



SAAS-FEE  
CENTRUM

## Über die Destination Saas-Fee

### LAGE UND MERKMALE



Saas-Fee ist von 13 Gipfel mit einer Höhe von jeweils über 4.000 m umgeben



Dank Mikroklima ist Saas-Fee sonniger als andere Teile der Schweiz



Das Dorf befindet sich auf einer Höhe von 1800 m.ü.M., was für Schneesicherheit/Schneekompetenz sorgt. (In Zukunft werden im Alpenraum keine Investitionen unter 1600 m.ü.M. getätigt)



Skifahren ist das ganze Jahr über möglich



Autofreiheit



In einem kürzlich veröffentlichten Bericht stufte Savills Skigebiete in einem „Resilienzindex für Skibedingungen“ ein. Von 55 Resorts liegt Saas-Fee nach Zermatt an zweiter Stelle

## TOURISMUS



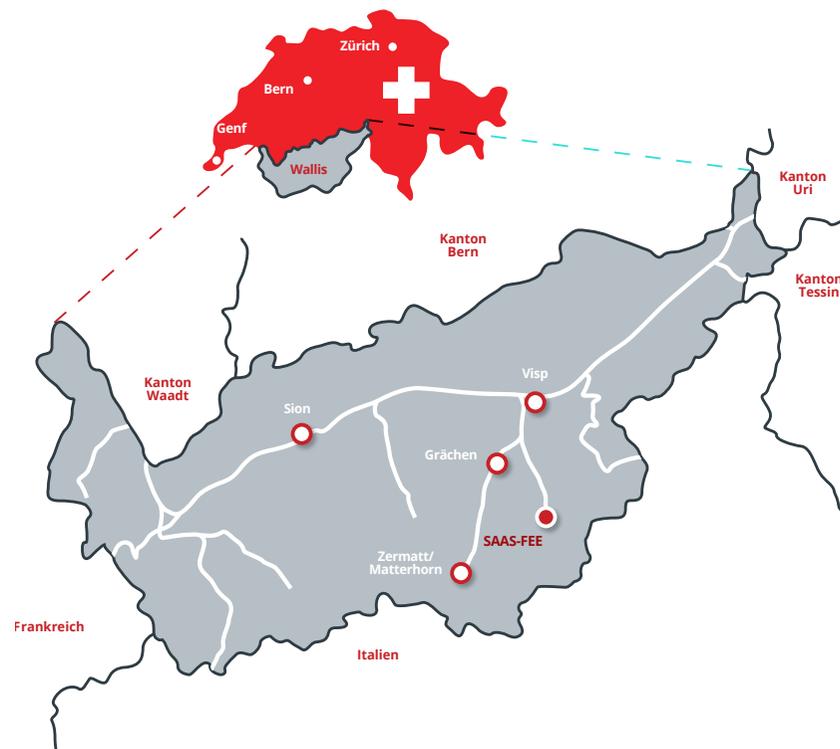
100 km präparierte Pisten  
für jede Art von Skifahrer



Eine breite Palette an Aktivitäten das ganze  
Jahr über. Die meisten davon werden von der  
Tourismusbehörde des Reiseziels betrieben.



Eines der Top-Reiseziele in den Alpen.



## Motivation

### UNTER DIE TOP 3 DESTINATIONEN DER SCHWEIZ ZU KOMMEN

---

Alle, die Saas-Fee in ihr Herz geschlossen haben oder dort wohnen, sind sich des Tourismus-Potenzials von Saas-Fee und dessen Beitrags zur gesamten Entwicklung der Destination bewusst.

Deswegen engagierte sich *Edmond Offermann* von Anfang an in diesem Bereich, damit gemeinsame Ideen und Visionen eine nachhaltige Zukunft der Destination näherbringen.

Die Motivation für das Handeln in Saas-Fee war und ist weiterhin kein Eigennutzen.

Der Wunsch, Saas-Fee unter den Top 3 Destinationen der Schweiz zu etablieren führte zu dem Engagement im Tourismus-Bereich.



