»OBSERVER«

Eco.nova
Das Wirtschaftsmagazin
Wattens, im Mai 2019, Nr: Spez. Archit., 17x/Jahr, Seite: _
Druckauflage: 25 000, Größe: 85,59%, easyAPQ: _
Auftr.: 10557, Clip: 12123983, SB: HochLeger

Position

www.observer.at

2/

Zum eigenen Gebrauch nach §42a UrhG.
Anfragen zum Inhalt und zu Nutzungsrechten bitte an den Verlag (Tel: 0512/290088).

»OBSERVER«

Eco.nova
Das Wirtschaftsmagazin
Wattens, im Mai 2019, Nr: Spez. Archit., 17x/Jahr, Seite: _
Druckauflage: 25 000, Größe: 85,54%, easyAPQ: _
Auftr.: 10557, Clip: 12123983, SB: HochLeger

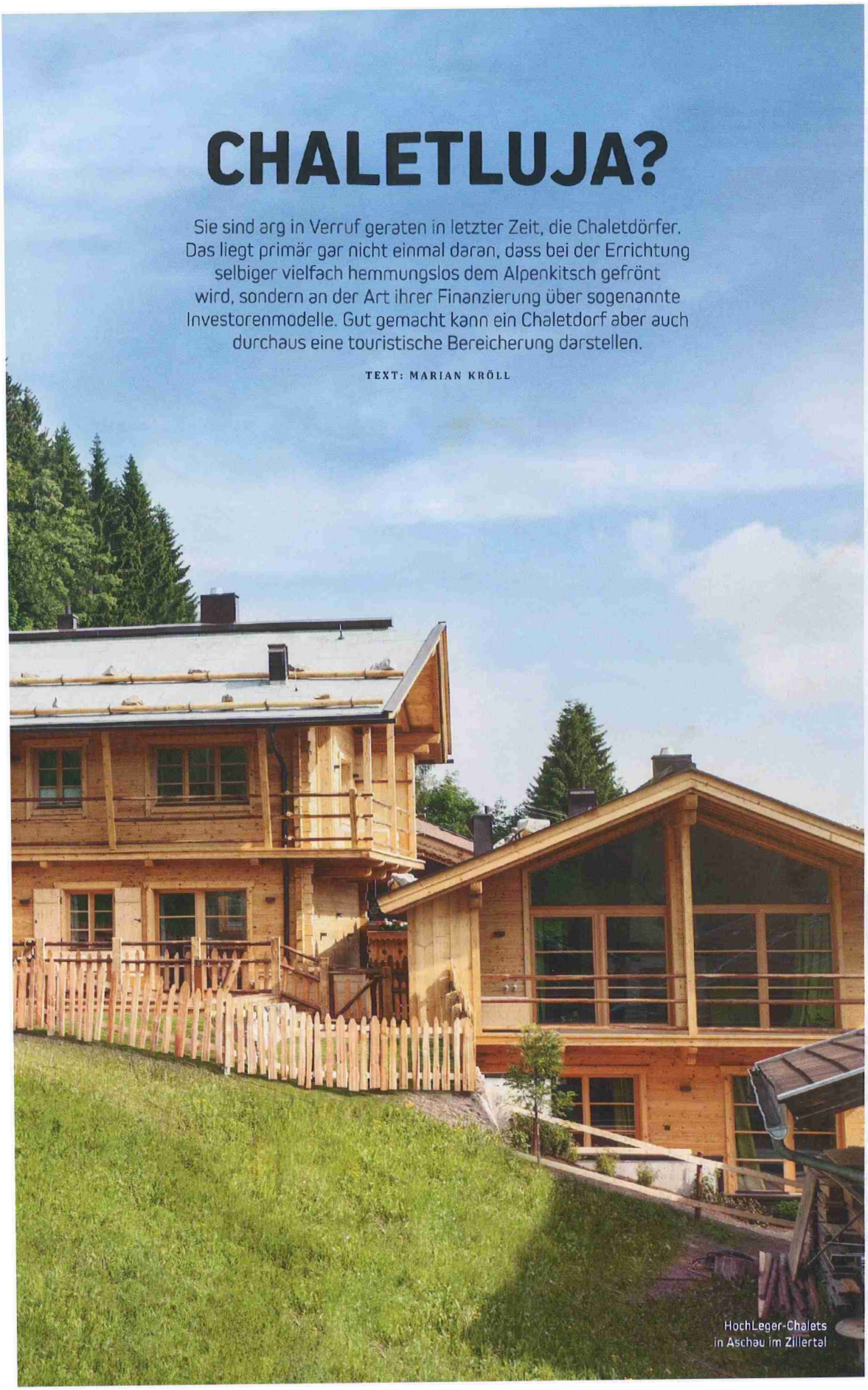
Position

www.observer.at

CHALETLUJA?

