

Vacanzas pur.



# Vortrag Tourismus Forum 12.11.2015



# Facts and Figures

Belvédère Scuol AG  
Stradun 330  
7550 Scuol

[www.belvedere-scuol.ch](http://www.belvedere-scuol.ch) | [www.belvedere-hotels.ch](http://www.belvedere-hotels.ch)  
[info@belvedere-scuol.ch](mailto:info@belvedere-scuol.ch)

**Besitzer:** Julia und Kurt Baumgartner mit Nadja, Anna, Sofia und Leon

**Anzahl Jahresangestellte:** ca. 160 davon 6 – 8 Lehrlinge

**Anzahl Betten:** 300 Betten (alle Betriebe)

**Logiernächte:** ca. 75'000 im Jahr, 70% Belegung (alle Betriebe)

**Gäste:** 85% aus der Schweiz, 5% aus Deutschland und 10% div. Nationen

**Umsatz gesamte Gruppe:** ca. 20 Millionen / EBITA Marge 10% - 15%

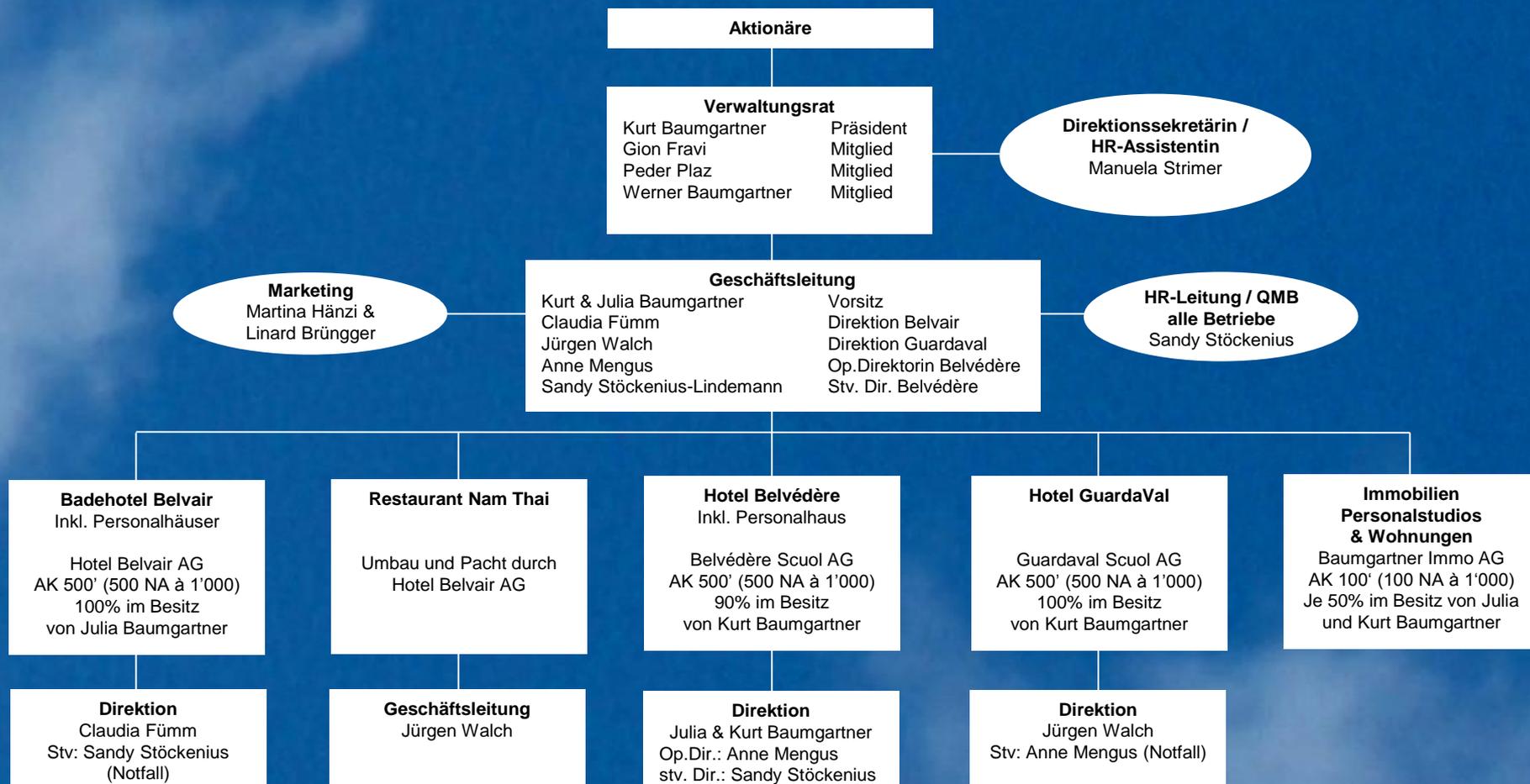
**Investitionen seit 1999 inkl. Kauf der Gebäude:** ca. 70 Millionen