## Motivation

UNTER DIE TOP 3 DESTINATIONEN DER SCHWEIZ ZU KOMMEN

---



Die ersten positiven Effekte von diesem Engagement sind bereits sichtbar. Die STB AG wurde, nach etlichen Jahren in wirtschaftlich schwierigen Verhältnissen, in ein erfolgreiches und ruhiges „Fahrwasser“ geführt und kann als **„Motor der Destination“** ihrem Zweck nun besser gerecht werden.

Dies wurde erreicht, nachdem der damalige Hauptaktionär, weitere Grossaktionäre (Gemeinde) und Kleinaktionäre überzeugen konnte, einen neuen Investor und somit Mehrheitsaktionär in Saas-Fee begrüssen zu dürfen.

🚩 Saas-Fee ist ein ökologisches Dorf, weshalb es wichtig ist, eine nachhaltige Planung im wirtschaftlichen und ökologischen durchzuführen und nicht nur Labels, teilweise wie beim WWF im Jahr 2009, zweckentfremdet durch Dritte zu nutzen.

## „Motor der Destination“ - die Bergbahnen von Saas-Fee

STATEMENT VON SCHRÖCKSNADEL AUS DEM JAHR 2018:

 „Als skiliebende Familie gefällt uns besonders die absolute Schneegarantie, die Saas-Fee bieten kann. Wir freuen uns sehr, mit Saas-Fee zusammenzuarbeiten, um diesen einzigartigen Standort weiterzuentwickeln. Ziel ist es, innerhalb von zwei Jahren eine Mehrheitsbeteiligung an der Saastal Bergbahnen AG zu erwerben.“

Heute, im Jahr 2020, ist dieser Wunsch bereits Wirklichkeit geworden und notwendige Investitionen sind in der Umsetzung bzw. in der kurzfristigen Planung.



## ZUR FAMILIE SCHRÖCKSNADEL, HAUPTAKTIONÖR DER STB:

---

Peter Schröcksnadel ist Direktor der Sitour Management GmbH, Teil der Feratel-Gruppe. Die Feratel Media Technologies GmbH in Innsbruck ist heute einer der international führenden Entwickler und Anbieter von touristischen Informationssystemen (Panoramafernsehen, Hotelkarten, Infoterminals, Buchungslösungen usw.).

Sein Sohn, Dr. Markus Schröcksnadel (SM Holding GmbH in Rum), ist wiederum Geschäftsführer der Vereinigten Bergbahnen GmbH. Zur Familiengruppe gehören auch die SV Beteiligungs GmbH und die VB-HIWU Beteiligungs GmbH in Innsbruck (Beteiligungen an der Tourismusinfrastruktur).

 Sitour Management und die vereinten Cablecars Vereinigte Bergbahnen halten 11 Skigebiete und einige Tourismusunternehmen.

Peter Schröcksnadel ist neben seiner Tätigkeit als Präsident des ÖSV Geschäftsführer von vier Tochterunternehmen des ÖSV, nämlich der Austria Skiteam Handels- und Beteiligungs GmbH, der Österreichischen Ski Nordic Veranstaltungs GmbH, der Österreichischen Ski WM und der Großunternehmens GmbH und der Austria Ski Veranstaltungs GmbH.

Wie am Beispiel der STB AG in Saas-Fee gezeigt wird, dass ein professionell geführter Betrieb, mit **Synergieeffekten und Netzwerken** innerhalb eines europäischen Konzerns und in der Branche, förderlich für die Bergbahn und somit für Saas-Fee ist, wurde dieser Gedankenansatz die Grundlage für die Konzeption des Projektes „**Saas-Fee Centrum**“, welches zwei Projekte beinhaltet:



