

## BRAUCHT BERN NOCH MEHR HOTELS ?

**Die Berner Hotellandschaft erhält weiteren Zuwachs. Am Guisanplatz/Wankdorf sind zwei Hotelkomplexe geplant und im Freizeit- und Einkaufszentrum Brünnen ein Mittelklassehotel. Damit steigt das Angebot an Hotelbetten auf städtischem Boden nochmals an, im Jahre 2005 werden den Gästen rund 3600 Betten zur Verfügung stehen. Angesichts dieser „Hotelschwemme“ hat sich vor allem unter den Hoteliers der Innenstadt die Schlaflosigkeit ausgebreitet. Sie befürchten, dass der Hotelboom eine Entleerung der Innenstadt zur Folge haben wird und dass ein ruinöser Preiskampf entfacht wird. Doch ist diese Angst auch wirklich begründet?**

### **Die Hotelentwicklung in den letzten Jahren**

Die Gesamtbettenkapazität der Stadt Bern hat sich von 1978 bis 1985 stark auf 2638 Betten erhöht und ist bis 1993 wieder auf 2'500 zurückgegangen. Dabei lagen die Dreisternehotels an der Spitze. Die Viersternehotels verzeichneten seit 1984 einen Rückgang und die Fünfsternehotels blieben seit 1978 in etwa konstant. Zwei Drittel des Berner Bettenangebotes entfallen auf die Dreisterne- und Viersternehotels. In den letzten Jahren ist die Berner Hotelszene in Bewegung geraten.

- Im Jahre 1998 wurden die beiden Hotels „Grauholz“ und „Allegro“ eröffnet. Die Anzahl der Gästebetten ist innerhalb weniger Monate um 400 gestiegen.
- Die französische Accor-Gruppe plant auf der ehemaligen Tramwendschlaufe am Guisanplatz zwei neue Hotels mit 500 Betten. Seit Anfang August diesen Jahres sind alle Einsprachen vom Tisch. Gebaut wird voraussichtlich im März oder April 2001. Es entsteht eine 23 bis 25 Millionen Franken teure Anlage. Bezüglich der Kategorie sind sich die Investoren indessen noch nicht ganz einig, geplant ist ein Hotel zwischen dem ein- und dem dreisterne Sektor.
- Ein weiteres Hotel mit 130 Betten soll im Rahmen der Erstellung des Wankdorfstadions gebaut werden.

- Im Freizeit- und Einkaufszentrum Brünnen ist ein Mittelklasshotel mit ca. 120 Zimmern geplant.

### **Anzahl Logiernächte**

Die Anzahl Logiernächte hatte von 1990 auf 1993 massiv abgenommen, im Jahre 1999 aber fast wieder die 500'000 Marke erreicht.

Die neusten Logiernächtezahlen zeigen somit, dass die Ängste der Hotelliers wenigstens vorderhand unbegründet waren. Insgesamt betrug der Zuwachs der Uebernachtungen in den ersten neun Monaten dieses Jahres gegenüber 1999 erneut zehn Prozent. Die Anzahl Uebernachtungen wird damit wieder über 500'000 steigen. Aufgrund der erhöhten Kapazität hat sich die durchschnittliche Belegung trotz einer recht hohen Zunahme der Logiernächte von 49,2 auf 48 % reduziert.

### **Anzahl Hotelbetten in der Stadt Bern**

Waren es 1994 noch 2510 Betten, letztes Jahr bereits 2830 und ab 2005 wird mit ca. 3600 Betten gerechnet. Aufgrund dessen stellt sich die grundlegende Frage, ob mit der Ausweitung der Kapazitäten auch die Nachfrage nach Stadtberner Uebernachtungsmöglichkeiten stetig steigen wird.

Wie hatte es seinerzeit ausgesehen als die Kursaal AG ihr Hotelprojekt vorgestellt hat?

