Zeitschrift: Heimatschutz = Patrimoine
Herausgeber: Schweizer Heimatschutz
Band: 91 (1996)
Heft: 1

Artikel: Pontresina : Grand Hotel "Kronenhof" renoviert : Tradition verbunden mit modernen Ansprüchen

Autor: Thommen, Jürg

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-175720

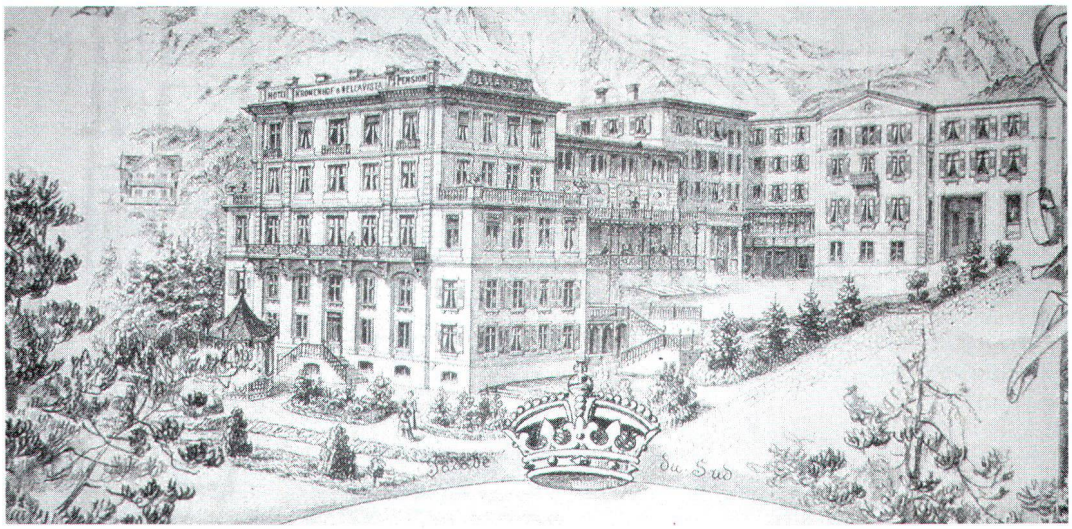
Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 22.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch



Das Hotel «Kronenhof und Bellevista» in Potresina nach der Erweiterung von 1877–1879. (Bild aus einem historischen Werbeprospekt)
L'hôtel «Kronenhof et Bellavista», à Pontresina, après l'agrandissement de 1877-79.

Pontresina: Grand Hotel «Kronenhof» renoviert

Tradition verbunden mit modernen Ansprüchen

von Jürg Thommen, Hoteldirektor, Pontresina

Das Grand Hotel «Kronenhof» in Pontresina ist hervorgegangen aus vier Bauernhäusern und gehört zu den architektonisch bedeutendsten Hotelbauten der Alpen. Seit Anfang der neunziger Jahre wird es schrittweise erneuert. Von welchen konzeptionellen Überlegungen lässt man sich dabei leiten, wie geht man vor und welche Erfahrungen hat man bisher gemacht?

Der «Kronenhof» steht in einem windgeschützten Seitental des Oberengadins und hat eine lange Geschichte. Bevor wir näher auf die vor einigen Jahren in Gang gesetzte Erneuerung eingehen, sei hier kurz die Entstehungsgeschichte dieses einzigartigen Hotels in Erinnerung gerufen.