**„Dom 4545“**

*ein 4-Sterne Hotel mit 300 Betten und  
internationalem Charakter*

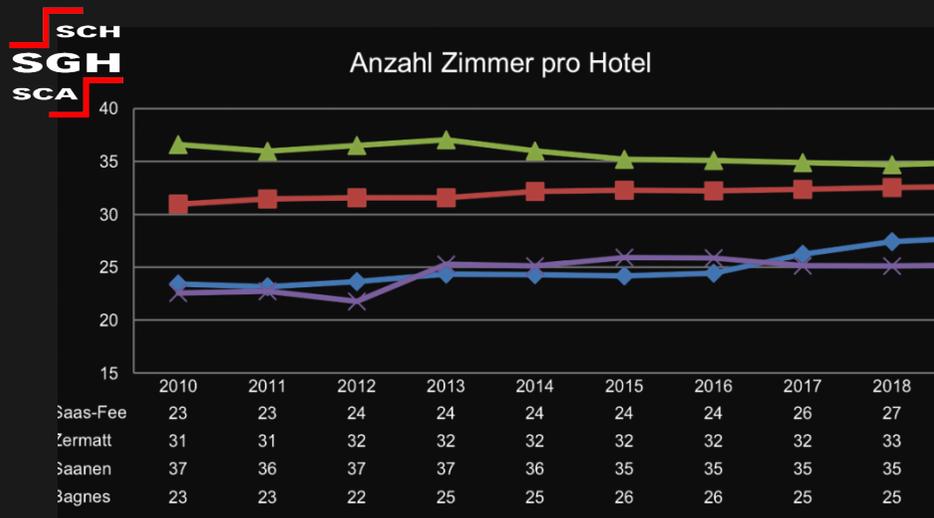
**DU GLACIER**  
*Residence*

**„Residence du Glacier“**

*ein unterstützendes 21-Apartment Projekt,  
welches zur Realisierung des Projekt DOM4545 beitragen kann*

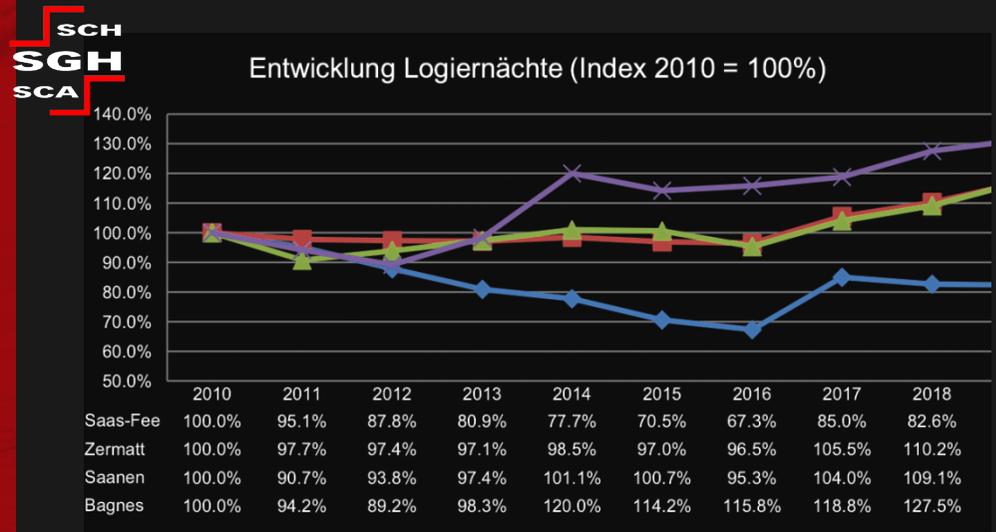
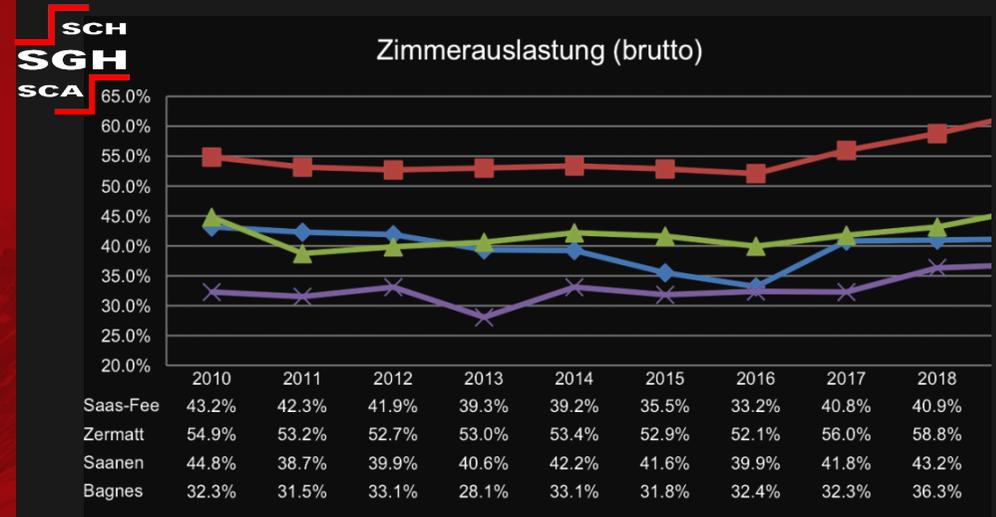
# Hotellerie und Parahotellerie in Saas-Fee

