

# Flexlodges – neue flexible Beherbergungsformen

Grundlagenstudie, Juni 2022

Dr. Lena Pescia, Selina Steiner, Prof. Norbert Hörburger, Tanja Bügler



## Impressum

### **Auftraggeber**

Amt für Wirtschaft und Tourismus (AWT) des Kantons Graubünden

### **Projektleitung**

Prof. Norbert Hörburger

### **Projektmitarbeit**

Dr. Lena Pescia

Selina Steiner

Tanja Bügler

Stéphanie Bartels

### **Redaktion Bericht**

Dr. Lena Pescia, Selina Steiner, Prof. Norbert Hörburger

### **Titelbild**

LAAX / Iliano, On, Camping St. Cassian

### **Zitiervorschlag**

Pescia, L., Steiner, S., Hörburger, N. & Bügler, T. (2022). *Flexlodges – neue flexible Beherbergungsformen* (Schlussbericht). Chur: Fachhochschule Graubünden.

© FHGR Verlag, Chur 2022, ISBN: 978-3-907247-15-0

## Management Summary

Unterschiedliche Formen der flexiblen Beherbergung finden immer mehr Verbreitung – auch in der Schweiz. Die Spannweite reicht von zeltähnlichen Formen (z.B. Safarizelte, Jurten) über wagenähnliche Formen (z.B. Bauwagen, Busse) bis hin zu hausähnlichen Formen an Land, zu Wasser und in der Luft (z.B. Schlaffässer, Wohnboote, Baumhäuser). Durch die individuelle Ausgestaltung der verschiedenen Unterkünfte in Bezug auf ihren Standort und ihre Ausstattung, präsentiert sich das Angebot extrem vielfältig und spricht eine (ebenso) grosse Spannweite an Zielgruppen an. Der gemeinsame Nenner der eher aktiven, naturbezogenen Gäste ist zumeist der Wunsch nach einem neuen, einzigartigen (Unterbringungs-)erlebnis, das sich vom Standardangebot der Hotels und Ferienwohnungen unterscheidet und eine gewisse Nähe zur Natur bietet. Dies macht neben der Einzigartigkeit der Unterkunft auch den attraktiven, besonderen Standort zu einem zentralen Faktor bei der Angebotsgestaltung.

Flexible Beherbergungsformen boomen und finden bei den Gästen grossen Anklang. Oft sind die Angebote innert kürzester Zeit bzw. für lange Zeit im Voraus ausgebucht. Je einzigartiger und spektakulärer das Angebot ist, desto mehr steigt auch die Zahlungsbereitschaft: So war z.B. die Tiny House Gondel auf dem Piz Nair oberhalb von St. Moritz, trotz Kosten von 450 CHF pro Nacht, rund 10 Stunden nach Aufschalten des Angebots bereits für 3 Monate ausgebucht.

Neben individuellen Anbietern nehmen sich auch immer häufiger grössere (Tourismus-)unternehmen und -organisationen diesem Trend in Angebot und Kommunikation an, z.B. der TCS mit seinen «Glamping»-Angeboten oder Schweiz Tourismus mit der «Million Stars Hotel»-Aktion. On, das Schweizer Laufsportunternehmen, errichtete im Sommer 2019 – hauptsächlich als Marketingmassnahme – eine autarke Berghütte am Lunghinsee über Maloja.

Aus Gastgebersicht erfreut sich der Trend grosser Popularität, das aus verschiedensten Gründen: Diese neuen Formen der Beherbergung liefern hervorragendes, medienwirksames (Bild-)Material für die Kommunikation und bieten das Potenzial zusätzliche Umsatzquellen zu erschliessen sowie flexibler auf Nachfragespitzen zu reagieren. Die geringeren Investitionskosten pro Übernachtungseinheit im Vergleich zur stationären Beherbergung im Hotel oder in Ferienwohnungen legen nahe, dass sich mit diesen neuen Unterbringungsformen ein besseres Kosten-/Ertragsverhältnis erzielen lässt. Somit ergeben sich in diesem Segment viele Chancen für interessante, innovative Geschäftsideen – auch für Neugastgeber.

Um diesen Trend noch besser verstehen und dessen Potenzial im Bündner Tourismus gezielter nutzen und fördern zu können, führte das Institut für Tourismus und Freizeit der Fachhochschule Graubünden im Auftrag des Amtes für Wirtschaft und Tourismus Graubünden eine Grundlagenstudie zum Thema «flexible Beherbergungsformen» durch. Die Studie umfasst eine Bestandsaufnahme zu den Ausprägungen dieser Beherbergungstypen in Graubünden. Zudem war es das Ziel der Studie, das touristische Potenzial der flexiblen Beherbergungsformen für den Bündner Tourismus zu eruieren und Handlungsempfehlungen zur Erschliessung dieses Potenzials abzugeben.

Die nun vorliegende Studie zeigt, dass in Graubünden die Chance zum Ausbau des Angebots flexibler Beherbergungsmöglichkeiten in der Tourismusbranche grundsätzlich vorhanden ist. Zudem wurde klar, dass Flexlodges eine Gelegenheit zur Stärkung des Bündner Tourismus durch ein komplementäres Angebot im Nischenbereich sein können.

Die Handlungsempfehlungen nehmen alle (touristischen) Akteure und Anspruchsgruppen in die Pflicht und liegen in den Bereichen der Schaffung von Rahmenbedingungen, der Kooperationen, der Information und Angebotsvermarktung.

## Inhaltsverzeichnis

1	Einführung .....	1
1.1	Zielsetzungen und Inhalt.....	2
1.2	Methodische Vorgehensweise .....	3
2	Typologie und Bestandesaufnahme.....	6
2.1	Rahmenbedingungen .....	8
2.2	Erscheinungsform und Standort.....	16
2.3	Angebotskriterien .....	19
2.4	Objektkriterien.....	23
2.5	Geschäftserfolg.....	31
2.6	Zwischenfazit zur Typologie und Bestandesaufnahme .....	34
3	Herausforderungen flexibler Beherbergungen in Graubünden.....	38
3.1	Bewilligung .....	39
3.2	Natur und Umwelt.....	45
3.3	Beherbergungs- und Tourismusabgaben.....	46
3.4	Weitere Herausforderungen.....	46
3.5	Zwischenfazit zu Herausforderungen flexibler Beherbergungen in Graubünden....	49
4	Trends und Chancen der flexiblen Beherbergungen in Graubünden.....	51
4.1	Allgemeine touristische und gesellschaftliche Trends .....	51
4.2	Entwicklungstrends betreffend flexibler Beherbergungsformen in Graubünden....	53
4.3	Chancen der flexiblen Beherbergungen in Graubünden .....	56
4.4	Zwischenfazit zu Trends und Chancen der flexiblen Beherbergungen in Graubünden .....	63
5	Ergebnisse.....	64
5.1	Potenzial .....	64
5.2	Handlungsempfehlungen .....	65
6	Gesamtfazit.....	70
6.1	Schlussfolgerungen.....	70
6.2	Ausblick.....	71
	Literaturverzeichnis.....	73
	Anhang.....	75
	Struktur der Online-Umfrage.....	75
	Interviewleitfaden.....	88
	Bestandesaufnahme flexibler Beherbergungsformen im Kanton Graubünden.....	93

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Einordnung flexible Beherbergungsformen in klassische Beherbergungsangebote.....	1
Abbildung 2: Methodische Vorgehensweise .....	3
Abbildung 3: Konzeption der Online-Umfrage .....	4
Abbildung 4: Verteilung der ausgefüllten Fragebogen je Anspruchsgruppe .....	5
Abbildung 5: On Mountain Hut .....	6
Abbildung 6: Holzglus Camping St. Cassian .....	6
Abbildung 7: Typologie – Kriterien zur Typologisierung von flexiblen Beherbergungsangeboten .....	8
Abbildung 8: Betreiber von flexiblen Beherbergungsformen in Graubünden – Funktion (n=11)..	9
Abbildung 9: Betrieb von Flexlodges (n=87) .....	10
Abbildung 10: Laufzeit flexibler Beherbergungsformen (n=20) .....	10
Abbildung 11: Alphas Val Surses.....	11
Abbildung 12: Pop-Up Glamping Alp Nagens .....	12
Abbildung 13: Flimser Sternenhimmel .....	13
Abbildung 14: Gondel Piz Nair .....	14
Abbildung 15: Erscheinungsform flexibler Beherbergungsformen (n=11) .....	17
Abbildung 16: Bauwagen «Baumeisli».....	17
Abbildung 17: Schlaffass.....	18
Abbildung 18: Alphas Val Surses.....	19
Abbildung 19: Typologie – Angebotskriterien: Skala der Gesamtgrösse.....	19
Abbildung 20: Pop-Up Glamping Alp Nagens .....	20
Abbildung 21: Typologie – Angebotskriterien: Skala der Privatsphäre.....	20
Abbildung 22: On Mountain Hut.....	21
Abbildung 23: Typologie – Angebotskriterien: Skala der Betreuungsintensität.....	22
Abbildung 24: Gondel Piz Nair .....	23
Abbildung 25: Typologie – Objektkriterien: Skala der Individualität .....	23
Abbildung 26: Typologie – Objektkriterien: Skala des Mobilitätsgrads .....	24
Abbildung 27: Igludorf Davos Klosters .....	24
Abbildung 28: Typologie – Objektkriterien: Skala der Grösse (bezogen auf Quadratmeter).....	25
Abbildung 29: Typologie – Objektkriterien: Skala der Autarkie .....	26
Abbildung 30: Typologie – Objektkriterien: Skala des Infrastrukturbedarfs .....	27
Abbildung 31: Tipis Camping Disentis.....	27
Abbildung 32: Holzbungalows Camping Gravatscha .....	28

Abbildung 33: Typologie – Objektkriterien: Skala des Komfortniveaus.....	28
Abbildung 34: Typologie – Objektkriterien: Skala der Einsatzzeit.....	29
Abbildung 35: Kostenarten bei Flexlodge-Projekten .....	33
Abbildung 36: Typologie – Synopse.....	36
Abbildung 37: Gründe, weshalb in Gemeinden bisher keine flexiblen Beherbergungsformen verwirklicht wurden (n=27).....	38
Abbildung 38: Herausforderungen im Zusammenhang mit flexiblen Beherbergungsformen (n=13).....	39
Abbildung 39: Übersicht Prozess zur Baubewilligung .....	42
Abbildung 40: Herausforderungen betreffend den Standort für flexible Beherbergungen .....	49
Abbildung 41: Projekte im Zusammenhang mit flexiblen Beherbergungsformen (n=57) .....	54
Abbildung 42: Aufgeschlossenheit gegenüber flexiblen Beherbergungsformen (n=72).....	54
Abbildung 43: Chancen betreffend flexible Beherbergungen in Graubünden .....	56
Abbildung 44: Potenzial flexibler Beherbergungsformen (n = 60).....	57
Abbildung 45: Potenzial für zukünftige Zusammenarbeit (n=29).....	58
Abbildung 46: Einbindung von flexiblen Beherbergungsformen in die Kommunikation (n=12)	60
Abbildung 47: Eigenes Angebotssegment für flexible Beherbergungsformen (n=12) .....	60
Abbildung 48: Akzeptanz flexibler Beherbergungsformen bei den Anspruchsgruppen (n=21).	62

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Erscheinungsformen flexibler Beherbergungen .....	16
Tabelle 2: Bestandesaufnahme – Legende .....	34
Tabelle 3: Handlungsempfehlungen – Übergeordnete Strategie .....	65
Tabelle 4: Handlungsempfehlungen – Rahmenbedingungen schaffen: Rechtliche Aspekte ....	66
Tabelle 5: Handlungsempfehlungen – Rahmenbedingungen schaffen: Standort .....	67
Tabelle 6: Handlungsempfehlungen – Rahmenbedingungen schaffen: Finanzierung .....	68
Tabelle 7: Handlungsempfehlungen – Kooperationen eingehen .....	68
Tabelle 8: Handlungsempfehlungen – Information .....	69
Tabelle 9: Handlungsempfehlungen – Vermarktung bestehender Angebote.....	69
Tabelle 10: Bestandesaufnahme flexible Beherbergungsformen Kanton Graubünden.....	93

## Abkürzungsverzeichnis

ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
AWT	Amt für Wirtschaft und Tourismus
BAB-Bewilligung	Bewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen
BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler
bspw.	beispielsweise
DMO	Destinationsmanagementorganisation
GKStG	Gesetz über die Gemeinde- und Kirchensteuern
ITF	Institut für Tourismus und Freizeit, Fachhochschule Graubünden
KNHG	Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Graubünden
KRG	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden
KRIP	Kantonale Richtplanung
KRVO	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden
KWaG	Kantonales Waldgesetz
MBauG	Musterbaugesetz
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
resp.	respektive
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
z.B.	Zum Beispiel
ZWG	Bundesgesetz über Zweitwohnungen

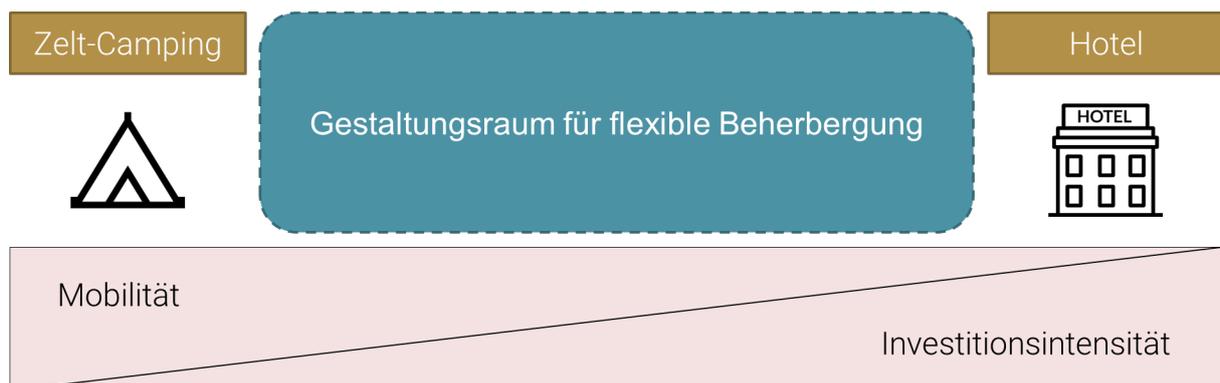
# 1 Einführung

Unterschiedliche Formen der flexiblen Beherbergung finden in Graubünden immer mehr Verbreitung. Das Angebot dieser Pop-Up-Lösungen weist eine grosse Spannweite auf und reicht von der Vermietung von Hotelparkplätzen für Camper (z.B. Solaria Davos), über Tiny Houses (z.B. Tiny House Laresch Mathon) oder Pods (z.B. Holzglus Lantsch) bis hin zu semi-stationären Einheiten in Chaletdörfern (z.B. Mobilehome-Park in Rona).

Daneben existieren temporäre Angebote im Bereich des Zeltcampings, wie bspw. Jurten (Vals) und Tipizelte (Disentis) sowie die Möglichkeit an aussergewöhnlichen Orten in speziellen Unterkünften zu übernachten (z.B. Schlafen in der Gondel auf dem Piz Nair, oder Schlafen in Baudenkmalern). Befeuert durch die Tiny-Home-Bewegung sind mittlerweile auch autarke mobile Beherbergungslösungen (z.B. Alphaus Val Surses, Uffer AG) auf dem Markt, welche ein Übernachtungsangebot auch ausserhalb von Plätzen mit festen Installationen (Wasser, Abwasseranbindung und Strom) ermöglichen.

Die Folge ist eine unübersichtliche Anzahl an verschiedenen flexiblen Beherbergungsformen, welche sich stark bezüglich Grösse, Lage, Mobilität, Besitz, Bauweise, Rechtsstatus und Erscheinungsform unterscheiden (Crabtree, 2018) und im Spektrum zwischen mobilem Zelt-Camping und der investitionsintensiven Hotellerie einzuordnen sind.

Abbildung 1: Einordnung flexible Beherbergungsformen in klassische Beherbergungsangebote



Quelle: Eigene Darstellung<sup>1</sup>

Gemäss dem aktuellen Forschungsstand liegt weder eine klare Abgrenzung der verschiedenen Begrifflichkeiten und Erscheinungsformen vor, noch sind allgemeingültige Definitionen vorhanden. So wird insbesondere der Vielfalt der verschiedenen Beherbergungsformen nicht in ausreichendem Mass Rechnung getragen (BTE Tourismus- und Regionalberatung, 2019).

## Klärung der Begrifflichkeiten:

Aufgrund der fehlenden Ein- und Abgrenzung des Themengebiets kursiert eine Vielzahl an unterschiedlichen Bezeichnungen. Zur Reduzierung der Komplexität werden in den weiterführenden Abschnitten der Konzeptstudie die Begrifflichkeiten **Flexlodges**, **flexible Beherbergungen**, **flexible Beherbergungsformen** oder **flexible Beherbergungsangebote** synonym verwendet. Unter diesen Bezeichnungen werden jegliche flexiblen, mobilen und semi-stationären Unterkunftsformen subsumiert, welche weder dem traditionellen Zelt-Camping noch der klassischen Hotellerie zuzuordnen sind.

