stand Projekt

Meilensteine

Jun. 2022

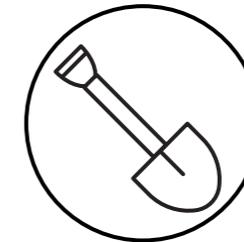
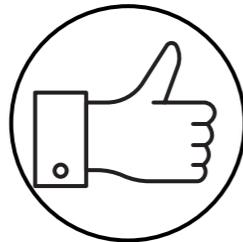
Stellungnahme SGH

Dez. 2023

Erteilung der Baugenehmigung

Apr. 2026

Geplante Eröffnung



2019

Projektstart

Dez. 2022

Baueingabe bei
der Gemeinde Saas-Fee

Apr. 2024

Beginn der Bauarbeiten

**Der Erfolg liegt bei der
betriebswirtschaftlichen Fokussierung.**

Take aways...

- Betrieb und Rentabilität/Rendite stehen im Mittelpunkt bei der Planung und Umsetzung
- Gemeinde, Kanton sowie weitere relevante Akteure früh in die Planung einbeziehen
- Serviced Apartments sind zwar keine Hotelzimmer, der Betrieb muss aber genau wie ein Hotel gerechnet und dann auch geführt werden
- Der richtige Betreiber ist Garant für den Erfolg
- Ein Gutachten ist oft die Grundlage für die Glaubwürdigkeit des Business Plans – gegenüber der öffentlichen Hand wie auch den Geldgebern
- Die Kunst, das Wünschbare mit dem Machbaren zusammenzubringen

**«Viele Menschen sehen die Dinge,
wie sie sind und sagen – warum?
Ich aber träume von Dingen, die nie gewesen
sind und sage – warum nicht?»**

George Bernhard Shaw

Herzlichen Dank

Impressum

Kontakt

Quant AG
Via Nova 37
7017 Flims Dorf
Switzerland
www.quant.swiss

Ansprechpartner

Orlando Steiner
os@quant.swiss
+41 79 888 17 57

Copyright

Der Inhalt dieser Präsentation ist durch das Urheberrecht geschützt. Es darf ohne Zustimmung des Urhebers weder ganz noch teilweise kopiert, veröffentlicht, verändert oder übersetzt werden. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das verwendete Bildmaterial ausschliesslich Layoutzwecken dient und urheberrechtlich nicht in jedem Fall abgesichert ist.