Die wirtschaftliche Situation der Hotellerie in Saas-Fee, ist in den letzten Jahren sehr angespannt gewesen und sie ist es noch immer. Wie die SGH bestätigt, ist die Hotelgrösse in den verschiedenen Alpendestinationen sehr klein. Dies wiederum ist ein wichtiger Faktor für eine angestrebte Rentabilität:



Destination, komplette Analyse: [SGH Link](https://saas-fee-centrum.ch/wp-content/uploads/2020/09/Destination_SGH.pdf)  
 (https://saas-fee-centrum.ch/wp-content/uploads/2020/09/Destination\_SGH.pdf)  
 Zwischenfazit Destination: [SGH Link](https://saas-fee-centrum.ch/wp-content/uploads/2020/09/Zwischenfazit_Destination_SGH.pdf)  
 (https://saas-fee-centrum.ch/wp-content/uploads/2020/09/Zwischenfazit\_Destination\_SGH.pdf)

Wie im SGH Gutachten erwähnt, zeigt die Grafik auf, dass die Mitbewerberdestinationen sich langsam positiv entwickeln konnten, jedoch Saas-Fee sich nur vom mittelfristigen Abwärtstrend „retten“ konnte mit der Marketingaktion „Hammerdeal“, die in der Saison 19/20 wieder abgesetzt wurde und daraufhin wieder ein Rückgang der Belegung zu sehen war.



# Hotellerie und Parahotellerie in Saas-Fee

## HOTELLERIE IN SAAS-FEE



„Trotz der massiven Zunahme der Logiernächte in den Jahren 2017 und 2018 liegen im 10-Jahres-Vergleich nach wie vor deutlich im negativen Bereich (2010: 388´744). Bis 2016 gingen fast 33% der Logiernächte in Saas-Fee verloren. Auch aktuell ist die Tendenz wieder sinkend. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Saas-Fee liegt mit 3.3 Nächten gegenüber den Vergleichsdestinationen deutlich höher.“

Zurzeit ist die Hotellerie in Saas-Fee, wie in vielen anderen Bergdörfern auch, in einer nachteiligen Position, wegen folgenden Punkten:

- **Reduzierung** der Übernachtungen (Gesamtmarkt)
- Hotels sind im Durchschnitt **zu klein**, um profitabel wirtschaften zu können
- Nachfolgeregelungen innerhalb der Familien sind **nicht mehr wie früher** (der Nachwuchs verliert das Interesse oder traut sich den dynamischen Job nicht zu)
- Hoher **Investitionsstau** in den meisten Hotels
- Die Verantwortlichen haben noch nicht realisiert, dass die Tourismuspolitik der vergangenen Jahrzehnte **nicht mehr wirksam** und nicht die Anforderungen des aktuellen Marktes erfüllt.

## HOTELBETRIEBE DER DOM GRUPPE

Basierend auf den o.g. Eckdaten und weiteren Erfahrungswerten aus 7 Jahren, plant die **Dom Gruppe** seit langer Zeit verschiedene Szenarien für die Entwicklung der eigenen touristischen Betriebe, die im Herzen von Saas-Fee verankert sind. Dies aufgrund des mangelnden wirtschaftlichen Erfolges, obwohl in den letzten Jahren **mehrere Strategien** eingeführt und getestet wurden, wie:

- **Reduzierung** der Personalkosten
- Zusammenlegung von Betrieben; Anmietung von Betrieben (**Synergieeffekte** schaffen)
- **Steigerung** des Angebotes / Reduzierung des Angebotes
- **Schaffen** eines Resortprojektes mit Berggastronomien, Hotels, Partnerschaften
- Zusätzlich wurde die Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit beauftragt, zu analysieren, ob die Hotelbetriebe der Dom Gruppe **rentabel** sind.

