

## Wenn ganze Dörfer zu Hotels werden

## Die Finanzierung ist ein Knackpunkt

Ein Albergo diffuso ist ein Hotel, das über ein ganzes Dorf verteilt ist. Das Konzept birgt viel Potenzial, aber auch viele Herausforderungen. Insbesondere finanzielle.

BERNADETTE BISSIG

«Poort a Poort» – der Name des Projektes ist Programm. Im Walliser Dorf Gremgiols, das für seine Tulpen, Wanderwege und Schneeschuhtrails bekannt ist, verbringen die Gäste ihre Ferien Tür an Tür mit den Bewohnern der kleinen Gemeinde. Sie werden Nachbarn auf Zeit. So weit das Konzept. Denn noch ist dieses Szenario Zukunftsmusik. In zwei historischen Gebäuden am Dorfplatz von Gremgiols sollen im Rahmen einer sanften Renovation sieben Hotelzimmer und im zurzeit geschlossenen Restaurant Bettlihorn ein Restaurant mit rund fünfzig Sitzplätzen entstehen. Das Restaurant wird gleichzeitig als Réception und Begegnungsort dienen. In einer weiteren Phase ist der Einbezug weiterer leer stehender Gebäude im Dorfplan geplant.

## Eine Möglichkeit, ein ganzes Dorf zu beleben

Die Idee für das Dorfhotel Poort a Poort entstand im Rahmen der Dorfkernentwicklung des Landschaftsparks Binnat. Der Park ist bis heute zentraler Förderer und Unterstützer des Projekts. Wie für viele Berggemeinden ist die Belegung und Nutzung der alten Bausubstanz in Gremgiols ein Thema, das unter den Nägeln brennt. Wie andere Gemeinden hat das kleine Dorf im Goms mit rund 430 Einwohnern mit Überalterung und Abwanderung zu kämpfen, etliche Wohnungen stehen seit langem leer. Das Restaurant Bettlihorn am Dorfplatz ist schon seit drei Jahren geschlossen, die beiden weiteren Restaurants werden von Betreiberinnen geführt, die weit über 80 sind. Innerhalb des historisch intakten Dorfkerns

sind einige Häuser wenig oder gar nicht genutzt und stehen teilweise zum Verkauf.

Diese Ausgangslage war Ansporn, in Gremgiols das Projekt eines dezentralen Dorfhotels zu lancieren. Monika Holzegger ist Projektleiterin und neben dem Architekten David Ritz und dem Anwalt und Notar Beat Ritz die treibende Kraft hinter dem Projekt, das 2019 für den Hotel-Innovations-Award von Gastrosuisse nominiert war. Sie alle sehen in dem Dorfhotel eine Möglichkeit zur Belebung von Gremgiols, insbesondere des Dorfkerns. Dies sei ein grosses Anliegen, sowohl für die Gemeinde als auch für die Dorfbewohner und die Zweitwohnungsbesitzer.

Denn das Dorfhotel würde nicht nur Arbeitsplätze schaffen und Touristen ins Dorf holen, sondern auch zur Aufwertung des Dorflebens beitragen. Trotz der überschaubaren Grösse gibt es in Gremgiols ein reges Vereinsleben. Der 35-jährige Architekt David Ritz, der sich mit seiner Familie wieder in Gremgiols niedergelassen hat, ist überzeugt, dass ein lebendiges Dorf ein Restaurant braucht. Und sein Onkel Beat Ritz ergänzt: «Wenn das Restaurant Bettlihorn gut läuft, werden auch andere Betriebe vor Ort wie etwa der Konsum, ein kleiner Lebensmittelladen, oder

die Sennerei davon profitieren können.»

Als Präsident des Vereins Dorf Gremgiols und früherer Gemeindepräsident beschäftigt sich Beat Ritz bereits sehr lange und intensiv mit der Erneuerung und Belebung des Dorfes. Hinter dem Projekt steht auch Dorfpräsident Armin Zeiter. «Das Dorfhotel ist eine grossartige Chance für unsere Gemeinde. Es setzt positive Impulse zur Pflege des Dorflebens und generiert neue Möglichkeiten der Wertschöpfung.»

