

## **Wellnesshostel<sup>4000</sup> in Saas-Fee – Der Holzbau, eine Gratwanderung des Bauherrn**

Wellnesshostel<sup>4000</sup> in Saas Fee – a balancing act  
of the owner

Le Wellnesshostel<sup>4000</sup> à Saas Fee – La construction  
bois, un défi pour la maîtrise d'ouvrage

René Dobler  
Schweizerische Stiftung für Sozialtourismus  
CH-Zürich





# Wellnesshostel<sup>4000</sup> in Saas-Fee – Der Holzbau, eine Gratwanderung des Bauherrn

## 1. Einleitung

«Holz isch heimelig» heisst ein ziemlich angegrauter Werbespruch der Schweizer Holzwirtschaft. Und welcher Hotelier möchte es seinen Gästen nicht heimelig machen? Also müssten doch ganz viele Hotels aus Holz sein. Weit gefehlt, denn die Schweizer Brandschutzvorschriften haben während Jahrzehnten den Bau von mehrgeschossigen Hotels praktisch verunmöglicht. Nun hat es «ausgerechnet» eine Jugendherberge den Schweizer Hotels vor-gemacht. «Ausgerechnet» nicht etwa, weil die Jugendherbergen keine herausfordernden Projektrealisieren würden, aber «ausgerechnet», weil die Schweizer Jugendherbergen in den letzten Jahren nicht unbedingt mit heimeliger Architektur, sondern vielmehr mit modernen, zeitgemässen Bauten Schlagzeilen gemacht haben. In Saas-Fee steht der erste neuzeitliche, mehrgeschossige Hotelbau der Schweiz, er nennt sich Wellnesshostel<sup>4000</sup>.

## 2. Das Projekt wellnesshostel<sup>4000</sup> und Aqua Allalin

Die Lage von Saas-Fee auf einem Hochplateau auf rund 1800 Meter über Meer, umgeben von Viertausendern der Mischabel-Bergkette, ist einzigartig. Hier steht seit Herbst 2014 das weltweit erste Hostel mit eigenem Wellness- und Fitnessangebot und der erste fünfgeschossige Beherbergungsbetrieb aus Holz in der Schweiz.



Abbildung 1: Wellnesshostel<sup>4000</sup> und Aqua Allalin, Saas-Fee

Zustande gekommen ist die Weltneuheit im Gletscherdorf dank einer Public-Private-Partnership der Schweizer Jugendherbergen und der Burgergemeinde, die das Objekt gemeinsam geplant und realisiert haben. Die Bauherrschaft des Beherbergungsbetriebs lag bei der Schweizerischen Stiftung für Sozialtourismus, die für Bau und Unterhalt der Jugendherbergen in der Schweiz verantwortlich zeichnet; diejenige für den Wellness- und Fitnessbereich bei der Burgergemeinde Saas-Fee. Geführt werden beide Betriebseinheiten von den Schweizer Jugendherbergen.

Mit dem neusten Haus der Schweizer Jugendherbergen ist weltweit erstmals ein Hostel entstanden, das die charakteristisch günstigen Preise der Non-Profit-Organisation mit einem hochstehenden Wellness- und Fitness-Angebot kombiniert. Das wellnessHostel<sup>4000</sup> bietet seinen Gästen 168 Betten, verteilt auf 51 Zimmer mit zwei bis sechs Betten. 45 Zimmer haben ein eigenes Bad. Im behindertengerechten Haus ist zudem gut die Hälfte der Betten hindernisfrei zugänglich. Eine Übernachtung im Vier-Bett-Zimmer mit Dusche/WC, Wellness-, Fitness- und Hallenbadeintritt kostet zum Beispiel CHF 70.40 pro Nacht; Frühstücksbuffet, Bettwäsche, Taxen und Bürgerpass sind in diesem Preis inklusive.

