



Atemberaubende Aussicht: Das Badrutt's Palace inmitten der Bergwelt von St. Moritz.

Hochbetrieb in der Zwischensaison

Zwei Hotels im Engadin, das Badrutt's Palace und das Giardino Mountain, stehen für eine gehobene Klasse und Exklusivität. Damit ihr Standard hoch bleibt, müssen sie laufend umgebaut und renoviert werden. Wenn die Gästeströme nachlassen, wird die Haustechnik der beiden Hotels auf die bevorstehende Saison vorbereitet. **Text Paolo D'Avino**

Seine täglichen Kilometer zählt Michel Zbinden nicht und in den acht Jahren, die er im Palace tätig ist, sind einige Marathonstrecken zusammengekommen. Doch klagen will der Chef Technischer Dienst des Badrutt's Palace in St. Moritz nicht. «Ich arbeite in einem der schönsten Hotels der Welt», sagt er und ergänzt, dass ihm die Arbeit sehr viel Freude bereite. «Kein Arbeitstag gleicht dem anderen.» Was wolle er mehr. Zudem halte ihn die Bewegung fit. Er führt durch das Fünfsternehotel, das zur Kategorie «The Leading Hotels of the World» sowie den «Swiss Deluxe Hotels» und den «Swiss Historic Hotels» gehört. 121 Zimmer, 37 Suiten, die «Palace Spa/Wet Zone», sechs exklusive Restaurants, diverse Bars und der «King's Club» gehören ebenso zu Zbindens Reich wie die zehn Untergeschosse, wo sich Küche und Waschräume, Personalrestaurant, Kühlräume,

Foto: Badrutt's Palace, St. Moritz

Wäscherei, Lüftungsräume und die Heiz- und Speicherräume ausbreiten.

Ab in die Saisonpause

Das Badrutt's Palace, eine Symbiose aus luxuriöser Ausstattung und zeitloser Eleganz, garantiert den Gästen einen grenzenlosen Komfort und eine unvergleichliche Atmosphäre. Dafür sorgt auch der Technische Dienst. Wenn das Hotel von Mitte September bis Anfang Dezember und Anfang April bis Mitte Juni seine Zimmer und Suiten für die Gäste schliesst, erhöht sich Zbindens Laufpensum noch um ein paar zusätzliche Kilometer. Dann ist für ihn und sein 18-köpfiges Team Hochsaison. «Diese Zeit wird dafür genutzt, das Hotel wieder auf die bevorstehende Saison vorzubereiten. Wir führen kleinere Reparaturen und grössere Renovationen durch, die bei einem Traditionshotel aus dem Jahr 1896 regelmässig notwendig sind», bestä-

tigt Anna Nücken, Public Relations Manager des Badrutt's Palace. Auch wenn sich die Abläufe während einer Schliessung für das Management und den Technischen Dienst eingespielt haben, bleiben die Herausforderungen für einen Saisonbetrieb sehr gross. «Mit den Renovationen wollen wir die Gäste immer wieder aufs Neue überraschen. In den letzten Jahren wurden rund 150 Millionen Franken in die Erneuerung investiert.» Und diese Arbeiten müssen sorgfältig geplant und priorisiert werden. Auch dürfe der Betrieb bei der Wiedereröffnung auf keinen Fall beeinträchtigt werden, fügt Nücken hinzu.

Energetischer Erneuerungsplan

Im Moment werde die ehemalige Tennishalle zu einem zusätzlichen Restaurantsaal umgebaut, sagt Zbinden auf dem Rundgang. Gleichzeitig statte man den Bereich mit einer neuen Lüftungsanlage aus. ►

► «Wir werden die moderne Anlage nicht nur zum be- und entlüften nutzen, sondern die Energie aus der Abluft zum Heizen verwenden», untermauert Zbinden das Anliegen der Geschäftsleitung, die in die Jahre gekommenen Anlagen Schritt für Schritt zu erneuern. Diese neue Lüftungsanlage, die neben dem neuen Esssaal, weitere Räume wie das «Le Restaurant», verschiedene eingemietete Shops und den «King's Club» belüftet wird, steht stellvertretend für den Erneuerungsplan, der vor drei Jahren initiiert worden ist. Die Basis dazu bildete eine Bestandsaufnahme der energetischen Situation.