### FEHLVERHALTEN DES EIGENTÜMERS



„Auf Basis der zur Verfügung gestellten Unterlagen bestehen keine Hinweise, dass Betriebserträge zweckfremd verwendet wurden oder sonst ein Fehlverhalten zu einer ungenügenden Wirtschaftlichkeit des Betriebs geführt hat.“

Weitere Informationen: [Fazit \(SGH Link\)](#)

([https://saas-fee-centrum.ch/wp-content/uploads/2020/09/SGH\\_FAZIT.pdf](https://saas-fee-centrum.ch/wp-content/uploads/2020/09/SGH_FAZIT.pdf))

## Projektvorstellung der Dom Gruppe



DAS PROJEKT **SAAS-FEE CENTRUM (SFC)** BESTEHT AUS ZWEI TEILEN:



1. DOM 4545

ein 4-Sterne Hotel mit 300 Betten und  
internationalem Charakter



2. RESIDENCE DU GLACIER

ein unterstützendes 21-Apartment Projekt, welches zur  
Realisierung des Projektes DOM 4545 beitragen kann

## Projektvorstellung der Dom Gruppe:

Es umfasst ein Hotel- und Apartmentprojekt mit bis zu **438 Betten**. Dabei handelt es sich um das alte Gebäude Hotel Dom, einschließlich eines neuen Gebäudes mit insgesamt **156 Zimmern (300 Betten)**, einem Restaurant und einer Wellnesseinrichtung.

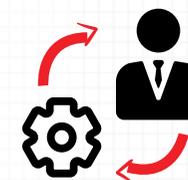
Ferner; im heutigen Hotel du Glacier sind **21 Apartments (138 Betten)** geplant, die bei Bedarf bewirtschaftet werden können.

Während der Projektierung wurde immer darauf geachtet, dass **die zwei ältesten Hotels von Saas-Fee** erhalten bleiben und das Gesamtprojekt den **Charakter** von Saas-Fee nicht beeinträchtigt.



Die Dom Gruppe ist davon überzeugt, dass dieses erste Grossprojekt in der Hotellerie von Saas-Fee, **ein Ankermodell** werden kann, welches eingebettet in der bestehenden Tourismusstrategie, dem zukünftigen Tourismus und der zukünftigen Volkswirtschaft von Saas-Fee **einen Schub geben kann**.

Auch hier soll, wie bei der Saastal Bergbahnen AG, das Management des Projektes Dom 4545 in die Hände eines **internationalen Hotelkonzerns** gelegt werden.



### EINE INTERNATIONALE HOTELKETTE UND EIN KONSTITUTIONELLER INVESTOR KÖNNEN FOLGENDE **POSITIVE ASPEKTE** ENTFACTEN:

- Professionelles Hotelmanagement mit Nutzen von Synergieeffekten innerhalb des Hotelkonzerns
- Gleichbleibender hoher Qualitätsstandard über Jahre hinweg
- Ergänzendes internationales Marketing der Hotelgruppe für den Betrieb und ergänzend für Saas-Fee

# Projekt Dom 4545



Damit das Hotel Dom **wieder profitabel und noch wichtiger, interessant für potenzielle Investoren/Hotelgruppen** wird, muss das bestehende Dom Hotel erweitert werden.

Somit umfasst das **Projekt Dom 4545** die Erweiterung auf rd. 156 Zimmer, wobei jedes zusätzlich mit privatem Wellness ausgestattet wird. **Projekt Dom 4545 umfasst ausschließlich Hotelzimmer und keine Apartments.**

Das historische Hotel soll mit dem Anbau erhalten werden, sodass es sich in das Dorfbild passend einbettet.



## Projekt Dom 4545

Mit dem Neubau wird ein **internationales 4-Sterne-Superior-Hotel** im Zentrum Saas-Fee zur Verfügung gestellt, mit genügend Zimmern und der bestehenden Infrastruktur (Restaurant, Bar, Spa, Supermarkt usw.), welche verbessert wird.