<sup>1</sup> Quelle verwendete Icons: Flaticon.com (Retinaicons, Freepik)

Vorhandene Definitionen zielen hauptsächlich auf sogenannte Tiny Houses als Beherbergungsform ab. Diese «Mini-Häuser mit allem Drum und Dran auf wenigen Quadratmetern» sind der Finanzkrise entsprungen und wurden ursprünglich konzipiert, um zu vergleichsweise attraktiven Kosten darin zu wohnen (Kansas State University, 2016; Online Focus, o.J.). Anfänglich der Motivation nach mehr Nachhaltigkeit und Rückbesinnung auf das Wesentliche entsprungen, sind Tiny Houses heute auch für Ferien beliebt und bieten oftmals Social Media-taugliche Architektur und Ausblicke (BTE Tourismus- und Regionalberatung, 2019; Online Focus, o.J.).

Um die Entwicklung flexibler Beherbergungsformen besser zu verstehen und deren Potenzial im Bündner Tourismus gezielter nutzen und fördern zu können, wurde das Institut für Tourismus und Freizeit der Fachhochschule Graubünden vom Amt für Wirtschaft und Tourismus Graubünden damit beauftragt, eine Grundlagenstudie zum Thema «flexible Beherbergungsformen» durchzuführen.

## 1.1 Zielsetzungen und Inhalt

Die Grundlagenstudie hat zum Ziel, eine Bestandesaufnahme der flexiblen Beherbergungsformen im Kanton Graubünden vorzunehmen und anhand einer Typologisierung eine Übersicht der grossen Spannweite von Ausprägungen der unterschiedlichen Beherbergungsformen zu erstellen. Des Weiteren geht es darum, die mit diesen Beherbergungsformen verbundenen Problembereiche aufzuzeigen und einen Ausblick zu bieten, in welchem Ausmass sich dieser Trend manifestieren und welche Entwicklungen sich abzeichnen werden.

Die vorliegende Grundlagenstudie kombiniert Erkenntnisse aus wissenschaftlicher und praxisorientierter Literatur mit den Ergebnissen umfangreicher eigener Erhebungen. Die dieser Studie zugrunde liegende methodische Vorgehensweise wird in Kapitel 1.2 beschrieben.

### **Was die Grundlagenstudie nicht beinhaltet:**

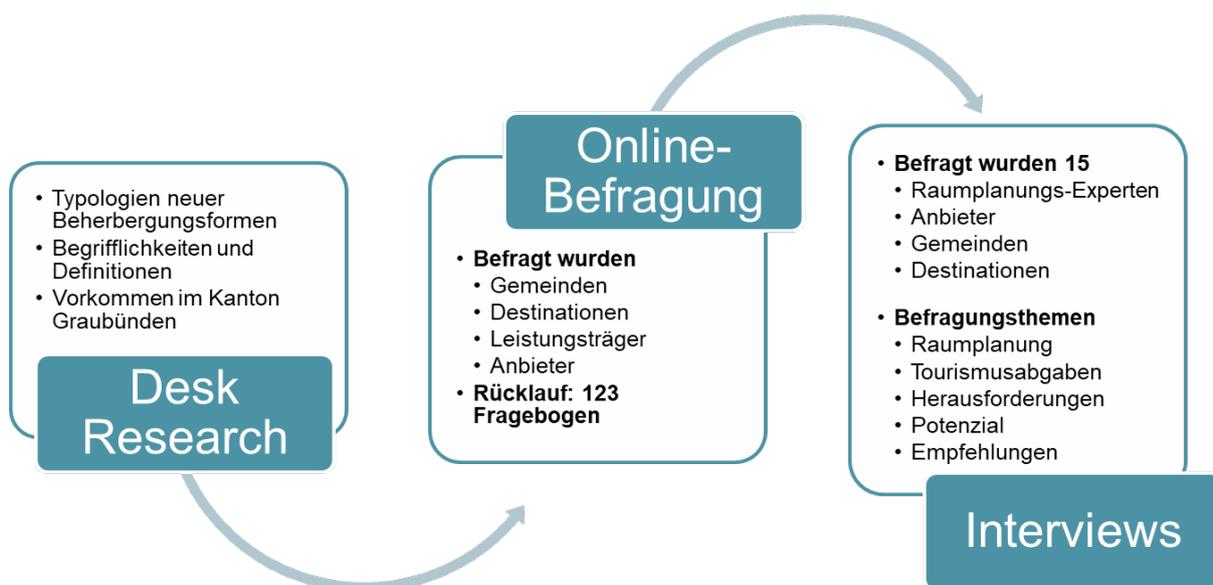
Die vorliegende Studie beschäftigt sich mit der grossen Spannweite an flexiblen Beherbergungsformen. Zelt-Camping im traditionellen Sinne und stationäre Einheiten wie beispielsweise Maiensässe oder ausgebaute Ställe werden als Untersuchungsgegenstand explizit ausgeklammert und bilden keinen Bestandteil dieser Studie. Die im Rahmen dieser Grundlagenstudie vorgenommenen Untersuchungen konzentrieren sich auf die Analyse des Angebotsmarktes, das heisst, es erfolgt keine Ermittlung der Marktnachfrage.

Diese Grundlagenstudie ist wie folgt aufgebaut: In Kapitel 2 erfolgt eine Typologisierung und Bestandesaufnahme der verschiedenen Formen flexibler Beherbergung. Anhand eines Kriteriensets werden die Formen klassifiziert und eingeordnet sowie eine Übersicht der aktuellen Situation in Graubünden geboten. Kapitel 3 behandelt Herausforderungen und aktuelle Fragestellungen, welche das Angebot von Flexlodges im Sinne einer touristischen Nutzung aufgreifen. Kapitel 4 betrachtet die Trends und Chancen im Zusammenhang mit flexiblen Beherbergungsformen. In Kapitel 5 folgen eine Einschätzung inwiefern Flexlodges das Potenzial haben, sich längerfristig als touristisches Übernachtungsangebot zu etablieren sowie aus den Ergebnissen abgeleitete Handlungsempfehlungen. Die Grundlagenstudie wird mit einem Gesamtfazit in Kapitel 6 abgerundet. Die verschiedenen Abschnitte beinhalten jeweils einen Überblick der vorhandenen theoretischen Konzepte sowie eine Anwendung ebendieser theoretischen Grundlagen auf die Situation im Kanton Graubünden, angereichert mit den Erkenntnissen aus einer Online-Befragung und Experteninterviews (siehe methodisches Vorgehen in Kapitel 1.2).

## 1.2 Methodische Vorgehensweise

Diese Grundlagenstudie ergänzt die mithilfe einer Literaturrecherche gewonnenen Erkenntnisse theoretischer Natur mit den Erkenntnissen einer Erhebung bei direkt und indirekt betroffenen Anspruchsgruppen des Kantons Graubünden. Dies ermöglicht eine ganzheitliche Sichtweise zur Einordnung eines einerseits zwar hochaktuellen, andererseits nach wie vor unzureichend beleuchteten Themengebiets. Die methodische Vorgehensweise, welche in der vorliegenden Grundlagenstudie angewandt wurde, ist in Abbildung 2 ersichtlich.

Abbildung 2: Methodische Vorgehensweise



Quelle: Eigene Darstellung

Die Erkenntnisse der Literaturrecherche (Desk Research) dienen zur Ein- und Abgrenzung des Themengebiets und bilden die Grundlage zur Entwicklung der Typologie sowie den theoretischen Bezugsrahmen der weiteren in dieser Grundlagenstudie behandelten Aspekte. Die auf Grundlage der Literaturrecherche gewonnenen Erkenntnisse werden durch Datenerhebungen in Form einer Online-Befragung sowie Interviews mit Experten ergänzt. Die einzelnen Forschungsverfahren (Desk Research, Online-Befragung und Experteninterviews) werden in den nachfolgenden Abschnitten detailliert beschrieben.

### Literaturrecherche (Desk Research)

Für die Literaturrecherche wurden die Online-Literaturdatenbank swisscovery der Swiss Library Service Platform (SLSP), Google sowie Google Scholar genutzt und mit folgenden deutschen und englischen Stichwörtern durchsucht:

*Tiny houses, tiny homes, Glamping, Suchwörter zu konkreten Unterkunftstypen (z.B. Jurte, Bubbles, Iglus, Pods etc.), aussergewöhnliche/spezielle Unterkünfte, mobile Unterkünfte, temporäre Unterkünfte, Agrotourismus, autarke Unterkünfte, Pop-Up Unterkünfte, Million Stars Hotel*

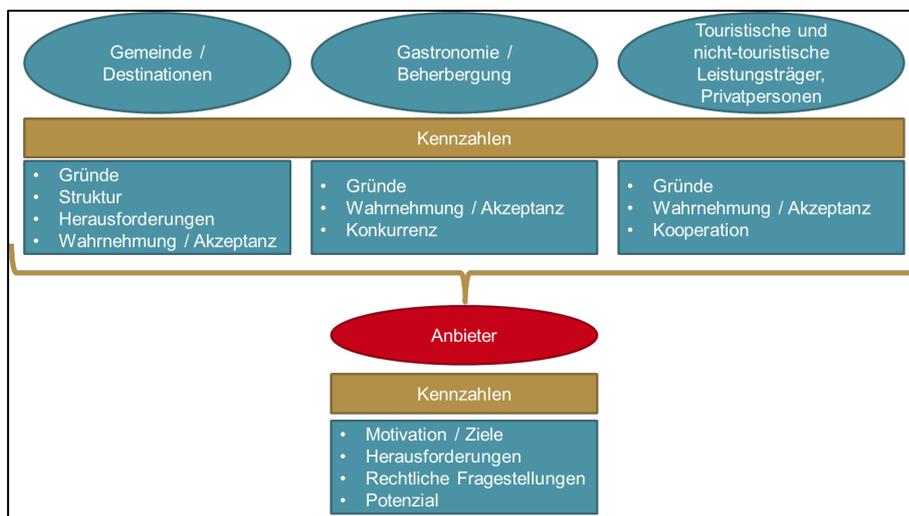
Für die Suche nach Angeboten in Graubünden wurden die oben genannten Begriffe in Kombination mit Suchwörtern wie Ferien/Urlaub und den verschiedenen geografischen Ortsbezeichnungen (z.B. Gemeinde, touristische Destination, Kanton) genutzt. Neben Google wurden für die Recherche Buchungsplattformen (z.B. booking.com, airbnb.com, e-domizil.ch), Destinationswebseiten sowie die Internetseiten der wichtigsten touristischen Organisationen (z.B. Schweiz Tourismus, Graubünden Ferien) und Anbieter (z.B. TCS/Campingplätze) durchsucht.

## Online-Befragung

Mittels einer Online-Befragung wurden in Graubünden verschiedene Anspruchsgruppen zu den Themen Herausforderungen im Umgang mit flexiblen Beherbergungen, Wahrnehmung und Akzeptanz, Kooperationen sowie Potenzial dieser Unterkunftsformen befragt. Als für die Grundlagenstudie relevante Anspruchsgruppen wurden Gemeinden, Destinationen, Beherbergungs- und Gastrobetriebe, weitere touristische und nicht-touristische Leistungsträger wie Bergbahnen, Landwirtschaftsbetriebe, Erlebnisdienstleister und Privatpersonen mit Bezug zum Thema definiert. Um den Umfrage-Link an geeignete Adressaten zu verbreiten, wurde dieser im Rahmen von ausgewählten Branchennewslettern an die jeweiligen Branchenmitglieder versandt. Ebenso wurde der Versand eines Newsletters an einschlägige Kontakte der FH Graubünden vorgenommen.

Die abgefragten Themenfelder variierten je nach Anspruchsgruppe. Um diesen Aspekt zu berücksichtigen, wurden die jeweiligen Anspruchsgruppen mithilfe spezifischer Unterfragebögen befragt. Ein Überblick über die Konzeption der Online-Umfrage mit den einzelnen Anspruchsgruppen und den relevanten Themenfeldern liefert Abbildung 3. Die detaillierte Struktur der Online-Umfrage ist im Anhang aufgeführt.

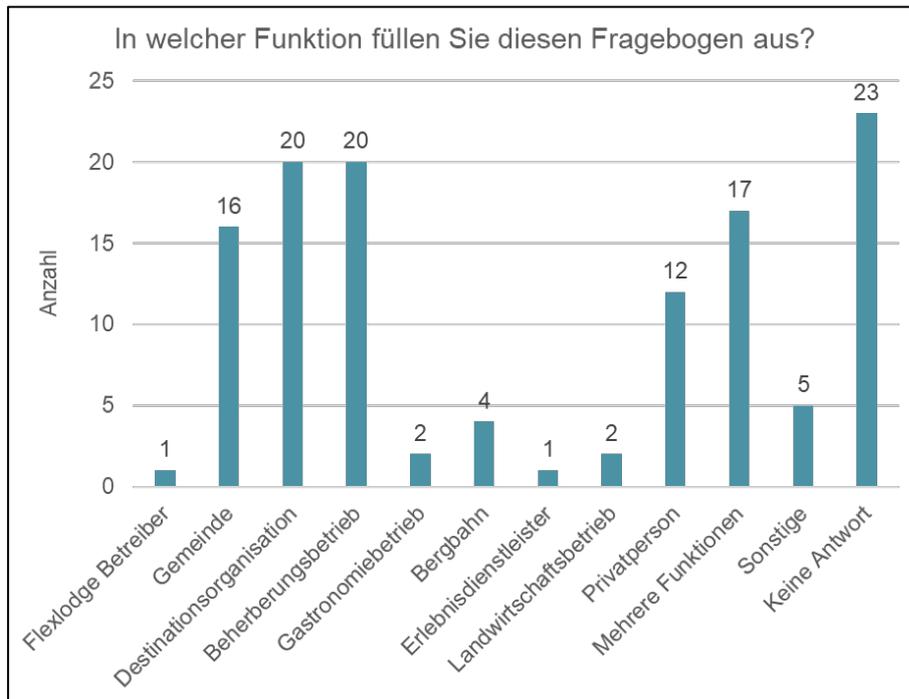
Abbildung 3: Konzeption der Online-Umfrage



Quelle: Eigene Darstellung

Insgesamt konnte ein Rücklauf von 123 Fragebögen verzeichnet werden, wobei gewisse Fragen nur für gewisse Anspruchsgruppen bestimmt waren und die Anzahl der Antworten dementsprechend je nach Frage variiert. Der Rücklauf der jeweiligen Frage ist im Bericht entsprechend gekennzeichnet. Abbildung 4 gibt Auskunft über die Verteilung der ausgefüllten Fragebögen je Anspruchsgruppe.

Abbildung 4: Verteilung der ausgefüllten Fragebogen je Anspruchsgruppe



Quelle: Eigene Darstellung

## Experteninterviews

Um die auf diese Art und Weise gewonnenen Erkenntnisse zusätzlich aus der Expertenperspektive zu beleuchten, wurden 15 Interviews mit ausgewählten Fachpersonen aus Graubünden geführt, wobei der Fokus auf den Befragungsthemen Raumplanung, Tourismusabgaben, Herausforderungen, Potenzial flexibler Beherbergungen sowie Empfehlungen zur (Weiter-)Entwicklung des bestehenden Angebots lag.

Die Auswahl der Interviewpartner erfolgte zum einen aufgrund ihrer Funktion und zum anderen aufgrund der Recherchen (interessante Beispielregionen und/oder -angebote). Die Personen und/oder Institutionen wurden direkt per Email und/oder Telefon um Interviews zum Thema gebeten und anhand eines Interviewleitfadens befragt (siehe Anhang). Die befragten Interviewpartner lassen sich den drei Bereichen «Anbieter» (4 Interviewpartner), «Gemeinde/Destination» (5 Interviewpartner), «Raumplanungs- und Rechtsexperten» (6 Interviewpartner) zuordnen. Die Interviews wurden transkribiert und mit der Software MAXQDA analysiert.

## 2 Typologie und Bestandaufnahme

Übernachten in einem Weinfass, einem Baumhaus, einem Iglu oder einer umgebauten Seilbahngondel? Die Vielfalt an unterschiedlichen flexiblen Beherbergungsangeboten ist immens, der Kreativität sind nahezu keine Grenzen gesetzt. Viele Flexlodges weisen eine hohe individuelle Ausprägung auf oder sind gar Einzelstücke. Eine gänzliche Standardisierung ist deshalb nicht möglich. Dementsprechend komplex gestaltet sich eine Typologisierung der verschiedenen auf dem Markt bzw. in Graubünden vorhandenen flexiblen Beherbergungsformen.

Im Kanton Graubünden fehlt zudem bisher eine Übersicht des vorhandenen Angebots an flexiblen Beherbergungsformen, was eine Bestandaufnahme notwendig macht.

Die Grundlagenstudie adressiert diese Lücken (Typologie und Bestandaufnahme) und zeigt im folgenden Kapitel auf, wie flexible Beherbergungsformen anhand eines aus Literatur und Praxis abgeleiteten Kriteriensets eingeordnet werden können. Am Ende des Kapitels fließen die Erkenntnisse in einer Karte zusammen, welche die aktuelle Übersicht zur Ausprägung der flexiblen Beherbergungsformen in Graubünden aufzeigt.

