

24. Oktober 2024

Kurhotel Feusisgarten

Entwicklungs-, Betriebs- und Gastronomiekonzept

unter Berücksichtigung der raumplanerischen Vorgaben
und mit Erhalt des bestehenden Gebäudes

Inhalt

1. Grundlagen des Konzeptes.....	2
2. Kurhotel zur Erholung und zum Wohlbefinden	3
3. Restaurant & Bar	3
4. Konferenzzentrum	4
5. Gästekonzept.....	4
6. Betriebs- und Vermarktungskonzept.....	4

1. Grundlagen des Konzeptes

Dieses Konzept basiert auf

- den Anforderungen an die Spezialzone Biberbrugg, Feusisgarten, Panorama gemäss Art. 48 des Baureglements der Gemeinde Feusisberg;
- dem durch die Gemeinde Feusisberg in Auftrag gegebenen raumplanerischen Gutachten von Rietmann und Strauss vom 18. Februar 2021,
- den Anforderungen des Denkmalschutzes (Aufnahme des bestehenden Kurhauses ins kantonale Schutzinventar mit Schutzziel III), ihrer
- dem in den Workshops erarbeiteten Architektur- und Landschaftsplanungskonzept gemäss Jurybericht vom Februar 2024.

Auf dem Feusisgarten ist eine touristische Hauptnutzung der Liegenschaft als Kur- und Wellnesshotel mit öffentlichem Restaurant, Konferenzzentrum und Spa & Fitnesscenter geplant. Zur Finanzierung des Erhalts des bestehenden Gebäudes ist eine ergänzende Wohnnutzung mit 20% Anteil Wohnungen zur Erstwohnsitznahme notwendig, welche im Stockwerkeigentum veräussert werden.

Das bestehende Gebäude wird kernsaniert, wobei dem Schutzziel III des Kantonalen Schutzinventars entsprechend gemäss § 5 lit. c der kantonalen Denkmalschutzverordnung der Charakter des Gebäudes erhalten wird. Die später erstellten Anbauten stehen zur Disposition. Das Restaurant mit der grossen Aussichtsterrasse unter den Bäumen bleibt für die Öffentlichkeit zugänglich. Vier nachhaltig gebaute Baukörper werden hinter die bestehenden Gebäude gesetzt, so dass sich das bestehende Gebäude in seiner Position, Architektur und mit seiner weissen Fassade von den homogenen Baukörpern im Hintergrund klar abheben wird. Eine transparente Lobby hinter dem bestehenden Gebäude ist der Ankunftsort für die Gäste, der das Bestandesgebäude mit den Neubauten verbindet. Die mit dem Landschaftsbild und der speziellen Lage verträglichen Bauvolumen wurden von einer Fachjury in ihrem Umfang und ihrer Anordnung definiert und werden entsprechend im Gestaltungsplan als Baufelder übernommen.

Energieeffizienz und CO₂-Reduktion haben beim Um- und Neubau sowie beim Betrieb hohe Priorität. Das ganze Ensemble erfüllt die erhöhten Gestaltungsanforderungen im Sinne von Art. 9 des Baureglements der Gemeinde Feusisberg.

Die Erschliessung erfolgt über die bestehende Zufahrtsstrasse. Diese genügt den Anforderungen der geplanten Nutzung, wenn die Geschwindigkeit auf maximal 20 km/h beschränkt wird. Ein Mobilitätskonzept mit Shuttle und Elektromobilen für den Transfer von und zum Bahnhof Pfäffikon dient der bequemen Erreichbarkeit des Feusisgartens. Fahr- und Fusswege über das Grundstück zu den Wander- und Velowegen sowie die Zugangsrechte der Nachbarn bleiben bestehen.

Der Allgemeinheit stehen – ohne jeglichen Konsumationszwang – ein öffentlicher Grillplatz und eine öffentliche Toilette zur Verfügung.

2. Kurhotel zur Erholung und zum Wohlbefinden

Im Sinne des ehemaligen Kurhotels soll im Feusisgarten eine Oase des Wohlbefindens entstehen. Das Baubebauungs- und Raumkonzept lässt im aktuellen Projektstand bewusst vielfältige öffentliche, touristische Nutzungen zu. Denkbar wäre z.B. die Nutzung als eigentliches Kurhotel mit einem Fokus auf Rehabilitation, das Konzept lässt aber auch eine «gewöhnliche» Nutzung als Wellness- und Seminarhotelbetrieb zu. Das sehr flexible Raumkonzept (durch die Verbindungstüren zwischen den Suiten lassen sich z.B. temporäre Wohngemeinschaften schaffen) ermöglicht verschiedenste Nutzungen (vom normalen Hotelbetrieb über ein Rehasentrum bis hin zu Betreuungs- und Pflegezimmern).

Im Rahmen von 20% der erstellten Flächen sollen Appartements mit Erstwohnsitznahme erstellt werden. Auch den Eigentümern dieser Appartements stehen die Dienstleistungen des übrigen Betriebs vollumfänglich zur Verfügung, wobei, je nach Ausrichtung des Betriebs, auch das Angebot von Pflegedienstleistungen und die Nutzung der Wohnungen für den Hotelbetrieb möglich sein soll.