Im direkt – und auch öffentlich – zugänglichen Wellness- und Fitnesszentrum Aqua Allalin erwartet den Gast auf 1'900 m<sup>2</sup> ein umfangreiches Angebot: Dampfbad, finnische und Bio-Soft-Sauna, Whirlpool, Nabelstein, Erlebnisduschen, Kneippgang, eine Terrasse mit

Sicht auf die Feeschlucht, Ruheräume sowie eine Fitnessanlage und Massageräume. Im Hallenbad stehen zudem ein 25-Meter-Becken, Whirlpool, Erlebnisrutsche und Kinderbad bereit. Die Schnittstelle zwischen Hostel und Wellnessanlage bildet das bistro<sup>4000</sup>. Die Tapas-Lounge ist das Herzstück des Hauses und lädt in entspannter Atmosphäre zum Verweilen ein.



Abbildungen 2 und 3: Aqua Allalin und Bistro4000

Der Entwurf vom Basler Büro Steinmann & Schmid Architekten orientiert sich an den typischen Walliser Stadel, welche das neue Hostel umgeben: Dabei trägt jeweils ein steinerner Sockel den darüber liegenden Holzbau. Das ist auch beim Gebäude des Hostels so: Auf einen eingeschossigen Sockel mit muralem Charakter folgen vier Geschosse aus einem vorgefertigten Holzbau. Ein sorgfältiger und farblich stimmiger Ausbau zeichnet das Innere des Hostels aus. Eine horizontal geschichtete Fichtenholzverblendung mit einem silbergrauen Vorvergrauungsanstrich umgibt das kompakte, aber polygonale geformte Volumen, in das die unregelmässig verteilten Fenster eingeschnitten sind. Der Wellnessbereich und das Hostel sind über ein Sockelgeschoss miteinander verbunden.



Abbildungen 4 und 5: Wellnesshostel4000

Auch in punkto Umweltgerechtigkeit überzeugt der Bau: Das im Minergie-Eco-Standard erstellte wellnessHostel<sup>4000</sup> initiierte als erster Kunde die Erstellung eines lokalen solaren Nahwärmenetzes. Inzwischen wurde das Projekt bereits mit drei namhaften Preisen ausgezeichnet, mit dem «Milestone. Tourismuspreis Schweiz», dem Energiepreis Watt d'Or des Bundesamtes für Energie und mit dem «Prix Lignum» der Region Mitte als Vorzeigobjekt der Schweizer Holzarchitektur.

### 3. Der Holz-Weg der Jugendherbergen

Holz hat bei den Schweizer Jugendherbergen Tradition. Richtig lanciert wurde sie mit einem Vorzeigebispiel des modernen Holzbbaus. Die Jugendherberge Fällanden am Greifensee ist ein bedeutendes Gebäude der Moderne in der Schweiz. 1937 eröffnet gilt es als eines der Hauptwerke des Architekten Emil Roth, Mitbegründer der Avantgarde-Zeitschrift «ABC» und beteiligt an der Planung der Zürcher Werkbundsiedlung «Neubühl», der wohl wichtigsten Wohnsiedlung der klassischen Moderne in der Schweiz.

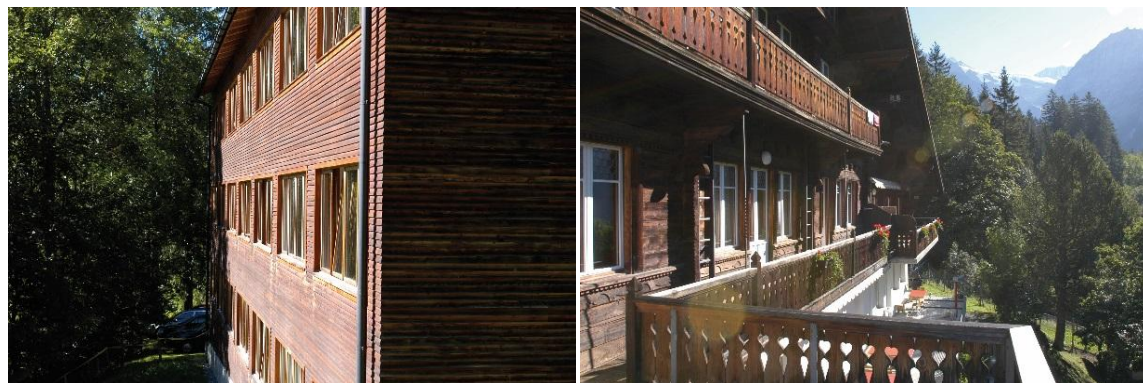




Abbildungen 6 und 7: Jugendherberge Fällanden

Dieses Vorbild hat langfristig gewirkt, denn spätestens seit Mitte der 1990er Jahre haben die Jugendherbergen in regelmässigen Abständen Versuche unternommen in Holz zu bauen. Bis 2014 und dem Projekt in Saas-Fee weitgehend erfolglos, dies aus verschiedenen Gründen.