Abbildung 5: On Mountain Hut



Quelle: ©On

temporär geplant. Für die Laufsportfirma war das Projekt denn auch vorwiegend als Marketingmassnahme gedacht: Übernachtungen liessen sich nicht über konventionelle Plattformen buchen, sondern wurden lediglich von On über deren Firmen-Website verlost. Im Herbst 2019 wurde die Hütte abgebaut und die Bergwelt wieder sich selbst überlassen. Was blieb, ist für die Gewinner einer Übernachtung ein einmaliges Erlebnis und für die Laufsportfirma eine verstärkte Medienpräsenz sowie Ausstrahlung in den sozialen Medien (Corti, 2019; On, o.J.-b, o.J.-a).

Einen diametral anderen Weg beschreitet der Campingplatz St.Cassian zwischen Lantsch/Lenz und Lenzerheide. Dieser bietet zwei, auch als POD Houses bekannte, Holziglus

Vorgängig folgen zur Illustration der Vielgestaltigkeit der verschiedenen Angebote zwei Beispiele aus dem Kanton Graubünden.

On, das Schweizer Laufsportunternehmen, errichtete während dem Sommer 2019 eine von der Gemeinde Bregaglia bewilligte, aber nicht ganz unumstrittene Berghütte am Lunghinsee über Maloja. Die «On Mountain Hut» lockte aufgrund der aussergewöhnlichen Architektur nicht nur Laufsportenthusiasten in die Bergwelt. Komplett autark gebaut und reduziert auf das Wesentliche, bildete die Berghütte einen Kontrast zur Bergwelt. Die Nutzung des Gebäudes war von Anfang an

Abbildung 6: Holziglus Camping St. Cassian



Quelle: ©Camping St. Cassian

bereits seit über 20 Jahren an. Durch ihre Beheizbarkeit und dank eines Trocknungsraums für

die Ski-Ausrüstung, bieten sich die Holzglus auch für eine Übernachtung im Winter an. Die Holzglus sind nicht autark gebaut; es können die vom Campingplatz angebotenen Infrastrukturen genutzt werden.

Für die Campingplatzbetreiber stehen mit der Bewirtschaftung der POD Houses eher betriebswirtschaftliche Ziele im Vordergrund: Die Pods können zu erschwinglichen Preisen gebucht werden und werden rege nachgefragt. Etwas teurer, aber immer noch erschwinglich, sind die, zusätzlich zu den Holzglus angebotenen, geräumigen Mobilehomes, welche Platz für rund 4 – 6 Personen bieten. Die Ausstattung umfasst neben einem Wohnzimmer mit TV, eine Küche inklusive Essbereich (Restaurant St. Cassian, 2018).

### **Konzeptionierung der Typologie**

Die Kriterien zur Typologisierung von flexiblen Beherbergungsangeboten wurden aus der Literatur abgeleitet und mit Erkenntnissen aus der Praxis sowie den Befragungen ergänzt. Entstanden ist eine systematische Zusammenstellung, welche erlaubt, eine Typologisierung der verschiedenen Flexlodges vorzunehmen und diese miteinander zu vergleichen (siehe Kapitel 2). Die Reihenfolge der Kriterien, ist an den Prozess angelehnt, welchen potenzielle Anbieter durchlaufen, die beabsichtigen, eine flexible Beherbergungsform anzubieten.

Bevor eine flexible Beherbergungsform auf dem Markt angeboten werden kann, sehen sich potenzielle Anbieter grundlegenden Fragenstellungen gegenüber. Diese betreffen beispielsweise die zu erreichenden **Ziele**, die **Motive** des Anbieters sowie die anzuvisierende **Zielgruppe**, welche die erste Stufe der Typologie bilden. Die daran anknüpfenden Überlegungen, welche die zweite Stufe der Typologie darstellen, betreffen den verfügbaren **Standort** und die **Erscheinungsform** der anzubietenden Beherbergung, welche sich gegenseitig beeinflussen. Um das Angebot weiter zu klassifizieren, werden für die Typologie anschliessend angebotsbezogene Kriterien wie die **Gesamtgrösse des Projektes**, der Grad der **Privatsphäre** sowie die **Betreuungsintensität** herangezogen. Kriterien, welche das spezifische Objekt beschreiben, wie die **Individualität** der Beherbergungsform, der **Mobilitätsgrad**, die **Grösse**, der Grad an **Autarkie**, der Bedarf an zusätzlicher **Infrastruktur**, das **Komfortlevel** sowie die saisonale **Einsatzzeit** bilden den nächsten Schritt der Typologisierung. Abgerundet wird die Typologie von Kriterien wie **Erfolgsfaktoren**, **Kosten und Finanzierung** sowie **Rentabilität**, welche schlussendlich definieren, inwiefern das spezifische Projekt als rentabel respektive erfolgreich (in Form der Erreichung anderer Ziele) eingeordnet werden kann.

Abbildung 7: Typologie – Kriterien zur Typologisierung von flexiblen Beherbergungsangeboten



Quelle: Eigene Darstellung

In den folgenden Unterkapiteln werden die Kriterien jeweils detailliert dargelegt und mit Beispielen veranschaulicht.

## 2.1 Rahmenbedingungen

Zu Beginn eines jeden Flexlodge-Projektes stellen sich die Fragen, wer die Unterkunft anbietet, warum diese angeboten wird und wer das Angebot buchen soll. Das folgende Unterkapitel adressiert diese grundlegenden Überlegungen und erläutert die Aspekte «Anbieter», «Motive und Ziele der Anbieter» und «Zielgruppen» in Verbindung mit dem Angebot flexibler Beherbergungsformen.

### Anbieter<sup>2</sup>

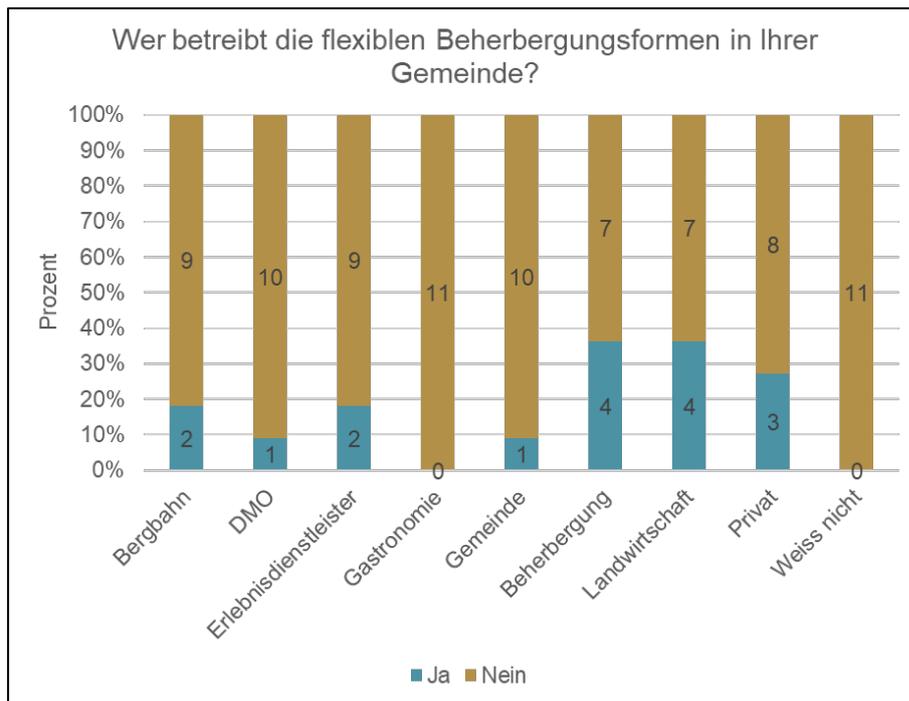
Die Bandbreite der Anbieter flexibler Beherbergungsformen reicht grundsätzlich von (touristischen) Unternehmen und Organisationen, über Landwirtschaftsbetriebe bis hin zu geschäftstüchtigen Einzelpersonen mit einem Flair für Gastfreundschaft.

Die im Rahmen dieser Studie durchgeführte Online-Befragung bestätigt dies für Graubünden, lässt diesbezüglich jedoch keine exakten Schlüsse zu. Gemäss den Umfrageergebnissen werden Flexlodges in Graubünden am ehesten von Beherbergungs- oder Landwirtschaftsbetrieben (z.B. im Rahmen von Agrotourismus) angeboten. Es gibt jedoch auch Privatpersonen, Bergbahnen oder Erlebnisdienstleister sowie vereinzelt Gemeinden und Destinationsorganisationen, welche eine Flexlodge betreiben.

---

<sup>2</sup> Die Begrifflichkeiten Anbieter und Betreiber werden in der vorliegenden Studie synonym verwendet.

Abbildung 8: Betreiber von flexiblen Beherbergungsformen in Graubünden – Funktion (n=11)

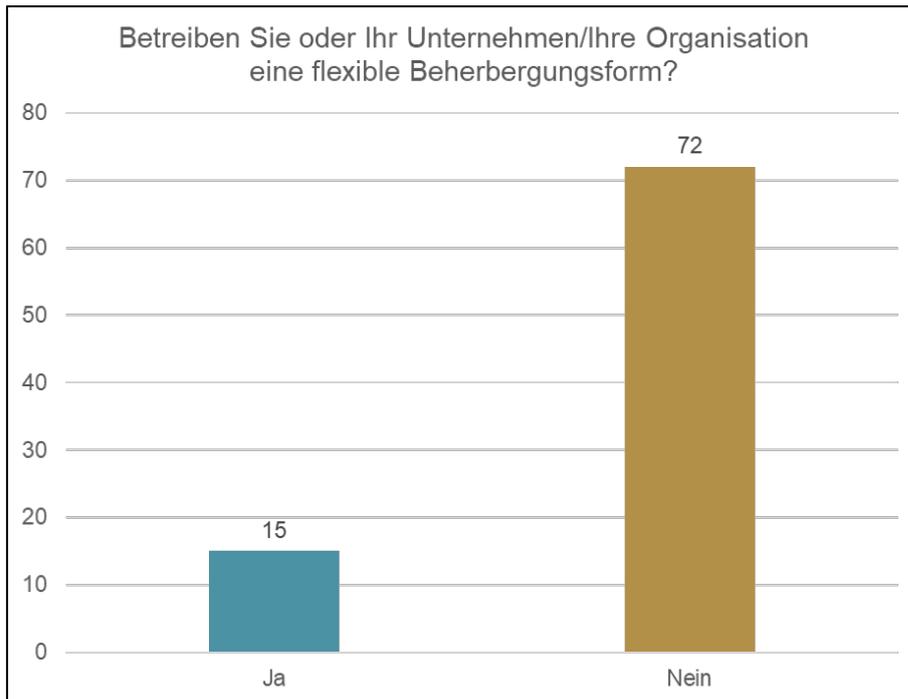


Quelle: Eigene Darstellung

Die Sekundärforschung zeigt zudem auf, dass in Graubünden neben bestehenden Beherbergungsbetrieben sowie Landwirtschaftsbetrieben vor allem Campingplatzbetreiber eine wichtige Anbietergruppe flexibler Beherbergungen bilden. Die Vielfalt der Anbieter bzw. Betreiberformen lässt sich für Graubünden am Beispiel der Destination Flims Laax Falera aufzeigen: das sogenannte Sternenhimmel-Angebot wird von der Flims Laax Falera Management AG betrieben, der Campingplatz Flims bietet als Betreiber Pod-Houses an, der TCS ist Betreiber eines Glamping-Angebots oberhalb Laax und das Hotel Adula bietet in der 1001 Steilas Suite eine Übernachtung in einer Bubble (Winter) bzw. einem Boho-Beach House (Sommer) an.

Trotz der Popularität zeigen die Umfrageergebnisse und insbesondere die Bestandesaufnahme (Karte S. 33) jedoch, dass flexible Beherbergungsformen in Graubünden noch eine Nische darstellen. So betreibt zwar gemäss Umfrage rund ein Sechstel aller befragten Anspruchsgruppen eine flexible Beherbergungsform, die 51 im Rahmen der Bestandesaufnahme identifizierten Angebote relativieren diesen Wert jedoch deutlich.

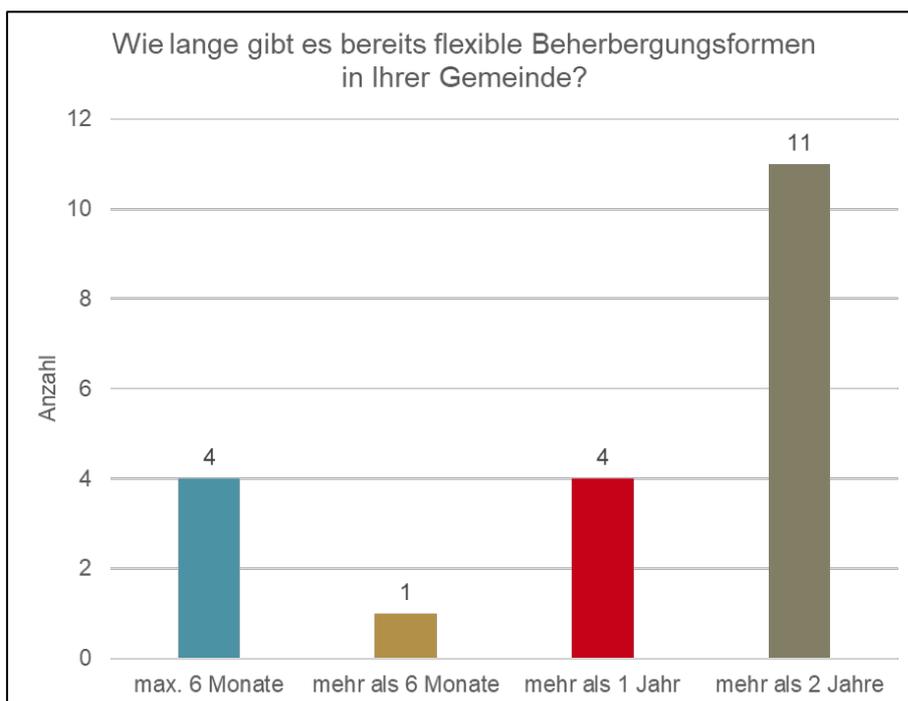
Abbildung 9: Betrieb von Flexlodges (n=87)



Quelle: Eigene Darstellung

Auch wenn das Thema der flexiblen Beherbergungsformen – gerade bedingt durch die Corona-Pandemie – derzeit eine hohe Aufmerksamkeit erfährt, ist es in Graubünden kein neues Phänomen. Die Umfrage zeigt, dass rund ein Fünftel aller Flexlodges seit maximal einem halben Jahr auf dem Markt sind, allerdings knapp die Hälfte aller in der Umfrage erhobenen Beherbergungsformen schon länger als zwei Jahre existieren.

Abbildung 10: Laufzeit flexibler Beherbergungsformen (n=20)



Quelle: Eigene Darstellung

Beispielsweise bietet der Campingplatz St.Cassian in Lantsch/Lenz bereits seit ca. 20 Jahren Holzglus (POD Häuser) für Gäste an. Gerade flexible Beherbergungen, welche von Campingplatzbetreibern angeboten werden, sind oftmals schon seit längerer Zeit auf dem Markt. Aber zum Beispiel auch die Schlaffässer in Jenins und Maienfeld bestehen bereits seit rund 8 Jahren. Das Pop-Up Glamping oberhalb von Laax hingegen fand erstmals im Jahr 2019 statt. Neu sind Projekte wie das temporäre Alphaus Val Surses vom Sommer 2021 oder die ab Sommer 2022 verfügbaren, zusätzlichen Tinyhomes auf dem Campingplatz Viva in Rueras.

## Motive und Ziele der Anbieter

Beim Thema flexible Beherbergungsformen stellt sich zunächst die Grundsatzfrage nach dem Verwendungszweck. Den aus der ursprünglichen Tiny House-Bewegung entspringenden Beweggründen folgend, können Flexlodges für die vollwertige Wohnnutzung konzipiert werden. Der Zweck flexibler Beherbergungsformen kann auch gewerblicher Natur sein, beispielsweise wenn solche Räumlichkeiten als Büroeinheiten oder Verkaufsstände genutzt werden. Diese Grundlagenstudie beschränkt sich jedoch explizit auf den touristischen Verwendungszweck, wobei dieser die Zimmervermietung von Privatpersonen im kleinen Rahmen ebenso umfasst wie die gewerbliche Vermietung im grösseren Stil (Raz, 2020).

Die Motive einer touristischen Nutzung flexibler Beherbergungsformen unterscheiden sich je nach Perspektive des Anbieters. Während bei Gemeinden und mit Abstrichen auch Destinationsorganisationen eher die (temporäre) Nutzung leerstehender Flächen im Vordergrund steht, können Landbesitzer mit der Vermietung von Flexlodges ein Zusatzeinkommen generieren (Kleinwohnformen, o.J.).

Zusätzlich zu den oben genannten Motiven können Flexlodges als Alleinstellungsmerkmal angeboten werden, um sich von der Konkurrenz zu differenzieren. Ebenfalls kann das Angebot einer flexiblen Beherbergungsform als Marketingmassnahme aufgefasst werden. Für bestehende Betriebe (beispielsweise Hotellerie- oder Gastronomiebetriebe) bietet sich zudem die Möglichkeit, mit dem Angebot einer flexiblen Beherbergungsform eine Erweiterung des bestehenden Geschäftsfeldes ins Auge zu fassen.