## Das Musterzimmer machte das Projekt greifbar

Doch Businesspläne und Berechnungen sind das eine, konkretes Anschauungsmaterial das andere. Vor einem halben Jahr haben die Initianten und einige Freiwillige in einem der beiden für das Dorfhotel vorgesehenen Häuser Musterzimmer eingerichtet, um die Idee und Gestaltung des zukünftigen Hotels zu verdeutlichen. «Dieser Moment war für die Dorfbewohner entscheidend. Das

Projekt wurde für sie dadurch konkreter und greifbarer», sagt Monika Holzegger. Dies habe geholfen, die Akzeptanz des Dorfhotels noch zu verstärken.

Bei der Sanierung der historischen Bausubstanz soll so wenig wie möglich verändert werden, die Einrichtung der Zimmer ist schlicht und zeitgenössisch. «Die Gäste sollen die Traditionen der einstigen Dorfbewohner und Erbauer der Gebäude spüren und erleben können. So entsteht ursprüngliche, authentische Wohnqualität», erklärt Monika Holzegger. Bis es so weit ist, braucht es noch einiges an Überzeugungs-



Hauptbild: Im Tessiner Dorf Corippo im Verzascatal geht es demnächst an die Umsetzung des Albergo diffuso. 2021 sollten erste Gäste hier übernachten können.

Weitere Bilder, links: So könnte ein Zimmer des Projektes Poort a Poort in Gremgiols dereinst aussehen. Rechts: Zugang zum Zimmer.

Bilder Renatus Mauderli GmbH, Atelier Summermatter Ritz

kraft und Ausdauer. Und vor allem die notwendigen finanziellen Mittel. Denn die rund 2 Millionen, welche für die Verwirklichung der ersten Etappe notwendig sind, müssen zu einem grossen Teil noch beschafft werden.

Gesichert sind zurzeit rund 200'000 Franken, die sich aus der Aktiengesellschaft Poort a Poort

AG, aus der Stiftung «Dorf am Bettlihorn» und einem Ende November erfolgreich abgeschlossenen Crowdfunding speisen. «Es war überwältigend, wie das Crowdfunding gelaufen ist. Anstelle des anvisierten Betrages von 50'000 Franken haben wir in der festgelegten Zeit 61'000 Franken eingenommen», sagt Monika Holzegger. «Dies hat uns gezeigt, dass das Projekt Zustimmung findet.»

Die fehlenden Mittel sollen nun bis Mitte 2020 zusammenkommen, ansonsten sistieren die Initianten das Projekt. «Wir befassen uns seit Mitte 2017 intensiv mit der Planung des Projektes. Die Deadline von Mitte Jahr ist wichtig, auch für die Glaubwürdigkeit des Projektes.» Die Betriebsökonomie, die während fünf Jahren in Gondo ein Hotel führte und aktuell für den Landschaftspark Binnat arbeitet, ist jedoch fest davon überzeugt, dass es mit der Finanzierung klappen wird. Das Projektteam ist mit diversen Institutionen in Abklärung, mit dem Bund, dem Kanton und unter anderem auch mit der Berghilfe. So wird sich in den nächsten Monaten weisen, ob die notwendigen Mittel beschafft werden können. Alle sind sich bewusst, dass dies kein leichtes Unterfangen wird.

## Wird sich das Konzept in der Schweiz etablieren können?

Das Konzept hat meines Erachtens grosses Potenzial. Es trägt dazu bei, ursprüngliche Bausubstanz zu erhalten, Dörfer zu beleben und Arbeitsplätze zu schaffen. Die Prämissen sind jedoch sehr hoch und komplex. Es verlangt allen Stakeholdern viel ab. Sie müssen bereit sein, eine gemeinsame und nachhaltige Trägerschaft zu bilden. Um solche Projekte zu fördern und zu unterstützen, könnte eine Strategie auf nationaler Ebene helfen.

## Alternative Möglichkeiten der Finanzierung sind gefragt

Ein Projekt, das ebenfalls mit der Finanzierung ringt, ist das Rev'Olèinna in Evolène im Val d'Herens. 20 traditionelle Gebäude – Ställe, Speicher, Schober – sollen unter Wahrung der vorhan-

den Strukturen renoviert und zusammen mit einem bestehenden Hotel, dem Héritage, in ein dezentrales Hoteldorf umfunktionierte werden. Und dies auf 4-Sterne-Niveau. Anne Sophie Fioretto ist Teil des 2011 gegründeten Projektteams und hat die Idee initiiert und mit viel Leidenschaft begleitet. «Das Projekt soll der Destination einen touristischen, ökonomischen und sozialen Mehrwert bringen. Wir wollen auf eine nachhaltige Entwicklung setzen, indem wir vorhandene Strukturen nutzen», erläutert die Tourismusberaterin das Konzept. Im Gegensatz zu Gremgiols wird die von den Initianten gegründete Stiftung die Gebäude nicht kaufen. Die Besitzer werden wählen können, ob sie die Gebäude selber umbauen wollen oder die der Stiftung überlassen. Je nach Modell werden mehr oder weniger der Einnahmen an sie fliessen.

