Neues Leben im Hotel Mittaghorn

Projekt zur Rettung, Renovation und Wiedereröffnung des historischen Hotels in Gimmelwald

« If Heaven isn‘t
what it‘s cracked up to be,
send me back to Gimmelwald.»

Rick Steves

Auf einen Blick

Das Hotel Mittaghorn wurde um 1900 als einfaches Gasthaus oberhalb des Dorfes Gimmelwald am Weg nach Mürren erbaut. Es ist in seiner Ursprünglichkeit erhalten geblieben und ein wichtiger Zeuge der Geschichte des Tourismus in diesem sonst von der Berglandwirtschaft geprägten Dorf inmitten der touristisch bedeutenden Jungfrau Region.
Das seit seiner Erbauung kaum veränderte Hotel ist stark renovations- und sanierungsbedürftig und kann im heutigen Zustand nicht mehr genutzt werden. Die für die Instandstellung erforderliche Bewilligung ist erteilt worden. Voraussetzung für die Baubewilligung war die gleichzeitige Realisierung des bisher immer aufgeschobenen Lawinenschutzes. Der geplante Lawinenschutz bildet mit dem alten Hotel eine neue Einheit. Der Schutzbau ist selbst Teil des Gebäudes und seiner Architektur, er wird zudem für die neuen Bedürfnisse des Hotelbetriebes genutzt.
Urs und Christine Zulauf kauften das Hotel Mittaghorn nach dem Tode des letzten Besitzers, um es zu retten und weiter-

Rick Steves, « America‘s most respected authority on European travel» https://www.ricksteves.com/watch-read-listen/read/articles/gimmelwald-the-swiss-alps-in-your-lap

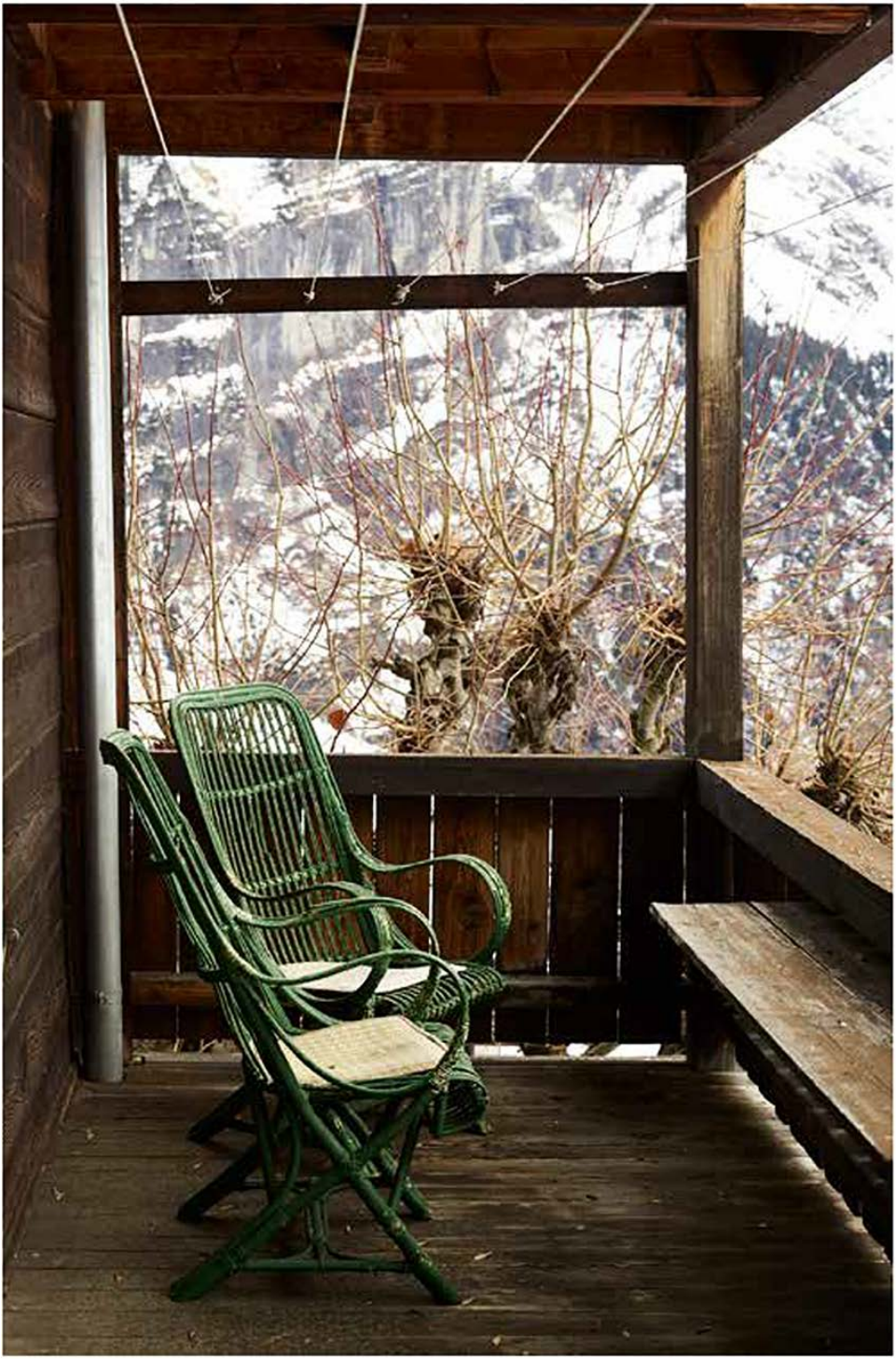
zuführen. Sie gründeten dazu die Kollektivgesellschaft «Hotel Mittaghorn KLG» mit Sitz in Lauterbrunnen. Diese soll im Hinblick auf die Bauinvestitionen in eine Kommanditgesellschaft umgewandelt und weiteren Investoren zugänglich werden. Es werden derzeit noch Investoren gesucht, um das für den Umbau notwendige Eigenkapitals zu sichern.