3. Restaurant & Bar

Das Restaurant mit der grossen Aussichtsterrasse bleibt für die Öffentlichkeit erhalten. Zur Optimierung der betrieblichen Abläufe wird ein Tagesrestaurant im Erdgeschoss betrieben, von wo aus die Terrasse ebenerdig bedient werden kann (reduziert gegenüber der heutigen Bedienung der Terrasse aus dem ersten Stock Wartezeiten für die Gäste und verhindert Unfälle des Servicepersonals auf der Treppe). Dieses Restaurant soll weiterhin der breiten Öffentlichkeit zur Verfügung stehen und ein vielfältiges Angebot mit Menüs zu erschwinglichen Preisen anbieten. Die Öffnungszeiten werden dem Bedarf der Kundschaft angepasst; an Wochenenden und während der Ferienzeit wird der Betrieb auf die Nachfrage der Ausflugsgäste ausgerichtet, welche je nach Witterung stark schwanken kann.

In Verbindung mit der Lobby entsteht eine Bar im hinteren Teil des Restaurants im Erdgeschoss als Begegnungsort der Gäste, Feierabendtreff der lokalen Bevölkerung oder Ziel eines Schlummertrunks. Denkbar ist auch, dass der Restaurantbetrieb mit einem Carnotzet verbunden wird, wo Weine von nah und fern zu Einzelhandelspreisen erstanden und mit einem Zapfgeld an der Bar oder im Restaurant getrunken werden können.

Das Restaurant im ersten Stock wird einen rundum Panoramablick bieten und insbesondere für Dinners, Sonntagslunches, sowie Vereins- und Gesellschaftsanlässe dienen. Auch hier soll, im Verbund mit einem allfälligen Carnotzet, ein auserlesenes Weinsortiment offeriert werden.

4. Konferenzzentrum

Ein grosser Konferenzsaal, der je nach Bedarf unterteilt werden kann, steht Firmen und Organisationen für Tagungen und Konferenzen zur Verfügung. Auch diesen Gästen stehen alle Hoteldienstleistungen inkl. Spa, Fitness Center und Restaurants offen. Der Open Working Space mit Sekretariatsservice dient nicht nur den Konferenzteilnehmern, sondern auch den Gästen des Kurhotels sowie externen Benutzern. So kann sich ein Städter für eine gewisse Zeit im Hotel im Feusisgarten einquartieren und in der einmaligen Umgebung und voll mit den Dienstleistungen des Hotels versorgt, das Ambiente seines Arbeitsumfeldes wechseln und zur besseren Inspiration oder Konzentration nutzen.

5. Gästekonzept

Das Gästekonzept des Feusisgarten orientiert sich am Konzept des traditionellen Kurhotels. Im Feusisgarten sollen sich anspruchsvolle Kur- und Feriengäste, Tagestouristen und die örtliche Bevölkerung gleichermaßen wohl fühlen.

Über den «Feusisgarten Country Club» werden zudem wiederkehrende Gäste aus der Region in ein soziales Netzwerk eingebunden und können von Vergünstigungen und speziellen Angeboten profitieren.

Das öffentliche Restaurant sorgt für das leibliche Wohl aller Gäste. Die Gäste geniessen hochwertige und gesunde Speisen im Tagesrestaurant, auf der Terrasse, im Panorama-Restaurant im ersten Stock oder in ihren Zimmern und Suiten. Das Restaurant steht der Bevölkerung auch für Anlässe wie Hochzeiten und Geburtstagsfeiern zur Verfügung.

Ein Laden für den täglichen Bedarf und ein umfassendes Fitness- und Wellnessangebot, bis hin zu pflegerischen und medizinischen Dienstleistungen, stellt eine umfassende Betreuung der Gäste vor Ort sicher und steht auch externen Nutzern zur Verfügung.

6. Betriebs- und Vermarktungskonzept

Kurhotel- und Restaurantbetrieb werden nach dem Erhalt einer rechtskräftigen Baubewilligung an eine qualifizierte Betriebsgesellschaft in Pacht oder im Unterbaurecht übertragen. Bis dahin begleitet der Hauptinvestor aus dem Gesundheitssektor das Projekt. Als ehemaliger Besitzer und erfolgreicher Betreiber einer Privatklinik hätte er auch die Kompetenz und Ressourcen, um ein Kurhotel allenfalls selber zu betreiben.

Zur Reduktion der Kapitalkosten des Hotelbetriebs sowie zur vollen Auslastung des Hotels während den Ferienzeiten ist geplant, einen Teil der Suiten und Apartments an Investoren

mit Interesse an einer partiellen Eigennutzung im Stockwerkeigentum weiterzuverkaufen, welche sie dann dem Kurhotel zur Bewirtschaftung übertragen. Primäre Investorengruppe sind dabei Auslandschweizer, welche in Zentrumsnähe, aber doch im Erholungsgebiet, ihre eigenen vier Wände sichern wollen, in die sie sich bei Bedarf in ihrer Heimat zurückziehen können. Zweitens kommen wiederkehrende Hotelgäste in Frage, welche an dieser aussergewöhnlichen Lage jährlich ein paar Wochen Ferien und/oder Kuraufenthalt in ihren eigenen vier Wänden und ihrer eigenen Möblierung verbringen wollen. Wenn die Eigentümer die Suiten nicht selber nutzen, erfolgt deren Bewirtschaftung durch das Kurhotel.