



Tagen bei Tageslicht –  
**30 m unter der Erde**

**Ein Hotel, das sieben Stockwerke unter der Erde liegt und trotzdem in sämtlichen Zimmern über Tageslicht verfügt: Wer dieses Projekt als unrealisierbar einstuft, irrt. Mit dem Hotel Alpha-Palmiers in Lausanne wurde das Unmögliche möglich gemacht.**

Mirjam Schwaller  
Fotos René Frauenfelder

«Die Hotellerie ist eine Theaterinszenierung. Die Gastgeber spielen Theater für den Gast. Dabei darf ruhig ein wenig übertrieben werden: Ein Hotel darf extravagant sein, damit der Gast die kurze Zeit, die er im Hotel verbringt, auch in Erinnerung behält.» Der Direktor des Hotels Alpha-Palmiers, Eric Fassbind (36), spricht mit viel Leidenschaft und Überzeugung von seiner Philosophie. Es ist eine Erfolgs-Philosophie: Sieben Hotels besitzt die Fassbind-Gruppe, sämtliche wurden in jüngster Zeit totalrenoviert – grösstenteils mit Eigenkapital. Eric Fassbinds Hotel, das Alpha-Palmiers, war das erste Hotel in der Kette. Heute ist es das architektonisch herausragendste und innovativste der sieben. Nach zweieinhalb Jahren Renovation und einer Investition von 40 Mil-

lionen Franken wurde es im Mai 2002 neu eröffnet. Es verfügt über die beste Voraussetzung zum Erfolg: die zentrale Lage. Nur fünf Minuten vom Bahnhof Lausanne entfernt, in der Nähe des Olympischen Komitees, von ETH, Universität und einer Management-Schule. Und in 40 Minuten ist der Gast am Flughafen in Genf.

### Sieben Stockwerke unter der Erde

Das Alpha-Palmiers ist eine architektonische Glanzleistung. Von aussen wirkt das Hotel wie ein konventionell-rechteckiges Gebäude. Der untere Teil ist ein traditioneller Sandsteinbau, geschmückt mit den verschnörkelten schmiedeeisernen Geländern der kleinen Balkone. Auf diesen unteren Teil wurde 1969 ein moderner, verglaster Überbau aufgesetzt. «Die Reaktion war stark, als mein Vater diese Aufstockung realisierte», erklärt Eric Fassbind. «Viele Lausanner empfanden es als Stilbruch, andere fanden es mutig und frech.» Auch die neonblaue Leuchtschrift über dem Eingang kann als Stilbruch aufgefasst werden.



△ Um einen thailändischen Garten im Innenhof schliesst sich ein tropfenförmiger Ringbau, dessen Innenseite vollständig verglast ist: eine architektonische Glanzleistung. (Bild zvg)

▽ Das Wasser für den Teich und die Wasserspiele im Garten stammt vollumfänglich aus den beiden Quellen, die man bei den Bauarbeiten entdeckte.





△ Wegen der Rundung der Fassade musste jede Fensterscheibe millimetergenau massgefertigt werden.

△▷ Der schräge Boden ist nicht dem modernen Design, sondern dem Metro-Tunnel unter dem Hotel zu verdanken.

▽ Der markante Innenhof bildet das Kernstück des Hotels.





△ Für den Luxus, sogar in den Badezimmern Tageslicht zu haben, verzichtete die Familie Fassbind auf den Bau von 300 zusätzlichen Hotelzimmern.

△△ Auch bei der Rezeption und in den Restaurants wurde Wert auf eine raffinierte Ausleuchtung gelegt.

Die Fassbind-Gruppe: Georges und Doris Fassbind lernten sich in Zermatt im Hotel Schweizerhof kennen. 1960 kaufte Georges mit seiner Erbschaft das kleine Lausanner Hotel Des Palmiers. Mit dem Gewinn, den sie im Des Palmiers erwirtschafteten, übernahmen sie später das Hotel City in Lausanne und das Cristal in Genf, daraufhin das Agora in Lausanne, das Ambassador und das City in Bern und schliesslich das Cornavin in Genf. Alle Hotels sind höchstens fünf Minuten vom Bahnhof entfernt, wurden vor kurzem renoviert und verfügen über Drei- oder Viersterne-Komfort. Heute haben die Eltern Fassbind die Direktion des Alpha-Palmiers dem älteren Sohn Eric übergeben und die Direktion des Cornavin ihrem jüngeren Sohn Marc.