**Qualitätsmanagement:** Alle Betriebe haben die 3Q erreicht und sind ISO-Zertifiziert

# Meilensteine

- 1876** Bau des neuen Hotel Belvédère an der Hauptstrasse
- 1999** Familie Baumgartner erwirbt das Hotel Belvédère aus einer Konkursmasse und renoviert dieses schrittweise in den folgenden Jahren
- 2004** Bau der 150 Meter langen Passarelle zum Engadin Bad Scuol und Kauf des \*\*\*Hotel Chasa Belvair (heute Badehotel Belvair)
- 2007** Anbau des Hotels Belvédère durch einen neuen Flügel „Ala Nova“ mit 15 Zimmern, davon 3 Suiten, 2 Familienzimmer und 3 reha-taugliche und barrierefreie Zimmer
- 2008** Erwerb und Totalsanierung des Boutique-Hotels GuardaVal (Eröffnung Mai 2009)
- 2011/12** Erweiterung des Hotel Belvédère durch die Residenza Madlain mit 12 Eigentumswohnungen und Chasa Nova mit 9 Hotelsuiten
- 2012/13** Bau eines Mitarbeiterhauses mit 26 Studios in Sotchà
- 2014** Umbau Empfangs- und Restaurantbereich sowie einige Zimmer und neue Fassadengestaltung des Badehotels Belvair
- 2015** Weitere Zimmer im Badhotel Belvair wurden umgebaut
- 2015** Kauf der Nachbarparzelle „Ehemaliger Coop“