## **Das Hotel Allegro**

Am 1. Oktober 1998 ist in Bern ein neues Viersternehotel eröffnet worden. Das Hotel „Allegro“ verbreitete in der Branche nicht nur Freude: Mit der Eröffnung des Kongress- und Tagungshotels hat sich die Zahl

der Betten im Viersternsegment mit einem Schlag von 600 auf 900 erhöht. Skeptiker warnten davor, dass der Berner Hotelmarkt in dieser Kategorie keine zusätzlichen 300 Betten vertragen könne. Auf der anderen Seite wiesen die Optimisten auf die (erhoffte) Sogwirkung des neuen Kongresshotels hin: Das „Allegro“ locke ein neues Publikum nach Bern – langfristig würden auch die anderen Hotels profitieren.

Die Entente Bernoise hat Herrn Generaldirektor, Daniel Frei, Hotel Allegro, zu der Hotelproblematik in der Stadt Bern befragt.

### **Herr Frei, haben Sie die Angst der anderen Hoteliers gespürt, beim Auftritt des Hotels Allegro auf dem berner Markt?**

*Ja, ich habe die Angst der anderen Hoteliers gespürt, betrachtete damals aber eine solche Reaktion als durchaus normal. Bern hat dadurch eine neue Kundschaft gewonnen. Zum Teil allerdings übernachteten – aus reiner Neugier – auch Personen im „Allegro“, die früher in einem anderen Berner Hotel Gast waren. Es handelt sich dabei um einen – wie ich es nenne – „Gwunderereffekt“.*

### **Können Sie die Angst der anderen Hoteliers nachvollziehen?**

*Die Angst der anderen konnte und kann ich natürlich nachvollziehen. Indem das Hotel Allegro die Preisdisziplin eingehalten hat, haben wir unsererseits versucht diese unbegründete Angst zu mindern. Der Vorwurf des Preisdumpings, welcher anfänglich von Seiten der Konkurrenz erhoben worden war, stimmte überhaupt nicht, wenn man unter den Hotels der gleichen Kategorie vergleicht. Aber auch derartige Vorwürfe erachte ich als nachvollziehbar.*

### **Haben Sie nun Ihrerseits Angst, vor Konkurrenz, wenn die neu geplanten Hotels im ESP Wankdorf gebaut werden?**

*Nein, ich habe keine Angst vor Konkurrenz. Diese Entwicklung im Wankdorf ist gut, da es sich bei der dem französischen Accor-Gruppe um einen internationalen Konzern handelt mit professioneller Führung. Angst hätte ich nur gehabt, wenn es sich um Bastler ohne jegliche Hotelierfahrung als Investoren gehandelt hätte. Gute Kenntnisse der Hotellerie sind für mich die Grundvoraussetzung. Ich erachte es als positiv, wenn Accor Bern als Destination gewählt hat. Das spricht an und für sich für unsere Stadt.*

### **Wie sieht es mit dem neu geplanten Hotel in Brünnen aus?**

*Das Hotel in Brünnen ist vor allem autobahnorientiert und stellt daher eher eine Konkurrenz für das Hotel im Grauholz dar. Stadthotels werden meiner Ansicht nach dadurch nicht tangiert. Mit einer Ausnahme: nämlich dem bereits erwähnten und auch hier möglichen „Gwunderereffekt“.*

### **Wurden durch die Eröffnung des Hotel Allegro neue Touristen nach Bern gelockt?**

*Die Sogwirkung verstärkt sich zunehmend. Es braucht aber eine gewisse Zeit bis diese Sogwirkung auch wirklich spürbar ist.*

### **Wurde diesbezüglich Bern als neue Destination erschlossen? Hat Bern Tourismus genügend getan?**

*Ja und dies sogar einschliesslich Übernachtung. Weiterhin braucht es aber noch viel Anstrengung, da Bern im Grunde genommen für den Nachfrager nur „3 Stunden wert ist“, sofern er nicht aus speziellen Gründen anreist.. Da aber Bern sehr zentral liegt, ist es ideal für „back to back tracks“.*

*Bern Tourismus macht das was möglich ist, mit den Mitteln, die ihnen zur Verfügung stehen. Bern Tourismus hat eine Türöffner-Funktion, das eigentliche Geschäft wird*

dann aber von den Hotels selbst gemacht. Ein solches Beispiel ist Japan. Auch wenn die Absprachen zwischen Bern Tourismus und den Hotels besser sein könnten, darf man dabei nicht ausser acht lassen, dass andere Hotels auch ihre eigenen resp. andere Bedürfnisse haben.