Sie sind arg in Verruf geraten in letzter Zeit, die Chaletdörfer. Das liegt primär gar nicht einmal daran, dass bei der Errichtung selbiger vielfach hemmungslos dem Alpenkitsch gefrönt wird, sondern an der Art ihrer Finanzierung über sogenannte Investorenmodelle. Gut gemacht kann ein Chaletdorf aber auch durchaus eine touristische Bereicherung darstellen.

TEXT: MARIAN KRÖLL



HochLeger-Chalets in Aschau im Zillertal

Zum eigenen Gebrauch nach §42a UrhG.
Anfragen zum Inhalt und zu Nutzungsrechten bitte an den Verlag (Tel: 0512/290088).

»OBSERVER«

Eco.nova
Das Wirtschaftsmagazin
Wattens, im Mai 2019, Nr: Spez. Archit., 17x/Jahr, Seite: _
Druckauflage: 25 000, Größe: 90,12%, easyAPQ: _
Auftr.: 10557, Clip: 12123983, SB: HochLeger

Position

www.observer.at

Fast kein Chaletdorf ist so urtümlich wie die Oberstaller Alm in Osttirol. Bereits 1675 wurden die Häuser urkundlich erwähnt.

Mittlerweile wird das Investorenmodell beinahe im Wochenrhythmus politisch und medial abgewatscht. Es berge Gefahren, und zwar nicht nur für den Tourismus, wie man mittlerweile erkannt zu haben glaubt, sondern auch für die gutgläubigen Investoren. Eines scheint klar: Der Wind für derartige Investorenmodelle hat sich in Tirol nachhaltig gedreht. Das Image ist ramponiert. Den Tourismustreibenden selbst ist das Treiben rund um so manches Projekt zwischenzeitlich zu bunt geworden. Hotelier Mario Gerber, Landtagsabgeordneter und Obmann der Fachgruppe Hotellerie in der Wirtschaftskammer Tirol, kritisiert etwa, dass das Investorenmodell in Tirol völlig aus dem Ruder gelaufen sei. Ferienparkanlagen, und nichts anderes sind Chaletdörfer, lassen sich im Gegensatz zu klassischen Hotelanlagen einfach in einzelne Einheiten aufsplitten und sind deshalb bei Investoren, vor allem aus dem Ausland, beliebt. Die einzelnen Chalets können rechtlich und wirtschaftlich leicht voneinander getrennt werden. Die Rendite für den Investor soll – so zumindest die Theorie – durch die laufende Bewirtschaftung im Rahmen eines Beherbergungsbetriebs erzielt werden.

Ferienparks sind als Zwischenstufe der traditionellen Hotellerie und der Parahotellerie zu sehen. Chalets sind gewissermaßen eine Mischform aus Hotel, Wohnung und Service-Apartments. Die Finanzierung ist das eine, die Architektur das andere. Beides kann man gelungen finden, beides lässt sich trefflich kritisieren. Beträchtliche Angriffsfläche bieten Chaletdörfer gerade in Tirol auch wegen ihres beträchtlichen Flächenverbrauchs. Es gehört mittlerweile zum intuitiven Allgemeinwissen, dass Grund und Boden in Tirol im Verhältnis zu den flachen Flächenbundesländern erstens knapp und zweitens teuer ist. Deshalb stehen die Gemeinden und das Land vor der Aufgabe, die Spreu vom Weizen zu trennen und nachhaltige touristische Projekte von spekulativen Chaletdörfern zu unterscheiden. Das ist gar nicht so einfach und in der Vergangenheit nicht immer gelungen. Der Selbstverpflichtung der Politik, für leistbares Wohnen zu sorgen, sind wie Schwammerl aus dem Boden schießende Chaletdörfer jedoch kaum zuträglich. Manche Stimme sieht in der Verbreitung der Investorenmodelle gar einen Ausverkauf der Heimat. Sieht man sich an, welche Fläche manch Projekt in Anspruch nimmt, während der Bevölkerung verdichtete Bauweise oktroyiert wird, bleibt zumindest ein schaler Beigeschmack.

