



Bürgenstock Resort nimmt Gestalt an

Nach Jahren der Ungewissheit erwacht die einmalige Tourismusdestination Bürgenstock zu neuem Leben. Ein umfassender Ausbau zu einem Resort mit insgesamt drei Hotels, 400 Zimmern, 60 Residence-Suiten, Medical-Wellness sowie attraktivem Freizeitangebot ist im Gange. Gesamthaft werden Investitionen in der Grössenordnung von einer halben Milliarde Franken getätigt, wovon bis Ende 2012 rund ein Viertel verbaut worden ist. **Text** Curt M. Mayer



Die Faszination des Standortes hoch über dem Vierwaldstättersee wird in die Architektur des neuen Bürgenstock Resorts und bei der Gestaltung des grosszügigen SPA miteinbezogen.



Zum Flaggschiff des Bürgenstock Resort wird das Fünf-Sterne-Luxushotel Icon, geplant von Rüssli Architekten Luzern. Es ist in zwei Flügel mit 111 Zimmern und einen gläsernen Penthouse-Aufbau auf dem Westtrakt mit der Einfahrt der Standseilbahn gegliedert.



Als erster Gebäudekomplex sind die Panorama-Suiten bezugsbereit. Gemäss einem Projekt von Monoplan entstanden 30 Wohneinheiten für luxuriöse Ansprüche mit eigener Tiefgarage und hotelmässiger Bewirtschaftung.



Die Luxusresidenzen bestehen durch stilvolles Design und edle Materialien und ziehen breite Glasfronten und grosse Balkone mit ein. Visualisierungen Bürgenstock Resort

■ Das neue Bürgenstock Resort verbessert das Angebot im Fünf-Sterne-Bereich markant und lockt so neue Gästesegmente in die Zentralschweiz. Die bestehenden und neuen Gebäude auf dem Bürgenstock befinden sich an einem sehr exponierten Standort. Ziel der Investoren ist, dass durch den Zubau neuer Gebäude die Silhouette auf der Bergkrete erhalten bleibt. So kann einer der Tourismuspfeiler der Gründergeneration während Jahrzehnten in neuem Glanz erstrahlen.

Grosses Angebot mit Traumaussicht

Das Geschäftsmodell des neuen Bürgenstock Resort steht auf fünf Pfeilern:

- Waldhotel mit Medical-Wellness (Architekt: Matteo Thut)
- Kongresse, Konferenzen und Bankette,
- Hotelperlen mit einzigartigem Spa-Angebot (Architekt: Justin Rüssli)
- Residence-Suiten mit Hotelservice (Architekten: Monoplan)
- Lokaltourismus mit Bewohnernähe nach dem Motto «Ein offenes Resort für alle».

Rund 350 neue Arbeitsplätze sollen im neuen Resort geschaffen werden. Gemäss Zeitplan konnte die erste Bauetappe mit den Residence-Suiten Ende 2012 abgeschlossen werden; 2014 ist die grosse Eröffnung geplant.

Für den Bürgenstock wurde ein Gesamtkonzept unter Einbezug von bestehender Bausubstanz und der Eingliederung von architektonisch gelungenen Neubauten entwickelt. Die einzigartige Infrastruktur erhebt den Bürgenstock zum führenden voralpinen Resort mit einem gesamten Areal von 60 Hektaren. Mit dem Rückbau des Parkhotels und der Errichtung eines neuen Gebäudes im Bereich Piazza soll ein Volumen von 10 000 m² Bruttogeschossfläche entstehen. Die Aufgabe für die Architekten bestand darin, die neuen Gebäude in die Landschaft und den verbleibenden Gebäudebestand einzubinden. Zudem

Die Zukunft des Bürgenstock Resorts



- | | | |
|---|------------------------------------|--|
| 1 La Maison (bestehend) | 8 Parkhotel, Fünf-Stern-Deluxe | 15 Restaurant Villa Daniel |
| 2 Bürgenstock, Panorama-Residence-Suiten | 9 Rigi-Pilatus, Mitarbeiterhaus | 16 Blockhaus |
| 3 Bürgenstock, Grand-Residence-Suiten | 10 Bürgenstock, Resort Empfang | 17 Restaurant/Pension, Taverne 1879 |
| 4 Panoramaflügel, Fünf-Stern-Deluxe | 11 Aussichtsplattform | 18 Spycher Club |
| 5 Drei Tennisplätze (wovon zwei gedeckte Courts) | 12 Palace Hotel, Vier-Stern-Deluxe | 19 Medical-Wellness-Waldhotel, Fünf-Stern-Deluxe |
| 6 Bürgenstock SPA (10 000 m ² In- & Outdoor) | 13 Bürgenstock, Konferenzzentrum | 20 Mitarbeiterhäuser |
| 7 Parking | 14 Kaffeehaus Stickereigebäude | |

Die touristische Traumlage Bürgenstock erlebt eine Revitalisierung zum Luxusresort: Neben der Erhaltung bestehender Bausubstanz erfolgt eine Ergänzung durch Neubauten wie die Panorama-Residence-Suiten (vorne), das neue Parkhotel und das Wellness-Waldhotel.

mussten für das Neubauprojekt ein zukunftsweisendes Energiekonzept umgesetzt sowie die technischen Einrichtungen der Standseilbahn angepasst und die betrieblichen Abläufe optimal erfüllt werden.