**Welchem Hotel-Segment, welchem Hotel hat das „Allegro“ Gäste weggenommen?**

Eindeutig den Fünfsterne-Häusern, dies aber nicht willentlich, sondern aufgrund des Angebotes. Mit dem Hotel Allegro hat Bern eine international taugliche Alternative.

**Hat die Kongresstätigkeit des Kursaal befruchtende Wirkung auf andere Hotels in Bern?**

Ganz bestimmt. Das „Allegro“ mit seinen Kapazitäten kann durchaus weitere Kongresse in die Stadt bringen. Davon profitieren neben dem „Allegro“ auch andere Hotels sowie die ganze Stadt.

**Ist Bern überhaupt eine Kongressstadt?**

Bern ist eine Kongressstadt mittlerer Grösse, etwa vergleichbar mit folgenden Städten: z.B. Lyon, Strassburg, Salzburg, Innsbruck, Nizza, Stockholm, Prag oder Graz. In Bern ist ein Kongress von der Grössenordnung von über 1'000 Teilnehmern kaum möglich, da die Kongressteilnehmer auf verschiedene Hotels in der Region ausgelagert werden müssten. Ein solcher Kongress würde aber nicht ein zweites Mal nach Bern kommen. Man stelle sich vor, der Gast müsste sich im Anschluss an die Tagung nach Merligen fahren, sich dort für das Galadinner umziehen um anschliessend wieder nach Bern zu fahren.

**Könnte eine Zunahme an Kongresstouristen bewältigt werden?**

Vermehrte Kongresse sind durchaus wünschbar. Aber: die Angebote sind gross und der Markt verengt sich.

**Ist die Stadt Berner Hotellerie auf Spitzentage ausgerichtet (z.B. BEA oder grosse Kongresse)?**

Bern als mittelgrosse europäische Stadt ist durchaus auf Spitzentage ausgerichtet. Mit dem Hotel Allegro und denjenigen auf dem Guisanplatz steigt Bern im internationalen Vergleich.

**Haben Zufahrten zu den Hotels irgendwelche Auswirkung auf die Auslastung?**

Nicht direkt die Zufahrten aber die Parkplätze. Parkplatzmangel bedeutet eine grosse Bremse für die Hotelentwicklung.

**Hat die Situation in der Stadt Bern (Dreck, Drogen, Bettelei, etc.) Auswirkungen auf den Tourismus oder Kongresstourismus?**

Nicht direkt. Die Touristen sind erstaunt, solche Situationen in unserer Stadt vorzufinden, dies führt aber zu einer eher verhaltenen Begeisterung für die Stadt.

Herr D. Frei wies im weiteren darauf hin, dass die Accor-Kette mit ihren weltweit 3000 Hotels, in ihrer Hotelbrochure (in Millionenaufgabe) nun auch die Stadt Bern aufnehmen wird. Somit macht die Accor-Gruppe Werbung für Bern. Es ist durchaus möglich, dass nicht nur Accourtouristen auf Bern aufmerksam gemacht werden, sondern auch solche, die ein anderes, stadtnahes Hotel wählen werden.

Mit jedem neuen Hotel gibt es eine Durststrecke. Wenn es dann aber einmal ausgelastet ist, braucht es wieder eine neues. Diese Bewegung sei nicht nur in Zürich sondern auch in Wien und Mailand feststellbar gewesen.

Die Entente Bernoise interviewte im weiteren Herrn Raymond Gertschen, Direktor Bern Tourismus:

**Wie sehen Sie die Hotelentwicklung in der Stadt Bern?**

Den Bau neuer Hotels muss man unter verschiedenen Aspekten betrachten, einerseits braucht es im Wankdorf eine gewisse Entwicklung - siehe BEA - andererseits könnte es bei den Hotels in der Innenstadt zu Problemen führen, ev. würde eine solche Hotelentwicklung auch zu Schliessungen führen. Schliessungen würden dem Bedürfnis einer belebten Innenstadt entgegenwirken.

Grundsätzlich muss man den Markt spielen lassen. Zudem kommt es auf den einzelnen Betrieb an. Konkurrenz kann beleben und die Hotels dazu bringen vermehrt zu investieren. Alles in allem ist es aber eine Frage des Tempos und der Anzahl neuer Hotels. Neue Hotels bringen neue Kundschaft. Auch die Stadt Bern hat ein Interesse daran, dass ihr Name in Hotelbrochuren, vor allem von grossen Hotelketten, genannt wird.