«Das Hotel wurde auch in früheren Jahren immer wieder umgebaut und erweitert», erklärt Zbinden. Dies hatte zur Folge, dass die Haustechnikanlagen heute zu wenig aufeinander abgestimmt seien. Mit einem gezielten Massnahmenplan wird in den nächsten zehn Jahren die energetische Sanierung fortgesetzt, welche zum einen den Wärmeverbrauch und die Wärmeverteilung mit neuen HLK-Anlagen optimieren will. Zum anderen soll das Hotel mit einer Gebäudeautomation ausgestattet werden, welche die bestehenden Leitsysteme integriert und dem Management die nötigen Steuerungs- und Überwachungsfunktionen sowie die Mess- und Prozessdaten zur Verfügung stellt. «Das wird meine Arbeit wesentlich vereinfachen», sagt Zbinden, der sich der Herausforderung bewusst ist. Er betont, dass der Er-

neuerungsplan nicht von heute auf morgen umsetzbar sei. «Mit der Analyse besitzen wir eine gute Basis an der wir uns auch bei der täglichen Arbeit orientieren können.»

Gäste haben Vorrang

Mit der Vorbereitung beginnt in der Regel der Arbeitstag von Michel Zbinden. «In dieser ersten Morgensitzung nehmen wir das Protokoll des Nachtdienstes zur Hand, besprechen die Aufgaben und teilen die Arbeiten untereinander auf.» Heute sei ein ganz normaler Tag, ohne externen Anlass und ohne grosse Ereignisse, doch wenn die Gäste das Hotel beleben, ist der Technische Dienst eine sehr gefragte Anlaufstelle. «Die Prioritäten können sich dann sehr schnell ändern», wenn wieder einmal das Fenster bei Minus 20 Grad offen gelassen wurde und der eingefrorene Heizkörper zu früher Morgenstunde platzt, muss schnell und überlegt gehandelt werden. Der oberste Grundsatz lautet: «Die Gäste zuerst. Wenn irgendetwas ausfällt oder nicht funktioniert, versuchen wir den Schaden innerhalb von 20 Minuten zu beheben.»

Nicht alles sei planbar und in einem so grossen Hotel mit einer doch sehr komplexen Haustechnik. Deshalb sei eine minutiöse Einsatzplanung unabdingbar und vor allem präventiver Natur. Unvorstellbar wäre für Zbinden der Fall, wenn eine Lüftungs- oder Heizungsanlage während

den Weihnachtstagen bei ausgebuchtem Haus ausfallen würde. Man sei durchaus mit einer Notstromanlage für den Ernstfall gerüstet, doch ein Ausfall würde das Wohlbefinden der Gäste sehr stark beeinträchtigen. Deshalb nutze man die Zwischensaison, um Maler-, Sanitär-, Elektriker-, Schreiner-, Maurer-, Gärtner-, Polsterer- oder Teppichlegerarbeiten selber zu erledigen. «In der Zwischensaison sind sämtliche Räume und technischen Anlagen auf Reparaturen zu kontrollieren», so die Vorgaben des Technischen Leiters. «Reparaturen, die unsere Crew ausführen kann, erledigen wir selber.»

In der Nebensaison konzentrierte man sich auf die Unterhalts- und Renovationsarbeiten, die für diese Zeit eingeplant sind. Diese werden nach Dringlichkeit priorisiert. Im Moment sei man daran, alle 25 Lüftungsanlagen auf ihre Funktionstüchtigkeit hin zu überprüfen und deren Filter zu reinigen. Zudem rüste man die Rampenheizung um, damit diese im Winter nicht unnötig Energie verbrauche, wodurch die CO₂-Belastung verringert werde.

Immer in neuem Glanz

«Eigentlich bin ich ständig in einem Planungsmodus», sagt Zbinden und betont, dass ihm seine Assistentin, Carmen Kuhl, viele Arbeiten wie Offerten einholen oder Dateneingabe und -auswertungen abnehme. Vernetztes Denken werde verlangt und ein Blick in das Facility-Management-

System zeigt eine Vielzahl von erfassten HLK-Anlagen, die gewartet, gereinigt und überholt werden müssen. Auch der Blick in das eigene Arbeitserfassungssystem zeigt eine Unmenge von internen Aufträgen, die zu erledigen sind. Der Umfang sei nur sehr schwer abzuschätzen und wenn eine Renovation anstehe, vergrössere sich der Planungs- und Arbeitsumfang nochmals.