Mit den Bauarbeiten kann frühestens im Frühjahr 2024 begonnen werden. In diesem Fall kann das renovierte Hotel Mittaghorn im Sommer 2025 wieder eröffnet werden.

Den Betrieb des historischen Kleinhotels will Urs Zulauf in einer ersten Phase selbst führen, unterstützt durch einen Geschäftspartner oder eine Geschäftspartnerin mit Erfahrung im Gastrogeschäft. Danach sollen diese das Hotel selber weiterführen und wenn möglich auch übernehmen. Das Hotel mit sechs bis maximal 11 Zimmern und 30 Betten soll als Halb- oder Dreiviertelpension geführt werden.

Das Angebot richtet sich an Gäste aus der Schweiz und dem Ausland, welche eine persönliche Betreuung durch die Gastgeber und Ruhe inmitten der spektakulären Landschaft, der touristisch gut erschlossenen und global bekannten Jungfrau Region suchen. Das Mittaghorn ist insbesondere auch bei US-amerikanischen Gästen bekannt und beliebt.

Gimmelwald im Dezember 2023



HOTEL

Gimmelwald bei Mürren - Hotel & Pension Mittaghorn, Vision um 1909

Grundidee

Ohne eine umfassende Erneuerung droht dem historischen Hotel der Zerfall und Untergang. Damit würden dem von Abwanderung bedrohten Bergdorf Gimmelwald mit derzeit 103 ständigen Einwohnern langfristig 3 bis 4 Arbeitsplätze entgehen.