**Ziel ist es**, ein Hotel zu schaffen, das der Führung einer internationalen Hotelgruppe würdig ist, die bereits über die besten Marketingressourcen und die erforderliche Managementenerfahrung verfügt.

Auf diese Weise, wird der **Erfolg und die Rentabilität dieses Projekts** sichergestellt, wie auch die **wirtschaftliche Nachhaltigkeit**.

**Wir sind uns sicher**, dass wir hiermit die perfekte Basis für langfristigen touristischen Erfolg in Saas-Fee schaffen können.

Erste Vorgespräche mit potenziellen Betreibern, wie Double Tree by Hilton, Radisson Blu, und Kempinski wurden bereits geführt.

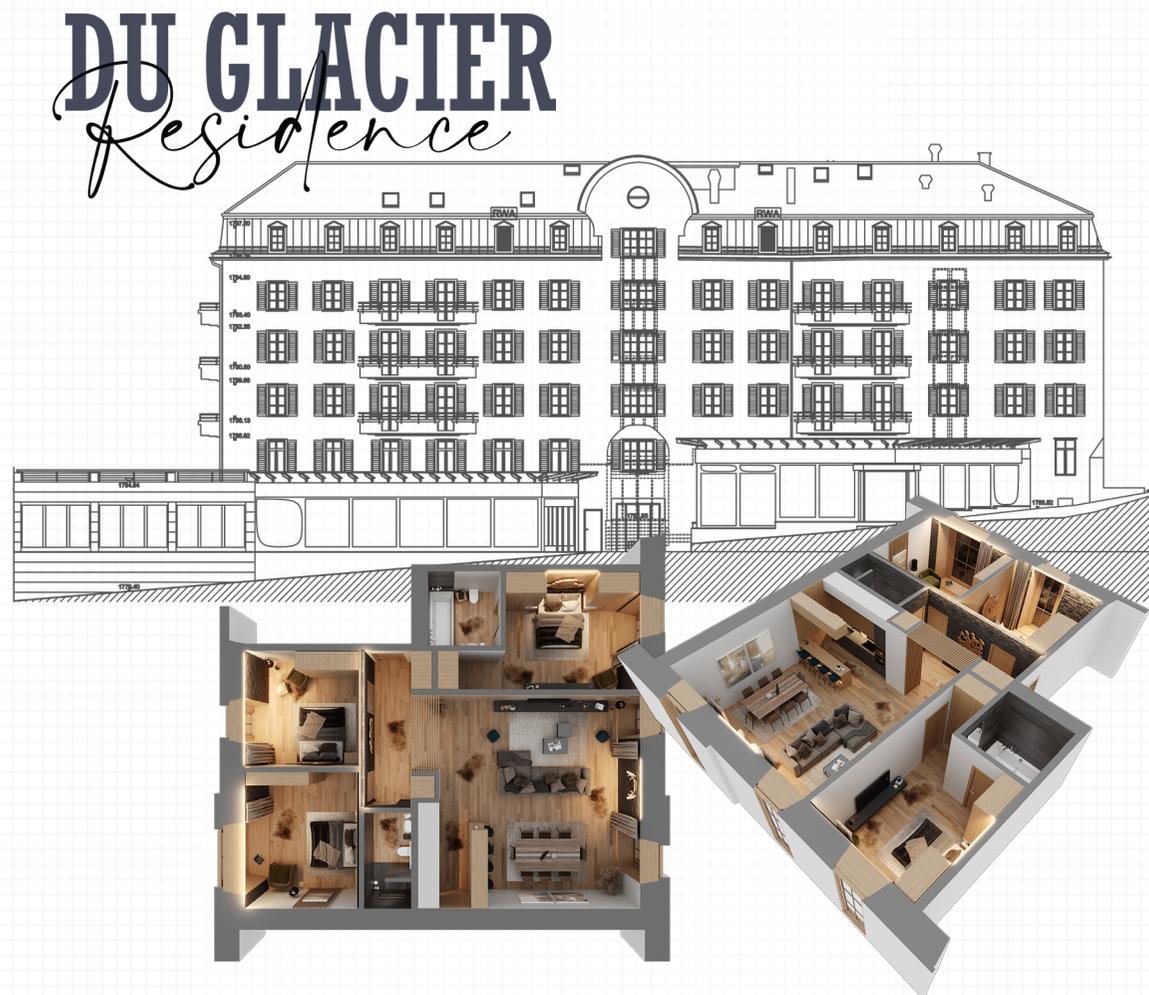


## Projekt Residence du Glacier – die Unterstützung zum Projekt 4545

Das du Glacier Hotel wurde zusätzlich als „Residence du Glacier“ in die Planung aufgenommen, weil es, wie das Hotel Dom, **zu klein und begrenzt ist**, um rentabel geführt werden zu können.