Gewarnt wird häufig und wohl nicht immer zu Unrecht vor der Gefahr neuer Frei-

Zum eigenen Gebrauch nach §42a UrhG.
Anfragen zum Inhalt und zu Nutzungsrechten bitte an den Verlag (Tel: 0512/290088).

»OBSERVER«

Eco.nova
Das Wirtschaftsmagazin
Wattens, im Mai 2019, Nr: Spez. Archit., 17x/Jahr, Seite: _
Druckauflage: 25 000, Größe: 88,9%, easyAPQ: _
Auftr.: 10557, Clip: 12123983, SB: HochLeger

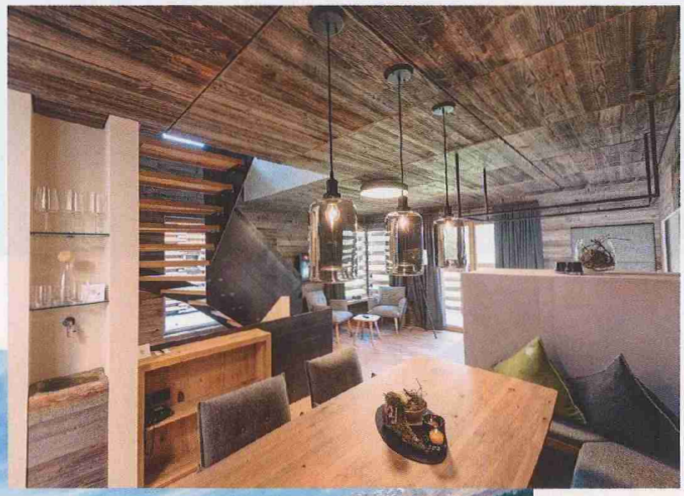
Position

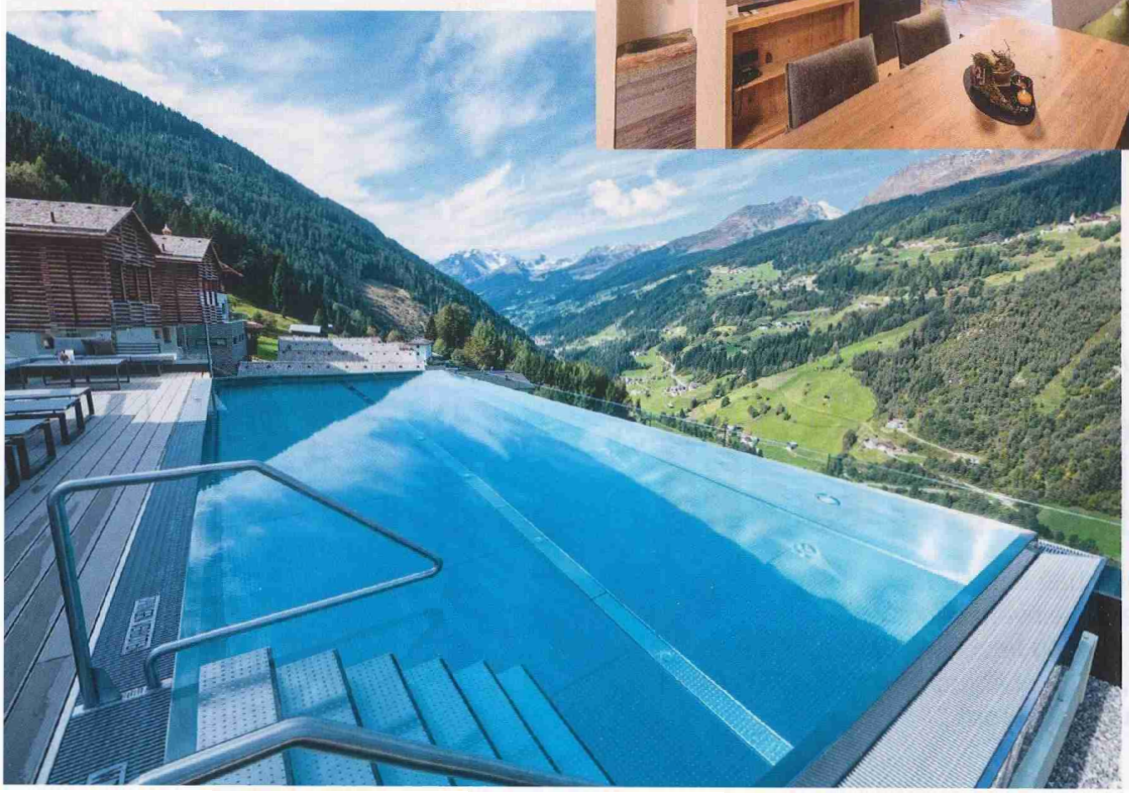
www.observer.at

zeitwohnsitze, illegaler Natur wohlgemerkt. Deshalb sollte jedenfalls ein Kontrollregime eingeführt werden, das die Beschränkung hinsichtlich der Eigennutzung bei den mit Investorenmodell finanzierten Objekten kontrolliert und bei Bedarf wirksam sanktioniert. Außerdem ist das Modell auch aus Investorensicht anders als oft suggeriert keineswegs eine „gmahde Wiesn", selbst wenn es auf einer solchen entstanden ist. Tourismusfachmann Thomas Reisenzahn, Geschäftsführer der Prodinger Tourismusberatung, ortet indes ernste Risse in der Tourismusgesinnung: „Es macht sich seit einiger Zeit eine gewisse ‚Mög' ma net'-Mentalität in Tirol breit. Wir sind nicht positiv auf ausländische Hotelinvestoren zu sprechen, Chalet-Konzeptionen sind uns suspekt, Investorenmodelle würden nur der Bauwirtschaft nützen, Airbnb ist ungerecht und Motel One könnte einen geschützten Markt in Innsbruck aufbrechen." Reisenzahn ortet darin sogar eine Bedrohung für den Tourismusstandort: „Bei dieser geistigen Grundeinstellung können Innovationen nicht gedeihen, und der Tourismus wird auch nicht besser. Es könnte sogar sein, dass man in Zukunft nicht mehr gut genug ist." Man dürfe nicht in die Jahre gekommene Beherbergungsformen schützen und den Paradigmenwechsel in der Gesellschaft übersehen, mahnt der Experte.

BRACHIALER ALPIN-CHIC