In Grindelwald schien der geplante Neubau als Ergänzung zum bestehenden Holzchalet prädestiniert für einen Holzbau. Aber die Bewilligungsbehörden waren nicht nur gegen das moderne Flachdach so nahe am Eiger (immerhin erlaubten sie den Giebel um 90 Grad zu drehen), der Holzbau war auch völlig undenkbar ohne vorherige Prüfung mittels Brandversuchen. Dies hatte für den Bauherrn sowohl den Kosten- wie auch den Zeitrahmen gesprengt, so wurde der Bau einzig oberflächlich aus Holz gebaut (Fassade, Böden, Möbel).



Abbildungen 8 und 9 : Jugendherberge Grindelwald Neu- und Altbau

In Basel sollte ein Anbau zu einem historischen Gebäude analog dem Vorgängerbau in Holz errichtet werden. Dabei wäre ein recht komplizierte Wand- und Deckenkonstruktionen mit grossen Wand- und Deckenstärken mit damit verbundenem Verlust von Nutzfläche erforderlich gewesen. Zusätzlich Unsicherheiten boten auch hier der Brandschutz und der Zeitbedarf des Bewilligungsverfahrens. Auch hier wurde es aus Platz-, Zeit-, und Kostengründen schon einer frühen Planungsphase zu einem Nein zum Holz.



Abbildungen 10 und 11: Jugendherberge Basel Neu- und Altbau



Auch in St. Moritz kam die SSST der Sache nicht wirklich näher. Im Keller wird nun zwar Holz statt Öl verbrannt und die Fassade (übrigens preisgekrönt mit dem Holzhandwerkpreis 2012) wurde hier über 5 Vollgeschosse aus Holz erstellt. Aber die 1-geschossige Aufstockung scheiterte wiederum an den hohen Kosten infolge der Brandschutzaufgaben. Wenigstens konnte die ganze Dachkonstruktion aus Holz realisiert werden.



Abbildungen 12 und 13: Jugendherberge St. Moritz

Ein ganzes Gebäude konnte dann endlich in Avenches in Form eines hindernisfreien Pavillons realisiert werden. Da es ein eingeschossiger Bau ist, war das keine besondere Leistung, aber immerhin!



Abbildungen 14 und 15: Jugendherberge Avenches Pavillon

Auffällig ist sicher die Häufigkeit des Argumentes der Kosten. Man mag einwenden, dass sich das aber doch langfristig lohnen könnte. Dabei ist aber zu beachten unter welchem wirtschaftlichen Druck die Hotellerie steht, dies trifft im Besonderen für die Schweiz und doppelt für den Low-Budget-Bereich zu. Der kritischste Faktor in Hotelprojekten ist die Investitionssumme und wenn der Holzbau da nicht mithalten kann, sind alle edlen Ziele schnell nichts wert. Das ist aus Sicht des Hotelinvestors einfach die Realität.

#### 4. Der Holzbauentscheid in Saas-Fee

Nach den mehrfach gescheiterten Versuchen einen mehrgeschossigen Jugendherbergsbau zu erstellen, hatte die Bauherrschaft dem Holzbau eigentlich definitiv entsagt. Die Aussichtslosigkeit der bisherigen Bewilligungsverfahren verbunden mit Zeit- und Kostenaufwand führte zu diesem Schluss.

Trotzdem wurde das Thema in Saas-Fee wieder aufgenommen. Der Bauplatz auf 1800 Meter über Meer, die stark eingeschränkte Bauzeit und der Wunsch eines möglichst kurzen Betriebsunterbruchs für das bestehende Freizeitzentrum führten die Planer automatisch auf die Vorzüge des Holzbaus – ein grosser Anteil der Vorproduktion verbunden mit einer kurzen Erstellungszeit vor Ort.

