

Familienresort "Ober Ganda" Klosters



PROJEKTINFORMATIONEN

Chur, 18. Juni 2018

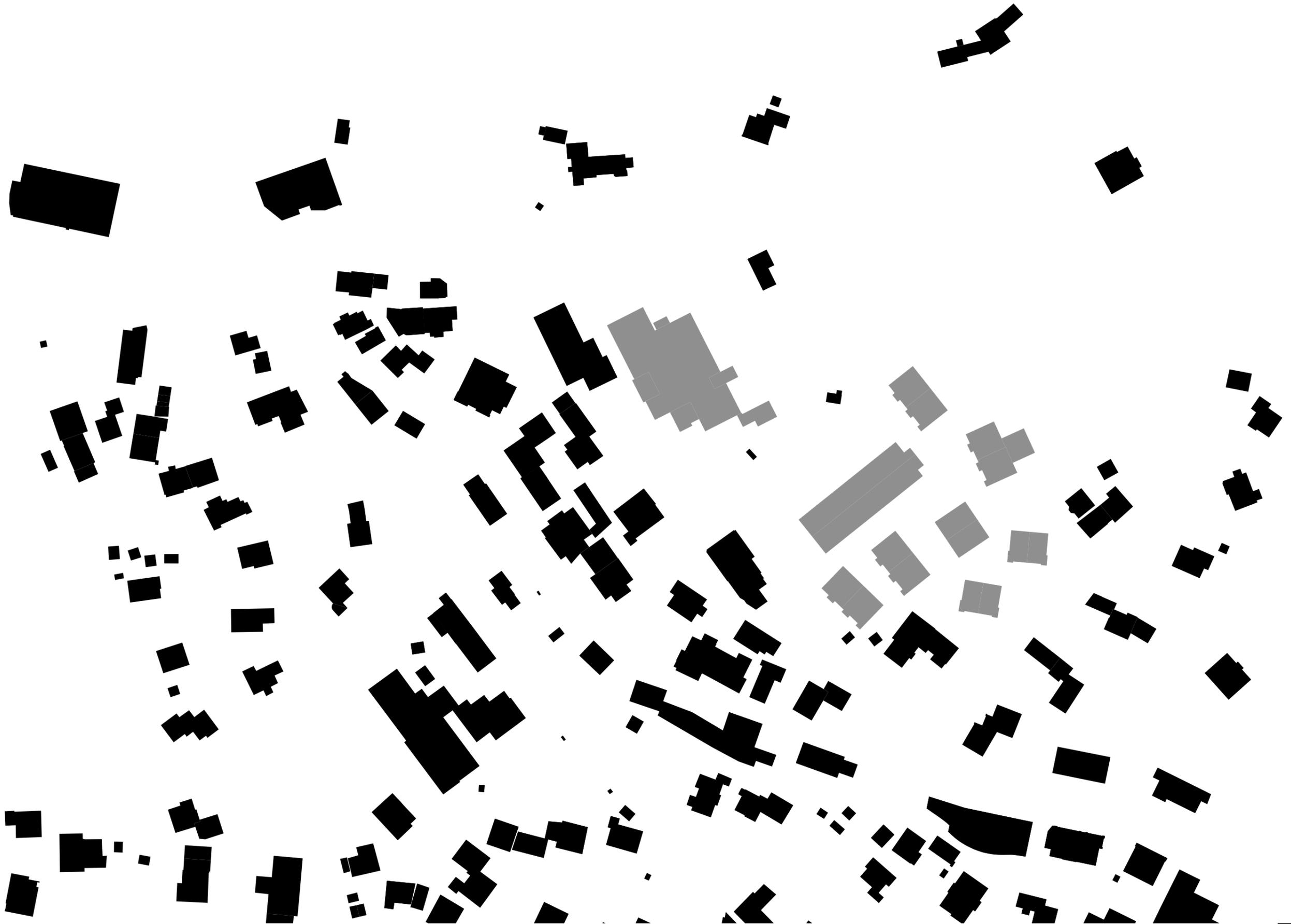




- Parkhaus
 - Hotel
 - SPA
 - Ferienresort
- 1327

1210 Ober Ganda Klosters
Nutzungsschema





1210 Ober Ganda Klosters
Schwarzplan



Ausgangslage

- » Die Madrisa-Bahnen in Klosters positionieren sich als Ort für Geniesser - und Familien.
- » Durch namhafte Investitionen in neue und erneuerte Transportanlagen sowie den Erlebnis- und Gastronomiebereich erzielen die Madrisa - Bergbahnen eine hohe Produktequalität.
- » Zur Sicherung des Erfolgs am Berg fehlen spezifisch zu den Segmenten passende Angebote an "warmen Betten" im Tal.

Projektbescrieb

» Hotel:

- 78 Doppelzimmer
- Restaurant 174 m² 130 Sitzplätze
- Terrasse 163 m²
- Reception / Büros / Gameroom / Kiosk gemeinsam mit dem Ferienresort genutzt
- Küche / Lagerräume
- betrieblich notwendige Nebenräume inkl. Wärmeerzeugung gemeinsam mit dem Ferienresort genutzt
- Sportgeschäft inkl. Ski- und Veloraum 440 m²
- Garage für Betriebsfahrzeug, Geräte etc. 85 m²

» **Gemeinsam genutzte Anlagen:**

- **Parkierung**

Hotel	52 PP
Ferienresort	78 PP
Aussenparkplätze	16 PP

- **Wärmeerzeugung**

• Reception / Foyer	193 m ²
• Büro	64 m ²
• Jugendraum	60 m ²
• Kids Club	108 m ²
• Restaurant	174 m ²
• Grab`n Go	20 m ²
• Wellness / SPA	606 m ²

- **alle Gebäude sind durch Korridore hindernisfrei miteinander verbunden**



Zielgruppen

» Hotel***:

- Urbane Kurzurlauber

Urbane individuell oder in Gruppen reisende Kurzurlauber, welche schon viel gereist sind. Sie verfügen über eine hohe Schulbildung und über eher hohes Einkommen. Sie sind aktiv und naturverbunden.