Die Umfrageergebnisse zeigen auch für Graubünden auf, dass sich die Motive von Anbieter zu Anbieter unterscheiden und sich kein allgemeingültiges Motiv definieren lässt. Diese Erkenntnis wird durch die geführten Interviews noch unterstrichen: Die Motive für touristische Anbieter in Graubünden sind sehr individuell. Die auf Flexlodges zurückzuführenden Logiernächte pro Destination liegen auf sehr tiefem Niveau (im Vergleich zu anderen Unterkunftsformen). Deshalb ist die Steigerung der Gesamtlogiernächte derzeit nicht das Ziel, wenn Flexlodge-Projekte auf Destinations- oder Gemein-

Abbildung 11: Alphaus Val Surses



Quelle: ©SeraGio Fotografie

deebene unterstützt werden. Auf dieser Ebene stehen hinsichtlich Unterstützung oder Betrieb von flexiblen Beherbergungen eher die Kommunikations- und Marketingziele im Vordergrund. Ein Beispiel hierfür ist das Alphaus Val Surses. Gelegen in der Maiensäss-Siedlung Monas war dies der erste autarke Prototyp des von der Uffer AG hergestellten Quadrin-Moduls, welches nebst der notwendigen Küchen- und Sanitärausstattung auch mit einer funktionierenden

Internetverbindung aufwartet. Angeboten von der ceee GmbH wurde die Unterkunft beworben mit den «nachhaltigsten und abenteuerlichsten Ferien, die Sie je gemacht haben» (Ferien Val Surses | Savognin | Bivio, o.J.; htr.ch, 2021).

Die flexiblen Beherbergungen bieten mit einzigartigen Geschichten und Bildern die Möglichkeit der Medienpräsenz und dadurch u.a. der Bekanntheitssteigerung. Bei den gewinnorientierten Flexlodge-Betreibern (z.B. Campingbetriebe) sind dagegen die betriebswirtschaftlichen Ziele im Vordergrund. So auch beim Pop-Up Glamping oberhalb von Laax auf der Alp Nagens. Das vom TCS betriebene Angebot beinhaltet 20 komfortabel eingerichtete Baumwollzelte. Dusche und Essmöglichkeit befinden sich im Restaurant in der Nähe; jedes der Zelte verfügt über Strom sowie ökologische Toiletten und ist beheizbar. Das Angebot lässt sich eher dem oberen Preissegment zuordnen, der Preis startet bei CHF 298.- pro Zelt inklusive Halbpension (TCS, o.J.-b).

Abbildung 12: Pop-Up Glamping Alp Nagens



Quelle: ©LAAX / Iliano.

Grundsätzlich unterscheiden sich die Motive und Entstehungsgeschichten also von Betreiber zu Betreiber: mal als «Marketing-Gag», mal zur Nutzung von ungenutzter Fläche, mal aus anderen Gründen gestartet, haben die Angebote jedoch angefangen sich zu etablieren und zu lohnen – sei es in wirtschaftlicher Hinsicht, betreffend der Erreichung von Kommunikations- und Marketingzielen oder beidem.

## Zielgruppen

Die Tiny House Bewegung ist ursprünglich aus dem Streben nach einem ökologischeren und minimalistischeren Lebensstil entstanden (Raz, 2020). Diese ideologischen Beweggründe sind zumindest teilweise auf flexible Beherbergungsformen im Tourismus übertragbar. So können der Tiny House Tourismus und im weiteren Sinne auch Flexlodges dem Naturtourismus zugeordnet werden (Grassinger, 2020). Grassinger (2020) nennt als Gründe für das Buchen eines Tiny Houses den Standort in der Natur, die Möglichkeit zum Probewohnen, aber auch den individuellen Charakter des Angebotes sowie den Drang nach mehr Einfachheit. In der von Grassinger (2020) erhobenen Studie haben befragte Vermieter angegeben, dass Paare die wichtigste Zielgruppe sind und vorwiegend jüngere Personen Tiny Houses buchen.

### Exkurs Glamping:

Wer an Camping denkt, der denkt oftmals auch an unliebsame Erfahrungen wie undichte Zelte oder Rückenschmerzen nach einer schlaflosen Nacht auf der harten Schlafmatte. Der Begriff Glamping kombiniert die beiden Begrifflichkeiten «glamorous», also luxuriös, und Camping. Mit Glamping wird die unberührte Natur auch für Gäste, welche ein gewisses Komfortniveau nicht gänzlich missen möchten, zu einer attraktiven Destination (Grassinger, 2020). Flexible Beherbergungsformen sind vom Glamping nicht scharf trennbar, die beiden Terminologien überschneiden sich teilweise. So können viele Glamping-Unterkünfte den Flexlodges zugeordnet werden. Glamping kann als Form zu Reisen betrachtet werden, während unter Flexlodges verschiedene Beherbergungsformen zu verstehen sind, wobei sich diese Grundlagenstudie auf letzteres konzentriert.

So wie sich die Angebote von Flexlodges in Graubünden stark unterscheiden, so unterscheiden

sich auch die **Gäste**, welche diese Angebote nachfragen. Dies lässt sich gut an zwei Angebotsbeispielen innerhalb der Destination Flims Laax Falera aufzeigen. Während die Zielgruppe des TCS Pop-Up-Glamping der Zielgruppe der Destination entspricht (Freestyler/Lifestyler, von jung bis alt, die etwas Neues ausprobieren wollen, denen ggf. auch die Instagram-Tauglichkeit des Angebots wichtig ist), werden mit dem Sternenhimmel Angebot eher Kultur- oder Geologieinteressierte angesprochen, aber durchaus auch junge Leute, die draussen einfach eine gute Zeit verbringen möchten.

Abbildung 13: Flimser Sternenhimmel



Quelle: ©Flims Laax Falera Management AG / Philip Ruggli

Andere Beispiele in anderen Destinationen zeigen ebenfalls eine Tendenz zu aktiven, naturbezogenen Gästen, die etwas Besonderes erleben oder etwas Neues ausprobieren möchten. Die Struktur kann von Paaren, über Alleinreisende bis zu Familien reichen – abhängig von der Ausgestaltung und Kommunikation des Angebots.

Die durchschnittliche **Aufenthaltsdauer** wird ebenfalls stark von der Ausgestaltung des Angebots der flexiblen Unterkunft beeinflusst. Während die durchschnittliche Aufenthaltsdauer bei einmaligen Erlebnissen, ggf. in Verbindung mit einer eher einfachen Ausstattung (z.B. ohne Strom, Heizung oder Dusch-Möglichkeit) eher kurz ist (1-2 Nächte), kann die durchschnittliche Aufenthaltsdauer z.B. bei der Einbindung in die Infrastruktur eines Campingplatzes auf über 10 Nächte steigen.

Das **Potenzial für Stammgäste bzw. Wiederholungsaufenthalte** ist im Bereich der einmaligen, aussergewöhnlichen Erlebnisse vergleichsweise gering. Dieses Potenzial scheint eher bei den Angeboten gegeben, die eine Verbindung zu «traditionelleren» Beherbergungsformen bieten, die zu einer längeren Aufenthaltsdauer einladen und in eine gewisse Infrastruktur eingebunden sind. Aufgrund des, im Rahmen dieser Studie, beschränkten Einblicks in die Zielgruppenstruktur der Angebote, müsste diese Aussage jedoch mit einer vertieften Untersuchung verifiziert werden.

Grundsätzlich ist die **Zahlungsbereitschaft** für einmalige Erlebnisse, zu welchen die flexiblen Beherbergungsformen zu zählen sind, als sehr hoch einzuschätzen. So war z.B. die Tiny House Gondel auf dem Piz Nair trotz der Kosten von 450 CHF pro Nacht für 2 Personen rund 10

Stunden nach aufschalten des Angebots bereits für 3 Monate ausgebucht ('Tiny House Gondel Piz Nair', 2020).

Die **Preise** für flexible Beherbergungen variieren stark. Ein gewisser Zusammenhang bei der Preisfestlegung kann auf die Aspekte der angesprochenen Zielgruppe, des Standortes und der damit verbundenen Exklusivität sowie der Einmaligkeit des Angebots zurückgeführt werden.

Grundsätzlich decken flexible Beherbergungen in Graubünden ein äusserst breites Preisspektrum ab. So liegen die Preise bei exklusiven, einmaligen Angeboten tendenziell höher – siehe Beispiel Tiny House Gondel. Beim TCS Pop-Up Glamping und den Schlaffässern in der Bündner Herrschaft wiederum liegen die Preise um die 200-300 CHF pro Nacht für 2 Personen. Wohingegen die Preise tiefer werden, je mehr das Angebot den exklusiven Charakter verliert – was oft auch mit dem Standort des Angebotes verknüpft ist. So ist z.B. eine Übernachtung in einer flexiblen Beherbergung auf einem Campingplatz ab ca. 80 CHF pro Nacht für 2 Personen möglich.

Die **Bedürfnisse** der Zielgruppen unterscheiden sich ebenfalls je nach Art der flexiblen Unterkunft und des Angebots. Dies reicht von der einfachen Übernachtung unter freiem Himmel – ohne nennenswerte Infrastruktur – bis zu luxuriösen Varianten mit vielen Annehmlichkeiten und Services. Neben den infrastrukturellen Annehmlichkeiten ist auch das Bedürfnis nach Privatsphäre je nach Zielgruppe bzw. Unterkunftsform unterschiedlich ausgeprägt (siehe auch Kapitel 2.3). Je mehr als Besuchsmotiv das einzigartige Erlebnis und/oder das Erlebnis in der Natur im Vordergrund stehen, desto mehr steigt das Bedürfnis der Abgeschlossenheit, des alleinigen Erlebens und damit der Wunsch nach Privatsphäre – ohne Einblicke durch Fremde oder zu starke Nähe zu «Nachbarn». Gemeinsam ist den verschiedenen Ausprägungen bzw. Zielgruppen – wenn auch in unterschiedlicher Stärke – der spezielle Charakter der Übernachtung und die Nähe zur Natur.

Diese unterschiedlichen Bedürfnisse werden in Graubünden mit einer grossen Vielseitigkeit des Angebotes bedient, siehe Beispiele oben und Karte (S. 33).

Abbildung 14: Gondel Piz Nair



Quelle: @LittleCITY.ch

## **Erkenntnisse: Rahmenbedingungen**

### Anbieter

- Flexible Beherbergungsformen werden von einer grossen Bandbreite an unterschiedlichen Betreibern angeboten. In Graubünden sind es weitgehend Beherbergungs-, Camping- und Landwirtschaftsbetriebe, welche flexible Beherbergungen im Angebot haben.
- Flexible Beherbergungsangebote fristen in Graubünden (noch) ein Nischendasein. Dennoch lässt sich sagen, dass diese kein neues Phänomen sind, sondern etliche der erhobenen Angebote bereits seit mehreren Jahren bestehen.

### Motive und Ziele der Anbieter

- Die Motive der Anbieter unterscheiden sich je nach Anspruchsgruppe: Bei Gemeinden und DMOs steht eher die temporäre Nutzung leerstehender Flächen im Vordergrund, während Landbesitzer mit dem Angebot flexibler Beherbergungsformen ein Zusatzeinkommen generieren möchten.
- Flexible Beherbergungsformen können auch mit dem Ziel der Erweiterung des bisherigen Geschäftsfeldes oder als Marketingmassnahme angeboten werden.
- Ebenfalls können sie als Alleinstellungsmerkmal dienen, um sich von der Konkurrenz abzuheben.
- Die Steigerung der Logiernächte stellt bei der Unterstützung von flexiblen Beherbergungen durch Gemeinden oder DMOs (noch) kein Motiv dar, im Vordergrund stehen eher Kommunikations- und Marketingziele.
- Dies im Unterschied zu gewinnorientierten Betreibern, welche mit dem Angebot flexibler Beherbergungen betriebswirtschaftliche Ziele verfolgen.

### Zielgruppen

- Ursprünglich aus der Tiny House Bewegung und dem Streben nach einem ökologischeren und minimalistischeren Lebensstil entstanden, ist dieser Ursprungsgedanke immer noch beobachtbar und manifestiert sich in der Naturnähe vieler Flexlodges.
- Die Gästestruktur flexibler Beherbergungen unterscheidet sich stark; es ist jedoch eine Tendenz zu aktiven, naturbezogenen Gästen, die etwas Besonderes erleben oder etwas Neues ausprobieren möchten, feststellbar.
- Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer ist abhängig von der Ausgestaltung des Angebots. Bei einmaligen Erlebnissen und Angeboten mit eher einfacher Ausstattung ist diese eher tief, bei Einbindung des Angebots in bereits vorhandene Infrastruktur tendenziell höher.
- Das Potenzial für Wiederholungsaufenthalte ist im Bereich der Angebote, welche ein einmaliges und aussergewöhnliches Erlebnis versprechen, vergleichsweise gering.
- Die Zahlungsbereitschaft ist insbesondere für Angebote, welche ein einmaliges Erlebnis bieten, verhältnismässig hoch.
- Die Preise flexibler Beherbergungsformen variieren stark, liegen aber bei exklusiven, einmaligen Angeboten tendenziell höher als bei Formen, die weniger Privatsphäre bieten.
- Die Bedürfnisse der Gäste sind sehr unterschiedlich. Je einzigartiger das gebotene Erlebnis und oder je akzentuierter der Wunsch nach Naturnähe, desto höher ist auch das Bedürfnis nach Privatsphäre.

## 2.2 Erscheinungsform und Standort

Flexible Beherbergungsformen sind geprägt von ihrem individuellen Charakter. Die kreative Unterkunftsform dient als Gegenpol zum alltäglichen Wohnen und bietet so einen eigenen Erlebniswert (BTE Tourismus- und Regionalberatung, 2019). Die Erscheinungsform steht dabei oft in Wechselwirkung mit der natürlichen und gebauten Umwelt (Ford & Gomez-Lanier, 2017). So braucht es für hausähnliche Formen auf dem Wasser zwingend ein Gewässer, für die Errichtung von Baumhäusern sind per Definition geeignete Bäume erforderlich. Abhängig vom Standort ergibt sich eine Vielzahl an verschiedenen möglichen Beherbergungsformen (Rechsteiner, 2020). Die folgende Tabelle bietet eine nicht abschliessende Zusammenstellung und Einordnung verschiedener Erscheinungsformen flexibler Beherbergungen. Auch wenn sich Flexlodges kaum in Kategorien einordnen lassen und sich oftmals durch ihre einzigartige Erscheinung und ihr einmaliges Erlebnis auszeichnen, so lässt sich vielleicht gerade dies als gemeinsamer Nenner festhalten. Dieser Leitgedanke ist übertragbar auf die Gästestruktur: Die Gemeinsamkeit der grossen Diversität an unterschiedlichen Zielgruppen ist das Bedürfnis nach einem einmaligen Erlebnis, oftmals in Kombination mit der Naturnähe des Angebots. Dies macht wiederum den attraktiven, ansprechenden Standort in Kombination mit einer aussergewöhnlichen Erscheinungsform zu einem zentralen Faktor bei der erfolgreichen Angebotsgestaltung.

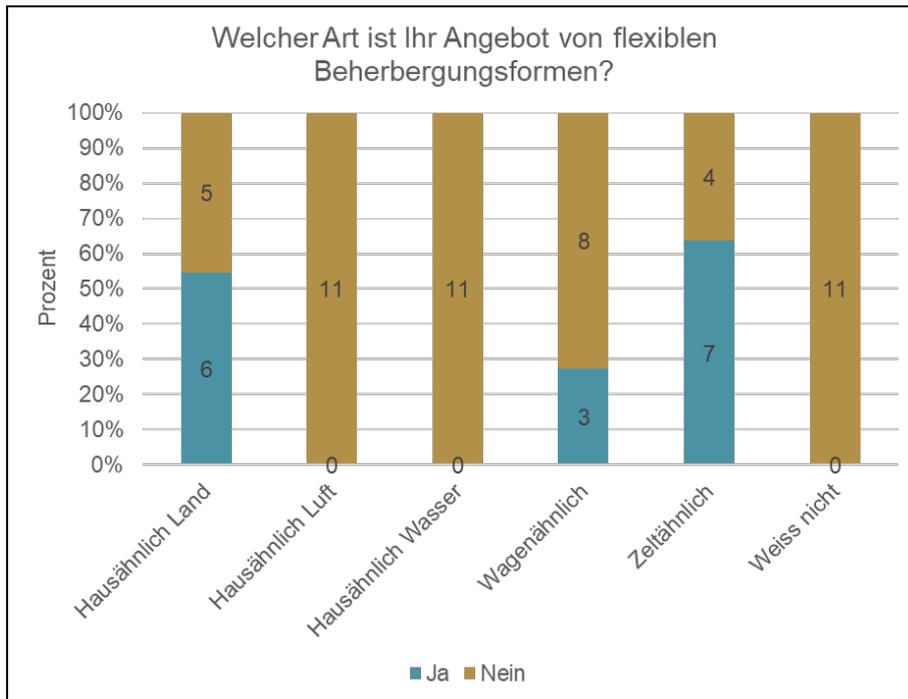
Tabelle 1: Erscheinungsformen flexibler Beherbergungen

Erscheinungsform						
Zeltähnlich	Wagenähnlich	Hausähnlich an Land	Hausähnlich auf dem Wasser	Hausähnlich in der Luft	Um-funktionierte Baute	Offene Form
Safarizelte	Bauwagen	Wohncontainer	Stelzenhäuser	Baumhäuser	Flugzeuge	Outdoor-Bett
Lodgezelte	Zirkuswagen	Stelzenhäuser	Wohnboote		U-Boote	Plattform
Tipis	Schäferwagen	Mobile Homes	Wohnschiffe			Isolationsmatte
Jurten	Campingwagen	Bungalows	Schwimmende Häuser			
	Ausgebaute (Bahn)waggons	Mikro-, Mini- & Kleinhäuser				
	Busse	Tiny Houses				
		Schlaffässer				
		Pods				
		Hütten				
		Cottages				
		Iglus				

Quelle: in Anlehnung an BTE Tourismus- und Regionalberatung (2019)

Die Ergebnisse der Online-Befragung scheinen für Graubünden die Hypothese aus der Theorie, dass die Erscheinungsform abhängig vom jeweiligen Standort ist (Rechsteiner, 2020) und oftmals mit der Umwelt interagiert (Ford & Gomez-Lanier, 2017), zu bestätigen. So weist von den elf aus der Umfrage bekannten flexiblen Beherbergungen keine eine besonders spezielle Erscheinungsform (wie bspw. hausähnliche Form auf dem Wasser oder in der Luft) auf.