Doch ist der Gast einmal eingetreten, ist die Aussenfassade schnell vergessen. Eine riesige Drehtür bringt einen in die Empfangshalle, wo der Blick zuerst auf einen überraschenden thailändischen Garten im Innenhof fällt, wo Palmen und geschwungene Wege für eine entspannende Atmosphäre sorgen und Wasserspiele im Sonnenlicht funkeln. Darum herum schliesst sich ein tropfenförmiger Ringbau, dessen Innenseite vollständig verglast ist. Wegen der Rundung der Fassade musste jede Fensterscheibe millimetergenau massgefertigt werden.

Die Frage, weshalb ein derart aufwendiger Bau nötig war, drängt sich auf. «Der Quartierplan verbot uns, in die Höhe zu bauen, wir mussten in die Tiefe gehen. Doch wir wollten keine düsteren Räume unter der Erde, sondern Tageslicht», erklärt Eric Fassbind. Die Lösung eines Ringbaus mit einem grossen Innenhof lag auf der Hand. «So konnten wir sieben Stockwerke unter die Erde bauen und hatten trotzdem noch Tageslicht in allen Zimmern», sagt er mit einem zufriedenen Lächeln.

### Geologische Überraschungen

Fassbinds Lächeln erlischt bald wieder, denn der Umbau bot noch weitere Schwierigkeiten. Der Architekt des Hotels, Jean-Michel Sulmoni, kann dies nur bestätigen: «Als die Bauarbeiten beim zweiten Stockwerk angefangen waren, begann die ganze Baueinrichtung in den Boden zu sinken. Wir waren auf zwei Quellen gestossen, die den Boden in weichen Schlamm verwandelten.» Deshalb musste eine 30 Meter hohe Betonmauer ge-

Auswirkungen der Expo.02 hat das Hotel Alpha-Palmiers in Lausanne wenig gespürt. Dafür residierte im Mai 2002 der saudische König Fahd in seinem 40 000 Quadratmeter umfassenden Anwesen in Collong-Bellerive am Genfersee, in dem er sich seit dem Kauf vor 20 Jahren noch nie aufgehalten hatte. Die Gefolgschaft des saudischen Königs nahm während den drei Monaten mehr als 300 Zimmer in Genfer und Lausanner Luxushotels in Beschlag, unter anderem im neu eröffneten Hotel Alpha-Palmiers. Doch nicht nur die Hotels profitierten von König Fahd: Mitten in der Nacht kam der Hof auf die Idee, sich mit den neuesten elektronischen Gadgets einzudecken. Das Kaufhaus «Fnac» öffnete seine Türen, die Verkäufer/-innen marschierten an und der König bescherte dem Einkaufszentrum einen schönen Mehrgewinn. (Und eine Klage der Gewerkschaft SIT wegen Verletzung der Ladenöffnungszeiten.)

gossen werden, an der das Baugerüst mit unzähligen Verankerungen stabilisiert wurde. Doch damit nicht genug.

Als das Problem der Quellen endlich gelöst war, stiess man beim Aushub für die Tiefgarage auf den Metro-Tunnel. Dieser musste mit Stahlstützen und Steinplatten gegen die Vibrationen und den Lärm der Metro isoliert werden. Ausserdem war der Tunnel für eine geplante dritte Spur verbreitert worden, was



△ Der Panorama-Saal bietet bei schönem Wetter eine Aussicht bis nach Frankreich.

△▷ Im grössten Seminarraum wurde ein Bambuswald zur natürlichen Luftverbesserung angepflanzt

▽ Die «Palmiers» sind ein wichtiges Einrichtungselement, schliesslich leihen sie dem Hotel ihren Namen.