Wie zum Beispiel der Umbau des Beau Rivage-Flügels und des Spa-Bereichs des Hotels. «Von 2007 bis 2008 wurde der Flügel komplett renoviert und um 21 Gästezimmer, Konferenzräume und zwei Fahrstühle erweitert», sagt Nücken. In drei Renovationsetappen zwischen 2008 und 2010 wurde auch der Wellnessbereich, der «Kid's Club», dem Fitness-Bereich und dem Restaurant «La Diala» erneuert. Der Trakt, wo sich früher die Personalzimmer befanden, ist gemäss Nücken vollkommen ausgehöhlt worden. «Einzig die Aussenfassade ist noch im Originalzustand.» Heute sei dieser Teil des Hauses mit modernster Haustechnik ausgestattet, ergänzt Zbinden. Über ein Leitsystem könne er die einzelnen Gewerke steuern und überwachen. Damit der Standard top bleibe, werde laufend die Technik auf den neuesten Stand

gebracht, sagt Nücken. 2015 stehe ein kompletter Umbau der 7. Etage an.

Ökologisches Engagement

«Bereits seit 2006 decken wir rund 80 Prozent des Gesamtenergiebedarfs unseres Hotels mit einer Wärmepumpenanlage ab», unterstreicht Nücken den ökologischen Willen des Hotels zu mehr Nachhaltigkeit. Es war geplant, die bestehenden fossil betriebenen Heizanlagen zu sanieren, doch das Konzept der EWZ kam damals für das Hotel zum richtigen Zeitpunkt. «Die Geschäftsleitung suchte nach Alternativen», sagt Nücken und mit der Energieversorgungslösung der EWZ sei man heute überglücklich. «Wir sparen jährlich rund 475 000 Liter Heizöl und reduzieren den CO₂-Ausstoss um 1200 Tonnen. Mit einer Wärmepumpenanlage wird die Wärme aus dem See für Heizzwecke und zur Wassererwärmung nutzbar gemacht.» Die Anlage decke mit rund 4000 MWh pro Jahr den grössten Teil des Energiebedarfes des Hotels und auch des benachbarten Schulhauses ab und beinhalte 120 000 Liter Heizspeicher verteilt auf drei Tanks à 40 000 Liter Inhalt. Zudem stehen dem Hotel drei moderne Ölkessel

mit je 1500 kW zur Verfügung. «Damit decken wir die Spitzenzeiten ab und erhöhen unsere Versorgungssicherheit», sagt Zbinden. Zudem besitze das Hotel eine Notstrom-Anlage, die bei einem Stromausfall Gästelifte und -zimmer, die Heizzentrale, Restaurants, Veranstaltungsräume und einen Teil der Küchengeräte mit Elektrizität versorge.

Moderne Technik in historischen Mauern

Sechs Monate dauerten die Umbauarbeiten zum Designhotel bis das Giardino Mountain im Dezember 2011 neu eröffnet wurde. «Bei der Renovation galt es, den Bogen zwischen den Vorgaben der ursprünglichen Architektur im Engadin und den Ansprüchen einer moderner Wohnkultur zu spannen», sagt Katrin Rüfenacht, General Manager des Fünfsterne-Hotels in Champfer, dessen Hauptgebäude urkundlich 1718 erstmals erwähnt worden ist und früher als Bauernhaus, als Poststation und als Mädchenpensionat diente. Entstanden ist ein alpines Refugium, das 78 luxuriös-behagliche Zimmer und Suiten mit Wohlfühlcharakter anbietet. «Das Hotel, dem neben dem Hauptgebäude sieben weitere Häuser angeschlossen sind, ist eine ►



Nicht sichtbar, doch unverzichtbar für die Gäste des Badrutt's Palace Hotel: Die Heizungszentrale sorgt für angenehme Temperaturen.



Für den Transport zu den Räumlichkeiten des Badrutt's Palace Hotel zuständig: die Heizpumpen.

Badrutt's Palace

Energiebedarf

Deckung mit Ölkessel	1748589 kWh/a
Deckung durch Wärmepumpe	4389694 kWh/a
Deckung durch Abwärmenutzung	909933 kWh/a
Total Wärmebedarf	7048216 kWh/a

Erneuerungsplan

2015	Renovation 7. Etage Erneuerung Lingerie Erneuerungen HLK-Anlagen
2016	Zimmerrenovierung Erneuerungen HLK-Anlagen
2017	Umbau Küche mit Lüftung Erneuerungen HLK-Anlagen
2018	Zimmerrenovierung Erneuerungen HLK-Anlagen
2019	Erneuerungen HLK-Anlagen Zimmerrenovierung
2020	Zimmerrenovierung Erneuerungen HLK-Anlagen

Fotos: Badrutt's Palace Hotel



Ein alpines Refugium im Oberengadin: Das Giardino Mountain in Champfèr.

► Rückzugsoase und jedes Zimmer verfügt über einen individuellen Grundriss», fügt die Managerin bei der Führung hinzu.