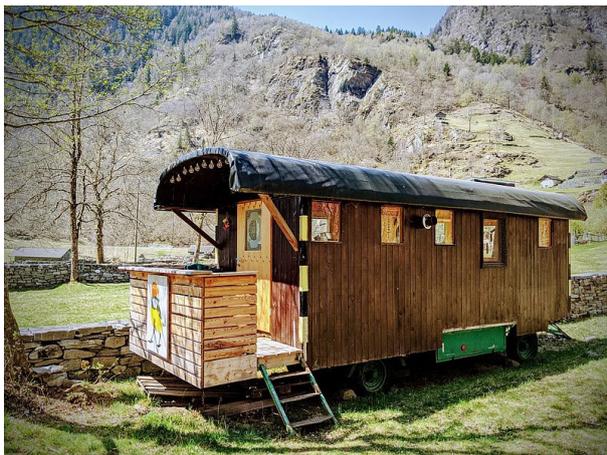
Abbildung 15: Erscheinungsform flexibler Beherbergungsformen (n=11)



Quelle: Eigene Darstellung

Es gilt zu beachten, dass die Online-Befragung lediglich einen Teil, der im Kanton Graubünden angebotenen flexiblen Beherbergungen abbildet. Die Ergebnisse des Desk Researchs bilden ein grösseres Spektrum an Erscheinungsformen ab: So kann unter anderem auch in Iglus (Davos Klosters) oder in einer Gondel auf dem Piz Nair übernachtet werden.

Abbildung 16: Bauwagen «Baumeisli»



Quelle: ©www.calancatal.ch

Viele Beherbergungsformen fügen sich wie von Ford & Gomez-Lanier (2017) propagiert verhältnismässig gut in ihre Umgebung ein: Ein Beispiel für die adäquate Interaktion von Beherbergungsform und Umgebung ist der Bauwagen «Baumeisli» im Calancatal. Der gemütlich eingerichtete Bauwagen steht unterhalb der Mondawiese und spricht mit einem Übernachtungspreis von CHF 50.- (Mindestaufenthaltsdauer 2 Nächte) sowohl Paare für einen romantischen Glamping-Aufenthalt als auch kleine Familien an. Der Wagen ist mit einer Camping-Küche ausgestattet. Im Aussenbereich befinden sich Komposttoiletten und fliessendes Wasser (Fondazione Calanca Delle Esploratrici, o.J.).

Ein weiteres Beispiel einer flexiblen Beherbergungsform, bei der Wert auf die Passung mit der natürlichen Umgebung und den lokalen Bezugsrahmen gelegt wurde, sind die Schlaffässer in Malans und Jenins. In der als Weinregion bekannten Bündner Herrschaft wurden Weinfässer so umgestaltet, dass diese an ausgewählten Standorten als flexible Beherbergungsform angeboten werden können.

Abbildung 17: Schlaffass



Quelle: @schlaf-fass.ch

Grundsätzlich sind die Wald- und Gewässerbestimmungen in der Schweiz relativ restriktiv, so dass

Umsetzungen auf Gewässern oder in/auf Bäumen selten bewilligt werden, was eine Erklärung sein kann, warum Erscheinungsformen wie Baumhäuser oder Schiffe im Kanton Graubünden keine Verbreitung finden (siehe auch Kapitel 3.2 Natur und Umwelt). Auf die Herausforderungen, welche mit dem Anbieten und insbesondere dem Standort und der damit verbundenen Bewilligung von Flexlodges einhergehen, wird in Kapitel 3 detailliert eingegangen.

#### **Erkenntnisse: Erscheinungsform und Standort**

- Die Erscheinungsform flexibler Beherbergungen steht in Wechselwirkung zum Standort. Oftmals lässt sich eine Passung der Erscheinungsform mit der natürlichen Umwelt festmachen.
- Ein attraktiver, ansprechender Standort in Kombination mit einer einmaligen, kreativen Erscheinungsform ist ein zentraler Faktor bei der Angebotsgestaltung flexibler Beherbergungen.

## 2.3 Angebotskriterien

Im Folgenden werden Kriterien beschrieben, welche das Angebot einer flexiblen Beherbergungsform als Gesamtprojekt charakterisieren.

### Gesamtgrösse

Im touristischen Zusammenhang spielt neben der Grösse der einzelnen Einheit auch die Gesamtgrösse des Projektes, d.h. die Gesamtanzahl der Einheiten eine Rolle. Diese Einheiten können entweder an einem Ort stehen (z.B. TCS Pop-Up-Glamping-Dorf auf der Alp Nagens) oder auf mehrere Standorte verteilt sein (z.B. Bubble-Hotels in Thurgauer Gärten, Obsthainen und Rebbergen von Thurgau Tourismus). Die Anzahl der Einheiten und wie diese arrangiert werden, geht u.a. auf die Zielsetzung und Zielgruppe des Projektes zurück (Marketing/Kommunikation, Bedürfnisse der Zielgruppe, betriebswirtschaftliche

Abbildung 18: Alphaus Val Surses

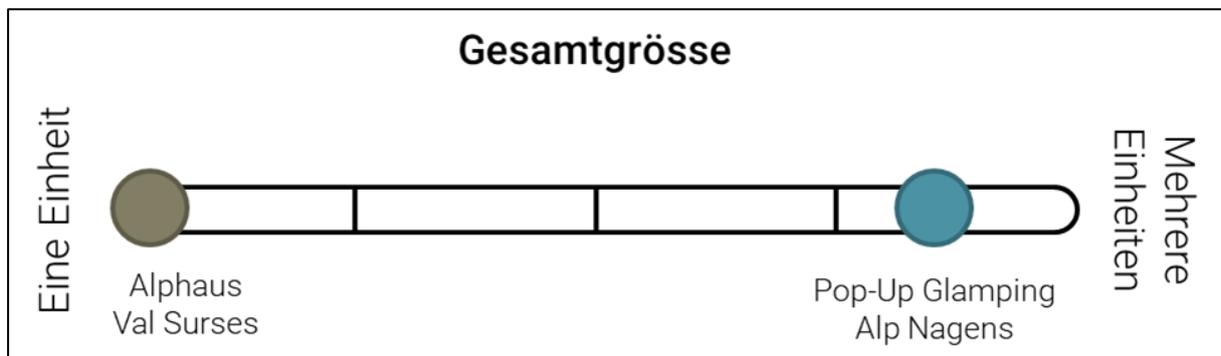


Quelle: ©SeraGio Fotografie

Motive, etc.). So umfassen bspw. betriebswirtschaftlich ausgerichtete Angebote tendenziell mehrere Einheiten, während bei marketingorientierten Angeboten eher der Erlebniswert und damit verbunden auch die Individualität des Angebots im Vordergrund stehen. Die Sekundärrecherche zeigt auf, dass rund ein Drittel aller erfassten Anbieter in Graubünden lediglich eine Einheit anbieten. Es ist zu vermuten, dass bei den anderen zwei Dritteln der Anbieter betriebswirtschaftliche Ziele und ggf. die Skalierbarkeit des Angebots im Fokus stehen, während bei den Anbietern mit nur einer Einheit der hohe Erlebniswert der Unterkunft propagiert wird und somit Gäste mit einer höheren Zahlungsbereitschaft angesprochen werden können.

Die folgenden Beispiele zeigen die Unterschiede verschiedener flexibler Beherbergungen in Graubünden bezüglich der Gesamtgrösse des Angebots auf (siehe Skala in Abbildung 19).

Abbildung 19: Typologie – Angebotskriterien: Skala der Gesamtgrösse



Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 20: Pop-Up Glamping Alp Nagens



Quelle: ©LAAX / Iliano

Während z.B. das TCS Pop-Up-Glamping-Dorf auf der Alp Nagens oberhalb von Laax im Sommer 2022 aus 20 Zelteinheiten bestehen wird (Abbildung 20), war das Alphaus Val Surses bei der Maiensäss Siedlung Monas, oberhalb von Savognin, im Sommer 2021, lediglich ein autarkes, alleinstehendes Ferienhaus (Abbildung 18).

Ob sich die Anzahl an Einheiten im Laufe der Zeit verändert, ist auf unterschiedliche Gründe zurückzuführen. Hauptsächlich ist die Reduzierung/Steigerung der Einheiten von den

verfügbaren finanziellen Mitteln, der Standortverfügbarkeit (inkl. Bewilligungen) und der Verfügbarkeit von (zusätzlichen) Betreibern abhängig.

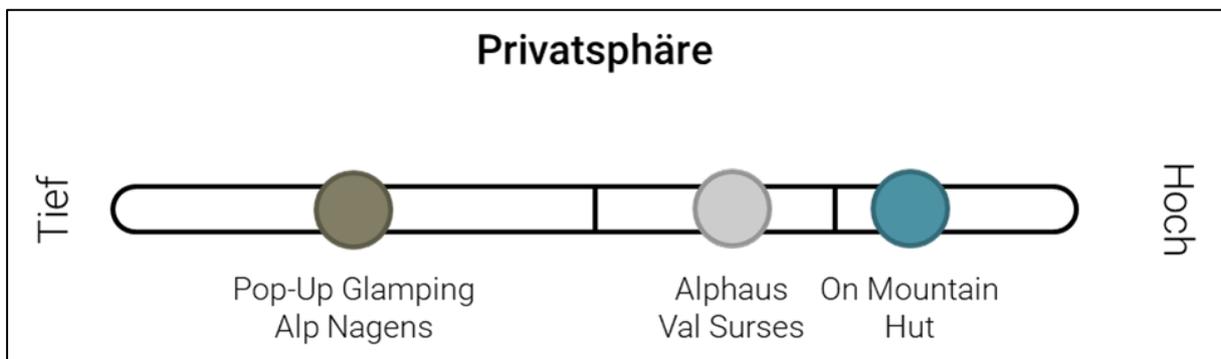
### Privatsphäre

Das Kriterium der Privatsphäre beschreibt, ob ein Betreiber flexibler Beherbergungen mehrere Einheiten im Angebot hat und falls ja, ob den Gästen eine eigene Sanitärausstattung und Verpflegungsmöglichkeit zur Verfügung steht oder ob geteilte Räumlichkeiten zur Deckung dieser Bedürfnisse bereitgestellt werden. Zudem umfasst das Kriterium auch, ob die Unterkünfte einsehbar oder blickgeschützt sind.

Die Umsetzung der Privatsphäre ist in den flexiblen Beherbergungen in Graubünden erneut sehr unterschiedlich und wird von den bereits zuvor ausgeführten Merkmalen wie z.B. der Zielgruppe, dem Standort, dem Konzept, etc. wechselseitig beeinflusst.

Die bereits erwähnten Beispiele zeigen diese Vielfalt sehr gut auf (siehe Skala in Abbildung 21).

Abbildung 21: Typologie – Angebotskriterien: Skala der Privatsphäre



Quelle: Eigene Darstellung

Das TCS Pop-Up-Glamping-Dorf oberhalb von Laax verfügt zwar beispielsweise über private WC-Häuschen, aufgrund des Dorf-Charakters genießen die Gäste jedoch wenig Privatsphäre. Das Alphaus Val Surses oberhalb von Savognin ist alleinstehend und bietet deshalb grundsätzlich viel Privatsphäre, aufgrund der exponierten Lage ist es aber dennoch nicht

blickgeschützt. Auch dieses Merkmal kann somit nicht verallgemeinert werden und muss für jedes flexible Beherbergungsobjekt individuell beurteilt werden.

Betreffend Privatsphäre kann bei den Beispielen die Tendenz festgestellt werden, dass wenn Projekte eine eher wirtschaftliche Ausrichtung verfolgen (z.B. TCS Pop-Up-Glamping-Dorf oberhalb von Laax), der zur Verfügung stehende Platz mit mehreren Einheiten ausgenutzt wird, um u.a. von gewissen Grösseneffekten zu profitieren. Dies führt natürlich dazu, dass bei der Privatsphäre – insbesondere der Blickgeschütztheit durch unmittelbare «Nachbarn» – Abstriche gemacht werden müssen. Hingegen sind Projekte, bei denen der Kommunikationszweck bzw. die Medienwirksamkeit im Vordergrund stehen, eher einzigartige, alleinstehende Formen, welche viel Bezug zur (unberührten) Natur und entsprechend auch viel Privatsphäre und Zweisamkeit bieten. Als Beispiel lässt sich hier die im Sommer 2019 temporär errichtete, autark funktionierende Berghütte mit Solarstrom, Quellwasser und Bio-Toilette der Laufsportfirma On am Lunghinsee bei Maloja nennen (Abbildung 22).

Abbildung 22: On Mountain Hut



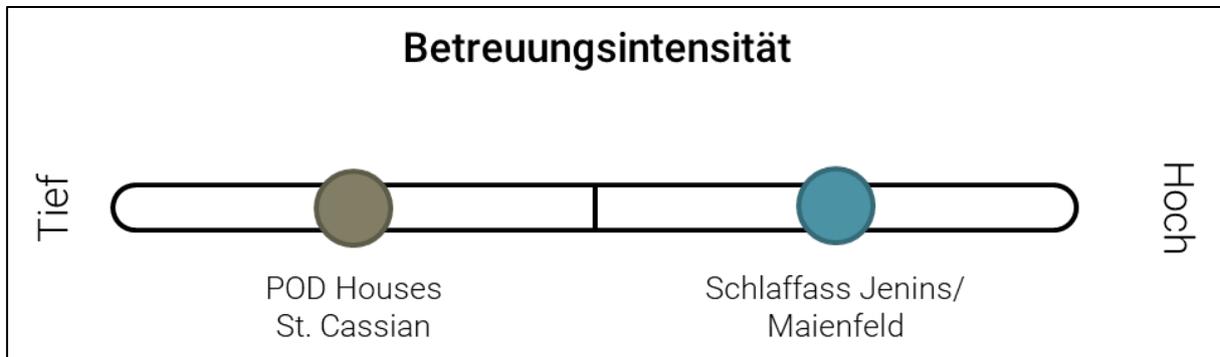
Quelle: ©On

### **Betreuungsintensität**

Flexible Beherbergungen unterscheiden sich in den zusätzlich zur Übernachtung angebotenen Dienstleistungen und auch bezüglich ihrem Betreuungsgrad. Die in Graubünden bestehenden flexiblen Beherbergungsbetriebe weisen eine tendenziell eher kurze Aufenthaltsdauer auf. So geben die im Rahmen der Online-Befragung erhobenen Beherbergungsbetriebe eine durchschnittliche Aufenthaltsdauer von ein bis zwei Nächten an. Aufgrund des damit einhergehenden beinahe täglichen Gästewechsels lässt sich für Flexlodges im Kanton Graubünden eine eher hohe Betreuungsintensität hinsichtlich Reinigung, Check-in und Check-out ableiten. Dieser Umstand macht diese Form der Unterkunft für Betreiber ggf. unattraktiver, da entsprechend Personal für den Empfang der neuen Gäste bereitstehen muss. Dies lässt sich evtl. durch Self-Check-in Optionen lösen, doch aufgrund des individuellen Charakters der Unterkünfte besteht zum einen ggf. Erklärungsbedarf zur Nutzung der Unterkunft und zum anderen ggf. ein Gästebedürfnis betreffend des persönlichen Kontakts mit den Gastgebern.

Im Allgemeinen hängt die Betreuungsintensität vom jeweiligen Konzept der flexiblen Beherbergungsform und der Möglichkeit der Nutzung von Synergien ab.

Abbildung 23: Typologie – Angebotskriterien: Skala der Betreuungsintensität



Quelle: Eigene Darstellung

Wenn die flexible Beherbergung z.B. wie im Fall der POD Houses oder auch der Mobilehomes auf dem Camping St.Cassian direkt an eine bestehende Unterkunftsform (z.B. Hotel, Campingplatz) angeschlossen und entsprechend in die bestehenden Prozesse und Strukturen eingeflochten werden kann (z.B. Personal für Check-in/-out, Reinigung), kann die Betreuungsintensität gesenkt werden. Wenn jedoch die flexible Beherbergung z.B. sehr dezentral gelegen ist und/oder nicht in eine bestehende Unterkunftsform integriert werden kann, wie beispielsweise bei den Schlaffässern in Jenins und Maienfeld, werden die regelmässigen Bewirtschaftungsaufgaben entsprechend (anfahrts-)aufwendiger und sind hinsichtlich Effizienz gut zu planen (siehe Einordnung in Abbildung 23).