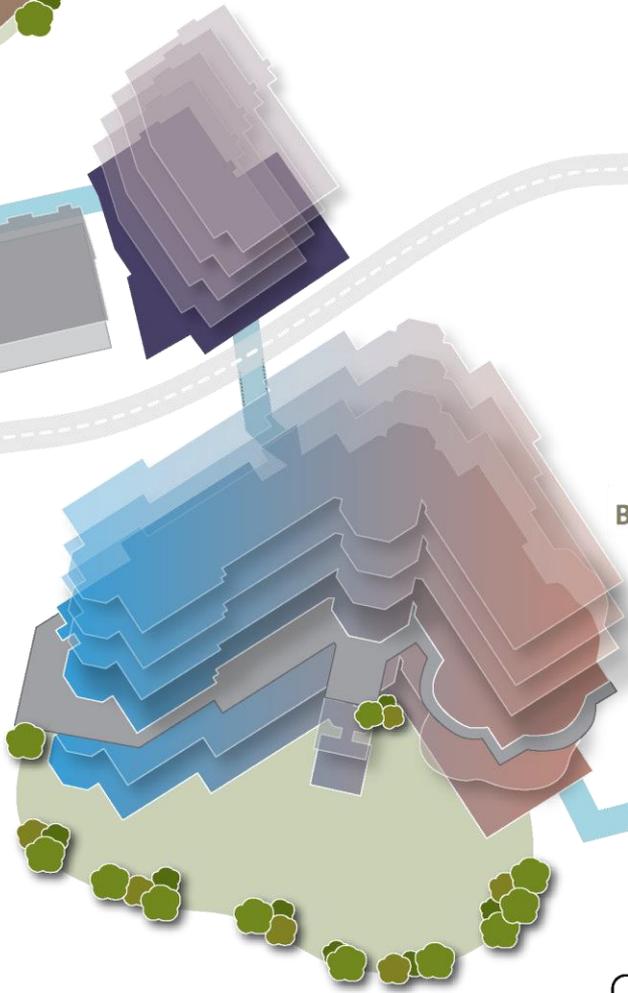
# Firmenstruktur



★★★★  
**GuardaVal**  
Engadiner Boutique-Hotel

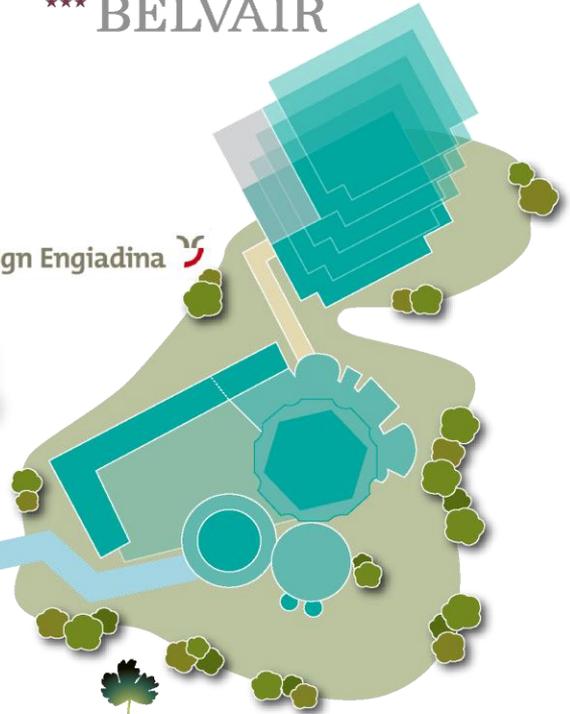


**BELVEDERE**  
SCUOL - ENGADIN ★★★★★



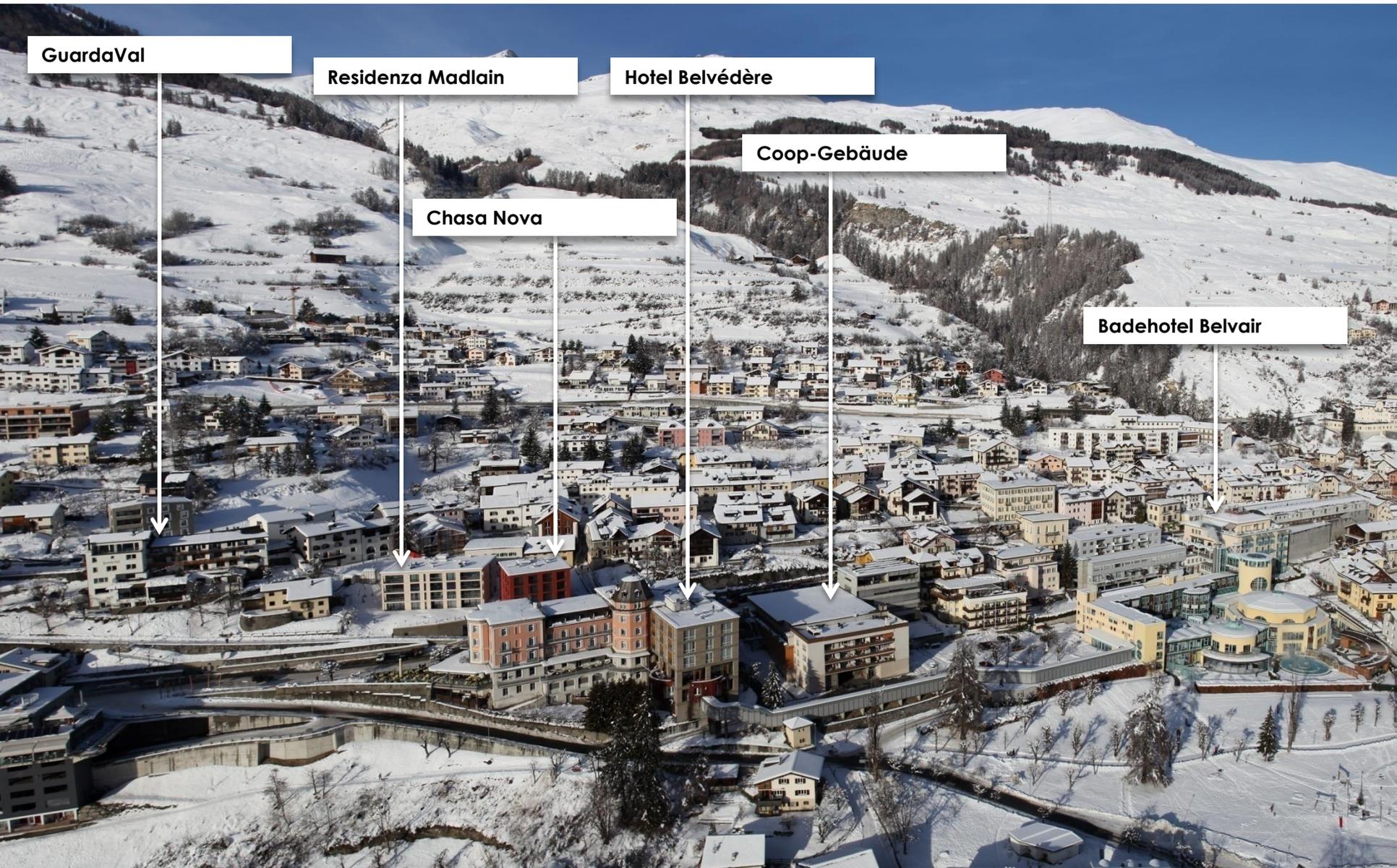
Badehotel | Scuol  
★★★ **BELVAIR**

Bogn Engiadina 



**nam Thai**  
RESTAURANT TEA LOUNGE TAKE AWAY





**GuardaVal**

**Residenza Madlain**

**Hotel Belvédère**

**Coop-Gebäude**

**Chasa Nova**

**Badehotel Belvoir**



BELVEDERE  
SCUOL - ENGADIN ★★★★★



Badhotel | Scuol  
★★★ BELVAIR



★★★★

# GuardaVal

Engadiner Boutique-Hotel



  
nam Thai  
RESTAURANT TEA LOUNGE TAKE AWAY



**VALENTIN**  
**VINOTECA**



Bogn Engiadina 



- Bäderlandschaft
- Neue Saunalandschaft
- Römisch-Irisches Bad
- Andor Fitnesscenter



## **Personalhaus Sulai**

- 26 Mitarbeiterstudios
- Baubeginn Herbst 2012
- Bezug Dezember 2013

# Bauliche Integration (eigener Besitz)

Die gegenwärtige bauliche Integration wurde Ihnen in den Folien zuvor bereits präsentiert. Dazu gehören im eigenen Besitz:

- 3 Hotels mit über 300 Betten
- Diverse Ferienwohnungen und Studios
- 4 Restaurants / 2 Bars
- 2 Wellnessanlagen
- Diverse Seminarräume
- 1 Shop
- 4 Tiefgaragen
- 2 Personalhäuser extern
- Voll ausgestattete Ski- & Veloräume usw.