« Über Jahrzehnte wanderten viele Jugendliche nach der Schule ab, da es im bäuerlich geprägten Bergdorf Gimmelwald wenig berufliche Perspektiven gab. In den letzten Jahren kam es zwar zu einer leichten Trendwende. Das Interesse am kleinen, authentischen Dorf ist wieder gewachsen, einerseits als Wohnort, andrerseits aber auch touristisch. Zur Entwicklung des Dorfes fehlen aber immer noch Arbeitsplätze und Wohnraum. Hierzu ist die Rettung des traditionellen Hotels Mittaghorn sehr wichtig. Mit seiner Wiedereröffnung bleibt das Bergdorf langfristig attraktiv für Einwohner und Touristinnen.»

Emil von Allmen, Landwirt Gimmelwald,
ehemaliger Grossrat und Gemeindevizepräsident von Lauterbrunnen

Urs und Christine Zulauf haben das Hotel Mittaghorn Anfang 2021 erworben und dazu die Kollektivgesellschaft «Hotel Mittaghorn KLG» geschaffen. Ihr Ziel ist es, das Hotel auch im Interesse des Bergdorfes Gimmelwald langfristig zu erhalten. Die Hotel Mittaghorn KLG hat dazu ein Bauprojekt ausarbeiten lassen und auch finanziert.

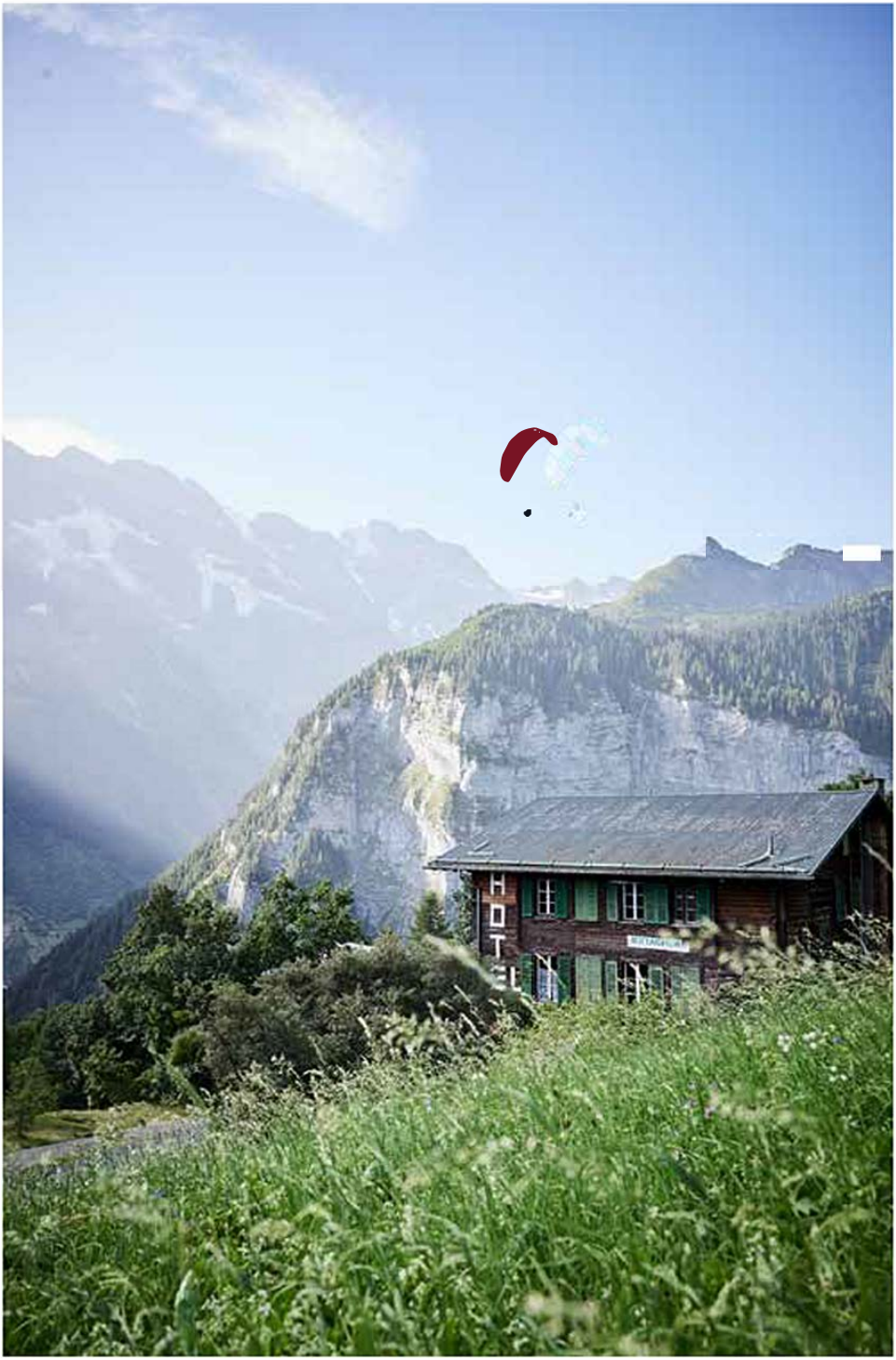
Das bewilligte Projekt sieht eine Wohnung für den Wirt und 8 Gästezimmer mit 19 Gästebetten vor. Eine Erweiterung auf 10 oder 11 Gästezimmer mit 22 bis 30 Gästebetten ist möglich.