### Erkenntnisse: Angebotskriterien

#### Gesamtgrösse

- Betriebswirtschaftlich ausgerichtete Angebote umfassen tendenziell mehrere Einheiten. Dies im Gegenteil zu marketingorientierten Angeboten, wo eher der Erlebniswert und die Individualität im Vordergrund stehen und welche oftmals nur aus einer Einheit bestehen.
- Die Änderung der Anzahl Einheiten im Verlauf der Zeit ist abhängig von den verfügbaren finanziellen Mitteln, der Standortverfügbarkeit inklusive der erforderlichen Bewilligungen sowie der Verfügbarkeit von Betreibern.

#### Privatsphäre

- Angebote wirtschaftlicher Ausrichtung umfassen häufig mehrere Einheiten, was mit weniger Privatsphäre einhergeht. Marketingorientierte Angebote mit nur einer Einheit bieten im Gegensatz dazu eher viel Privatsphäre.

#### Betreuungsintensität

- Die meist kurze durchschnittliche Aufenthaltsdauer erfordert aufgrund des häufigen Gästewechsels eine verhältnismässig hohe Betreuung.
- Je nachdem, ob eine flexible Beherbergung in ein bestehendes Angebot eingebettet werden kann, ist es möglich, die Betreuungsintensität zu reduzieren.

## 2.4 Objektkriterien

Die nachstehenden Kriterien aus der Fachliteratur beschreiben verschiedene objektbezogene Aspekte, anhand derer flexible Beherbergungsformen eingeordnet werden können.

### Individualität

Der Schwerpunkt flexibler Beherbergungsformen liegt oftmals auf dem einzigartigen Design. Viele Flexlodges sind massgeschneidert und generieren so einen hohen Erlebniswert (Mitchell, 2014). Verschiedene Autoren betonen, dass der Reiz flexibler Beherbergungsformen in ihrer Einzigartigkeit besteht und davon abgesehen werden soll, standardisierte Einheiten herzustellen und zu vertreiben (Anson, 2014; Shearer & Burton, 2019).

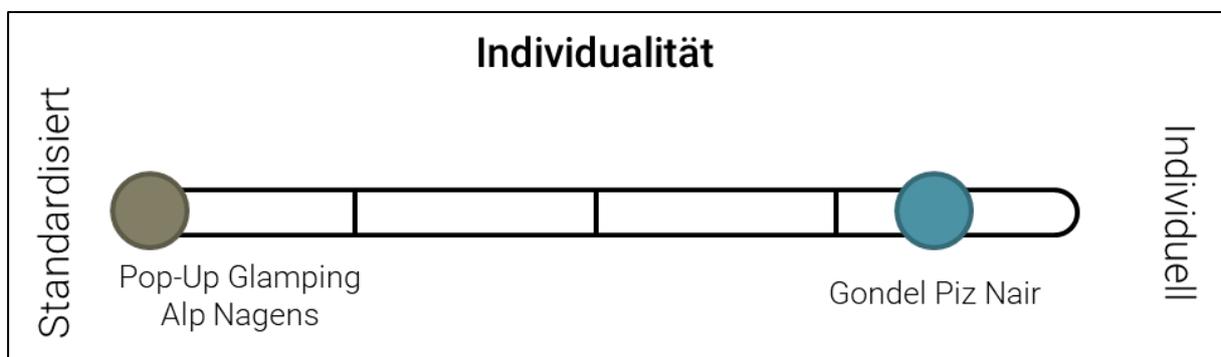
Im Kanton Graubünden lassen sich auch bezüglich Individualität unterschiedliche Ausprägungen beobachten (siehe Einordnung auf Skala in Abbildung 25). Das vom TCS betriebene Pop-Up Glamping auf der Alp Nagens besteht aus 20 einheitlichen Baumwollzelten (Abbildung 20). Umgekehrt ist die Gondel auf dem Piz Nair ein massgeschneidertes Einzelstück (Abbildung 24).

Abbildung 24: Gondel Piz Nair



Quelle: ©LittleCITY.ch

Abbildung 25: Typologie – Objektkriterien: Skala der Individualität



Quelle: Eigene Darstellung

### Mobilitätsgrad

Shearer & Burton (2019) nennen den Mobilitätsgrad als eines der wichtigsten Kriterien für eine Typologisierung flexibler Beherbergungsformen. Abhängig von den benötigten Ressourcen für die Mobilmachung beschreibt Raz (2020) die folgenden drei Ausprägungen hinsichtlich des Mobilitätsgrades:

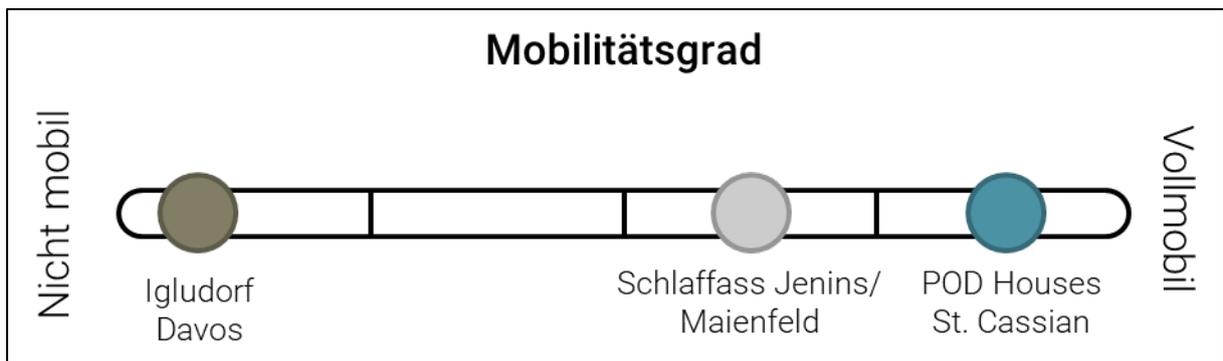
- **Vollmobile Einheiten:** Diese haben eine verkehrsrechtliche Zulassung und ein eigenes Fahrgestell. Sie können ohne zusätzliche Infrastruktur transportiert und disloziert werden.
- **Teilmobile Einheiten:** Diese verfügen über kein eigenes Fahrgestell und sind somit im Falle eines Transportes auf einen Anhänger oder ein anderes Transportmittel angewiesen.
- **Nicht mobile Einheiten:** Diese beruhen auf fixen Fundamentierungen. Immobile Beherbergungsformen sind nicht Gegenstand dieser Studie.

Für die Wahl des Mobilitätsgrades einer touristisch bewirtschafteten Beherbergungsform können vier wichtige Aspekte genannt werden

- **Einsatzzeit:** Werden die flexiblen Beherbergungen nur temporär benötigt, muss von Anfang an deren Versetzbarkeit miteingeplant werden (siehe auch nächste Punkte).
- **Bewilligungsbezug:** Je nach Standort kann es sein, dass flexible Beherbergungen nur temporär bewilligt werden (siehe Kapitel 3). Dieser Aspekt führt dazu, die Versetzbarkeit resp. Abbaubarkeit der flexiblen Unterkunft zwingend zu berücksichtigen.
- **Impact bei Bewegung:** Das Bewegen einer flexiblen Unterkunft kann einen grossen Einfluss auf die umliegende Natur ausüben (z.B. in unberührter Natur, ohne Zufahrtsstrassen). Die Mobilitätsart (z.B. selbstfahrend, Transport per Hubschrauber) ist entsprechend aufgrund des gewählten Standortes und unter Berücksichtigung des entstehenden Impacts resp. unter Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit bzw. des Natur- und Umweltschutzes zu wählen.
- **Kosten bei Bewegung:** Jede Mobilitätsart löst individuelle Kosten aus, die bei der Wahl der Mobilitätsart und in der Projektkalkulation zu berücksichtigen sind.

Die im Bündner Tourismus geläufigen Formen von flexiblen Beherbergungen lassen sich grösstenteils den teilmobilen Einheiten zuordnen (siehe Abbildung 26). Die nachstehenden Unterkünfte, können hier als Beispiele genannt werden.

Abbildung 26: Typologie – Objektkriterien: Skala des Mobilitätsgrads



Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 27: Igludorf Davos Klosters



Quelle: ©Igludorf Davos Klosters

Die Holzglus (POD Häuser) des Camping St. Cassian in Lantsch/Lenz sind mit einem Gabelstapler versetzbar, die Mobilehomes haben Räder. Auch die Schlaffässer in der Bündner Herrschaft sind nicht mit dem Boden verbunden und haben kein Zu- und Abwasser, weshalb auch diese grundsätzlich versetzbar wären. Für einen betriebswirtschaftlich erfolgreichen Betrieb wurden sie aber auf Dauer aufgestellt und werden ganzjährig betrieben. Der Aufwand für das Wegnehmen bzw. Wiederaufstellen der eine Tonne schweren Fässer wäre mit dem Kran zudem aufwendig und teuer. Das Iglu-

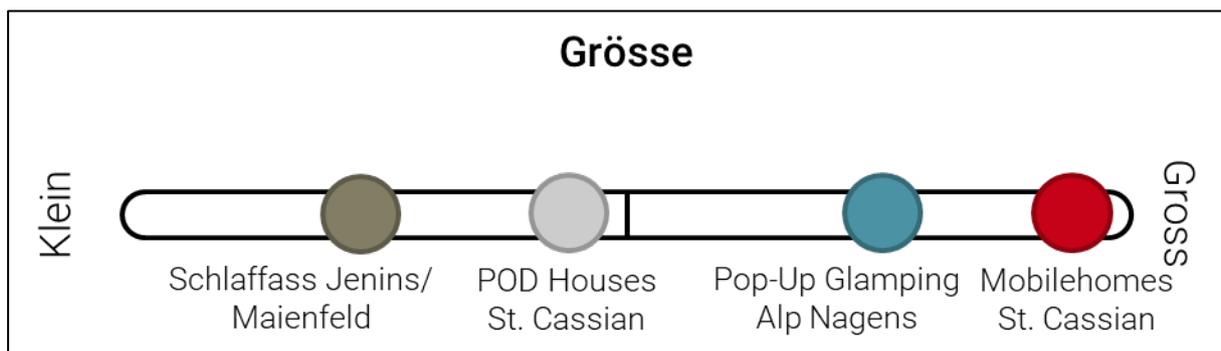
Dorf Davos Klosters (Abbildung 27) wird zwar jedes Jahr von Grund auf neu errichtet, das einzelne Iglu wäre aufgrund seiner Beschaffenheit aber nicht transportfähig.

## Grösse

Neben dem Mobilitätsgrad ist die Grösse des einzelnen Objekts gemäss Shearer und Burton (2019) das zweite wichtige Kriterium zur Klassifizierung flexibler Beherbergungsformen. Mitchell (2014) betont jedoch, dass gemäss seiner Auffassung eine Definition mittels Festschreibung auf eine bestimmte Anzahl an Quadratmetern nicht sinnvoll erscheint. Die maximale Grösse von flexiblen Beherbergungseinheiten ist oftmals durch das vorgesehene Transportmittel beschränkt, variiert aber je nach Land und gängigen Verkehrsvorschriften. Statt den Abmessungen kann auch das Gewicht der limitierende Faktor sein, dies ist abhängig von den geltenden Transportvorschriften (Shearer and Burton, 2019).

Eine konkrete Aussage zur durchschnittlichen Grösse der flexiblen Beherbergungen ist auch für Graubünden aufgrund der sehr individuellen Ausprägungen nicht zielführend – weder generell, noch bezogen auf die Erscheinungsform. Einige Beispiele – in Abbildung 28 in einer Grössenskala dargestellt – verdeutlichen dies.

Abbildung 28: Typologie – Objektkriterien: Skala der Grösse (bezogen auf Quadratmeter)



Quelle: Eigene Darstellung

Die zwei Holziglus (POD Häuser) des Campings St.Cassian in Lantsch/Lenz beherbergen total 5 Betten auf je ca. 8 – 10m<sup>2</sup>. Am anderen Ende der Skala befinden sich die Mobilehomes des Campings St. Cassian. Auf über 20m<sup>2</sup> bieten die geräumigen Chalets Platz für 2 – 6 Betten. Auch die Baumwollzelte des Pop-Up-Glamping-Dorfs auf der Alp Nagens sind geräumig: Die Tipis erstrecken sich auf je 20m<sup>2</sup>. Von eher kleinem Volumen sind die Schlaffässer: Diese wurden aus ehemaligen Weinfässern konstruiert, welche je 8000 Liter fassen. An den beiden Standorten in Maienfeld und Jenins werden total 3 Schlaf- und 2 Aufenthaltsfässer angeboten, wobei dem Gast jeweils zwei Fässer zur Verfügung gestellt werden, eines zum Schlafen sowie eines zum Essen und Verweilen (schlaf-fass.ch, o.D.a; o.D.b).

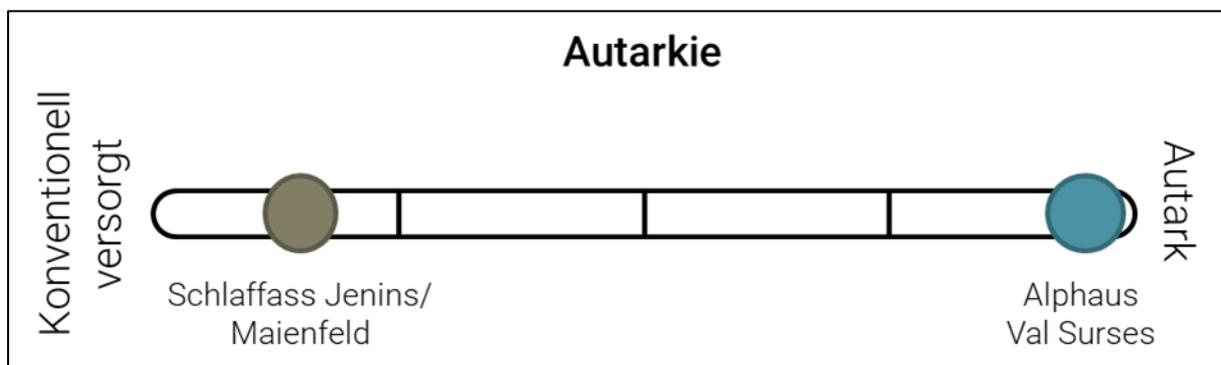
Neben dem Bezug auf die Quadratmeter zeigen die Ergebnisse der Sekundärforschung auf, dass die Mehrheit der erfassten flexiblen Beherbergungen entweder zwei oder vier Betten pro Einheit umfassen. Daraus lässt sich die Schlussfolgerung ziehen, dass häufig entweder Paare oder aber (Klein-)Familien als Zielgruppe angesprochen werden.

## Autarkie

Vor dem ökologischen Hintergrund der Tiny House Bewegung erfährt das Merkmal Autarkie besondere Relevanz. Beim Bau und Betrieb einer flexiblen Beherbergungsform müssen die Infrastrukturthemen Stromversorgung, Wasserversorgung und Entsorgung sowie Temperaturregulierung gelöst werden. Flexlodges können danach eingeteilt werden, inwiefern diese drei Themen eigenständig und ohne nicht-umweltbedingte Standortfaktoren versorgt werden können (Raz, 2020). Raz (2020) nennt die folgenden drei Unterteilungen:

- **Autarke** Flexlodges sind lediglich von umweltbedingten Standortfaktoren wie beispielsweise der Sonneneinstrahlung abhängig.
- **Konventionell versorgte** Flexlodges sind bei allen drei Infrastrukturthemen auf nicht-umweltbedingte Standortfaktoren wie Strom- und Wasserleitungen angewiesen.
- **Teilautarke** Beherbergungsformen sind eine Mischform obiger genannter Varianten.

Abbildung 29: Typologie – Objektkriterien: Skala der Autarkie



Quelle: Eigene Darstellung

Das Alphas im Val Surses ist der erste autarke Prototyp der modularen Baueinheit Quadrin der Uffer AG. Der Prototyp ist ein in sich geschlossenes System, welches vor Ort Wasser aufbereitet und Energie erzeugt (Val Surses Savognin Bivio, 2021) und demnach lediglich von Sonneneinstrahlung und Niederschlag abhängig ist. Die Weinfässer in Jenins und Maienfeld wiederum verfügen über keine autarke Strom- und Wasserversorgung. Sie verfügen über einen Stromanschluss, als Sanitäreinrichtungen stellt der Anbieter konventionelle Anlagen zur Verfügung (siehe Abbildung 29 zur Einordnung dieser Beispiele auf einer Autarkie-Skala).