Ein prototypisches Chaletdorf ist die Oberstaller Alm im Osttiroler Stallertal, eine dorfähnliche Almsiedlung, bestehend aus 16 Almhütten und einer Kapelle. Das Besondere an diesen Chalets ist, dass sie bereits 1675 das erste Mal urkundlich erwähnt sind. Im Gegensatz zu den bereits im Jahre 1212 erstmalig erwähnten Jagdhausalmen, einem im hinteren Defereggental gelegenen Ensemble aus 17 Steinhäusern und einer Kapelle, kann man sich auf der Oberstaller Alm einmieten. Die dortigen Hütten sind deshalb so prototypisch, weil sie einst ihrem ursprünglichen Zweck entsprechend – vor dem Aufkommen des Tourismus – als Sennhütten genutzt wurden. Das Wort „Chalet" hat sich erst im Laufe der Zeit zu einem Synonym des Ferienhauses gewandelt. Es stammt vom lateinischen Ausdruck „cala" ab, was mit „geschützter Ort" übersetzt werden kann und sich gerade in Zeiten, in denen das Hochamt der Entschleunigung gefeiert wird, als Rückzugsort, als Refugium vor den Mühen des Alltags trefflich vermarkten lässt. Heute breiten sich Chaletdörfer im ganzen Alpenraum aus, die nicht mehr im ursprünglichen Sinne, sondern touristisch genutzt werden. Und längst nicht alle, oder eigentlich keines, ist so urtümlich wie die Oberstaller Alm. Hinter einer mehr oder minder gelungenen, typisch-alpinen Fassade aus Holz sind die Chalets meist auf maximalen Komfort getrimmt. Für die vielfach mit Altholz aufgehübschten Hütten mussten schon die eine oder andere Scheune, Stadel





Den zwölf Bergwiesenglück-Chalets dienten Holzstadel als Vorbild.

Zum eigenen Gebrauch nach §42a UrhG.
Anfragen zum Inhalt und zu Nutzungsrechten bitte an den Verlag (Tel: 0512/290088).

»OBSERVER«

Eco.nova
Das Wirtschaftsmagazin
Wattens, im Mai 2019, Nr: Spez. Archit., 17x/Jahr, Seite: _
Druckauflage: 25 000, Größe: 88,23%, easyAPQ: _
Auftr.: 10557, Clip: 12123983, SB: HochLeger

Position

www.observer.at

Die HochLeger-Chalets stehen auf 1.045 Metern Seehöhe im Zillertal. Besonders spektakulär sind die drei sogenannten TreeLofts.