Die bisherige Bürgenstock-Architektur ist in eine neue Formensprache zu überführen. Dabei wird der Integration in die Landschaft ein hoher Stellenwert beigemessen, beispielsweise werden Natursteinmauern aus örtlichem Schrägenkalk in die Fassadenverkleidungen miteinbezogen.

Heizung und Kühlung mit Seewasser

Entsprechend der Zielsetzung einer nahezu CO₂-neutralen Energieversorgung des Resorts werden 93 Prozent des Wärme- und Kältebedarfs durch Seewasser gedeckt. Das erläutert Bruno H. Schöpfer, Managing Director des Investors Katara Hospitality Switzerland AG, im Gespräch. Der in der Welt der Luxushotellerie sehr erfahrene 57-Jährige leitet als Gesamtprojektverantwortlicher die Planung und Realisierung des neuen Bürgenstock Resorts. Das Seewasser wird durch eine bereits 1888 erstellte Druckleitung, die komplett erneuert worden ist, in ein oberhalb des Resort erstelltes neues Wasserreservoir geleitet. Von hier gelangt das Wasser in die unterhalb des Strassen- und Parkdecks angelegte Energiezentrale. Diese arbeitet mit Wärmetau-

scher und erwärmt das Wasser auf eine Temperatur von 52 bis 54 Grad. Über ein Fernleitungsnetz werden alle Gebäude mit Warmwasser versorgt. Das Brauchwasser geht zurück ins Reservoir und wird von dort wieder dem See zugeleitet – dies «nicht ohne über Turbine und Generator Strom zu produzieren und zwar bei Bedarf des Re-

sorts und wenn der Strompreis hoch ist», wie Schöpfer erläutert. Dank dieser Konzeption ist der neue Bürgenstock weitgehend CO₂-neutral, für den Rest sind Untersuchungen für Solarzellen auf einigen Dächern oder für ein anderes Medium im Gange.

Tourismus-Geschichte

Als mutige Pioniere des Bürgenstock haben Franz Josef Bucher und Josef Durrer Tourismus-Geschichte geschrieben: 1871 kauften sie die Alp Tritt auf dem Grat des Bürgenbergs, 500 m über dem Vierwaldstättersee gelegen. Sie gaben dem Hoteldorf den einprägsamen Namen «Bürgenstock» und legten so den Grundstein für eine Perle von Weltruf – das Bürgenstock Resort. Sie bauten u.a. das Grand-Hotel (1873), das Palace-Hotel (1905), die Bürgenstock-Bahn (1888) und den Felsenweg mit Hammettschwandlift (1905). Sie schufen ein Paradies, das, von Fritz Frey in den 50er- und 60er-Jahren des vergangenen Jahrhunderts um- und weitsichtig initiiert, Weltprominenz anlockte.

Nach den Intentionen der Investoren gilt es, Nachhaltigkeit und Werte zu schaffen. Dabei soll das Erbe der Pioniere Bucher und Durrer miteinbezogen werden. Im Einzelnen geht es um die Verwendung von «Bürgenberg-Gestein» für die Bau-

Investoren aus dem Golf

Die Katara Hospitality Switzerland AG mit Sitz in Zug ist die Betreiber-gesellschaft für die Schweizer Hotels eines katarischen Staatsfonds. Sie entwickelt unter der Leitung von Managing Director Bruno H. Schöpfer die Konzepte für die Hotels und renoviert, rekonstruiert und eröffnet die traditionsreichen Häuser wieder. Zurzeit besteht das Portfolio neben dem Bürgenstock Resort aus dem Hotel Royal Savoy in Lausanne, wo die Arbeiten in vollem Gange sind, sowie dem im Juni 2011 erfolgreich wiedereröffneten Hotel Schweizerhof in Bern. Das gesamte Investitionsvolumen in der Schweiz erreicht eine Grössenordnung von einer Milliarde Franken.