Die Zimmer und ihr Aussehen bleiben weitgehend erhalten, sie werden mit einer integrierten Toilette und Dusche ergänzt. Der historische Charakter der Zimmer soll bewahrt werden.

Der Raum des heutigen Speisesaals und der heutigen Bar soll umfassend umgestaltet und auf die ursprüngliche historische Raumidee und Einrichtungselemente zurückgeführt werden. Neu ist eine in den Essraum integrierte Küche geplant, welche innovative Nutzungen unter Einbezug der Gäste und effiziente betriebliche Abläufe ermöglicht.

Der Umbau wird ergänzt durch einen zusätzlichen Balkon. Auf dem Lawinenschutzkeil entsteht eine kleine Terrasse.

Nach seiner Wiedereröffnung soll sich das Hotel Mittaghorn zum einen an diejenigen der bisherigen treuen, vor allem auch US-amerikanischen Stammkunden wenden, denen der bisherige Komfort nicht mehr genügte. Zum anderen sollen neue Schweizer Gäste, einschliesslich solchen aus dem Netzwerk der Eigentümer gewonnen werden, welche eine Verbindung von Ruhe in einer touristisch attraktiven Region, eine persönliche Atmosphäre und eine alpine, unprätentiöse, aber innovative Küche suchen. Schliesslich soll das Hotel Mittaghorn attraktiv werden für Exklusivmieten durch Familien und kleine Firmenteams.


HOTEL

Gimmelwald als touristischer Standort

Das im 14. Jahrhundert durch die Walser begründete Bergdorf Gimmelwald liegt unterhalb Mürren auf einer Felsterrasse 500 Meter über dem Lauterbrunnental inmitten der spektakulären Landschaft des Jungfraugebiets.
Das Jungfraugebiet ist eine Tourismusregion mit weltweiter Ausstrahlung und globalem Marketing, in Stichworten, „Top of Europe», «Top of Adventure», «Unesco Welterbe» mit 1.3 Millionen Hotellogiernächten im Jahr 2022.
Gimmelwald ist Teil dieser Region und eng mit der touristischen Infrastruktur von Mürren, Lauterbrunnen und Interlaken verbunden. Gleichzeitig bietet das autofreie Gimmelwald aber Ruhe und Entschleunigung. Es ist immer noch geprägt durch die gegenwärtig 8 Bauernbetriebe.
Gimmelwald ist seit Jahrzehnten Ziel einer treuen Schar von Stammgästen, auch aus den USA. Dies galt insbesondere auch für das Hotel Mittaghorn. Im Jahr 2022 verzeichneten die drei Gasthäuser von Gimmelwald zusammen rund 14‘000 Übernachtungen.