Das Wort „Chalet" hat sich erst im Laufe der Zeit zu einem Synonym des Ferienhauses gewandelt. Es stammt vom lateinischen Ausdruck „cala" ab, was mit „geschützter Ort" übersetzt werden kann.

oder Bauernstube im Land ihr Leben lassen. Da und dort wird vermutlich auch das eine oder andere Hirschgeweih nicht fehlen dürfen, selbst wenn pro aufgehängtem Exemplar irgendwo ein Architekturkritiker einen qualvollen und langsamen Tod stirbt.

MIT DEM ZEITGEIST AUF URLAUB

Thomas Reisenzahn beobachtet bei den Chalets Nächtigungssteigerungen von bis zu 20 Prozent pro Jahr. Das ist mehr als doppelt so viel wie in anderen Unterkunftsformen. Trendsetter in Österreich sei das Almdorf Seinerzeit im Kärntner Bad Kleinkirchheim gewesen, das vor gut 20 Jahren eröffnet hat. Das Konzept, das damals in Form moderner Chalets ausgerollt wurde, hat so gar nichts mehr mit der ursprünglichen Intention und Nutzung zu tun, sondern ist weit exotischer. Reisenzahn: „Das war damals als Übertragung des Bungalowresort-Konzepts von den Malediven in den Alpenraum gedacht und ist seitdem zum flächendeckenden Trend avanciert."

Chaletdörfer würden bei den Gästen zunehmend Anklang finden, weil sie dem Zeitgeist optimal entsprechen würden, führt Reisenzahn aus: „Cocooning, Urformen des Zusammenlebens, Rituale des Familienlebens: Was im hektischen Alltag aus beruflichen und schulischen Gründen oft zu kurz kommt, wird im Urlaub intensiv nachgeholt. Man will ohne Alltagsstress auf engstem Raum mit der Familie zusammen sein." Mittlerweile gibt es österreichweit bereits vier Dutzend Almhüttendörfer. Damit ist Österreich führend im Alpenraum. Das kann man feiern oder fürchten, je nach Blickwinkel. Die Hauptklientel für Chalet-Konzeptionen seien zu 90 Prozent Privatreisende, vor allem Paare mit und ohne Kinder, weiß der Experte.

Der alpine Chaletmarkt wird von einer individuellen Betreiberstruktur dominiert, da es kaum Kettenanbieter gibt. Das ist definitiv kein Nachteil. Das Angebot konzentriert sich auf typische Zweisaison-Destinationen, größere Dörfer mit mehr als 40 Einheiten sind die Ausnahme. Die Platzverhältnisse in den einzelnen Einheiten variieren zwischen übersichtlichen 44 und satten 250 Quadratmetern pro Chalet. Auf die Öffnungstage bezogen sind die Häuser zu mehr als 70 Prozent ausgelastet, die durchschnittliche Aufenthaltsdauer beträgt mehr als 4,5 Tage. Die Preisgestaltung ist in der Regel degressiv, das heißt, die Raten werden günstiger, je länger der Gast bleibt.

Die größten Herausforderungen für das Segment sind neben dem ungünstigen Meinungsklima die fehlende Verfügbarkeit von Grundstücken, zu wenige Konzeptionen in Verbindung mit Beherbergungsbetrieben und das Totspielen des „Alpinen Lifestyle", der inflationär den Markt überschwemmt und die Chaletangebote zunehmend generisch und verwechselbar erscheinen lässt. Philipp Ikrath vom Institut für Jugendkulturforschung in Wien ist der Frage auf den Grund gegangen, wie ein neuer Alpinstil aussehen kann. Zur Abgrenzung hat er den alten Stil definiert: „Der alte Alpinstil ist eine Simulation. Eine luxuriösere Kopie dessen, was sich der Gast der Vergangenheit unter dem echten, dem wahrhaftigen Alpinen vorstellt." Gerade weil sich der alte Alpinstil als authentisch geriere, wirke er auf den Gast der Zukunft falsch, aufgesetzt, verkitscht. Den Gast

Zum eigenen Gebrauch nach §42a UrhG.
Anfragen zum Inhalt und zu Nutzungsrechten bitte an den Verlag (Tel: 0512/290088).