Für die Planer und die Bauherrschaft begann damit aber eine kritische Gratwanderung im Planungsprozess. Aus den bisherigen Fehlversuchen war bekannt, dass die Bewilligungsfähigkeit kritisch war, die kurze Planungszeit liess keine Experimente zu und auch die für einen vorgefertigten Holzbau längere Planungszeit schien nur schwerlich in der verfügbaren Zeit machbar. Die zuständige Behörde erlaubte die frühzeitige Anwendung der auf den

1.1.2015 in Kraft tretenden neuen Brandschutzvorschriften. Dank der grossen Erfahrung der Holzbauingenieure, den klaren Vorgaben der Bauherrschaft und dem Willen der Architekten und der Fachplaner sich den neuen Herausforderungen eines Holzbaus zu stellen, konnte auch die enge Planungsfrist bis zum Baubeginn eingehalten werden.

Der kritischste Faktor waren die um rund 4% höheren Baukosten. Die Baukosten sind für Hotelprojekte in der Schweiz die grösste Herausforderung, für ein Hotel im Low-Budget-Bereich gilt das noch umso mehr. Hier kam dem Projekt zu Gute, dass durch die doppelte Arealnutzung (Hostel und Freizeitzentrum) und den damit verbundenen Synergien die Kosten vergleichsweise tief gehalten werden konnten. Schliesslich erklärte sich die Gemeinde Saas-Fee bereit sich an den Mehrkosten für den Holzbau zu beteiligen, weil sie damit eine kürzere Schliesszeit der Wellnessanlage erreichen konnte. In der Ausführung traten erneut die Termine in den Fokus. Auf 1800 Metern über Meer ist Schnee bereits im Herbst zu erwarten, doch der Rohbau musste zwingend vor Dezember stehen, damit über den Winter die Ausbauarbeiten gemacht werden konnten. Trotz Schnee und Eis konnte dank dem grossen Engagement des Holzbauers die Bauzeit tatsächlich eingehalten werden.

Insgesamt war der Holzbau für alle Beteiligten somit eine kritische Gratwanderung. Für den Bauherrn waren die Planungsunsicherheiten ein enormes Risiko. Weil mit dem Freizeitzentrum gleichzeitig ein öffentliches touristisches Angebot verbunden war, welches keine zeitlichen Verschiebungen erlaubte, war dies besonders kritisch. Für die Planer war es eine grosse Herausforderung die gegenüber dem konventionellen Massivbau veränderten Planungsabläufe im Griff zu behalten. Insbesondere die Vorfertigung bedurfte eines veränderten Planungsablaufs, aber auch die Anwendung der neuen Brandschutzvorschriften mit neuen Konstruktionen und neuen Lösungen bis in die kleinsten Details waren äusserst anforderungsreich. Das Fehlen von Erfahrungswerten war für die ganze Planungs- und Bauzeit der kritischste Faktor für alle Beteiligten.

Und wenn man dann all die hohen Hürden genommen hat und ein Pilotprojekt erfolgreich realisiert hat, wird man gern ganz besonders kritisch betrachtet. Eine engagierte Person aus der Schweizer Holzwirtschaft hat es tatsächlich geschafft uns negativ in die Medien zu bringen, weil wir nicht ausschliesslich Schweizer Holz verwendet haben. Eine verschmerzbare Randnotiz zwar, aber eher mit gegenteiliger Wirkung als die beabsichtigte Förderung von Holzbauten.

## 5. Hospitality mit Holz?

Nun aber zurück zur Einstiegsfrage nach dem Mehrwert für den Gast: Ist das Holz denn in Saas-Fee «heimelig»? Was hat der Gast als Plus an Gastlichkeit im modernen Holzbau?

Beim Bauen in den Alpen gelten für den Ortsbezug und für die Integration ins Ortsbild gerade für die vergleichsweise überdimensionalen Hotelbauten berechtigterweise besondere Anforderungen. Traditionellerweise stehen in den alpinen Tourismusorten viele landwirtschaftliche Holzbauten. Die touristischen Bauten orientieren sich an diesen traditionellen Bauformen auch wenn die Nutzung eine völlig andere ist. Der Gast der in die Alpen reist sucht das authentische Erlebnis der örtlichen Bauweise, er will im Wallis im typischen Walliser Haus übernachten! Aber lässt sich das typische Walliser Haus noch Bauen? Ist das zeitgerecht?