Entstehung und Umbau

1848 kam der Handelsmann Andreas Gredig von Grüsch nach Pontresina, wo er den Gasthof «Rössli» mit Pferdebestand für seinen Sohn Lorenz erstand. Damals zählte das Dorf mehr Ziegen als Menschen, und um von Chur hierher zu fahren, brauchte man in einer nicht sehr komfortablen Postkutschen-Reise 16 Stunden, wobei die Pferde viermal gewechselt werden mussten. In Pontresina baute sich nun das Ehepaar Gredig-Müller um diese Zeit schrittweise ein Hotel, das sein Vorbild in den Loire-Schlössern sah. Nicht umsonst betrachtet die Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte den «Kronenhof» als eines der architektonisch bedeutendsten und besterhaltenen Hotels in den Alpen. 1864 wurde der Südwestflügel mit dem klassizistischen Kopfbau erstellt, dem 1872 das Hauptschiff mit dem Speisesaal und 1879 das heutige Haupthaus (Bellavista) folgten. Zwischen 1896 und 1898 wurde dieser Komplex mit dem nebenstehenden Haus Ganzoni verbunden, so dass mit dem überkuppelten Mittelrisalit ein herrschaftlicher Dreiflügelbau mit Ehrenhof zur Dorfstrasse hin entstand. Alles in allem eine prächtige Anlage mit grossen Land- und reizvollen Immobilienreserven, in deren Mittelpunkt die Hotelhalle und der Speisesaal mit ihren Neu-Rokoko-Deckenmalereien stehen. Nach der Eröffnung der Albula-Bahnlinie erlebte das Haus 1906 seine erste Wintersaison. Es nannte sich nun «Grand Hotel Kronenhof & Bellavista», verfügte über 350 Betten und zwei Dépendancen und baute sich einen bedeutenden Ruf in der Hotellerie auf.

1964 wurde der «Kronenhof» mit einem Schwimmbad ausgestattet. Da ein Familiennachfolger fehlte, folgten dem keine namhaften Renovationen mehr, so dass die Dépendancen den Anforderungen einer höheren Kundschaft bald einmal nicht mehr genügten. Im Jahre 1989 verkaufte die Familie die gesamte Liegenschaft einer Aktiengesellschaft. Es war die interessante Bausubstanz, von welcher die neuen Besitzer begriffen hatten, dass sie bei richtiger Restaurierung eine wirkliche und dauerhafte Exklusivität darstellen würde. Ausserdem wünschten sie, dem Engadin ein anerkanntes Kulturgut zu erhalten. Deshalb wurden in den letzten fünf Jahren die Zimmer vergrössert und Bäder eingebaut, so dass der «Kronenhof» heute 150 Betten (Gesamtpotential 200) anbietet.

Analyse der Probleme

Welches sind nun die Voraussetzungen, um ein derartiges Projekt zu verwirklichen? Zunächst galt es, folgende Fragen zu beantworten: Steht das Objekt in einer touristisch vielversprechenden Gegend? Welche Entwicklungsmöglichkeiten beinhaltet es? Welche Betriebsart liegt vor – Luxushotel, Landgasthof, Herberge? Wie hoch sind die erforderlichen Mittel, wie beschaffen wir uns diese und bestehen Desinvestitionsmöglichkeiten zugunsten der Restauration/Renovation? Wie sieht die mit dem Betreiber erstellte Wahrscheinlichkeitsrechnung aus (realistische Erfassung der Kosten und Umsätze)? Haben wir die notwendige Zeit, bis das Hotel wieder «on the go» sein wird?

Der zu übernehmende «Kronenhof» besteht aus dem Hotel mit Parkanlage, einer Weinhandlung, zwei Dépendancen, Landwirtschaftsboden und Land in der Kernzone, wo Garagen, Parkplätze und Stallungen stehen. Bei der Übernahme verfügte das Hotel über einen namhaften Bekanntheitsgrad, war aber gesamthaft stark renovationsbedürftig. Zudem war die Stammkundschaft rückläufig. Die Dépendancen dienen

heute als Mitarbeiterunterkünfte, die angrenzenden und teilweise schützenswerten Häuser sind aufgrund ihrer Überalterung sehr schlecht genutzt und sollen in absehbarer Zeit saniert werden. Das Land in der Kernzone ist zwar besser verwertbar, befindet sich aber in der Ortsbildschutzzone, und der Landwirtschaftsboden bringt einen Pachtzins von jährlich einem Franken pro Quadratmeter. Und die Hoteleinkünfte schliesslich bedienen das Kapital dieser grossen Substanz nur ungenügend.