(Gem. WEMF MACH Consumer 2014)

- Aktive Familien

Fast die Hälfte aller inländischen Übernachtungen buchen Familien. Besonders in den Monaten Februar, Juli und August. Ihnen ist ein gutes Preis - Leistungs - Verhältnis wichtig. Mit grosszügiger Zimmergestaltung, Verbindungstüren und vielen Freizeitmöglichkeiten bedient das Hotel ihre Bedürfnisse.

» Ferienresort***:

- Der Fokus richtet sich vornehmlich auf Familien mit Kindern im Alter bis 14 Jahren.

Eltern mit Kindern

Grosseltern mit Enkelkindern

Grossfamilien mit verschiedenen Elternteilen

mehrere Familien gemeinsam

Familien, die explizit keine Hotelferien buchen möchten

Familien, die grossen Wert auf ein umfassendes qualitatives Ferienangebot legen

Fazit

- Der Standort wird als geeignet beurteilt.
- alle wichtigen Parameter sind erfüllt
 - familienfreundliche Bergbahn mit Top Angebot
 - Ganzjahresdestination
 - Multiple Sport- und Freizeitangebote
 - Positive Ertragsaussichten
- Wir empfehlen das Projekt zeitnah einer Realisierung zuzuführen.

Risiken

- Ablehnung der raumplanerisch notwendigen Massnahmen (Volksentscheid)
- zu spätes Erkennen von Veränderungen am Markt
- rückläufige Bettenauslastung
- knappe Liquidität
- Wetter- und Saisonabhängigkeit
- Veränderung Wechselkurs (60-80 % sind erfahrungsgemäss CH-Gäste)

Hotel***



1210 Ober Ganda Klosters

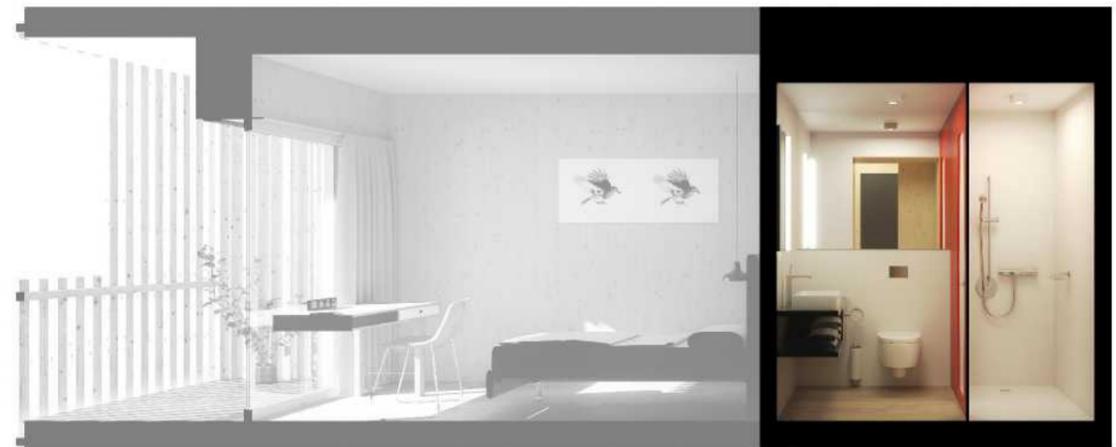
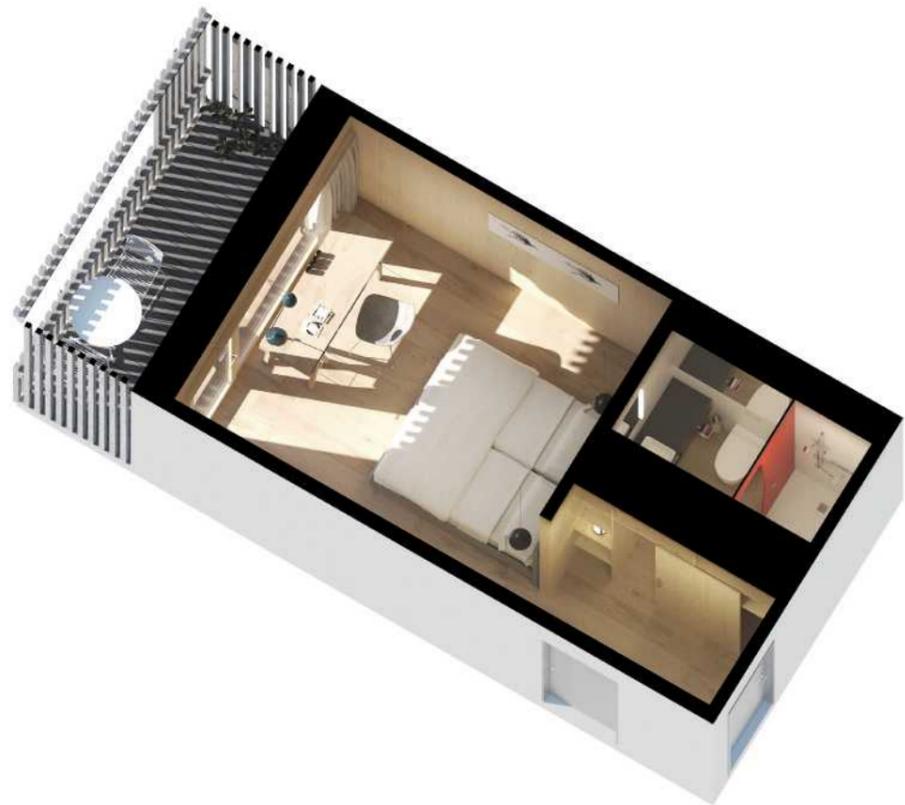
Infrastruktur