Bern Tourismus versuchte mit Gruppen aus dem Fernen Osten, die gestiegene Kapazität zu kompensieren. Dies ist wie die Zahlen zeigen gelungen. Dazu beigetragen haben zudem die vermehrten Anstrengungen der Leistungsträger (u.a. Allegro) sowie konjunkturelle Erholung.

Zum Thema Hotelentwicklung in der Stadt Bern befragte die EB auch Herrn Peter Schiltknecht, Präsident Berner Hoteliervers ein (BHV).

### **Herr Schiltknecht, wie beurteilen Sie die Hotelplanung in der Stadt Bern?**

Ich finde, nach dem Bau der Hotels am Guisanplatz sollte abgewartet werden wie sich die Hotellandschaft weiter entwickelt. Mehr Betten braucht es vorläufig nicht mehr. Im übrigen betrachte ich die Entwicklung der Investoren in Bern Hotels zu bauen, als durchaus erfreulich.

### **Muss die Stadt attraktiver werden für Touristen?**

Ja, natürlich, erst dann sollte man weitere Hotelbetten ins Auge fassen. Attraktivitätssteigerung kann nur unter Einbezug aller, d.h. der Hotels, Bern Tourismus, Stadt und Regierung, erfolgen. Die gleiche Problematik besteht zudem auch in anderen Schwei-

zer Städten wie Zürich, Luzern oder Basel. Im Gegensatz zu Bern herrscht dort aber bezüglich Wirtschaft und Tourismus eine andere Stimmung Verbesserungsmöglichkeiten hat unsere Stadt vor allem in den Bereichen: Sicherheit, Ordnung und Sauberkeit.

### **Gehen Touristen vorwiegend in neue Hotels und vernachlässigen sie deshalb die alten?**

Natürlich, aber wenn die Leistung der alten stimmt, gehen sie wieder in diese zurück.

Ein grosses Problem, welche die Hotels der Innenstadt haben, ist der Parkplatzmangel. Viele Hotels in der Innenstadt verfügen über keine eigenen Parkplätze und keine Garagen. Ihre Gäste müssen für ca. 30.— Franken/pro Tag, ihr Auto in den umliegenden Parkhäusern abstellen. Verbilligte Parkkarten für Hotelgäste gibt es nicht. Es ist natürlich klar, das ein Hotel, wie das „Allegro“ von seinen eigenen Parkplätzen, obgleich auch diese gebührenpflichtig sind (wenn auch nur ein Bruchteil) extrem profitiert. Die Hotels der Innenstadt können da nicht mithalten. In diesem Bereich müsste die Stadt dringend etwas unternehmen.

Ein weiteres Problem der Stadt Berner Hotellerie liegt in der Finanzierung der Tourismusdestination „Stadt Bern“. Obwohl die Hotellerie rund 1,7 Mio. Franken oder 43% des Budgets von Bern Tourismus finanziert, ist es dem Berner Hoteliervers ein (BHV) heute nicht möglich auf die Verwendung dieser Gelder Einfluss zu nehmen. Dies verunmöglicht es dem BHV heute, die so dringend benötigten Mittel für ein effizientes und schlagkräftiges Marketing einzusetzen.

Die Meinungen gehen – wie auch andernorts – auseinander, ob Hotels auf Vorrat gebaut werden sollen oder ob zuerst die Nachfrage gesteigert und diese später befriedigt werden soll. Zeiten mit Bettenknappheit dürfte es heute jedenfalls relativ selten geben. Bern als Tourismus- und Kongressstadt fristet aber trotz Konzepten und anderen Bemühungen eher eine zweitrangige Rolle. Fehlende Sauberkeit, Sicherheit und Ordnung dürften diese Tendenz in Zukunft nicht verändern. Übereinstimmend haben die beiden befragten Hoteliers zudem darauf hingewiesen, wie wichtig die verkehrsmässige Erschliessung und noch mehr die Parkplatzfrage bei der Auswahl eines Hotels sind. 01/2001