Diese Ausgangslage veranlasste die Promotoren zunächst, das Kapital um 5 Mio Franken aufzustocken und vorläufig auf die Ausschüttung einer Bardividende zu verzichten. Um weitere Interessenten, namentlich Stammgäste, anzuziehen, wird statt der Verzinsung ein Gutschein von 2% auf das Kapital abgegeben, der vollumfänglich im Hotel, in den eigenen Restaurants und in der Weinhandlung verwendet werden kann. Zusätzlich erhalten die Aktionäre namhafte Vergünstigungen auf die Zimmerpreise. Auf diese Weise gelang es, das Kapital innert dreier Jahre von 5 auf 11 Mio Franken aufzustocken.

Der Entwicklungsplan

Das weitere Vorgehen stützte sich ab auf einen mehrstufigen Entwicklungsplan. So galt es, das Unternehmungsziel (eines der feinsten 5-Stern-Hotels des Engadins) festzulegen und einen Masterplan zu erstellen für die Renovation des Hotels, der Sportanlagen, Mitarbeiterunterkünfte und der Parkplätze sowie für den Ausbau der Restauration, die Erhöhung der Bettenzahl auf rund 200 Betten und die Renovation der Dépendancen. Der Entwicklungsplan beinhaltet weiter die Restauration in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege und unter Berücksichtigung zeitgemässer Gästebedürfnisse (Zimmer, Wellness, Tiefgarage), die Anpassung der technischen Infrastruktur an betriebliche und ökologische Erfordernisse (z.B. Heizung, Wasserverteilung, Lüftung usw.), den Finanzplan und die Formulierung der Geschäftspolitik.

Flexible Denkmalpflege

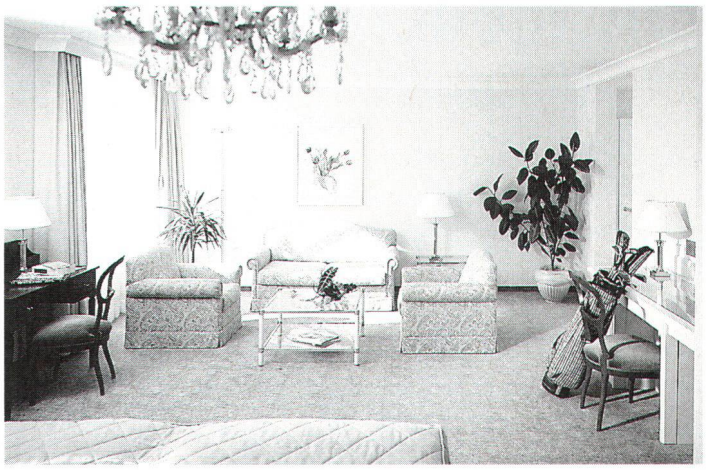
Die Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege begann sehr früh. Allgemein gingen wir davon aus, dass nur schutzwürdige Teile und diese erst nach der Renovation unter Schutz gestellt werden sollten und nicht der ganze Bau bereits im voraus. Dieses Vorgehen ermöglicht eher, betriebsgerechte Lösungen zu finden, wie beispielsweise die neue Gestaltung des Hoteleinganges zeigt. Dank dem grossen Verständnis der Denkmalpflege gelang hier nach verschiedenen Entwürfen eine Lösung, die sich so gut ins Gesamterscheinungsbild des Hotels einfügt, dass der Neubau von vielen Gästen gar nicht oder erst nach einigen Tagen bemerkt wurde. Ein weiterer Diskussionspunkt sind die kleinen öffentlichen Salons im Westflügel, die keine Malereien enthalten, welche eine Unterschutzstellung verlangen würden, und die wir in ein kleines Konferenzzentrum umfunktionieren möchten. Doch erfordert das die Veränderung des Korridor-Volumens. Demgegenüber möchte die Denkmalpflege die Grundrisse erhalten. Wir sind zuversichtlich, dass auch hier die richtige Lösung gefunden wird. Die Kantons- und Bundessubventionen betragen je nach künstlerischem Wert und Schutzwürdigkeit der Objekte rund 20 bis 50 Prozent der denkmalpflegerischen Arbeiten oder 5 bis 10 Prozent der gesamten Instandstellungskosten der unter Schutz gestellten Räume. Keine Beiträge geleistet werden an technische Anpassungen wie Lüftung, elektrische Installationen, Fenster usw.