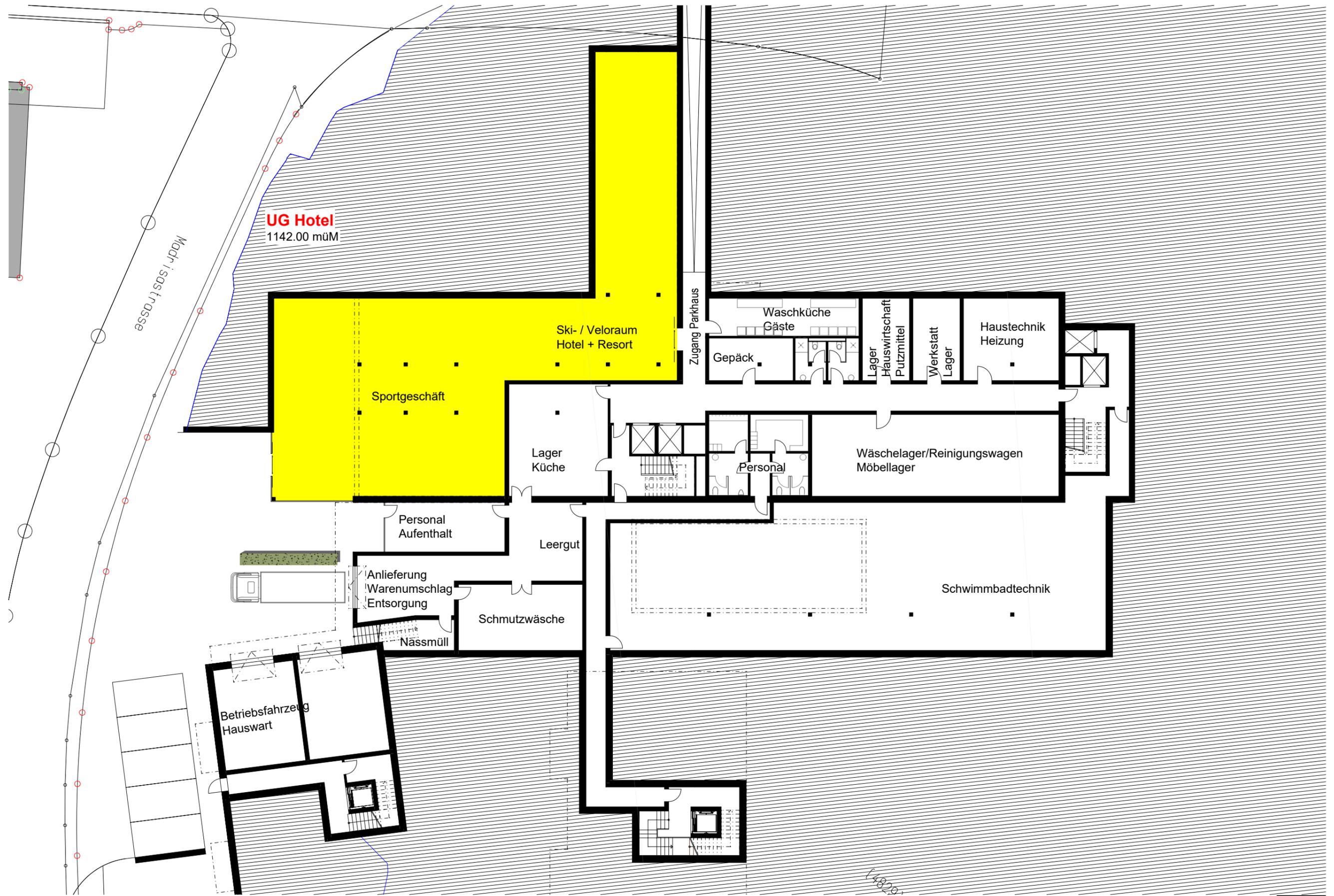
- » Die Hotelzimmer sind zweckmässig und funktional (78 Zimmer)
- » Die Lobby ist Treffpunkt und Wohnzimmer
 - Die Lounge dient als Treffpunkt von Gästen und Einheimischen und lädt mit gemütlichem Ambiente zum Verweilen ein
 - Rezeption als Self-Check-In
 - Frühstücksbuffet vom hoteleigenen Restaurant. Am Abend werden einfache Speisen serviert
- Die Anlage verfügt über einen öffentlichen SPA- und Wellnessbereich
- es steht ein Ski-/ Veloraum in Kombination mit einem Sportgeschäft zur Verfügung