△ Die offene Schauküche ist zweigeteilt: Links wird französisch-europäisch, rechts thailändisch gekocht.

△△ Drei Thai-Köchinnen zaubern bunte und meist scharfe Gerichte aus dem Wok.

△▷ Im Restaurant «La Palmeraie» kommen Liebhaber der französischen Küche auf ihre Kosten.

den Platz fürs Hotel erheblich schmälerte. Schliesslich schloss man einen Kompromiss: Der Boden über dem Tunnel wurde schräg gebaut, damit wenigstens der Platz zur Strasse hin optimal genutzt werden konnte.

### Der Luxus vom Tageslicht

Wie bei den anderen sechs Fassbind-Hotels wurden auch beim Umbau des Hotels Alpha-Palmiers die zwei zentralen Elemente Licht und Wasser beachtet. Wasser ist in allen sieben Hotels präsent, sei es als Brunnen, Wasserspiel oder Springbrunnen. Was das Licht betrifft, gönnte man sich im Alpha-Palmiers den Luxus, in allen Räumen, sogar in den Badezimmern, Tageslicht zu haben. Dafür verzichtete die Fassbind-Gruppe auf den Bau von 300 zusätzlichen Hotelzimmern. Auch in den Seminarräumen, in den Restau-

rants und bei der Rezeption wurde Wert auf eine raffinierte Ausleuchtung gelegt. «Tageslicht ist jeweils das zweite, was nach den Platzverhältnissen für Seminarveranstalter wichtig ist», sagt Eric Fassbind. Deshalb sei der Panorama-Saal für Seminare sehr beliebt, da er sehr hell ist und bei schönem Wetter eine Aussicht bis nach Frankreich, das heisst nach Evian und zum Mont-Blanc, bietet.

### Ein Bambuswald im Seminarraum

Von den anderen Kongressräumen hat der Gast zwar keine Aussicht, dafür aber einen direkten Zugang zum Garten. Im grössten Seminarraum ist sogar ein fünf Meter hoher Bambuswald angepflanzt. «Bambuspflanzen regenerieren den Sauerstoff um 35 % schneller als andere Pflanzen, tragen so zu einer besseren Luftqualität bei und erleichtern die Konzentration der Seminarteilnehmer», erklärt Fassbind und fügt schmunzelnd hinzu, dass dieser Bambuswald eigentlich die Lüftung ersetzen könnte.

Pflanzen geniessen im Alpha-Palmiers ohnehin einen hohen Stellenwert. Neben den Bambuspflanzen, die jene Sphären kennzeichnen, in denen gearbeitet wird, verbreiten Palmen eine angenehme Wohlfühl-Atmosphäre in den beiden Restaurants und im Garten. Die «Palmiers» sind ein wichtiges Einrichtungselement: Nicht umsonst trägt das Viersterne-Hotel ihren Namen.

### Das Italien von Asien

Die Wohlfühlatmosphäre in den beiden Restaurants wird auch durch die Menükarte unterstützt. Während im einen Teil des Rau-

Das Genfer Hotel Cornavin, das ebenfalls der Fassbind-Gruppe gehört, muss regelmässig Diebstähle des Schlüssels für Zimmer Nr. 122 verzeichnen. Für viele Personen, die von den Abenteuern von «Tintin» (deutsch «Tim und Struppi») fasziniert sind, ist das Cornavin das Hotel des Professors Tournesol, der im Comic-Band «L'affaire Tournesol» im Zimmer 122 logiert. Der Haken an der Geschichte: Das Zimmer 122 hat während mehr als vierzig Jahren nie existiert. Der Autor Hergé habe zwar, laut Eric Fassbind, tatsächlich einmal im Hotel übernachtet, aber die Zimmernummer habe er erfunden. Bei der Totalrenovation vor drei Jahren wurde nun aber für alle «Tintin-Fans» ein Zimmer 122 gebaut, allerdings unterscheidet es sich nicht von anderen Zimmern. Trotzdem kommt es immer wieder vor, dass die Gäste von Zimmer 122 «vergessen», den Schlüssel abzugeben.