Das Projekt hat bereits viel Unterstützung erfahren, unter anderem vom Tourismusförderungsprogramm Innoutour. Auch Philippe Pasche, Direktor der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit, der das Projekt verfolgt habe, glaube an Rev'Olèinna, gibt Anne Sophie Fioretto an. «Trotz diesem Rückhalt und obwohl viele Institutionen, Behörden und Akteure begeistert sind, kommt die Finanzierung des Projektes doch nicht voran», erzählt die Tourismusexpertin weiter. «So schnell geben wir jedoch nicht auf. Da wir so nicht weiterkommen, müssen wir nach alternati-

ven Finanzierungsmöglichkeiten suchen», sagt die gebürtige Französin und Wahl-Evolènerin. «Oder nach einem Mäzen», ergänzt sie.

## Gegen kalte Betten

## Vorhandenes Potenzial nutzen und nachhaltig bewirtschaften

**Ferienwohnungen mit Hotelservice** Dieses Konzept setzt bei leer stehenden oder wenig genutzten Zweitwohnungen an, um von Abwanderung bedrohte Dörfer zu erhalten und wiederzubeleben. Ein Beispiel dafür ist das am 1. August 2019 eröffnete «Albijou» in Albinen VS. Daran sind rund 15 Zweitwohnungsbesitzer beteiligt, die ihre Zweitwohnungen in von ihnen definierten Zeiträumen professionell bewirtschaften lassen. Die Hotelstruktur wird von der Albijou GmbH betrieben.

albijou.ch

## Die Expertin weiss Rat

## Wie hoch ist der Lohnanspruch?



Annette Rupp

ist Projektleiterin Rechtsdienst bei HotellerieSuisse.

Sie beantwortet an dieser Stelle regelmässig Ihre Fragen.

## Frage: Einer meiner Mitarbeitenden ist erkrankt. Weshalb muss ich ihm während der Aufschubzeit 88 Prozent des Bruttolohnes bezahlen?

**Antwort:** Der Mitarbeitende hat bei einer Arbeitsunfähigkeit wegen Krankheit oder Unfall grundsätzlich Anspruch auf 80 Prozent des Bruttolohnes (ausgenommen Berufsunfall bei Mitarbeitenden mit Unterzungspflicht). Da während der Aufschubzeit die Sozialversicherungen vom Lohn in Abzug gebracht werden müssen, beträgt der Bruttolohn vor Abzug der Sozialversicherungen 88 Prozent. Während der ersten drei Monate der Abwesenheit muss das BVG vom 100-Prozent-Lohn in Abzug gebracht werden.

## Frage: Mein Mitarbeiter ist in einem Vollzeitpensum angestellt, zurzeit ist er jedoch zu 50 Prozent krankgeschrieben. Der Mitarbeiter hat teilweise jedoch fast 80 Prozent gearbeitet, obwohl ich ihn mehrmals darauf hingewiesen habe, dass er die krankheitsbedingte reduzierte Arbeitszeit zwingend einhalten müsse. Müssen wir ihm nun die Stunden, die er mehr geleistet hat, als Überstunden entschädigen?

**Antwort:** Nein, denn Überstunden sind Stunden, die über die vertraglich vereinbarte durchschnittliche wöchentliche Arbeitszeit hinaus geleistet werden. Bei einem Vollzeitvertrag sind dies 42 Stunden, 43,5 Stunden bei einem Saisovertrag oder 45 Stunden in einem Kleinbetrieb. Mit einer Arbeitsleistung von 80 Prozent hat der Mitarbeiter immer noch weniger gearbeitet als das Vollzeitpensum vertraglich vorsieht. Daher gelten die Stunden nicht als Überstunden.