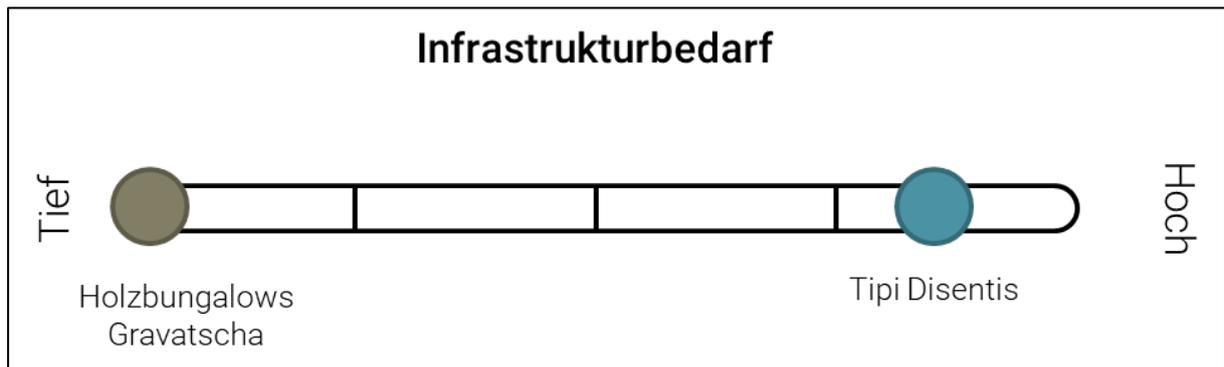
## Infrastrukturbedarf

Dieses Merkmal beschreibt den Bedarf an zusätzlicher Infrastruktur zur Befriedigung der Gästebedürfnisse. Der Fokus liegt hier einerseits auf der Küchenausstattung, also inwiefern eine Einrichtung zur Zubereitung einer Mahlzeit vorhanden ist. Andererseits auf der Frage, ob die Beherbergungsform über eine Sanitärausstattung verfügt oder ob diese zusätzlich in Form separater Infrastruktur zur Verfügung gestellt werden muss.

Wie aus den geführten Interviews hervorgeht, sind gerade die Sanitäreinrichtungen bei den flexiblen Beherbergungsformen ein wichtiger Aspekt, u.a. auch hinsichtlich Bewilligung des Vorhabens. Während das Angebot von Dusche/Bad je nach Unterkunftsform und Aufenthaltsdauer mehr einen Aspekt des Komforts für den Gast darstellt, ist die Bereitstellung einer Toilette nicht nur hinsichtlich des Komforts, sondern auch betreffend Sauberkeit der Natur, Geruchsbelästigung und Hygiene wichtig. Diese Tatsache wird von der Sekundärrecherche bestätigt. So verfügt die

grosse Mehrheit der untersuchten Beherbergungsangebote in Graubünden über ein WC, und die Mehrzahl über eine Dusche oder ein Bad. Die Ausgestaltung der sanitären Einrichtungen ist wiederum sehr individuell und hängt neben der Zielgruppe auch stark mit dem Standort zusammen. Sind z.B. am Standort bereits sanitäre Einrichtungen vorhanden (z.B. in einem Hof, in einer Hütte, auf einem Rastplatz, auf einem Campingplatz), können diese ins Konzept einbezogen werden. Sind hingegen keine Einrichtungen vorhanden, müssen individuelle Lösungen gefunden werden.

Abbildung 30: Typologie – Objektkriterien: Skala des Infrastrukturbedarfs



Quelle: Eigene Darstellung

Sowohl die Holzbungalows auf dem Camping Gravatscha in Samedan (Abbildung 32) als auch die Tipis in Disentis (Abbildung 31) befinden sich auf einem Campingplatz. Bezüglich des zusätzlichen Bedarfs an Infrastrukturen lassen sich jedoch bei den beiden Beherbergungsformen grosse Unterschiede beobachten. Während die Tipis lediglich über eine Aussenfeuerstelle verfügen (TCS, o.J.-a) und ansonsten von den Infrastrukturen des Campingplatzes Gebrauch gemacht werden kann, sind die Holzbungalows des Campings Gravatscha mit einer Küche und einem Bad ausgestattet (Camping Gravatscha Samedan, o.J.) (siehe Skala in Abbildung 30).

Abbildung 31: Tipis Camping Disentis



Quelle: ©TCS

Autarke Beherbergungsformen wie das Alphaus Val Surses wiederum bedürfen per Definition keiner zusätzlichen Infrastrukturen.

Die verschiedenen Lösungen beeinflussen aufgrund ihres Autarkiegrades dann auch den Impact, welchen die flexible Beherbergung am Standort hinterlässt. Wenn z.B. eine Toilette regelmässig geleert werden muss und entsprechend regelmässig ein Fahrzeug zur Unterkunft gelangen muss, ist der Einfluss auf die Umwelt höher, als wenn eine autarke Lösung möglich ist. Hier besteht wiederum ein Zusammenhang mit allfälligen Fahrverbotszonen, welche die Umsetzbarkeit bzw. Bewilligung des Projektes beeinflussen können.

Abbildung 32: Holzbungalows Camping Gravatscha



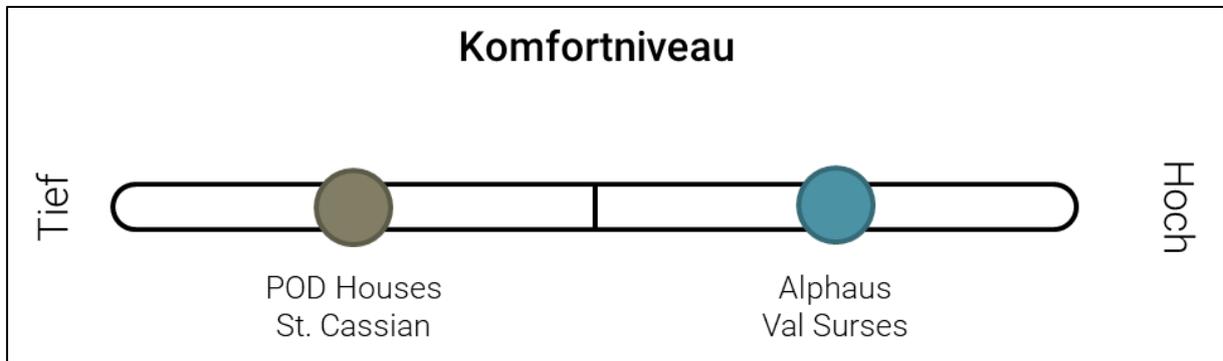
Quelle: ©Camping Gravatscha

Nur die Hälfte aller im Rahmen der Sekundärforschung erhobenen flexiblen Beherbergungen in Graubünden verfügt über eine Kochausstattung. Berücksichtigt werden müssen nebst Gründen der Architektur der einzelnen Beherbergungstypen in diesem Zusammenhang auch Bestimmungen hinsichtlich allfälliger Feuerverbote, ggf. müssen also alternative Lösungen für das Kochen gefunden werden.

### Komfortniveau

Analog der Klassifikation der Campingplätze Schweiz (Swisscamps, o.J.) können flexible Beherbergungsformen approximativ einem Komfortniveau zugeordnet werden. Die Bandbreite reicht von schlichten Beherbergungen mit der notwendigsten Ausstattung und Infrastruktur bis zu luxuriösen Beherbergungen mit erstklassiger und bis ins Detail abgestimmter Ausstattung (siehe Skala in Abbildung 33).

Abbildung 33: Typologie – Objektkriterien: Skala des Komfortniveaus



Quelle: Eigene Darstellung

Die Holzglus (POD Häuser) des Campings St.Cassian Lantsch/Lenz sind beispielsweise einfach gehalten, ohne Küche oder WC. Auf dem Campingplatz besteht die Möglichkeit zu kochen und die öffentlichen Sanitäranlagen zu benutzen. Auch die Schlaffässer in der Bündner Herrschaft sind schlicht ausgestattet, ein Fass verfügt jeweils über Bettdecken, das zweite ist mit Tisch und Bank ausgestattet. Duschen gibt es nicht, WC und Lavabo sind am Hintereingang eines Fasses bzw. im Anbau des Gastgeberhauses verfügbar. Dagegen bietet das autarke Alphaus Val Surses neben der Dusch- und Kochmöglichkeit auch eine Internetverbindung.

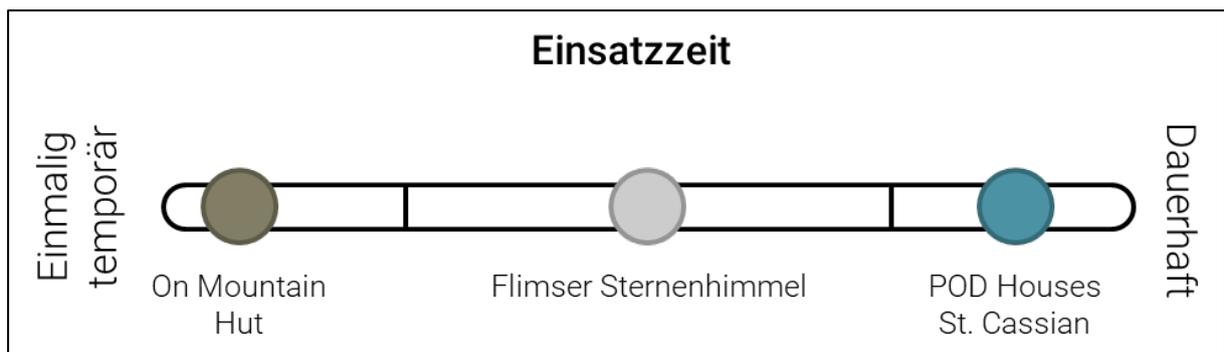
## Einsatzzeit

Mit diesem Merkmal wird beschrieben, während wie vielen Monaten eines Jahres eine flexible Beherbergungsform zur Vermietung angeboten wird. Neben persönlichen Beweggründen der Anbietenden ist dies unter anderem abhängig von Faktoren des jeweiligen Standortes sowie der Ausstattung und Bauweise der jeweiligen Beherbergung.

Auch in Graubünden ist die Einsatzzeit aufgrund der oben genannten Faktoren sehr unterschiedlich und individuell. Hinzu kommt noch der Faktor «Bewilligung», welche ggf. nur für eine beschränkte Zeit erteilt werden kann (siehe Kapitel 3.1). Es lässt sich grundsätzlich unterscheiden zwischen (siehe Abbildung 34):

- **Temporären, einmaligen Angeboten** (Sommer oder Winter), z.B. On Mountain Hut am Lunghinsee im Sommer 2019.
- **Temporären, wiederholten Angeboten** (Sommer oder Winter), z.B. Schlafen unter dem Sternenhimmel beim Besucherpavillon Sardona ist jeweils im Sommer möglich, das Iglu-Dorf Davos Klosters wird seit 2007 jeweils im Winter errichtet.
- **Dauerhaften Angeboten** (ganzjährig in Betrieb), z.B. beheizbare Holzglus (POD Häuser) Camping St Cassian Lantsch/Lenz, beheizbare Schlaffässer Maienfeld und Jenins.

Abbildung 34: Typologie – Objektkriterien: Skala der Einsatzzeit



Quelle: Eigene Darstellung

Den Ergebnissen der Sekundärforschung zufolge wird der grösste Teil der flexiblen Beherbergungsangebote in Graubünden entweder ganzjährig oder während der Sommersaison betrieben. Pop-Up-Angebote oder flexible Beherbergungen, welche nur im Winter verfügbar sind, bilden lediglich eine Nische des Gesamtangebots flexibler Beherbergungen.

## **Erkenntnisse: Objektkriterien**

### Individualität

- Der Schwerpunkt flexibler Beherbergungen liegt oftmals auf dem einzigartigen Design.
- Viele flexible Beherbergungen sind massgeschneiderte Einzelstücke und schaffen so einen hohen Erlebniswert.

### Mobilitätsgrad

- Der Mobilitätsgrad flexibler Beherbergungen lässt sich in mobil, teilmobil und nicht-mobil unterscheiden.
- Die Wahl des Mobilitätsgrads ist abhängig von der Einsatzzeit, der für die flexible Beherbergung erforderlichen Bewilligung, sowie dem Impact und den Kosten bei der Bewegung der Einheit.
- Die flexiblen Beherbergungen in Graubünden lassen sich mehrheitlich als teilmobil einordnen.

### Grösse

- Zur Grösse flexibler Beherbergungen in Graubünden lassen sich keine bindenden Aussagen machen, diese unterscheidet sich von Beherbergung zu Beherbergung.

### Autarkie

- In Bezug auf das Kriterium «Autarkiegrad» lassen sich flexible Beherbergungen in autark, teilautark oder konventionell versorgt einteilen.

### Infrastrukturbedarf

- Flexible Beherbergungen bedürfen zusätzlicher Infrastruktur, insbesondere bezüglich Küchen- und Sanitärausstattung. Gerade die Sanitärausstattung ist von grosser Wichtigkeit, da diese im Rahmen eines Beherbergungsangebots zwingend vorhanden sein muss.
- Der Bedarf an zusätzlicher Infrastruktur ist stark vom Standort der flexiblen Beherbergung und der Einbettung in bereits vorhandene Infrastrukturen abhängig, auch der Autarkiegrad spielt eine wichtige Rolle.

### Komfortniveau

- Bezüglich des Komfortniveaus flexibler Beherbergungen lässt sich ein grosses Spektrum beobachten, welches von sehr schlichten Beherbergungen bis zu Beherbergungen mit äusserst luxuriöser Ausstattung reicht.

### Einsatzzeit

- Hinsichtlich der Einsatzzeit flexibler Beherbergungen lassen sich drei verschiedene Typen beobachten: Temporäre und einmalige Angebote, temporäre und sich wiederholende Angebote sowie dauerhafte Angebote.
- Die Einsatzzeit ist nebst dem Standort und der Ausstattung vor allem auch abhängig von der jeweiligen Bewilligung.

## 2.5 Geschäftserfolg

Die im Vergleich zur stationären Beherbergung im Hotel geringeren Investitionskosten legen nahe, dass sich mit flexiblen Beherbergungsformen ein besseres Kosten-/Ertragsverhältnis erzielen lassen kann. Um die Hypothese des besseren Kosten-/Ertragsverhältnisses bestätigen zu können, müsste eine erhebliche Anzahl an flexiblen Beherbergungen anhand ihrer Investitionskosten, Aufwände und Erträge im Detail analysiert werden, was jedoch nicht Gegenstand dieser Grundlagenstudie war.

Im Folgenden geht es vielmehr um die betriebswirtschaftliche Leistungsfähigkeit einer flexiblen Beherbergungsform, welche von einer Vielzahl an Faktoren abhängt.

### Erfolgsfaktoren im Betriebskonzept

Die Betriebskonzepte der flexiblen Beherbergungsformen unterscheiden sich teils stark. Neben den «typischen» Betriebsaspekten (z.B. Marketing, Finanzen, Investition) **haben sich aufgrund der durchgeführten Interviews** die folgenden Aspekte herauskristallisiert, welche für einen erfolgreichen Betrieb zu beachten sind und nachfolgend wiedergegeben werden:

- **Attraktiver Standort:** Die Standortsuche ist bei den meisten Konzepten von flexiblen Beherbergungsformen die grösste Herausforderung. Die raumplanerische Gesetzgebung gibt hier einen konkreten Rahmen vor, der eingehalten werden muss (siehe Kapitel 3.1). Die Bewilligung ausserhalb der Bauzone ist schwieriger zu erhalten als die Bewilligung innerhalb der Bauzone. Die Umsetzung bei landwirtschaftlichen Betrieben – welche oft unter dem Begriff «Agrotourismus» läuft – ist herausfordernd, da die Unterkunft beim Betriebszentrum liegen aber dennoch attraktiv sein sollte (z.B. nicht an geruchs- oder lärmintensiven Stellen auf dem Betriebsgelände).

Die Standortattraktivität bezieht sich aber nicht nur auf die Attraktivität gegenüber dem Gast, sondern auch hinsichtlich wirtschaftlicher Funktionalität (z.B. hinsichtlich Kosten, Synergiepotenzial etc.).

Der Standort muss also bewilligungsfähig und sowohl für den potenziellen Gast als auch wirtschaftlich attraktiv sein.

- **Gastgebermentalität:** Ist das Konzept der flexiblen Beherbergung auf eine Zielgruppe ausgerichtet, die eine persönliche Betreuung durch einen Gastgeber erwartet, ist die Gastgebermentalität ein entscheidender Erfolgsfaktor.

Oft wird die Betreuungsintensität (siehe Kapitel 2.3) von flexiblen Beherbergungsformen unterschätzt. Es reicht nicht, einen geeigneten Standort zu finden (z.B. bei einem Landwirtschaftsbetrieb, auf einem nicht genutzten Hotelparkplatz). Die erwartungsgerechte Betreuung der Gäste muss sichergestellt werden. Schlechte Bewertungen auf Online-Plattformen können ansonsten schnell zu einem Misserfolg des Projekts führen und unter Umständen sogar auf den (Haupt-)Betrieb abfärben, der ggf. nur das Land zur Verfügung stellt (z.B. Landwirtschaftsbetrieb, Hotel).

- **Betreuung der Buchungen:** Unterschätzt wird oft die Betreuungsintensität rund um die Buchungen. Auch bei bestehender Möglichkeit der Online-Buchung lösen Buchungen bzw. Anfragen der Buchenden einen hohen zeitlichen Aufwand aus und erfordern eine Form des Rezeptions-/Buchungsservices. Der unterschätzte Aufwand liegt hier insbesondere im Bereich der Anfragen zu (Um-)buchungen, Stornierungen oder Zusatzleistungen. Auch allgemeine Fragen, wie Informationen zu Anreise, Ausstattung der Unterkunft, Mitzubringende Kleidung/Ausrüstung etc. sind gerade bei den einzigartigen Unterkünften

häufig. Für die Gästezufriedenheit sowie die Reputation des Gastgebers und damit den Erfolg des Unterkunftsprojektes ist der professionelle Umgang mit diesen Anfragen zentral.