Das Äussere widerspiegelt leider bei den meisten touristischen Bauten der Neuzeit die darunterliegende Konstruktion der Gebäude kaum. Vieles ist Fassade und oberflächliches Ambiente. Zwischen Betonbauten mit Holzfassade und einem echten Holzbau ist äusserlich kaum ein Unterschied festzustellen, im Gebäudeinneren strahlt einem viel Holz entgegen, welches meist aber nur als letzte Schicht über den Massivbau gestülpt wurde – Betonbauten im Holz-Pelz ist die Regel.

Mit dem Neubau in Saas-Fee standen wir mit dem Holzbau erstaunlicherweise wieder exakt vor den identischen Verkleidungs-Fragestellungen wie bei einem Massivbau. Sowohl die Fassadengestalt wie auch das innere Erscheinungsbild sind völlig losgelöst von der Holzkonstruktion definierbar. Brandschutzverkleidungen und energetische Isolationen überdecken die hölzerne Grundkonstruktion weitgehend. Das äussere und innere Erscheinungsbild ist losgelöst von der Grundkonstruktion. Im wellnesshostel<sup>4000</sup> blieben

nach allen erforderlichen Brandschutz- und anderen Verkleidungen gerade mal noch die Deckenkonstruktionen in Holz sichtbar. Da stellte sich doch eine leise Ernüchterung ein: Wir haben einen Holzbau erstellt, aber der Gast sieht gar nichts davon. Immerhin hat man etwas weniger Skrupel eine Holzkonstruktion mit Holz zu verkleiden, als einen Betonbau, aber am modernen Holzbau ist das sichtbare Holz oft reine Verkleidung.



Abbildungen 16 und 17: Innenausbau im wellnesshotel<sup>4000</sup>

Für uns war es nicht zwingend, dass der Bau automatisch vollständig mit Holz ausgekleidet wird und so lässt das innere Erscheinungsbild nicht ohne weiteres auf einen Holzbau schliessen. Der Gast hat also optisch kein Alpen-Chalet-Erlebnis. Inwieweit das Material Holz dem Gast weitere atmosphärische Vorzüge bietet ist zumindest umstritten. Wenn das Holz gemäss einer aktuellen Studie tatsächlich die Herzschläge pro Tag ganz wesentlich reduziert, wird zumindest der Erholungswert verbessert, was gerade für ein Wellnesshotel ein deutliches Plus ist.

Nebeneffekte wie beispielsweise die erhöhte Sicherheit durch die zusätzliche Sprinkleranlage sind positiv, sie sind gegenüber dem Gast aber schwierig kommunizierbar und somit kaum ein zusätzliches Verkaufsargument. Durch die Mischbauweise konnten bekannte Negativaspekte des Holzbaus wie kritische Schalldämmwerte aber vermieden werden.

Für uns als Bauherr stand die Wirkung am Gast also nicht im Vordergrund beim Entscheid für einen Holzbau. Wie ersichtlich wurde, zählt gerade in der Hotellerie vor allem der investierte Franken. Wichtig ist die Einordnung des Baus in die örtliche Architektur. In dieser Höhenlage war letztlich aber die reduzierte Bauzeit das ausschlaggebende Argument. Da wir uns sehr um eine nachhaltige Bauweise in allen Belangen bemühen und damit auch die ökologischen Faktoren hoch gewichten, waren die ökologischen Vorzüge von Holz als Baumaterial ebenfalls von grosser Bedeutung. Es bleibt zu hoffen, dass unser Vorbild Schule macht, so dass die Hauptnachteile der Planungsunsicherheit und der fehlenden Erfahrungswerte bald verschwinden.

Das Projekt mit einem Detailbeschrieb der Holzkonstruktion ist im Buch «Ein Pionierbau für die Alpen» dargestellt. Erschienen ist das Buch im Faktor-Verlag.



Abbildung 18: Buch «Ein Pionierbau für die Alpen»