Zurück zum Ursprung!

Hinsichtlich des künftigen Betriebes des «Kronenhofes» als historisches Ferienhotel gilt es eine Form zu finden, die einerseits dem Gebäude entspricht und anderseits erfolgsversprechend ist und somit nicht nur bei Antiquitätenliebhabern Anklang findet. Dem allgemeinen Ruf nach Erneuerung setzen wir deshalb eher die Rückbesinnung auf den Ursprung entgegen. Die ersten Touristen kamen bekanntlich als Folge der Romantik, um die Bergwelt zu bestaunen. Die Spannung zwischen urwüchsiger Bergwelt und dem raffinierten Grandhotel erzeugte einen reizvollen Anziehungspunkt. Daher wollen wir unsern heutigen (städtischen) Gast liebevoll zur Natur zurückführen mit individueller Wanderleitung, Vorträgen, Ausstellungen usw. Zudem wollen wir ihn ein- oder zurückführen in unsere reiche und vielseitige lokale Kultur.

Das Grandhotel war eine triumphale Geste des erfolgreichen Grossbürgertums, welches sich am höfischen Zeremoniell orientierte und die entsprechende Lebensart pflegte. Versuchen wir also, eine Atmosphäre der Salons des ausgehenden 19. Jahrhunderts mit Table d'hôte, Konzerten, Lesungen und ähnlichem zu schaffen! Sie soll unterhalten und dem Gast das Gefühl vermitteln, einer besonderen Gemeinschaft anzugehören.

Die Hotelfassaden des ausgehenden 19. Jahrhunderts sind architektonische Drohgebär-



Oben: Blick ins renovierte «Grand Restaurant» des «Kronenhofes»; Unten: Auch die Gästezimmer werden im Rahmen des Sanierungsprogrammes erneuert. (Bild «Kronenhof»)
Ci-dessus: coup d'œil dans le «Grand Restaurant» rénové du Kronenhof. Ci-dessous: les chambres d'hôtes ont aussi bénéficié du programme de rénovation.

den gegen den gemeinen Mann gewesen. Unsere Gesellschaft ist demokratischer geworden. Pflegen wir also eine Haltung gegenüber dem Gast, die der heutigen Zeit entspricht! Zeigen wir uns allen Interessenten unseres Hauses gegenüber von einer herzlichen Offenheit, seien wir allzeit bestrebt, den Unerfahreneren liebevoll in die feine Lebensart unserer Häuser einzuführen!
Das Interesse an «alten Hotelkästen» ist nicht sehr verbreitet, da diese als Relikte einer überkommenen, versunkenen Zeit auf Gleichgültigkeit oder sogar auf Ablehnung stossen. Die Entwicklung läuft genau im umgekehrten Sinne. Aus der zeitlichen Distanz wird das ästhetische Empfinden jener Zeit neu gewürdigt. Die meisten der erfreulich zahl- und umfangreichen Presseberichte über den «Kronenhof» haben ihren Grund in der historischen Substanz unseres Hauses.

Auf Verständnis angewiesen

Von der Öffentlichkeit erwarten wir die Einsicht, dass es sich beim Landverkauf und bei der Verwertung der Immobilien nicht um eine Spekulation handelt, sondern um eine Umschichtung der Mittel zum Erhalt des wichtigsten Hotels und einem bedeutenden Kulturgut am Ort und deshalb eine speditive Ausführung der gesetzlichen Grundlagen (Umzonung usw.). Denn wir sind im «Kronenhof» auf gu-tem Wege, aber noch nicht über dem Berg. Kapital, Verständnis für Hotels dieser Art und hohes fachliches wie menschliches Können aller Beteiligten sind unerlässliche Voraussetzungen für ein gutes Gelingen. Darüber hinaus würde ich als wichtigste Triebfeder ohne Zweifel den Stolz nennen, ein bedeutendes Kulturgut und einen eindrücklichen Zeugen von Unternehmergeist jener Zeit erhalten und weiterentwickeln zu wollen.