Eine der Zielsetzungen der Investoren aus Katar war der Einbezug bestehender Bausubstanz in das neue Bürgenstock Resort. Während das alte Parkhotel (links) abgebrochen worden ist, erlebt das Gebäude des Palace eine Revitalisierung zum Vier-Sterne-Hotel. Fotos Curt Mayer

Wahrzeichen des Bürgenstocks ist der über hundertjährige, vor einigen Jahren total erneuerte Hammetschwandlift.

produktion. Der Einsatz von eigenem Aushubmaterial als Baumaterial erspart eine enorme Zahl von Lastwagenfahrten. Steinkörbe statt Betonmauern schaffen Lebensraum für Flora und Fauna. Hinzu kommt die Aufforstung von 4360 m² Mischwald.

Architekturwettbewerb

Insgesamt sieben Architekturbüros aus der ganzen Schweiz wurden im Dezember 2009 vom Swiss Management des Investors aus Katar eingeladen. Damit sollten Vorschläge und Ideen aufgezeigt werden, wie das neue Wahrzeichen, das Icon-Hotel, aussehen könnte. Begleitet wurde der Architekturwettbewerb von einer Jury unter der Leitung von Bruno H. Schöpfer als Vertreter des Investors und einer Fachjury unter der Leitung von Dieter Geissbühler, Professor und Dozent auf dem Fachgebiet Architektur an der Hochschule Luzern. Wie bei Projekten dieser Grösse üblich, wurden im Vorfeld Fachleute von Umweltorganisationen, Ämtern usw. in die Überlegungen einbezogen.

Herzstück und Aushängeschild des neuen Bürgenstock Resort wird das neue Fünf-Sterne-Luxushotel Icon. Die Aufgabenstellung präsentierte sich so komplex, dass im Architekturwettbewerb eine zweite Runde mit einer Überarbeitung von drei Projekten erforderlich war. Das daraus zu realisierende Projekt der Rüssli Architekten AG Luzern besticht insgesamt durch seine klare Disposition und präzise Umsetzung im Nutzungslayout. «Es ist sorgfältig durchgearbeitet und architektonisch kohärent umgesetzt», würdigt Geissbühler das Rüssli-Projekt mit dem Namen «Goldfinger» im Jurybericht.

Steinkubus mit Glashaube

Das zur Ausführung gelangende Hotel-Gebäude weist eine Geschossfläche von 15000 m² auf und liegt zwischen Spa und Palace. Nach Luzern ausgerichtet, besitzt das neue Hauptgebäude zwei Flügel, dazwischen liegt die markante Terrasse. Gemäss dem Projektbeschrieb von Architekt Justin Rüssli wirkt die Silhouette ruhig durch die Betonung der Horizontalen. Die neuen Baukörper sind an die Hangkante gesetzt und gegeneinander verschoben. Sie orientieren sich damit nach Norden und Süden und bieten auch eine West-Ost-Ausrichtung mit Blick auf die Hammetschwand, ins Tal und in die Berner Alpen. Über dem steinernen Sockel des Westflügels erhebt sich der gläserne Penthouse Aufbau.

Das neue Hotel bietet 111 luxuriöse Zimmereinheiten, alle mit spektakulärer Sicht auf den Vierwaldstättersee, nach Luzern und in die Alpen. Das Hotel sitzt prominent auf dem Grat des Bürgenstocks,

440 m über dem See. Diese Höhe entspricht gemäss den Rüssli-Architekten den modernen Hotel-Hochhäusern von Weltstädten wie Shanghai oder Tokyo. Dementsprechend bietet sich eine spektakuläre Aussicht hoch über dem See, ähnlich einer Lobby im 79. Stockwerk.

Das Hotel hat auf den zwei Flügeln Ost und West über drei bzw. fünf Geschosse verteilt 65 Deluxe-Zimmer und 30 Junior-Suiten. Im Westflügel sind vier Luxussuiten mit je zwei Räumen untergebracht. Zuerst im Penthouse des Westflügels erstreckt sich die Presidentiale-Suite mit einem atemberaubenden Rundum-Blick vom Pilatus bis zur Rigi. Sie bietet allen Luxus wie private Sauna, Massageraum, Tauchbecken und eigene Terrasse.

Stand der Realisierung

Die Bauarbeiten auf dem Bürgenstock schreiten planmässig voran. Parallel zum Neubau und zur Fertigstellung der Panora-

Schweizer

Wärme und Strom vom Dach.
Sonnenenergie-Systeme
von Schweizer.



www.schweizer-metallbau.ch

ma-Residence-Suiten wurde umfassend renoviert: so das Restaurant Pension Taverne 1879, ein historisches Haus mit neu zwölf Zimmern. Ebenfalls saniert wurde das schicke Stickereigebäude, welches während der Bauarbeiten als Projektbüro dient und nach der Eröffnung als Restaurant genutzt wird. Realisiert sind die 1300 m lange Zufahrtsstrasse samt Belag und allen Werkleitungen sowie die 4 km resorteigenen Strassen. In Angriff genommen wurden die Bauarbeiten für das Tenniscenter und dessen Tiefgarage.