stättigt. Doch auch hier war ein langer Atem gefragt. Erste Ideen, um das Dorf, das heute noch 11 Einwohner zählt, vor dem Aussterben zu bewahren, entwickelte die Stiftung Corippo bereits 1976. Anlässlich des Europäischen Jahres für Denkmalpflege und Heimatschutz 1975 wurde Corippo vom Bund und vom Kanton Tessin ein Jahr davor als historische Siedlung ausserwählt, die erhalten und wiederbelebt werden sollte. Damals ging es jedoch noch nicht darum, den Ort zu einem dezentralen Hotel zu machen, sondern um die Schaffung von Erstwohnungen. Wie sich zeigte, waren viele der Häuser jedoch zu klein dafür. 2004 dann entstand die

Idee, Corippo zu einem Albergo diffuso zu machen, um das architektonische Erbe zu erhalten und das Dorf zu beleben. «Wir werden ganz klar eine Nische abdecken», sagt Fabio Giacomazzi.

Das Projekt, das 2017 mit dem Hotel-Innovations-Award von Gastrosuisse ausgezeichnet wurde, wird neben der Osteria über 5 Häuser verteilt 12 Zimmer mit insgesamt 26 Betten bieten. Die baulichen Strukturen stellte das Projektteam vor einige Herausforderungen, wie etwa die beschränkten Dimensionen der Tessiner Häuschen und das fehlende Abwassersystem. «Dass wir ein Abwassersystem realisieren müssen, hat die Kosten um eini-

ges in die Höhe getrieben», so Fabio Giacomazzi.

Sobald der Startschuss im Laufe der nächsten Monate definitiv erfolgt sein wird, steht die Pächtersuche an. «Uns schwebt eine Person vor, die unsere Philosophie lebt», führt Fabio Giacomazzi aus. Für das Hoteldorf, das während sieben Monaten geöffnet sein wird, ist aufseiten der Gäste bereits Interesse vorhanden. Nach dem Erhalt des Awards wollten erste Gäste bereits buchen. Nun müssen sie sich nicht mehr allzu lange gedulden. 2021 sollte das Hoteldorf seine Tore öffnen.

poortapoort.ch  
fondazionecorippo.ch

## Das Konzept «Albergo diffuso»

## Fürs Frühstück rasch über den Dorfplatz

Entstanden ist die Idee des Albergo diffuso in Italien. Um architektonisch wertvollen, entvölkerten Dörfern wieder Leben einzuhauchen, entwickelte der Professor, Tourismusberater und Hotelfachmann Giancarlo dall'Ara bereits in den 1970er-Jahren das Konzept des Albergo diffuso. Diese Bezeichnung weist auf die aussergewöhnliche, «verstreute» Struktur dieses Hoteltypus hin. Zimmer, Réception und Restaurant sind über ein ganzes Dorf verteilt und in unterschiedlichen Gebäuden untergebracht. So müssen die Gäste beispielsweise fürs Frühstück kurz über den Dorfplatz.

Ohne grosse bauliche Eingriffe – die traditionelle Bausubstanz wird respektiert – werden bereits vorhandene Strukturen sanft renoviert und umgenutzt, so ein dezentral geführtes Hotel zu

schaffen und den Gästen das Gefühl zu vermitteln, Teil eines Dorfes zu sein. Seither hat sich das nachhaltige Konzept in Italien etabliert. Ein nationaler Non-Profit-Verband vergibt entsprechende Labels zur Qualitätssicherung und fordert deren Entwicklung. So gehören neben der Vermarktung von Marketingsynergien auch die Interessenvertretung bei touristischen Stakeholdern sowie die Unterstützung in der Finanzierung dazu.

## Ein erstes Projekt entstand in der Schweiz bereits 2008

Auch in der Schweiz hat das Konzept Fuss gefasst. Das erste Hoteldorf der Schweiz öffnete 2008 in Vnà GR seine Pforten. Das Haupthaus Piz Tschütta – ein typisches Engadiner Haus – mit Gastronomie, Kultur und einem kleinen

Hotelbetrieb fungierte als zentrale Hotelréception, die auch die privaten Fremdenzimmer im Ort vermittelte. Zudem diente es als Begegnungsort für Einheimische und Gäste. Nach anfänglichem Erfolg kam dem Projekt die basisdemokratische Aufstellung in die Quere. Da klare vertragliche Abmachungen fehlten, entstanden Unstimmigkeiten zwischen den Betreibern des Haupthauses und den privaten Wohnungsvermietern. Nach rund sechs Jahren war das Projekt am Ende und es kam zum Verkauf des «Piz Tschütta», das heute als Ferienhaus dient.