Alt und Neu gehen auch in der Haustechnik ineinander. Um den Betrieb energetisch zu optimieren, seien in einem ersten Schritt die Energiewerte des alten Hotels analysiert worden. «Nach eingehender Prüfung der bestehenden Haustechnik-Anlagen hat man überlegt, was übernommen werden kann und was in neue Anlagen zu investieren war», sagt Arno Isepponi, Chief Engineer des Giardino Mountain. So sind zum Beispiel alle Elektroanlagen ersetzt und die Leitungen neu gelegt worden, um damit die Zimmer und Räume mit modernster Technik auszustatten. Auch in eine neue Lüftungsanlage für das Hauptgebäude mit Wärmerückgewinnung wurde investiert. «Die Abwärme nutzen wir, um die kalte Zuluft auf fast Raumtemperatur vorzuheizen.» Mit der neuen Lüftungsanlage verbrauche man weniger Strom. Die Herausforderung war, herauszufinden, wie viel Frischluft benötigt werde. «Da fehlten uns Richtwerte», doch Isepponi zeigt sich sehr zufrieden mit der Anlage, zumal er sie über ein Elektrotabelleu steuern kann. So viel wie nötig lautet sein Credo. Ganz pragmatisch passe er die Betriebs- den tatsächlichen Nutzungszeiten an. «In der Saisonpause kann ich die

unbelegten Zimmer mit einem Lüftungsdruck von 500 anstatt 1200 hPa belüften.»

Zwei Mal im Jahr ist Pause

«Die Zwischensaison nutzen wir für Wartungs- und Unterhaltsarbeiten im und rund ums Haus», sagt Rüfenacht. «Die Gäste wollen die Ruhe des Engadins geniessen und von unserem Serviceteam erstklassig verwöhnt werden.» So lassen sich viele Arbeiten nur in der Zeit erledigen, in der das Hotel schliesst. Zwei Mal im Jahr, hebt sie hervor, was die Sache sehr anspruchsvoll mache. Das erste Mal mache die Crew nach den Osterferien Pause, ein zweites Mal schliesse das Designhotel nach den Herbstferien, bis im Dezember mit dem ersten Schnee die Wintersaison losgehe, sagt die Managerin. Einzig der technische Dienst, dem neben Arno Isepponi zwei weitere Mitarbeiter angehören, wie auch die Führungs- und Leitungsebene seien das ganze Jahr im Hotel tätig. «Das stellt ein gut abgestimmtes Zeitmanagement voraus, müssen doch die Zimmer, der Spa-Bereich und die Aussenanlage im Winter wie im Sommer auf Vordermann gebracht werden.»

Keine speziellen Vorkehrungen

Die Wartungsarbeiten müssen schnell und effektiv über die Bühne gehen. Der tech-

Giardino Mountain

Wärmeenergiedarf

Deckung mit Ölkessel

1 000 000 kWh/a

Deckung durch BHKW

180 kWh/a

Deckung durch Blockheizung

Unterstützung zum Erwärmen des Warmwassers und Heizsystems

nische Dienst sei während der Saisonpausen ganz besonders gefordert und ohne Hilfe der Departementsleiter wären solche Aufgaben nicht zu bewältigen, lobt Rüfenacht die Arbeit des Teams. «Es helfen alle mit, die Mängel und Schäden festzustellen. Nur so sind Arbeiten koordinierbar, von denen wir versuchen, möglichst viele selber zu erledigen», fasst Isepponi zusammen und ergänzt, dass die klimatischen Bedingungen, vor allem im Winter, wenn wieder einmal die Aussenanlage des Hotels vom vielen Schnee befreit oder in einem Zimmer etwas repariert werden muss, dem Team viel Arbeit und noch mehr Improvisationskunst abverlangt.

Spezielle Vorkehrungen seien für die Saisonpausen keine vorzunehmen, sagt Isepponi, denn er sei, eigentlich immer am Organisieren. «Jede Abteilung erstellt ihren Wartungsbedarf.» Es liege anschließend in seiner Verantwortung, die Arbeiten zu koordinieren.

Drei Wärmequellen ergänzen sich gut

Alle Zimmer sind mit Bodenheizungen ausgelegt, was laut Isepponi den Vorteil hat, dass die Vorlauftemperaturen bei 30 bis 35 Grad liegen. «Damit kann ich den Energieverbrauch tief halten.» Zudem werde die abgestrahlte Bodenwärme von den Gästen als angenehm empfunden. «Raumtemperaturschwankungen können so ohne Komfortverlust bewerkstelligt werden.» Einzig in den Badezimmern und in den Hotelgängen sind Radiatoren installiert.