»OBSERVER«
Eco.nova
Das Wirtschaftsmagazin
Wattens, im Mai 2019, Nr: Spez. Archit., 17x/Jahr, Seite: _
Druckauflage: 25 000, Größe: 88,77%, easyAPQ: _
Auftr.: 10557, Clip: 12123983, SB: HochLeger
Position
www.observer.at

beschleiche in einem solchen Ambiente das Gefühl, etwas vorgegaukelt zu bekommen, meint Ikrath. Und: „Weil er nur Fassade ist, wirkt der alte Alpinstil beinahe unheimlich." Nun muss man leider konstatieren, dass der hier als „alter Stil" bezeichnete Zugang durchaus an den meisten Orten noch der gängige ist. Der Gast der Zukunft, schreibt Ikrath, wolle nicht verschämt Authentizität vorgetäuscht bekommen, sondern wünsche sich „selbstbewusste und wahrhaftig authentische Gastgeber, die nicht die tradierten Schemata althergebrachter alpiner Erlebniswelten möglichst kunstfertig nachbauen, sondern dass Hotels und Restaurants Ausdruck der authentischen Persönlichkeiten derjenigen sind, die sie betreiben." Der Wissenschaftler formuliert auch gleich einen Ausweg aus der Krise des inflationären Alpin-Chic, der jedoch nur auf den ersten Blick einer ist: „Der neue Alpinstil modernisiert den alten also nicht, indem er ihn fortführt, sondern indem er ihn zitiert. Das vorrangige ästhetische Prinzip des Gastes der Zukunft ist sein kultureller Eklektizismus. Das bedeutet, dieser Gast mag nichts, was nach dem Schema F gestaltet ist, sondern das, was sich jedem Schema entzieht." Das klingt zwar prinzipiell plausibel, zwanghafte Originalität kann aber auch, wenn man sie nicht geschmackvoll und wohldosiert einsetzt, echte Monstrositäten gebären. Freilich kann man das alles zu Tode behirnen, verwissenschaftlichen und allerlei Dinge hineingeheimnissen, ein wenig guter Geschmack und ein Gespür dafür, wann es „genug" ist, sind aber schon einmal eine gute Basis für ein bisschen echte, unsimulierte „Authentizität".

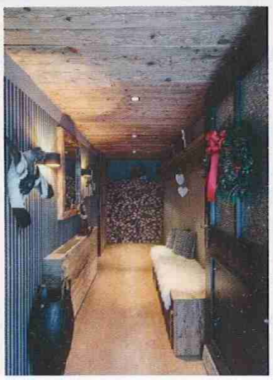
DAS AUGE DES BETRACHTERS

Chalets gibt es in verschiedenen Ausprägungen und Formen, etwa als ganzes Almdorf mit vielen einzelnen Hütten oder als einzelne Objekte. In Sachen Luxus sind der Fantasie kaum Grenzen gesetzt, die Grenzen zur Dekadenz liegen im Auge des Betrachters. Legitim ist, was nachgefragt wird. Gertrud Schneider führt das Hotel Kristiania in Lech und hat mit dem House Hannes Schneider seit einiger Zeit ein Chalet im Angebot, das kaum Wünsche offen lässt. Es handelt sich um das runderneuerte Geburtshaus des Hannes Schneider, einer der Skipioniere am Arlberg. Mit ihrem Chalet wollte Gertrud Schneider nicht Mainstream sein, sondern modernistische Akzente setzen, als Gegengewicht zum Altholz im Haus. Eklektischer, spezieller, das war der Anspruch, von der Gastgeberin als „Boho-Chic" charakterisiert.

In Aschau im Zillertal befinden sich auf 1.045 Metern Seehöhe die HochLeger-Chalets, veredelte Almhütten für bis zu zehn Personen. Als Dreh- und Angelpunkt dient der MartinerHof, ein ehemaliger Bergbauernhof. Außerdem gibt es dort drei sogenannte TreeLofts, die aus massivem Lärchenholz auf Stelzen in die Bergwelt gepflanzt wurden. Sieht zweifellos fesch aus und auch nicht überladen.