Geschichte des Hotels Mittaghorn

Das Hotel Mittaghorn in Gimmelwald wurde 1909 als Hotel erbaut und seither bis zum Tod des letzten Eigentümers im Dezember 2019 ununterbrochen als solches betrieben.
Das ursprüngliche Kreuzgiebeldach ist 1962 durch einen Föhnsturm zerstört und in der Folge durch das heutige Satteldach ersetzt worden. Ausser einem Garagenanbau erfuhren das Hotel und seine Umgebung äusserlich keine Veränderungen.
Anders der Innenraum. So wurde der bemerkenswert hohe Raum des Gästesaals und der Barraum im Erdgeschoss durch eine eingezogene Decke aus Holz teilweise gesenkt und die ursprünglichen hohen zweiteiligen Fenster mit Holz abdeckt und der Saal dadurch verdunkelt.

Das Hotel wurde 1954 durch die Familie Mittler erworben und seither von ihr betrieben, davon über 50 Jahre durch den legendären Walter Mittler. Er verstarb 95jährig im Dezember 2019, nachdem er auch in diesem Jahr noch vereinzelt Gäste empfangen hatte. Er erschloss durch seine Freundschaft mit Rick Steves dem Hotel und Gimmelwald, eine Vielzahl regelmässiger Gäste aus den USA. Walters' ist zum zweiten Hotelnamen geworden. Ein Teil der im Hotel ausgestellten Erinnerungsfotos und Dokumente soll weiterhin ausgestellt und zugänglich bleiben. Rick Steves ist mit seinen von ihm seit 1976 verfassten Reiseführern für das amerikanische Publikum zur unbestrittenen Autorität für Reisen nach Europa und die Schweiz geworden. In seinem Führer zur Schweiz ist Gimmelwald sehr prominent vertreten.

«My long-term home away from home, Hotel Mittaghorn — set to reopen in ... after the death of its long-term proprietor, my good friend Walter Mittler — is a black-stained chalet with eight balconies, huge views, and a few tables shaded by umbrellas on its tiny terrace.»

Rick Steves, https://www.ricksteves.com/watch-read-listen/read/articles/gimmelwald-the-swiss-alps-in-your-lap