➤ Aufgrund der einzigartigen Konstellation der beiden Immobilien „The Dom“ und „du Glacier“ in der Mitte von Saas-Fee ermöglicht das Projekt den Austausch von Nutzungszahlen von „The Dom“ zu „du Glacier“ in Bezug auf Zweitwohnungen.

Aufgrund dieser besonderen Konstellation können die Räumlichkeiten des „du Glacier“ zu 100% als Zweitwohnungen dienen, die evtl. auch wieder touristischen Zwecken dem zukünftigen Hotelbetreiber zugefügt werden können, wenn die Eigentümer dies wünschen.



## Projekt Residence du Glacier – die Unterstützung zum Projekt 4545

Für einen potenziellen Investor in das Projekt „Dom 4545“ ist die „Residence du Glacier“ eine vielversprechende, zusätzliche finanzielle Hilfe.

**DU GLACIER**  
*Residence* →



Im Projekt „Residence du Glacier“ sind 21 Apartments auf einer Bruttogeschossfläche von 2328,91 m<sup>2</sup> geplant.



## Projekt Residence du Glacier – die Unterstützung zum Projekt 4545

Im Hotel Dom ist die Erstellung von Wohnungen nicht geplant und **hiermit wird garantiert**, dass das Hotel Dom immer und ausschließlich ein Hotel bleiben wird. Es sind nur Hotelzimmer in der Planung.

Die zu Zweitwohnungen umnutzbare Fläche von 50% der bestehenden Hauptnutzfläche von 1695,20m<sup>2</sup> könnte auf das Hotel du Glacier übertragen werden. Die zu Zweitwohnungen umnutzbare Fläche beträgt demnach 847,60m<sup>2</sup>.

Die Hauptnutzfläche des bestehenden Hotels du Glacier beträgt 2675,95m<sup>2</sup>, wovon bei gegebenen Voraussetzungen 50% zu Zweitwohnungen umgenutzt werden dürfen, nämlich 1338m<sup>2</sup>.

Die maximal zulässige Zweitwohnungsfläche beträgt gemäss den sich im Dossier befindenden Berechnungen 2185,60m<sup>2</sup> (847.60m<sup>2</sup> vom Hotel Dom und 1338m<sup>2</sup> vom Hotel du Glacier). Wie dem Baudossier entnommen werden kann, sind Zweitwohnungen auf einer Gesamtfläche von 2170,01m<sup>2</sup> geplant.

➤ Aus Sicht des ZWG ist somit die maximal zulässige Zweitwohnungsfläche nicht überschritten.



OHNE ERWEITERUNGEN - NUR DIE BESTEHENDE  
FLÄCHE DES HOTELS WIRD GENUTZT

## Saas-Fee und das Projekt SFC

Zusätzlich kann dieses Projekt, nach der Realisierung, im volkswirtschaftlichen als auch im Destinationsmarketing hilfreich sein, wie:



Ersatzanlage Hannigbahn – der Sommerberg ist bei diesem Projekt unerlässlich. Solch ein Projekt kann evtl. helfen, um bei Banken und der Politik Zuschüsse und Kredite für die Hannigbahn zu erhalten.



Ausbau der Berggastronomie wie z.B: Längfluh mit direktem Zugang zum Naturwunder «Gletscher».



Ausbau von Zubringern der STB (P1 zur Talstation der Spielbodenbahn).



Reparaturen und Ausbau der Infrastruktur in Saas-Fee.



Weitere Bereitschaft von pot. Investoren in Saas-Fee zu investieren, nachdem sich ein «Ankerhotel» mit einem internationalen BRAND in Saas-Fee etabliert hat.