Praktisch alles mit Passarellen sowie dem Engadin Bad Scuol verbunden

# Bauliche Integration (externer Besitz)

Dazu gehören:

- Engadin Bad Scuol mit Bäder- & Saunalandschaft
- Römisch-Irisches Bad
- Fitnesscenter Andor
- Arztpraxis / Therapiezentrum
- Thailändisches Spezialitätenrestaurant (Pacht durch uns)
- Coiffeurgeschäft (bei uns eingemietet)
- Vinothek (bei uns eingemietet)
- Konditorei (bei uns eingemietet)
- Sportgeschäft mit Skiverleih (bei uns eingemietet)
- Bistro und Feinkostladen (bei uns eingemietet)
- Skischulbüro (bei uns eingemietet)

Geplant sind weiter:

- Das ehemalige Coop Areal zu entwickeln und in das bestehende Hotel integrieren, Konzept ist noch offen
- In den nächsten 2-3 Jahren ein Budget-Hotel direkt an der Talstation der Bergbahnen mit ca. 200 Betten zu erstellen
- Zusammen mit dem Gesundheitszentrum Unterengadin in den Aufbau und Betrieb einer Reha Klinik zu investieren

# Betriebliche Integration aus Betreiber-Seite

- Zentrales Reservationswesen
- Zentrales Marketing / Verkauf
- Zentrales Personalwesen
- Zentrales Finanzierung- und Rechnungswesen
- Gemeinsames Einkaufswesen
- Zentrale Qualitätssicherung
- Zentrale Wäscherei
- Zentraler technischer Dienst / Portiers
- Gemeinsamer SPA-Bereich / Anwendungskabinen
- usw.

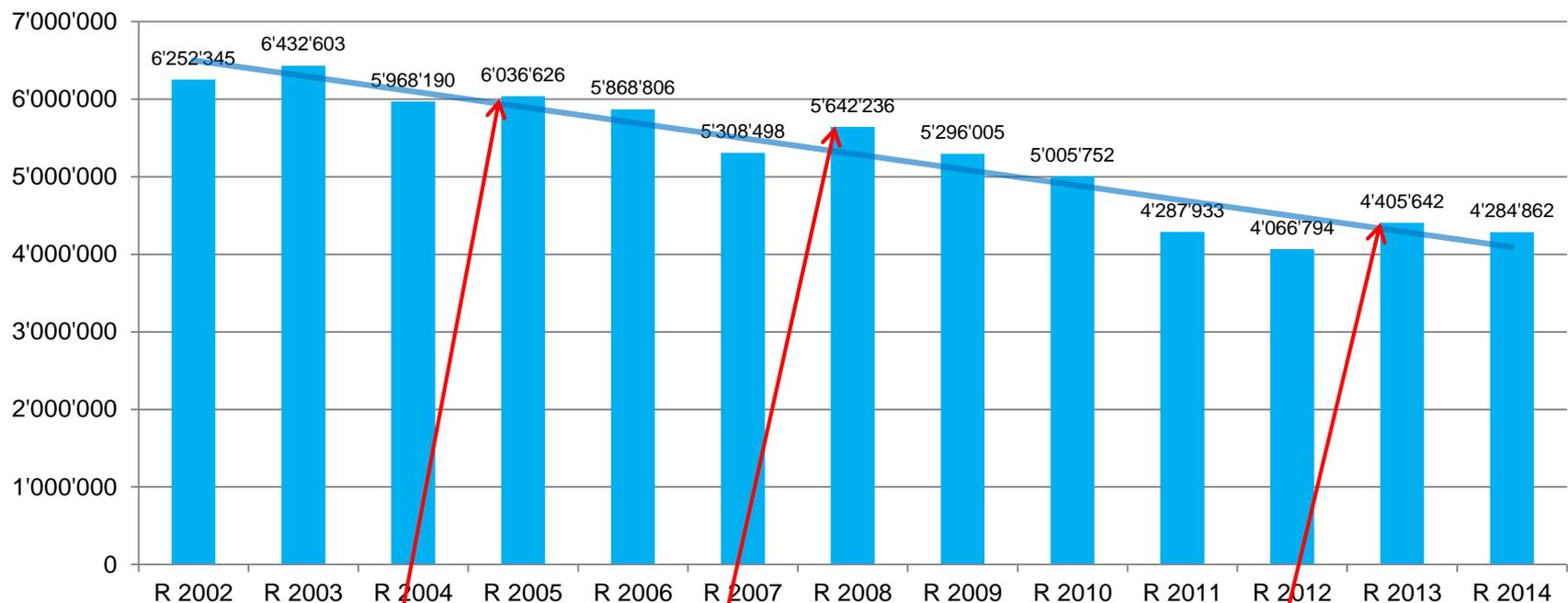
Motto: Gegen Aussen mehrere Modelle mit einem Motor dahinter!