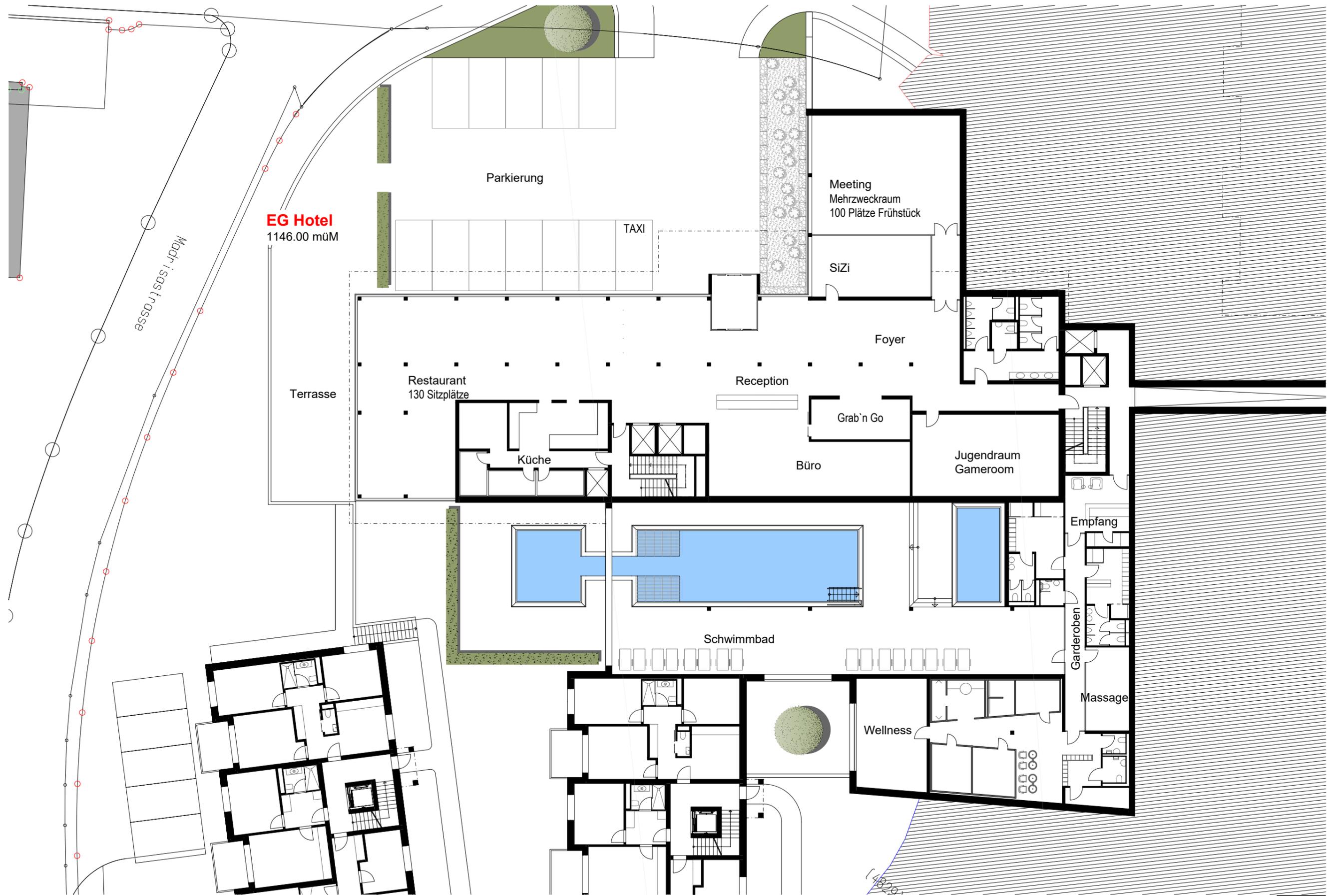












EG Hotel
1146.00 müM

Madriqsstrasse

Parkierung

TAXI

Meeting
Mehrzweckraum
100 Plätze Frühstück

SiZi

Foyer

Terrasse

Restaurant
130 Sitzplätze

Reception

Grab'n Go

Jugendraum
Gameroom

Küche

Büro

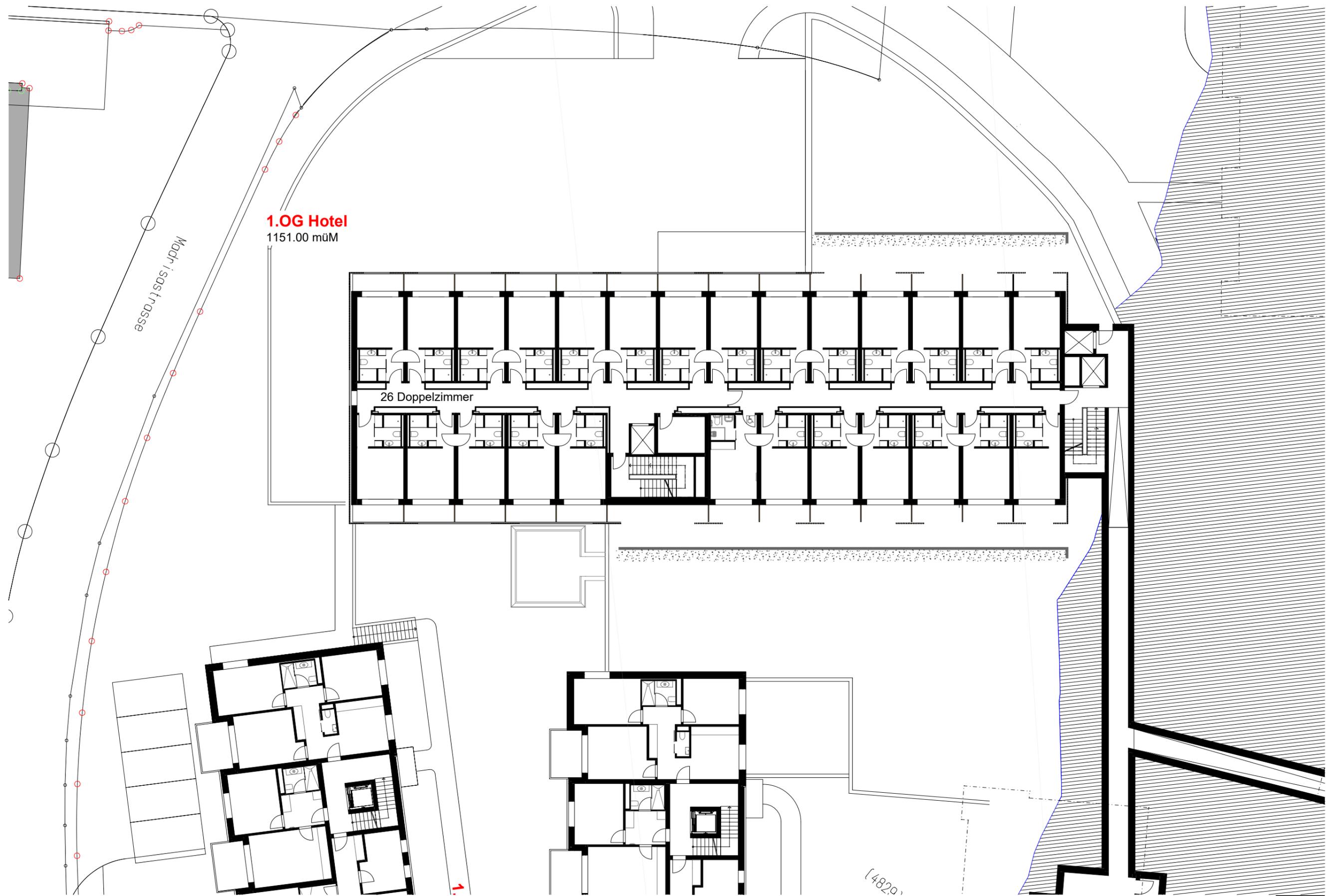
Empfang

Schwimmbad

Garderoben

Massage

Wellness



1.OG Hotel
