



Das Hotel Post, Realp wurde 1910 im Jugendstil erbaut. Es ist ein viergeschossiger Bau mit Mansardendach und einem kleinen Türmchen. Das Gebäude darf als charakteristischer Vertreter alpiner Gasthausarchitektur des beginnenden 20. Jahrhunderts bezeichnet werden. Das Haus prägt das Ortsbild von Realp mit und hat als Baudenkmal am Anfang der Passstrasse zum Furka-Pass eine grosse identitätsstiftende Ausstrahlung. Das Innere wurde seit der Bauzeit nur unwesentlich verändert und weist Etagenduschen auf. Als Besonderheit darf der mit Leinwandbildern geschmückte Speisesaal bezeichnet werden. Als vorausschauende Massnahme zur Erhaltung wurde das Haus von den Instanzen mit Definition der Schutzziele unter Denkmalschutz gestellt.

## **Einleitung**

Die K+M+B GmbH hat per 01. Mai 2020, das Hotel Post in Realp erworben und ein Baugesuch für eine umfassende Renovation und eine Neupositionierung des Hauses eingereicht. Zwar soll es den Passanten nach wie vor als Hotel und Restaurant zugänglich sein, für eine wirtschaftlich überlebensfähige Struktur wird aber ein besonderes Betriebskonzept benötigt, das nicht nur auf ein klassisches Restaurations- und Beherbergungsschema abstellt. Aus dem Ertrag eines reinen Gastronomie-Betriebes und der Vermietung der Zimmer lässt sich selbst bei guten Frequenzen kein kostendeckendes Ergebnis erwirtschaften.

## **Grobkonzept Betrieb**

Die Initianten, möchten das Haus sorgfältig umbauen und Instand setzen. Der Kerngedanke besteht darin, die Zimmer zu kleinen Appartements (Suiten) zusammenzufassen und so auszubauen, dass zeitgemässe Nasszellen und Kleinküchen eingebaut werden können, ohne dass dabei der Charme und die Substanz des Hauses leiden. Zugleich soll das Restaurant mit seiner Gaststube und dem einmaligen, zeitgenössisch dekorierten Saal neu positioniert werden.

Restaurant und Nebenlokal:

Das Restaurant wird weiterhin und verstärkt als Speiserestaurant betrieben. Das angrenzende Ladenlokal wird als Verkaufslokal mit einem massgeschneiderten Angebot umgebaut werden.

Die Gaststätte wird als Lokal positioniert, das stark von der Persönlichkeit und vom Können eines renommierten Kochs getragen wird. Durchreisende kennen das Haus am Fuss des Furka-Pass ebenso, wie eine wachsende Gruppe von Stammkunden. Das Hotel/Restaurant soll im Ganzjahresbetrieb geführt werden.

Verbindungen zu diversen Tourismusorganisationen, Gault&Millau und Relais & Chateau werden angestrebt und bilden einen wichtigen Absatzkanal für das Haus. Ihre Mitglieder bilden eine Kerngruppe des Zielpublikums und ein Fundament für das Marketing.

Appartements (Suiten):

Die 6 Appartements werden dauerhaft an einen engen Kreis von interessierten Personen vermietet, die sich wiederum verpflichten, ihre Einheiten nur während einer stark eingeschränkten Reservationszeit im Jahr selber zu benutzen und in der übrigen Zeit dem Restaurant für die Weitervermietung als Hotelsuiten zu überlassen. Damit ist ein Fortbestand des Hauses möglich und es bleibt belebt. Der Erlös aus der Vermietung der Appartements fließt zu einem bestimmten Prozentsatz (die Rede ist von ca. 20 %) zurück in die Tasche der Dauermieter.

Die Dauermieter bestehen aus einem ausgewählten Kreis von Liebhabern denkmalgeschützter Häuser, die durch ihre feste Miete zum dauerhaften Erhalt des Objekts beitragen. Die

Miete enthält deshalb durchaus eine idealistische Komponente, die den Zielsetzungen des Erhalts eines Baudenkmals aus der Tourismusgeschichte der Alpen geschuldet ist. Aufgrund der geringen Anzahl von Appartements sollte es möglich sein eine kleine Gruppe von geeigneten Mietern auszuwählen und zu einem exklusiven «Hotel-Post-Club» zusammenzuschweissen. Durch langjährige vertragliche Bindungen stellen sie die Existenz des Hauses sicher. Ein kluges Statut regelt zudem die Kontinuität der Geschäftsidee über den Austritt einzelner Personen hinaus. Der wunderschöne Saal im 1. OG dient denn auch nicht nur dem Restaurant für Anlässe, sondern auch dem Mietern als Lokal.

Die Aufteilung des Hauses in Stockwerkeinheiten, wie in solchen Fällen oftmals praktiziert, wird nicht angestrebt. Sie unterläuft die ideelle Grundidee. Zudem stehen ihr technische Gründe, die in der Natur des historischen Baudenkmals begründet sind, entgegen.

### **Kooperative Projektabwicklung mit Instanzen, Handwerkern und Architekten**

Sobald die Bewilligung erfolgt, beabsichtigt die Bauherrschaft das Vorhaben in einem kooperativen Planungsprozess voranzubringen. Die Unterschutzstellung bezweckt neben dem eigentlichen Schutz der Substanz auch eine massvolle Güterabwägung beim Brandschutz und dem Energiegesetz. Die Vergabe der Arbeiten an lokale Planer und Handwerker wird bevorzugt. Für die Gesamt-Planung konnte das Architekturbüro G&A von Altdorf, beauftragt werden.