# Integration von externen Leistungspartner

- Bergbahnen sind im Sommer- und Winter inklusive
- Eintritt ins Bad und Fitness das ganze Jahr inkludiert
- Vergünstigung im Römisch-Irischen Bad
- Postauto, RhB inklusive im Sommer
- Vergünstigungen in Vinothek, Coiffeur, Sportgeschäft, Golfplatz etc.

# Gemeinsame Abhängigkeit Engadin Bad Scuol (öffentlich) und Belvédère Hotels (privat)

## Dienstleistungs- und Handelsertrag (netto)



Zugang zum Bad  
ging in Betrieb

Neubau Ala Nova  
ging in Betrieb

Chasa Nova ging  
in Betrieb

# Herausforderung ans eigene Management und an die externe Partner

- Vernetzt zu denken – Mehrwert zu erkennen
- Saubere Kostenstellenrechnung (Verschieden Gesellschaften), kompatibles Abrechnungssystem
- Verschiedene Unternehmenskulturen unter einen Hut zu bringen (Private und Öffentliche)
- Faires Ticketing, dass auch in schwierigen Zeiten funktioniert (Angebot und nicht Frequenz abhängig)
- Investitionen optimal auf einander abzustimmen (Gemeinsame Strategie)
- Gemeinsame Kommunikation gegen Innen und Aussen muss funktionieren (Resort Wahrnehmung)
- Gemeinsam von einander abhängig (Nächste Folie)

Bemerkung: In einer Gruppe kann man nicht nur von den positiven Seiten profitieren, man muss auch die Nachteile akzeptieren.

# Herausforderungen an die Geldgeber

- Der Finanzierungspartner muss vernetzt denken können
- Das ganze Resort muss als eine Einheit betrachtet werden
- Klares, transparentes, zeitgerechtes Reporting ist nötig
- Eine lange Partnerschaft ist zwingend
- Für mich ist eine „Ein-Banken-Strategie“ nur vorteilhaft
- Eine Bank, die eine Vorwärtsstrategie mitträgt

# Herausforderung an Behörden / Politik

- Bewusst „Starke“ zu fördern statt zu bremsen
- Unterstützung bei Ausbauplänen in Form von Anschlussgebührenerlass, Erstellen von Erschliessungen, Land zu Verfügung zu stellen, usw.
- Unterstützung im Rahmen von Quartierplan- und Baubewilligungsverfahren (Raumplanerische Voraussetzungen schaffen)
- Zeitgemässe Tourismusfinanzierung
- Tourismusorte sollten eine proaktive Rolle übernehmen, agieren statt reagieren
- Ein gutes Tourismusverständnis ist zwingend
- usw.

Vacanzas pur.



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

---

[www.belvedere-hotels.ch](http://www.belvedere-hotels.ch)