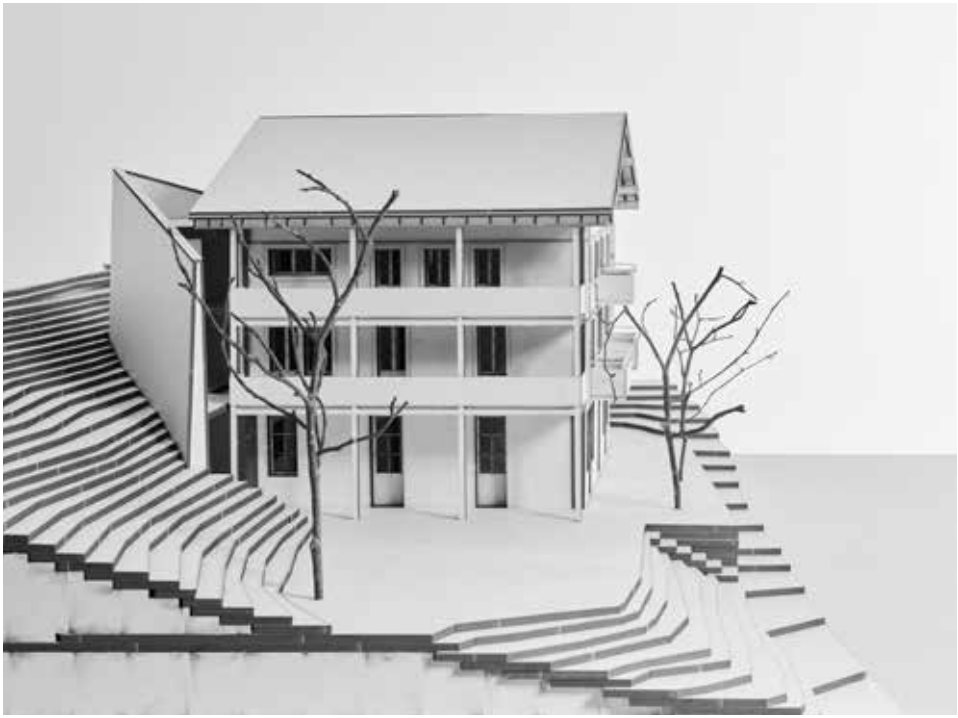
HOTEL
HOTEL

Baurechtliche Rahmenbedingungen

Das Hotel Mittaghorn liegt ausserhalb der Bauzone im Streusiedlungsgebiet. Als bestehendes Gebäude kann es aber nach geltendem Raumplanungsrecht erneuert, beschränkt erweitert und als Gewerbe weiter betrieben werden.
Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung ist der Bau eines Lawinenschutzes. Das Gebäude liegt in der roten Lawinengefahrenzone, für die das kantonale Baurecht einen umfassenden Objektschutz vorschreibt. Dieser ist auf ein Ereignis auszurichten, welches alle 300 Jahre statistisch wahrscheinlich ist. Der Bau des geforderten Objektschutzes hat beträchtliche, ausserordentliche Kosten zur Folge.
Die totale durchschnittliche jährliche Schneemenge könnte zwar auch in Gimmelwald abnehmen. Das schliesst jedoch massive sporadische Schneefälle im Winter nicht aus. Zudem erhöht die generelle Erwärmung das Risiko rascher Temperaturanstiege und des Übergangs von heftigem Schneefall zu Regen. In einem solchen Szenario ergäbe sich eine akute und massive Gefahr von Schneerutschen.

Bauprojekt

Das vorliegende Bauprojekt von Rausser & Zulauf Architekten Bern sieht den Bau eines massiven Lawinenschutzkeiles hinter dem Hotel vor. Dieser Spaltkeil dient als Objektschutz. Er würde die enormen Kräfte einer Fliesslawine oder Hangmure vom Gebäude ablenken. Durch die Keilform wird die Schutzfunktion des Baus für den geneigten Betrachter sofort verständlich, der Betonkeil schützt den bestehenden, leichten Holzbau. Die Höhe und die übrigen Abmessungen sind durch die Berechnungen der Geologen und Ingenieure bestimmt.
Die Dreiecksform der Schutzmauer gibt dieser eine plastische Wirkung. Durch diese Form entstehen keine eigentli-



chen Seitenfassaden. Der Lawinenschutz bildet einen Teil des Gebäudes in der Tradition ähnlicher, bestehender Bauten im Lauterbrunnental, bei welchen die Holzbauweise mit einem Massivbau verbunden ist. Der Charakter des bestehenden Hotelbaus bleibt erhalten. Der Lawinenschutzkeil ist als eigentlicher Schutzbau deutlich ablesbar, im Innern nimmt er die neue brandschutzkonforme Treppe und verschiedene Nebenräume auf. Auf dem Dach des Keils entsteht eine neue, vom Dachgeschoss zugängliche Terrasse.

«Das Bauprojekt zeigt exemplarisch auf, wie ein ortsbildprägendes Gebäude restauriert und trotz der Erweiterung um Schutzbauwerke transformiert werden kann, ohne die bestehenden räumlichen und sphärischen Qualitäten zu verlieren.»

Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder OLK, Fachbericht 31.8.2022 zum Baugesuch

Der Eingang wird aus betrieblichen Gründen an die Seitenfassade verlegt. Damit haben die Gäste direkten Zugang zu den in den oberen Stockwerken gelegenen Zimmern, ohne den Esssaal durchqueren zu müssen.
Der bestehende Esssaal im Erdgeschoss wird neu zur Bar und Lounge für die Hotelgäste. Die ehemalige Gaststube wird zum neuen Esssaal mit einer offenen Küche im hinteren Bereich.
Ein zentraler Kachelofen gliedert den durchgehenden Raum. Die Bar und Lounge und der Esssaal können getrennt oder zusammen genutzt werden.
Der bestehende Holzbau und die Fassaden bleiben weitgehend erhalten. Entsprechend der ursprünglichen historischen Absicht sollen auch auf der Nordfassade zwei analog zur Südfassade gestaltete Lauben entstehen. Damit die Lawinenschutzbaute den Gebäudekörper nicht überragt, wird das Dachgeschoss um einen Meter erhöht.

Baukennzahlen

Geschossfläche (GF)
737 m²
Nettogeschossfläche (NGF)
587 m²
Hauptnutzfläche (HNF)
431 m²
Volumen total
2’187 m³
Volumen Altbau
1‘422 m³
Volumen Neubau (Lawinenkeil)
766 m³

Urs und Christine Zulauf

Eigentümer und Betreiber

Eigentümerin des Hotels Mittaghorn ist seit Januar 2021 die Kollektivgesellschaft «Hotel Mittaghorn KLG» mit Sitz in Lauterbrunnen, an der Urs und Christine Zulauf als derzeit alleinige Gesellschafter beteiligt sind. Urs Zulauf ist seit seiner Jugend mit Gimmelwald verbunden, und Christine Zulauf engagiert sich seit Jahren im Vorstand von Gimmelwald Tourismus. Christine und Urs Zulauf verbringen seit über 20 Jahren viel Zeit in Ihrem Haus in Gimmelwald, auch gemeinsam mit ihren Kindern und Grosskindern.
Urs Zulauf will das Hotel nach der Wiedereröffnung während der Eröffnungsphase selbst betreiben und positionie-

ren, unterstützt durch einen Geschäftspartner oder eine Geschäftspartnerin mit Gastroerfahrung. Nach der Eröffnungsphase soll der Betrieb und wenn möglich auch das Eigentum des Hotels an die Geschäftspartner übertragen werden.

Geplantes Angebot

Der nachhaltige und finanziell solide Betrieb eines Kleinhotels ist herausfordernd. Er ist bei grossem Engagement und Eigenleistung der Betreiber im touristisch hoch attraktiven Jungfraugebiet möglich. Die Initianten des Projekts haben mit Unterstützung von Experten der Hotellerie einen Geschäftsplan entwickelt, welcher langfristig eine Abschreibung der Investitionen erlaubt.
Der langfristige Geschäftsplan sieht vor, die Zimmer an rund 270 Betriebstagen während einer beschränkten Anzahl Tagen pro Woche in Halb- oder Dreiviertelpension und während den restlichen Tagen in Garni anzubieten. Dies erlaubt Daueraufenthalte der Gäste, aber zugleich die nötige Ruhe- und Vorbereitungszeit der Betreiber. Das Angebot wird ergänzt durch die Beherbergung von Gästen bei Familien- und Firmenveranstaltungen. Passanten sollen Getränke und kleine Verpflegungen in Selbstbedienung zur Verfügung stehen. Das Hotel soll als Sommer- und Winterbetrieb geöffnet sein, mit zwei Unterbrüchen nach den Saisons.

Zielgruppen und Positionierung

Angesichts der hohen Investitionskosten werden die Zimmer- und Bettenpreise im Hotel Mittaghorn nach seiner Wiedereröffnung mehrheitlich erheblich teurer sein als bisher und auch teurer als die Zimmer der anderen Gastbetriebe in Gimmelwald. Damit einher geht eine Anpassung der Zielgruppen und geplanten Angebots.