1151.00 müM

26 Doppelzimmer

Madri Sgstrasse



1210 Ober Ganda Klosters
HOTEL - Fassaden



1210 Ober Ganda Klosters
HOTEL - Fassaden



1210 Ober Ganda Klosters

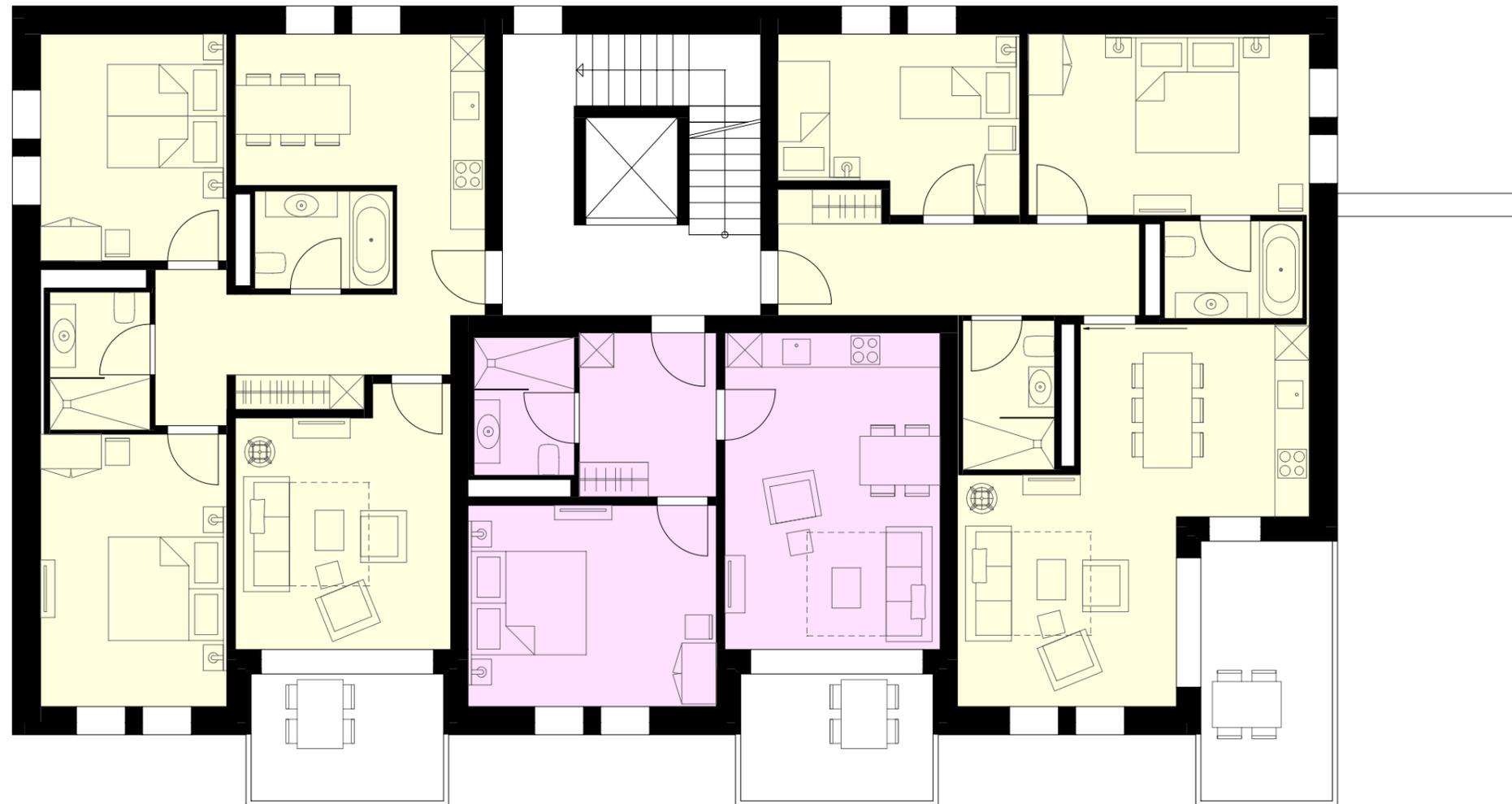
Visualisierung

Familienresort***



EG Haus 7

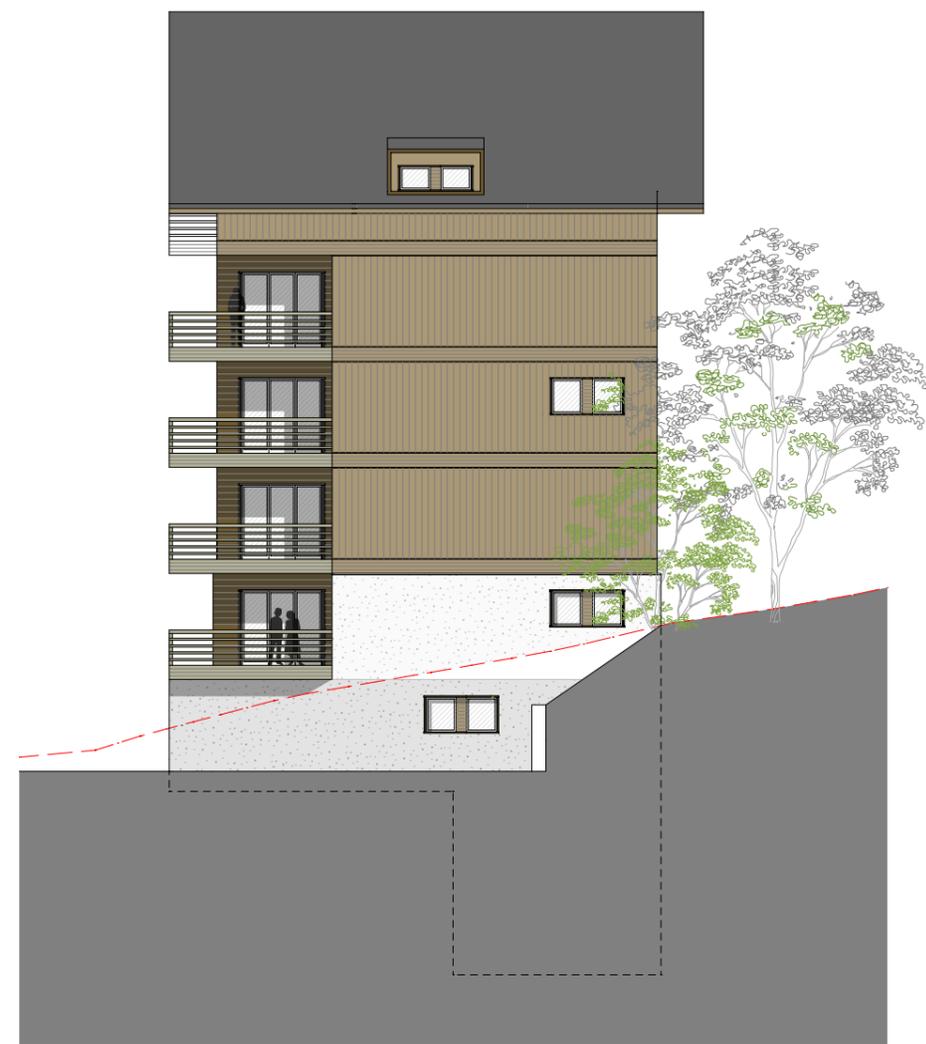
1156.00 müM



3.5 ZiWHG
NFL = 73 m²

2.5 ZiWHG
NFL = 47 m²

3.5 ZiWHG
NFL = 75 m²



1210 Ober Ganda Klosters
RESORT - Haustyp 1

2.OG Haus 3

1156.50 müM



3.5 ZiWHG
NFL = 70 m²

2.5 ZiWHG
NFL = 50 m²



1210 Ober Ganda Klosters
RESORT - Haustyp 2

Bettenangebot

» Ferienresort

	Anzahl Wohnungen	Regular Betten	Zusatz Betten	Total Betten
2 ½ Zimmerwohnungen	28	56	56	112
3 ½ Zimmerwohnungen	50	200	100	300
Feriendorf	78	256	156	412