Pontresina: rénovation du Grand Hôtel «Kronenhof»

Mariage de la tradition et du confort

par Jürg Thommen, directeur de l'hôtel, Pontresina (résumé)

Construit à l'emplacement de quatre fermes, le Grand Hôtel «Kronenhof» de Pontresina est un des exemples les plus typiques de l'architecture hôtelière des Alpes. Sa rénovation avance progressivement depuis le début des années nonante. Quel a été le fil directeur de ce projet? Quelle est la manière de procéder? Quels enseignements tirer de cette expérience?

Situé à Pontresina, dans une vallée latérale de la Haute-Engadine, le Grand Hôtel «Kronenhof» a une très longue histoire. En 1848, Andreas Gredig, commerçant de Grüsch, établit à Pontresina le relais «Rössli» pour son fils Lorenz. Le village compte alors plus de chèvres que d'habitants et le voyage à Coire dure 16 heures en diligence. De 1864 à 1879, la famille Gredig-Müller construit en plusieurs étapes un nouvel hôtel sur le modèle d'un des châteaux de la Loire. Cet ensemble est ensuite relié à la maison Ganzoni. Le Grand Hôtel devient finalement une somptueuse construction entourée d'un grand parc. En 1906, il ouvre pour la première fois durant la saison d'hiver, après l'inauguration de la ligne ferroviaire de l'Albula. Le «Grand Hôtel Kronenhof-Bellavista» dispose de 350 lits. Il bénéficie dès lors d'une grande renommée. En 1964, une piscine est aménagée. En 1989, la famille vend l'ensemble à une société anonyme. Les nouveaux propriétaires, conscients de la valeur de cet édifice, souhaitent restaurer celui-ci de façon à préserver son exclusivité et son authenticité. Ces cinq dernières années, les chambres sont agrandies et des salles de bain aménagées. Le «Kronenhof» a une capacité de 150 lits. Avant de réaliser un tel projet, les propriétaires ont étudié minutieusement la situation de l'établissement: ils devaient en effet savoir de combien de temps ils disposaient pour remettre à flot cette entreprise, certes située dans une région touristique florissante, mais méritant des rénovations importantes. Les recettes de l'hôtel ne permettaient pas d'entretenir cette vaste propriété. Les promoteurs commencèrent, pendant les trois premières années, par augmenter le capital de la société qui passa de 5 millions à 11 millions de francs: les actionnaires reçurent, en lieu et place de leurs dividendes, des réductions et des avantages à faire valoir au restaurant ou à l'hôtel «Kronenhof».
Ensuite, la société-propriétaire établit en collaboration étroite avec le Service de la conservation des monuments un plan de développement et de rénovation. Son but était de transformer l'établissement en l'un des meilleurs hôtels cinq étoiles d'Engadine. L'attitude adoptée par le Service de la conservation des monuments a permis de classer les éléments dignes de protection, et eux seuls, après leur restauration. Cette souplesse a facilité toutes les démarches et permis de trouver des solutions adaptées à chaque problème, par exemple pour l'entrée de l'hôtel. Les subventions cantonales et fédérales représentent, selon la valeur artis-tique des objets à protéger, 20 à 50% du coût des travaux de conservation ou 5 à 10% de l'ensemble des frais de remise en état des salles classées.
La direction du Grand Hôtel «Kronenhof» est décidée à ne pas laisser son établissement se transformer en musée. Elle envisage au contraire un retour aux origines et mise sur la montagne. Elle proposera un accueil chaleureux avec des animations et des séjours sur des thèmes tels que la nature, la montagne, la culture locale, ainsi que des soirées avec concerts ou conférences à la table d'hôte. Les opérations immobilières envisagées n'ont rien de spéculatif. Elles permettent seulement de financer la conservation d'un hôtel prestigieux faisant partie de notre patrimoine culturel.

Talfassade des «Kronenhofes» mit den Sportanlagen (Bild «Kronenhof»)
Façade du Kronenhof côté vallée, avec les places de sport