Projekt erschliesst Neuland

Die nächsten Schritte stehen gemäss Planung mit dem Start der Bauarbeiten für das neue Waldhotel bevor. Inzwischen ist das Park-Hotel abgebrochen worden, um dem Neubau Platz zu machen. Die Bürgenstock-Standseilbahn erfährt zur Konzessionserneuerung als öffentliches Verkehrsmittel für 15 Millionen Franken eine Totalsanierung mit Felssicherung gegen Naturgefahren. Für die neue Service-Strasse und die allgemeinen Strassen für Resortgäste, Postauto, Velos und Langsamverkehr werden 20 Millionen Franken und für die öffentlichen Parkplätze 25 Millionen Franken investiert. Hinzu kommen Massnah-

men für Ortsbild-, Denkmal- und Landschaftsschutz sowie Naturgefahren und der Unterhalt des Felsenwegs für 35 Millionen Franken.

Durch den neu eingeführten Ganzjahresbetrieb kommt der bauphysikalischen Konstruktion der Gebäude grosse Bedeutung zu. Das erfordert energieeffiziente Gebäudehüllen, hohe Wärmedämmung, ausgeprägten Schallschutz sowie auch die Erfüllung der Erdbebensicherheit. Schöpfer erklärt: «Energiesparend wird in der Qualität und nach den Vorgaben der Labels gebaut, ohne diese explizit zu beantragen. Für uns ist es wichtiger, mit dem gesamten Hotelkonzept jene Ansprüche und Normen zu erfüllen, welche uns bei der internationalen Vermarktung eine Profilierung erlaubt.»

Für die Baubehörden des Kantons Nidwalden ist das Resort mit seiner Gröszenordnung ein Sonderfall. «So etwas ist in keiner Bauordnung und in keinem Baugesetz definiert», räumt Schöpfer ein und spricht in diesem Zusammenhang von Neulanderschliessung für das Leuchtturmprojekt, das weit über die Landesgrenzen ausstrahlt. Dazu gestaltet sich die Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen sehr aufwendig – wenn man bedenkt,

dass bisher nicht weniger als 63 Baubewilligungen vorgelegen sind.

Management der Bauabwicklung

Am Sitz des Investors in Zug steht ein sehr breit gefächertes Team im Einsatz. Diesem obliegt das Konzept und Management sowie die Projektierung und Vermarktung. Der Personalstab umfasst in Zug 15 Personen und wird auf dem Bürgenstock durch ein Dutzend spezifisch lokal eingesetzter Mitarbeiter ergänzt. Für die Umsetzung wurde pro Projekt ein Team aus Fachingenieuren und Architekten zusammengestellt.

Grösste Herausforderungen für Schöpfer sind einerseits der Budgetdruck, der entstanden ist durch geologische Überraschungen und die komplexen Baubewilligungsverfahren. «Hinzu kommen die gestiegenen Ansprüche des aktuellen Hotelmarkts, bei dem wir uns mit den Besten der Welt messen wollen, stetiges Streben nach Einmaligkeit (USP), was sich in einem ausgeprägten Kostendruck äussert», betont Schöpfer und weist auf die Herausforderung der Bewältigung der Währungssituation mit dem hohen Eurokurs hin. Das braucht bei den Jahrhundertbauten für das Resort weitblickende Investitionsentscheide.

einfach besser:

PIPELANE Die Schweizer
Rohrschalen aus Glaswolle



Wärmeleitfähigkeit

Absolute Bestmarke! PIPELANE ist mit einem Lambdawert von 0,034 W/mK der absolute Leader unter allen Produkten aus Mineralwolle.

Materialqualität

Hohe Formstabilität ohne Tendenz zu De-Laminieren.

Verarbeitung

Bögen: Einfaches Ausstopfen bei vernünftigem Zeitaufwand gibt Sicherheit gegen Dämm-lücken.

Rohrverdickungen: Komprimierbare Glaswolle erlaubt einfaches Anpassen im Bereich von Verbindungen und Armaturen.

Einsparung: Bedeutend weniger Schneidaufwand bei Bögen/Rohrverdickungen und Anschlüssen. Verarbeiter sparen ca. eine Arbeitsstunde pro 20 m Leitung.

Unsere SAGLAN Glaswolle Platten und Rollen für die technische Dämmung gehören zu den optimalen Ergänzungsprodukten für die Haustechnik und Industrie.

Bester Lambda-Wert **0,034 W/mK**
bei Mineralwolle-Produkten

Sager AG
CH-5724 Dürrenäsch
www.sager.ch

Tel. +41 62 767 87 87
Fax +41 62 767 87 80
info@sager.ch

einfach besser dämmen
 **SAGER**