mes französisch-europäische Bio-Gerichte aufgetischt werden, kommen im anderen Teil Liebhaber der thailändischen Esskultur auf ihre Kosten. Zweigeteilt ist auch die Küche: Auf der rechten Seite zaubern drei Thai-Köchinnen bunte (und meist scharfe!) Gerichte aus dem Wok, während auf der linken Seite drei Männer die europäischen Gaumen verwöhnen. Zwei Kulturen treffen aufeinander, die gegensätzlicher nicht sein könnten. Und dies

in einer offenen Schauküche: eine interessante Form der Erlebnisastronomie. Warum die Wahl auf die Thai-Küche fiel? Das Fassbind-Hotel Ambassador in Bern verfüge über ein japanisches Restaurant, erklärt Eric Fassbind. Er sei schon einige Male in Japan gewesen, von wo er viele Ideen und Impressionen in die Hotels mitgebracht habe.

«Man könnte Japan mit Deutschland vergleichen, die Leute dort sind sehr diszipliniert und ehrgeizig, aber auch einsam und traurig.»

Thailand hingegen könnte das Italien von Asien sein, die Menschen seien fröhlicher und farbiger. «Ich habe sofort gespürt, dass die Thai-Küche gut hierher passt.»

### Investition: 40 Millionen

Ebenso sorgfältig wie die Restauration hat Eric Fassbind das Sicherheitssystem ausgewählt. Die 210 geräumigen Zimmer wurden mit einem Karten-Zutrittskontrollsystem ausgestattet. Das bedeutet, dass der Gast nur eine Karte braucht, um Zutritt zu seinem Zimmer, dem Wellnesscenter, den Lifts und zur Tiefgarage zu erhalten.

Da auch das Personal mit entsprechenden Karten ausgestattet ist, steht exakt fest, wer zu welchen Bereichen Zutritt hat. Eric Fassbind schätzt vor allem die grosse Sicherheit und die vielseitigen Einsatzbereiche dieser innovativen Lösung. Schliesslich ist er der Überzeugung, dass es gerade in Krisenzeiten

wichtig ist, mit guten Produkten zu arbeiten und in die Zukunft zu investieren.

Mit der 40 Millionen-Investition im Alpha-Palmiers machen er und seine Familie diese Strategie beispielhaft vor.



Der Hoteldirektor Eric Fassbind: «Die Hotellerie ist eine Theaterinszenierung.»



◁ Am Abend kann der Gast im Restaurant «Jardin Thai» nicht nur eine delikate Thai-Küche, sondern auch den Blick auf die schwimmenden Feuer im Garten geniessen.

### Zahlen und Fakten Hotel «Alpha-Palmiers»

**Besitzer:** Seit 1960 Fassbind-Gruppe

**Klassierung:** Viersterne-Hotel

**Renovationen:** Seit 1969 wurden drei Total-Renovationen durchgeführt, bei der letzten (2000–2002) wurden CHF 40 Mio. investiert.

**Finanzierung:** Teils Eigenkapital, teils Hypotheken 1. Ranges

**Infrastruktur:** 210 Zimmereinheiten à 30 bis 54 m<sup>2</sup> (21 zusätzliche Zimmer in Planung), 2 Seminar- und Kongressräume, 2 Restaurants («La Palme-raie» und «Jardin Thai»), Tiefgarage für 80 Autos, Business-Center, Panorama-Saal, privates Fitness-Center.

**Auslastung:** 60 bis 70 %

**Mitarbeitende:** ca. 40 Personen

**Zielgruppe:** 80 % Geschäftsleute, 20 % Privatpersonen

**Architekten:** Bureau ensemble Architecture et Urbanisme SA, Jean-Michel Sulmoni, Lausanne

**Spezielles:** Asiatischer Garten, sämtliche Zimmer und Kongressräume verfügen über Tageslicht und sind mit einem Karten-Zutrittskontrollsystem ausgestattet.