Für die Beheizung und die Bereitung von Warmwasser nutzt das Hotel drei Quellen. Zum einen behilft es sich mit einem Ölheizkessel, zum anderen mit einem BHKW, das nur im Winter im Einsatz komme, wenn Spitzenlasten auszugleichen seien. «Im Sommer bleibt das BHKW ausgeschaltet.» Aus zwei Gründen, wie Isepponi betont. Erstens mache man mit der Wärmerückgewinnung bei den Kälteanlagen die Abwärme für Warmwasserheizung

und Brauchwassererwärmung für die Blockheizungen nutzbar. Zweitens wäre der Heizölverbrauch zu teuer, um Strom zu produzieren, um ihn anschliessend ins Netz einzuspeisen. «Netto rechnet sich das nicht.» Akkurat kontrolliert Isepponi auf seinen täglichen Rundgängen den Verbrauch und die Filter des 2000-Liter Tanks. Zudem wird alle 150 Stunden das BHKW gewartet. Als dritte Quelle kommen drei Blockheizungen dazu, welche die thermische Energie für die Nacht liefern.

Funktionierendes Leitsystem

Die drei Quellen ergänzen sich gemäss Isepponi bestens, es sind am Heizsystem, neben dem Haupthaus, noch weitere sieben Häuser angeschlossen, wobei 30 Wohnungen im Stockwerkeigentum nicht Teil des Hotels seien. So kann er den Tagesbedarf und die Spitzen effizient abdecken. «Wir wollen die Energieausgaben möglichst tief halten, ohne den Komfort der Gäste zu beeinträchtigen.» Die Warmwasserbereitung, die früher zentral im Haupthaus erfolgte und bei der auch das Brauchwasser über das kilometerlange Leitungsnetz zu den einzelnen Gebäuden gelangte, ist nun dezentralisiert. Sie findet in drei Unterstationen statt. Jede habe eine eigene

Zuleitung für das Kaltwasser, die Isepponi im Notfall miteinander verknüpfen kann. Zudem liefern Speicher mit fast 9000 Litern Warmwasser im Fall eines Engpasses.

Verwalten, steuern und überwachen kann Isepponi die Haustechnikanlagen über ein zentrales Hauptleitsystem. Das Netzwerk umfasst Beleuchtungsanlagen, Kälteanlagen, Überdachsystem, Heizungsanlagen, Warmwasseraufbereitung mit einer speziellen Legionellenschutzschaltung, BHKW, Blockheizungen und Hallenbadtechnik. Einzig die Kühlgeräte und die Lüftungsanlagen seien damals beim Umbau nicht mit in das Hauptleitsystem integriert worden. Sie laufen gemäss Isepponi wie auch der Brandschutzmelder über ein separates Leitsystem.

Ökologie geht alle etwas an

«Nachhaltigkeit wird beim Giardino Mountain gross geschrieben», sagt Katrin Rüfenacht. «Wir instruieren unser Personal, alle Geräte und Lichter in den Zimmern auszuschalten.» Natürlich lassen sich mit einem Energiemanagement die Unterhalts- und Energiekosten im Gleichgewicht halten. Deshalb nutze man alle Möglichkeiten innerhalb der Gruppe, die helfen, Auslastung und Nutzung zu optimieren.

Beispielsweise in der mobilen Nutzung der Kühlschränke. «Wenn im Winter in Ascona wenig los ist, setzen wir die Kühlschränke hier bei uns in Champfèr ein.» Zudem, fügt Isepponi hinzu, würde man Maler-, Schlosser und Schreinerarbeiten und kleinere Reparaturen in den eigenen Werkstätten selber erledigen. «Wartungsverträge bestehen nur für die Kälteanlagen, Kaffeemaschinen und Waschstrassen.» Wobei bei den Kühlzellen nur die periodischen Kontrollen extern vergeben werden. «Dichtungen und Druck prüfen wir selber.»

Die neue Saison kommt

Noch herrscht im November Ruhe im Engadin. Doch bald wird der erste Schnee die Wintersaison lancieren. Wenn Anfang Dezember die Gäste in den Räumen der zwei Hotels wieder Erholung und ein Gefühl der Erlesenheit suchen, dann werden auch beide Cheftechniker wiederum dafür sorgen, dass die Haustechnik reibungslos funktioniert, der Pool auf angenehme Temperaturen beheizt wird und die Zimmer den gewohnten Standard bieten. Eines wird sich für Michel Zbinden und Arno Isepponi auch in der kommenden Saison nicht ändern: Sie werden für das Wohl der Gäste wieder etliche Kilometer zurücklegen. ■

Foto: Giardino Hotel Group