» Hotel

78 Doppelzimmer **156**

TOTAL BETTEN **568**



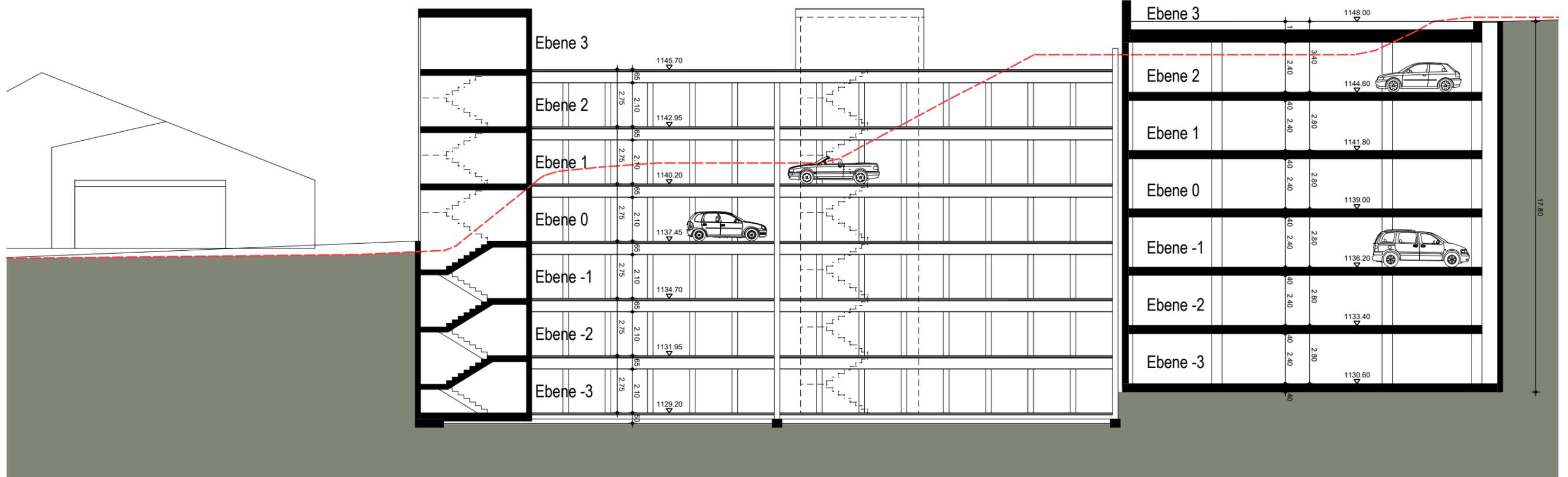
1210 Ober Ganda Klosters

Visualisierung



Parkhaus





1210 Ober Ganda Klosters
 PARKHAUS - Schnitt

Parkplatznachweis

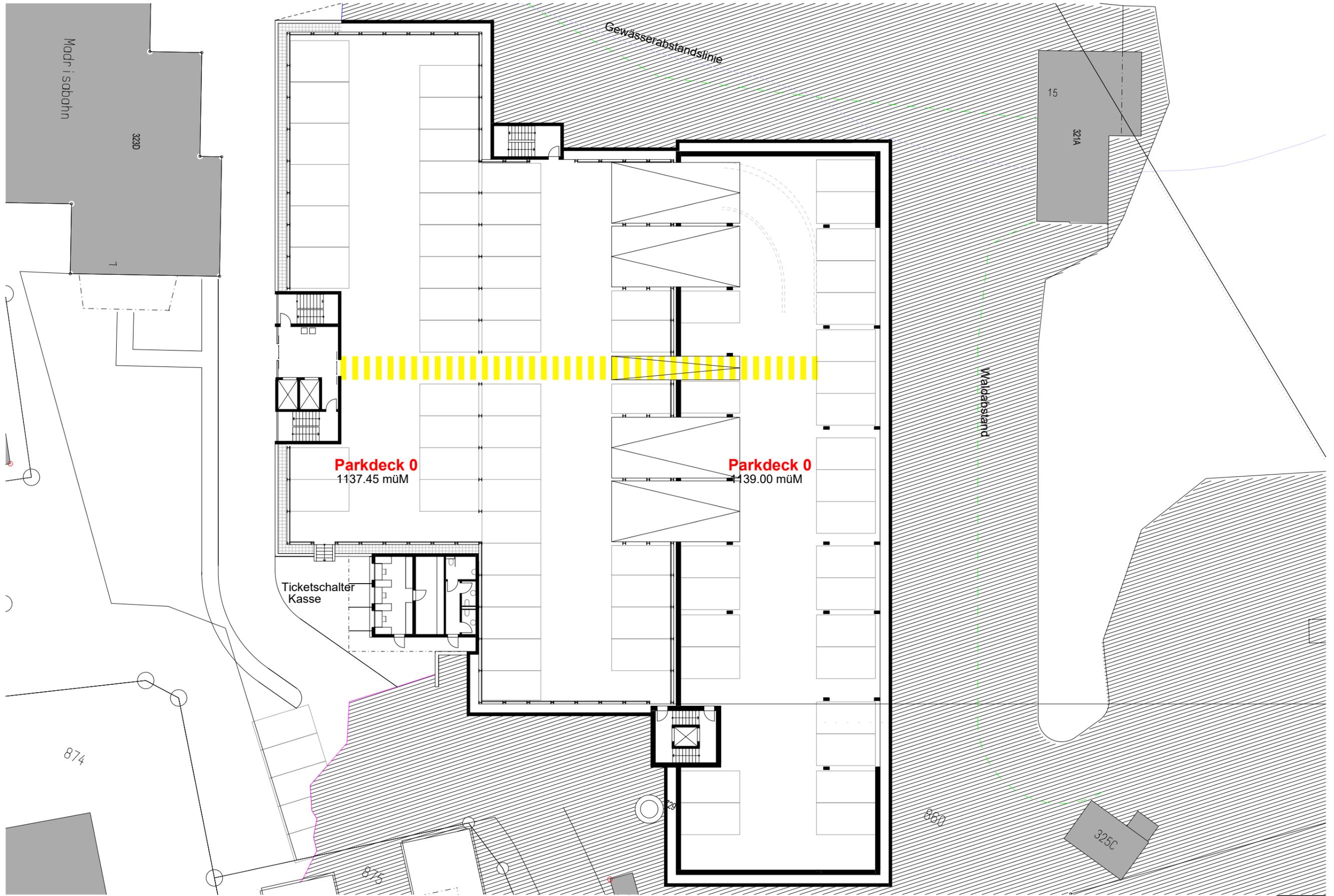
Feriendorf (1 PP / WHG)		78
Hotel (1 PP / 3 Bett)		52
Garage Betriebsfahrzeug		1
Sportgeschäft (1PP / 20 m ²)		5
Bergbahnen Ersatz Ost	106	
Bergbahnen Ersatz West	135	
Total Ersatz		241
zusätzliche PP zum jetzigen Bestand		122
TOTAL		499

Projekt

Gedeckte Parkplätze in Parkhaus		429
Garage Betriebsfahrzeug		1
Offene Parkplätze		69
TOTAL		499