Ausbau und Renovierungen von Bestandshotels, die bei einem möglichen Wachstum des Kundenzufluss wieder profitieren würden.

## Wirtschaftliche Nachhaltigkeit

In den letzten 12 Monaten hat Saas-Fee 6 Hotels verloren. Diese sind entweder im Bauprozess für Wohnungen oder wurden komplett zerstört, damit Wohnungen gebaut werden können.

Wir wollen nicht zerstören. Wir möchten die zu Zweitwohnungen umnutzbare Fläche in das Hotel du Glacier übertragen, damit wir dann die Gewinne als finanzielle Unterstützung für die Realisation des Projektes Dom 4545 nutzen können.

 Zusätzlich werden wir mit dem Dom 4545 die gesamten verlorenen Hotelzimmer in Saas-Fee ersetzen, die in den letzten 12 Monaten verloren gegangen sind.

Die Dom Gruppe, möchte ein funktionsfähiges Projekt hinterlassen, wobei das Projekt „Dom 4545“, die Hauptrolle bei der touristischen Förderung der Destination einnehmen kann und die möglichen Gewinne aus dem Apartmentverkauf der Residence du Glacier, den Ausbau des Projektes „Dom 4545“ unterstützen sollen. Es ist nicht beabsichtigt, evtl. Gewinne aus dem Projekt „Residence du Glacier“ abzuziehen. Diese sollen gezielt für das Projekt „Dom 4545“ genutzt werden, welches dann der positive „Gegenpol“ zur Saastal Bergbahnen AG wird.

## Wirtschaftliche Nachhaltigkeit

Durch einen zweiten potenziellen Investor und eine neue, internationale Hotelgruppe würde die Destination zwei Marketingschienen (eine einheimische und eine internationale) erhalten. Somit kann eine internationale Vermarktung geschaffen werden mit neuen, qualitativ-hochwertigen Marketing Ressourcen.

 Die Projekte Dom 4545 und Residence du Glacier können in dieser geplanten Form, eine gute Grundlage für die Vermarktung der Destination sein und es für potenzielle Investoren interessant machen.

Ziel der Dom Gruppe ist es, warme Betten zu schaffen, die zwei ältesten Hotels in Saas-Fee wieder marktfähig zu machen, richtige, erfahrene Investoren zu finden, die zur Weiterentwicklung und Steigerung des Tourismus und der Destination beitragen werden.

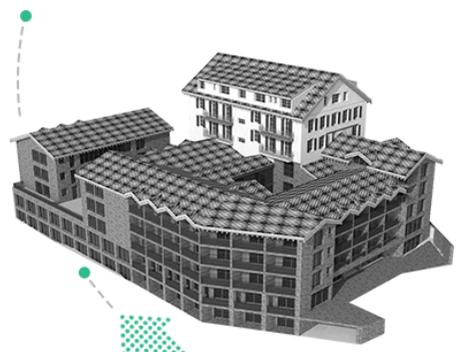
Damit wären die zwei markanten touristischen Punkte der Destination Saas-Fee, die STB AG und das grösste Hotel der Destination in der Management Obhut von professionellen und erfahrenen Betreibern, mit dessen Unterstützung die Destination selbst profitieren würde.

SAAS-FEE | A. Dom 4545  
CENTRUM | B. Residence du Glacier

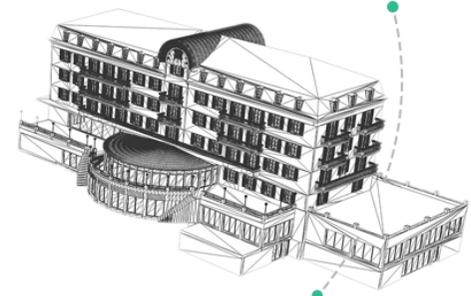
50% zu Zweitwohnungen umnutzbare Fläche

50% der zu Zweitwohnungen umnutzbaren Flächen werden übertragen

50%+50% zu Zweitwohnungen umnutzbare Fläche



A.



B.

Die Gewinne werden als finanzielle Unterstützung für die Realisation des Projektes Dom 4545 genutzt.

Zweitwohnungen können an Investoren verkauft werden.



INVESTOR