Dass dezentrale Hotels nicht nur von der Führungs- und Organisationsstruktur, sondern auch von der Beschaffung der finanziellen Mittel her anspruchsvoll sind, zeigen diverse Beispiele (siehe Hauptartikel). bbe



## «Das Konzept hat meines Erachtens grosses Potenzial.»

Philippe Pasche

ist Direktor der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit (SGH) und hat im Rahmen seiner Tätigkeit diverse Akteure beraten, die auf das Konzept Albergo diffuso setzen.

sgh.ch

## Nachgefragt

## Wo liegen die grossen Herausforderungen bei der Erarbeitung eines Konzeptes im Stile eines Albergo diffuso?

Die Schwierigkeiten bei diesem Konzept liegen einerseits bei der Finanzierung und andererseits bei der rechtlichen Machbarkeit. Denn es sind in der Regel viele Stakeholder involviert, die an einem Strick ziehen müssen. Zudem sollen deren Interessen deckungsgleich sein. Dies bedingt viele Abklärungen und Vereinbarungen.

## Angenommen, ein solches Projekt wird für ein Dorf zum Thema. Worauf sollte zwingend geachtet werden?

Ein Albergo diffuso muss möglichst breit abgestützt sein, und es muss alle Beteiligten klar sein, was die grundsätzliche Motivation für das Projekt ist. Zudem sollte ein touristisches Konzept vorliegen. Im Weiteren sollte bedacht werden, dass es nicht nur um die Hardware, sondern auch um die Software geht. Dies bedingt, dass die Akzeptanz bei den Bewohnern eines für ein solches Projekt

bestimmten Dorfes hoch ist. Die lokale Bevölkerung muss bereit sein, als Gastgeber aufzutreten.

## Das Konzept ist innovativ und könnte einen Beitrag zu nachhaltigem und sanftem Tourismus in Randregionen leisten. Sie haben eingangs die schwierige Finanzierbarkeit erwähnt?

Die Finanzierung ist in der Tat nicht einfach, da sich diese aus verschiedenen Quellen zusammensetzt. Aus Bund, Kanton, Gemeinde über private Institutionen bis hin zu Darlehen von Banken. Bevor die Suche nach Geldgebern losgeht, sollte jedoch zwingend ein einheitliches Konzept vorliegen, das eine langfristige Bewirtschaftung garantiert. Eine noch viel grössere Schwierigkeit sehe ich jedoch bei den oft komplizierten Strukturen und der rechtlichen Machbarkeit, die viele komplexe Fragen aufwerfen.

## Welche Grösse sollte ein solches Albergo diffuso haben, um wirtschaftlich betrieben werden zu können?

zwölf Stunden ist ab dem vierten Schwangerschaftsmonat zwingend einzuhalten.

## Frage: Ich bin auf der Suche nach einer Liste, wann eine fristlose Kündigung zulässig ist. Leider kann ich keine im Internet finden.

**Antwort:** Eine fristlose Vertragsauflösung ist nur aus den im OR Art. 337 genannten Gründen zulässig. Als wichtiger Grund gilt jener Umstand, wenn dem Arbeitgeber die Fortsetzung des Arbeitsverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann. Wann eine fristlose Auflösung gerechtfertigt ist, hängt von den Umständen des Einzelfalles und der spezifischen Situation ab. Im Gesetz gibt es diesbezüglich keine Aufzählung von wichtigen Gründen, weshalb im Streitfall immer das Arbeitsgericht entscheiden muss, ob ein wichtiger Grund gegeben ist. Konkrete Gründe können unter anderem sein: kriminelle Handlungen am Arbeitsplatz, wiederholtes Nichterscheinen am Arbeitsplatz und Verletzung der Arbeitsleistungspflicht im Allgemeinen, Fälschung von Arbeitsrapporten, sexuelle Belästigung, Alkohol am Arbeitsplatz, Fälschung von Arbeitszeiten. In vielen Fällen ist eine fristlose Kündigung nur dann möglich, wenn vorgängig eine Verwarnung ausgesprochen wurde und sich der Vorfall danach trotzdem wiederholt hat.

## Haben Sie Fragen an Annette Rupp?

Telefon 031 370 43 50 (Montag bis Freitag, 8.30–12 Uhr und 14–16 Uhr)  
E-Mail: rechtsberatung@hotellerieuisse.ch