Die treuen langjährigen Stammgäste des Hotel Mittaghorn sollen Zielkunden bleiben. Einzelne besuchten das Hotel in den letzten Jahren vor der Schliessung nicht mehr, weil es ihren zunehmenden Komfortbedürfnisse nicht mehr genügte.
Neben dieser traditionellen Kundschaft will sich das Hotel mit einem «chambre d'hôtes» und «tavolata» Konzept insbesondere auch an Schweizer Kunden richten, welche in der hektisch gewordenen Jungfrauregion Ruhe, eine persönliche Atmosphäre und eine frische Küche suchen. Dieses Konzept erlaubt die Schaffung einer angenehmen Atmosphäre und die Integration von Alleinreisenden.
Schliesslich richtet sich das Angebot auch an Familien, Gruppen und Teams von 10 bis 20 Personen, welche das Hotel insbesondere in Randmonaten exklusiv für Treffen, Seminare und Kurse mieten wollen.

Alpines historisches Kleinhotel

Das renovierte Hotel Mittaghorn soll seine Identität als alpines historisches Kleinhotel betonen. Im ganzen Alpenbogen von Slowenien bis Monaco bestehen hunderte solcher Kleinhotels. Oft werden sie von ihren Eigentümern mit grossem Engagement und Eigenleistung betrieben. Das nahe eines transalpinen Fernwanderweges gelegene Hotel Mittaghorn gehört zu dieser Gruppe.
Angestrebt wird auch eine Zusammenarbeit mit anderen historischen Hotels in der Schweiz und dem Heimatschutz. Das Bauprojekt bewahrt die historische Grundstruktur, Gaststube und Gästezimmer bleiben soweit möglich erhalten und werden durch neue Elemente ergänzt. Damit richtet sich das Hotel auch an den Kreis der Liebhaber historischer, alpiner Kleinhotels mit persönlicher Führung.
Der transalpine Charakter des Hotels im Walserdorf Gimmelwald soll sich auch im Ess- und Getränkeangebot und insbesondere in der Weinauswahl widerspiegeln.

Kosten

Nach der vorliegenden Schätzung der Architekten belaufen sich die gesamten Investitionskosten einschliesslich Liegenschaftskauf u n d Betriebseinrichtung des Hotels auf ca. 4.4 Millionen Franken. Der Unterhaltsanteil an diesen Kosten liegt nach derzeitiger Schätzung bei ca. 47 Prozent.

Bis Ende 2023 werden Unternehmerofferten eingeholt, was eine genauere Kostenschätzung erlauben wird. Der fehlende Umsatz während der Bauphase wird zur Rückerstattung der in der Bauphase bezahlten Vorsteuern führen. Dennoch werden die trotz der Unwägbarkeiten am Ende verbleibenden Investitionskosten nach dieser Schätzung eine Höhe erreichen, welche zwar angemessene Abschreibungen, aber auch bei einem optimalen Vollbetrieb des Hotels nach einer Aufbauphase keine risikogerechte Verzinsung des eingesetzten Kapitals erlauben wird.

Die hohen Baukosten sind zum einen bedingt durch die Lage des Hotels im autofreien Mürren und Gimmelwald, welche komplizierte und teure Transporte erfordert. Ein weiterer Grund liegt in der Jahrzehnte nach Erstellung des Hotels erfolgten Einstufung des Gebietes als Zone mit Naturgefahren. Dies erfordert die geplante Objektschutzbaute, deren Rohbaukosten allein auf 665‘000 Franken zu schätzen sind, was rund 15 Prozent der voraussichtlichen Investitionskosten entspricht.

Finanzierung

Die Finanzierung der Rettung und Renovation des Hotel Mittaghorn ist derzeit noch nicht gesichert.

Gegenwärtig finden Gespräche mit Investoren, Banken und gemeinnützigen Institutionen statt.

HOTEL

mittaghorn.ch

HOTEL Mittaghorn

Hotel Mittaghorn KLG · CH-3826 Gimmelwald
Urs+Christine Zulauf · contact@mittaghorn.ch