Zum touristischen Großangriff der Schultz-Gruppe in Osttirol gehört das in Kals am Großglockner gelegene Gradonna Mountain Resort mit seinen architektonisch interessanten 41 Chalets mit Größen zwischen 120 und 250 Quadratmetern. Modern, straight, kein unnötiger Schnickschnack. Von der Kapazität her unter den Größten in Tirol und dadurch vom Bodenverbrauch her betrachtet kein Ruhmesblatt. Äußerlich ein wenig rustikaler geht man es im Chaletdorf Bergwiesenglück im Paznaun an, das aus zwölf Chalets in Stadeloptik, zwei Suiten und dem Bergwiesenhof besteht und an einem expo-

Das „House Hannes Schneider" in Lech will nicht Mainstream sein.



Zum eigenen Gebrauch nach §42a UrhG.
Anfragen zum Inhalt und zu Nutzungsrechten bitte an den Verlag (Tel: 0512/290088).

»OBSERVER«

Eco.nova
Das Wirtschaftsmagazin
Wattens, im Mai 2019, Nr: Spez. Archit., 17x/Jahr, Seite: _
Druckauflage: 25 000, Größe: 97,12%, easyAPQ: _
Auftr.: 10557, Clip: 12123983, SB: HochLeger

Position

www.observer.at

nierten Berghang angesiedelt wurde. Der Wink mit dem Zaunpfahl, was die Orientierung an den Strukturen traditioneller „Stadelarchitektur" betrifft, polarisiert. Anstelle von Rundhölzern wurden Viertelstäbe verwendet, was der Fassade stadeluntypisch einen etwas moderneren Anstrich verleiht.

ES IST KOMPLIZIERT

Tirol und seine Chalets. Es ist kompliziert. Da ist einmal die Gesetzeslage, die durchaus unterschiedlich interpretiert wird. Zur touristischen Nutzung sind Chalets durchaus geeignet, als Investition in einen Zweitwohnsitz dagegen nicht. Sensibilität im Umgang mit der Materie scheint jedenfalls angebracht. Da und dort zeigen Chaletdörfer bereits, dass sie eine gute Ergänzung des touristischen Angebots darstellen können. Doch dafür braucht es Kompetenz von allen Beteiligten, von der Standortgemeinde über den Betreiber bis hin zum potenziellen Investor. Wird nicht mit offenen Karten gespielt, bleiben am Ende nur Verlierer übrig. Architektonisch interessant sind jene Anlagen, die mit Augenmaß gebaut werden und wo authentizitätsheischender Alpenkitsch und bemühte Almromantik nur in homöopathischen Dosen zum Einsatz kommt.

DAS INVESTORENMODELL

Hoteliers stehen bei der Kapitalbeschaffung für Neu- und Ausbauten vor der Herausforderung, dass Projekte ohne hohen Eigenkapitalanteil finanztechnisch schwer darstellbar sind. An dieser Stelle kommen Investorenmodelle ins Spiel, die es ermöglichen, Apartments (Hoteleinheiten) oder eben Chalets an Investoren (Anleger) zu verkaufen. Der Investor wird im Grundbuch eingetragen und kann sein Eigentum jederzeit wieder veräußern. Er darf die Hoteleinheiten jedoch nicht als (Zweit-)Wohnsitz nutzen, sondern muss sie dem Hotelbetrieb zur touristischen Nutzung überlassen. Die Einheiten werden also gewerblich vermietet. Allerdings können die Investoren sie für eine begrenzte Zeit für ihren Urlaub selber nutzen. Die Investorenmodelle sind operativ nicht von einem Hotel unterscheidbar und bieten beispielsweise Wellnesseinrichtungen, Gastronomieangebote und branchenübliche Hotelserviceangebote. Sofern richtig konzipiert und umgesetzt, gibt es beim Investorenmodell durchaus positive Punkte. Der Hoteleigner kann Kapital generieren, der Betreiber seinen Betrieb attraktivieren und die Auslastung steigern, es können – theoretisch – „kalte Betten" in Ferienwohnungen vermieden werden, in der Bauphase entsteht Wertschöpfung und die Eigentümer werden an die Destination gebunden. Kommunen sind nicht abgeneigt, neue Hotelbetriebe und möglichst viele „warme Betten" zu befürworten. Doch viele Bürgermeister fühlen sich mit diesen komplexen Modellen überfordert. Für die Umsetzung eines Investoren-/Buy-to-let-Modells ist nämlich eine Vielzahl von Rechtsnormen zu beachten. Ganz wesentlich dabei: Es dürfen in keinem Fall Freizeitwohnsitze entstehen.

Zum eigenen Gebrauch nach §42a UrhG.
Anfragen zum Inhalt und zu Nutzungsrechten bitte an den Verlag (Tel: 0512/290088).