1210 Ober Ganda Klosters
Nutzungsschema



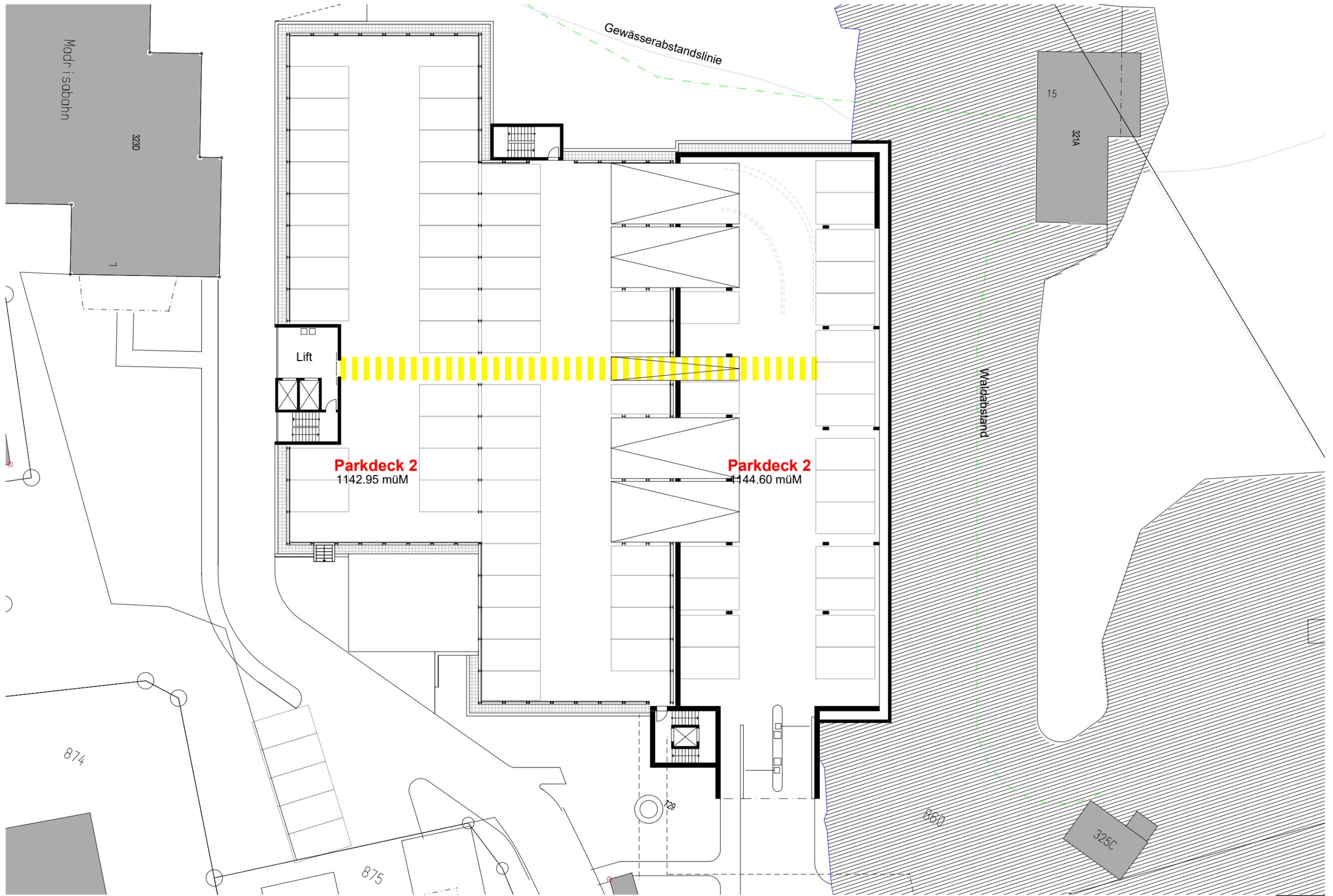
Parkdeck 0
1137.45 müM

Parkdeck 0
1139.00 müM

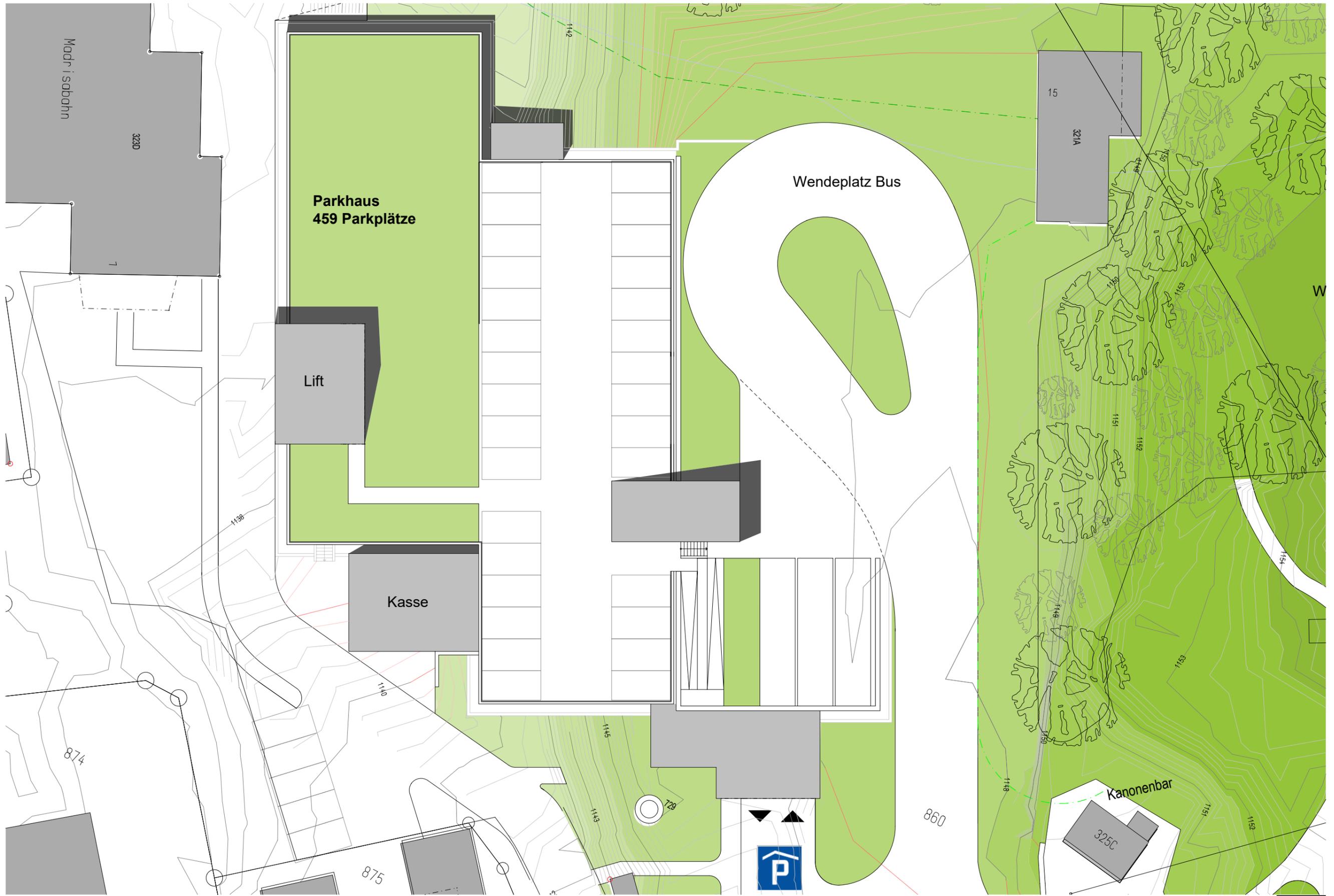
Ticketschalter
Kasse

Gewässerabstandslinie

Waldabstand



1210 Ober Ganda Klosters
 PARKHAUS - Ebene 2



1210 Ober Ganda Klosters
 PARKHAUS - Ebene 3



1210 Ober Ganda Klosters
PARKHAUS - Fassade



1210 Ober Ganda Klosters

Visualisierung

Familienresort "Ober Ganda" Klosters



Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit!