- **Know-how:** Die Auswertung der Interviews zeigt, dass das Know-how, insbesondere zum Betrieb von flexiblen Beherbergungsformen, bei den Anbietern unterschiedlich ausgeprägt ist. Gerade bei Betreibern ohne bisherigen Bezug zur Tourismusbranche oder Betreibern, welche eine Flexlodge «nebenbei» führen möchten, kann es zu Fehleinschätzungen und «Betriebsfehlern» kommen. Dies kann von Finanz- und Buchhaltungs-, über Marketing- und Personalwissen grundsätzlich alle Aspekte des Betriebs betreffen. Die oben genannten Herausforderungen im Zusammenhang mit der Gastgebermentalität und der Betreuung der Buchungen können ebenfalls auf den Faktor «fehlendes Know-how» zurückgeführt werden. Eine Professionalisierung der Anbieter, z.B. über Weiterbildungen, Leitfäden, Beratungsangebote ist wichtig, um die erfolgreiche Umsetzung von Flexlodge-Projekten zu fördern.

## Kosten und Finanzierung

Wie bei allen Projekten, müssen auch für die erfolgreiche Umsetzung von Flexlodge-Projekten die Kosten und die Finanzierung realistisch geplant werden.

Die **Finanzierung** ist bei Projekten aller Art eine der grossen Herausforderungen – so, gemäss Interviewpartnern, auch bei Flexlodge-Projekten. Grundsätzlich können Flexlodge-Projekte z.B. mit Anschubfinanzierungen von (touristischen) Organisationen (z.B. Vereine, Tourismusorganisationen) oder öffentlichen Instanzen (z.B. Gemeinden, Kanton) unterstützt und gefördert werden – was bei den Flexlodges in Graubünden auch bereits angewandt wird. Die Interviewpartner haben hinsichtlich der Finanzierung von flexiblen Beherbergungen keine Herausforderungen genannt, die speziell bei dieser Art von Projekt vorkommt. Deshalb wird die Thematik an dieser Stelle nicht weiter vertieft.

Die **Kosten** sind beim Thema flexible Beherbergungsformen erneut so individuell wie die zugrundeliegenden Konzepte. Nachfolgend soll lediglich auf einige Besonderheiten hingewiesen werden, die von den Interviewpartnern angesprochen wurden. Die verschiedenen Kostenarten sind in Abbildung 35 dargestellt.

- **Logistische Kosten** können insbesondere bei temporären Projekten z.B. für den Transport, die Überwinterung/-sommerung oder die Lagerung entstehen. Ein Aspekt, welcher durch die Interviewpartner immer wieder hervorgehoben wurde, sind die Kosten für das Aufstellen resp. Abbauen der Beherbergungen. Bei den meisten Konzepten macht es wirtschaftlich keinen Sinn, diese saisonal auf- und abzubauen, da dies viel Aufwand bedeutet und hohe Kosten verursacht – insbesondere, wenn die Einheiten nicht selbstfahrend sind oder der Standort nicht durch Wege erschlossen ist.
- Flexible Beherbergungen können grundsätzlich mit einer Reihe von **Services** ausgestattet werden (z.B. Transfer zum Bahnhof/Flughafen, Rezeption, Verpflegung, Wellness, Ausflüge). Der Umfang dieser Angebote und die Möglichkeit zur Nutzung von Synergien mit anderen Leistungsträgern bestimmt die entsprechende Kostenfolge für die Anbieter.
- Die **laufenden Kosten** (Energie, Verbrauchs- und Betriebsmaterial etc.) sind u.a. abhängig von
  - Saison (z.B. Heizen)
  - Standort (z.B. Kosten für Transport von Wasser/Abwasser)
  - Infrastruktur (z.B. Strom, Wasser)
  - Ausstattung und Komfort: je mehr Ausstattung desto mehr muss unterhalten und ggf. regelmässig erneuert werden
  - Flächen-/Gartenpflege

- Die **Investitionskosten** sind abhängig von der Unterkunftsart und der Ausstattung, dies kann bei ca. 7'000 CHF für eine einfache Beherbergungsform beginnen und sich auf mehrere hunderttausend CHF steigern. Neben der Unterkunftsart und deren Ausstattung kann die Erschliessung des Standortes die Investitionskosten in die Höhe treiben (z.B. Gestaltung Aussenbereich, Fundamente und Wege anlegen, Beleuchtung, Wasser-/Abwasser- und Stromversorgung). Die Erschliessung kann dabei teurer sein als die Unterkunftseinheit selbst.

Abbildung 35: Kostenarten bei Flexlodge-Projekten



Quelle: Eigene Darstellung

## Rentabilität

Die wirtschaftliche Rentabilität hängt ebenfalls stark mit dem Konzept hinter den flexiblen Beherbergungsformen und den Zielen der Betreiber zusammen. Wird ein einzigartiges Erlebnis, dessen Motiv eher im Bereich Marketing und Kommunikation anzusiedeln ist, angeboten, kann der Aufwand – insbesondere, wenn es eine einmalige Umsetzung ist, mit ggf. lediglich einer Einheit – den wirtschaftlichen Ertrag übersteigen. Ist das Konzept jedoch auf Gewinn ausgerichtet, so lässt sich dieser mit flexiblen Beherbergungsformen durchaus realisieren. Der im Vergleich zu traditionellen Hotels geringere Investitionsbedarf und die für einmalige Erlebnisse höhere Zahlungsbereitschaft (siehe Zielgruppen Kapitel 2.1) implizieren ein vorteilhafteres Kosten-/Ertragsverhältnis<sup>3</sup>. Für beide Varianten gibt es zahlreiche Beispiele in Graubünden. So kann ein Projekt, nach Aussage von Interviewpartnern, bereits nach wenigen Wochen rentabel sein oder erst nach mehreren Jahren oder nie bzw. die Rentabilität kann in anderen statt monetären Werten liegen.

Bei der Planung des Konzeptes muss hinsichtlich Rentabilität die Wechselwirkung zwischen allfälligen Grössenvorteilen (z.B. Aufstellen von mehreren Beherbergungseinheiten) und der Zahlungsbereitschaft für einmalige Erlebnisse berücksichtigt werden (siehe Zielgruppen Kapitel 2.1). Es muss davon ausgegangen werden, dass je weniger einmalig und je mehr standardisiert das Erlebnis ist, desto mehr wird die Zahlungsbereitschaft der Zielgruppe sinken, jedoch die Kostenersparnis hinsichtlich Investitions- und Betriebskosten steigen. Die individuelle Balance dieser beiden Aspekte ist für das jeweilige Betriebskonzept auszutarieren.

<sup>3</sup> So individuell die unterschiedlichen flexiblen Beherbergungsformen sind, so unterschiedlich ist auch deren Einkommenspotenzial und langfristige Wirtschaftlichkeit. Dennoch ist davon auszugehen, dass Betreiber von Flexlodges unter wirtschaftlich günstigeren Voraussetzungen operieren können.

## Erkenntnisse:

### Erfolgsfaktoren

- Der erfolgreiche Betrieb flexibler Beherbergungen ist unter anderem von einem attraktiven Standort, der Gastgebermentalität, der professionellen Betreuung der Buchungen sowie dem vorhandenen Know-how abhängig.

### Kosten und Finanzierung

- Die Finanzierung flexibler Beherbergungen ist oftmals mit grossen Herausforderungen verbunden.
- Anschubfinanzierungen von touristischen Organisationen oder öffentlichen Instanzen können bei dieser Herausforderung Abhilfe leisten.
- Die Kostenstruktur flexibler Beherbergungsangebote ist sehr individuell. Flexible Beherbergungen weisen hinsichtlich der logistischen Kosten, der laufenden Kosten und der Investitionskosten einige Besonderheiten auf.

### Rentabilität

- Die Rentabilität flexibler Beherbergungsangebote hängt stark mit dem Konzept und den Zielen der Betreiber zusammen.
- Nicht alle Betreiber verfolgen betriebswirtschaftliche Ziele. Falls intendiert, lässt sich aber mit flexiblen Beherbergungen durchaus Gewinn realisieren.
- Es gilt, die Wechselwirkung zwischen Grössenvorteilen und Zahlungsbereitschaft zu berücksichtigen: Je individueller und je mehr Privatsphäre eine flexible Beherbergung aufweist, desto höher liegt auch die Zahlungsbereitschaft der Gäste.

## 2.6 Zwischenfazit zur Typologie und Bestandesaufnahme

Obwohl sich Flexlodges grosser Popularität erfreuen und immer wieder neue, innovative Konzepte auf den Markt gelangen, fehlt sowohl eine theoretische Abhandlung des Themengebietes als auch ein Überblick der bestehenden Angebote im Kanton Graubünden. Die Herausforderung besteht insbesondere darin, dass flexible Beherbergungen ein breites Spektrum verschiedener Unterkunftsformen abdecken und nur bedingt bestehenden Beherbergungskategorien zuordenbar sind. Im Rahmen dieser Grundlagenstudie wurde erstmals eine umfassende Bestandesaufnahme<sup>4</sup> der verschiedenen Flexlodges in Graubünden vorgenommen. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse werden auf der folgenden Seite in Form einer interaktiven Karte illustriert<sup>5</sup> (je nach PDF-Reader werden beim Bewegen des Cursors weitere Informationen eingeblendet) und im Anhang aufgelistet.

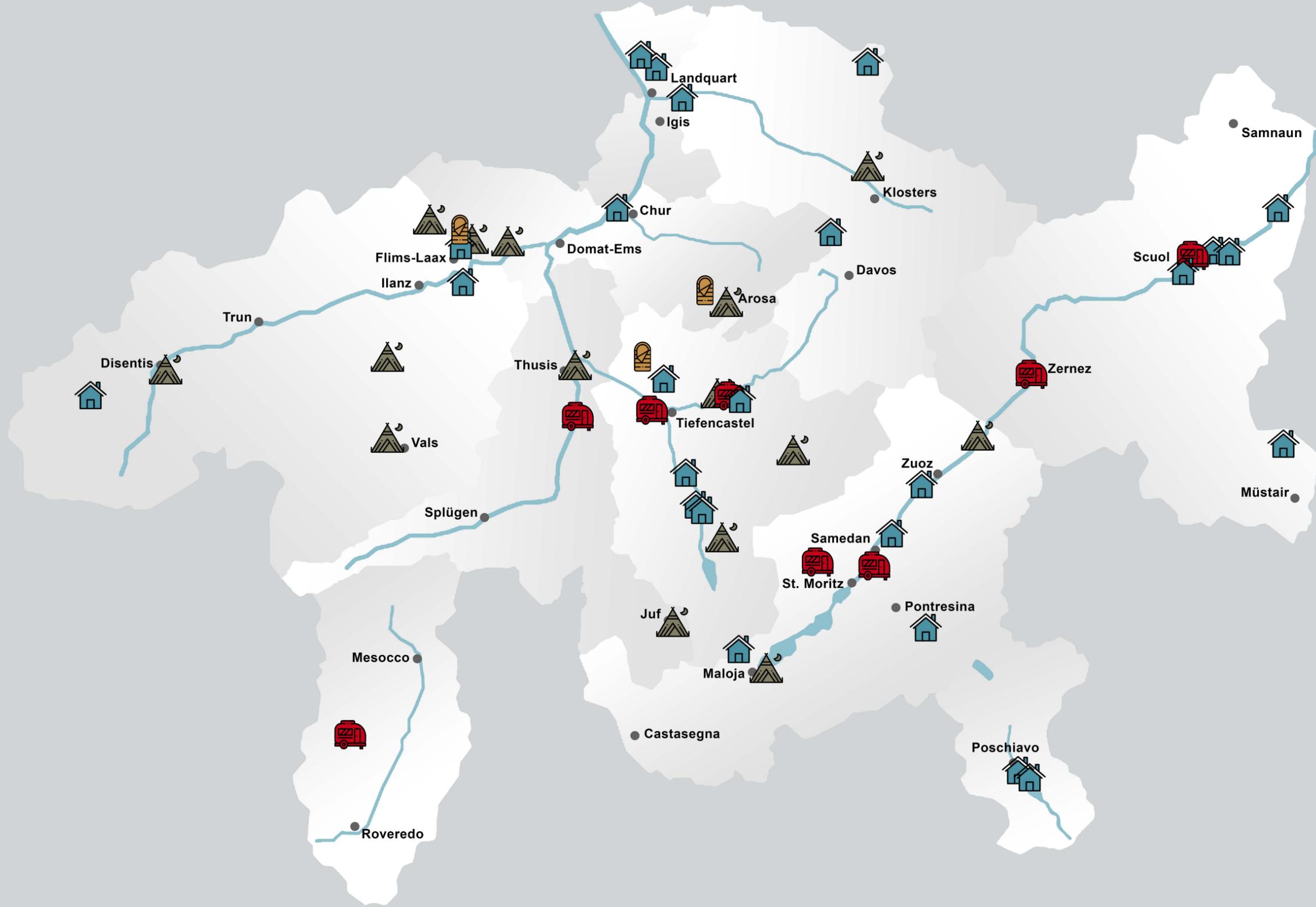
Tabelle 2: Bestandesaufnahme – Legende

Bestandesaufnahme: Legende			
			
Hausähnliche Form	Zeltähnliche Form	Wagenähnliche Form	Offene Form (Schlafsack)

Quelle: Eigene Darstellung

<sup>4</sup> Es werden nachprüfbar existierende (vergangene, bestehende und zukünftige) Flexlodge-Angebote in Graubünden abgebildet. Dabei erfolgt keine Beurteilung des jeweiligen Bewilligungsstatus. Die Bestandesaufnahme ist als nicht abschliessend zu werten.

<sup>5</sup> Quelle: ©ITF (verwendete Icons: Flaticon.com)





Auch wenn die individuellen Eigenschaften flexibler Beherbergungen hervorstecken, so lassen sich doch einige übergeordnete Schlussfolgerungen ziehen: Grundsätzlich geben das Konzept und die Ziele der Betreiber relativ viele Aspekte vor. Diesbezüglich lassen sich zwei Hauptausrichtungen beobachten: Einerseits kommerzielle Anbieter wie beispielsweise Campingplatzbetreiber, welche betriebswirtschaftliche Ziele verfolgen und gewinnorientiert wirtschaften. Flexible Beherbergungen mit mehreren (und standardisierten) Einheiten, welche deshalb Einbussen in der Privatsphäre und letztendlich auch im Erlebniswert haben, lassen sich dieser Ausrichtung zuordnen. Die Zahlungsbereitschaft für Angebote dieser Art liegt tendenziell tiefer. Anbieter, welche flexible Beherbergungen aus Marketinggründen anbieten, bilden die andere Hauptausrichtung. Betriebswirtschaftliche Ziele sind hier zweitrangig, umso mehr steht der Erlebniswert und die Einzigartigkeit der Unterkunft im Vordergrund. Flexible Beherbergungen auf diese zwei Hauptausrichtungen zu reduzieren, würde ihrem individuellen Charakter allerdings nicht gerecht werden: So gibt es zum Beispiel auch Landwirte, welche ein Zusatzeinkommen generieren möchten, eine einzelne, ausgefallene Beherbergung anbieten und Gäste mit einer hohen Zahlungsbereitschaft ansprechen. Auch die Gästestruktur flexibler Beherbergungen lässt sich kaum auf eine spezifische Nutzergruppe herunterbrechen. Als gemeinsamer Nenner der Gästestruktur ist das Bedürfnis nach einer Unterkunft mit hohem Erlebniswert und Nähe zur Natur zu nennen.

Um eine flexible Beherbergung erfolgreich zu bewirtschaften, haben sich einige Erfolgsfaktoren herausgebildet: Ein wichtiger Aspekt für die erfolgreiche Angebotsgestaltung ist ein attraktiver Standort in Kombination mit einer aussergewöhnlichen Erscheinungsform, welche einen hohen Erlebniswert verspricht. Auch eine ausgesprochene Gastgebermentalität und die professionelle Abwicklung und Betreuung von Buchungen begünstigen einen erfolgreichen Betrieb. Die Betreuung flexibler Beherbergungen stellt Anforderungen an den Betreiber, welche nicht unterschätzt werden sollten und erfordert eine Professionalisierung, welche unter anderem mit dem Erwerb des notwendigen Know-hows einhergeht. Unter Berücksichtigung dieser Erfolgsfaktoren und Einhaltung einer optimierten Kostenstruktur lässt sich mit dem Betrieb flexibler Beherbergungen, sofern dies denn von den Betreibern auch beabsichtigt ist, durchaus ein Gewinn realisieren.

### 3 Herausforderungen flexibler Beherbergungen in Graubünden

Die Herausforderungen im Zusammenhang mit touristisch genutzten flexiblen Beherbergungsformen wurden sowohl über den Desk-Research als auch über die Experteninterviews und die Online-Umfrage eruiert.

In der Online-Umfrage konnte knapp die Hälfte der Antwortenden keine Gründe benennen, weshalb es in der jeweiligen Gemeinde bis anhin keine flexiblen Beherbergungsformen gibt. Ein knappes Drittel gibt an, dass bis zum jetzigen Zeitpunkt schlicht und einfach niemand die Idee hatte und nur gerade drei Teilnehmende sehen Gründe, welche die Realisierung von Flexlodges hindern, an einem anderen Ort.

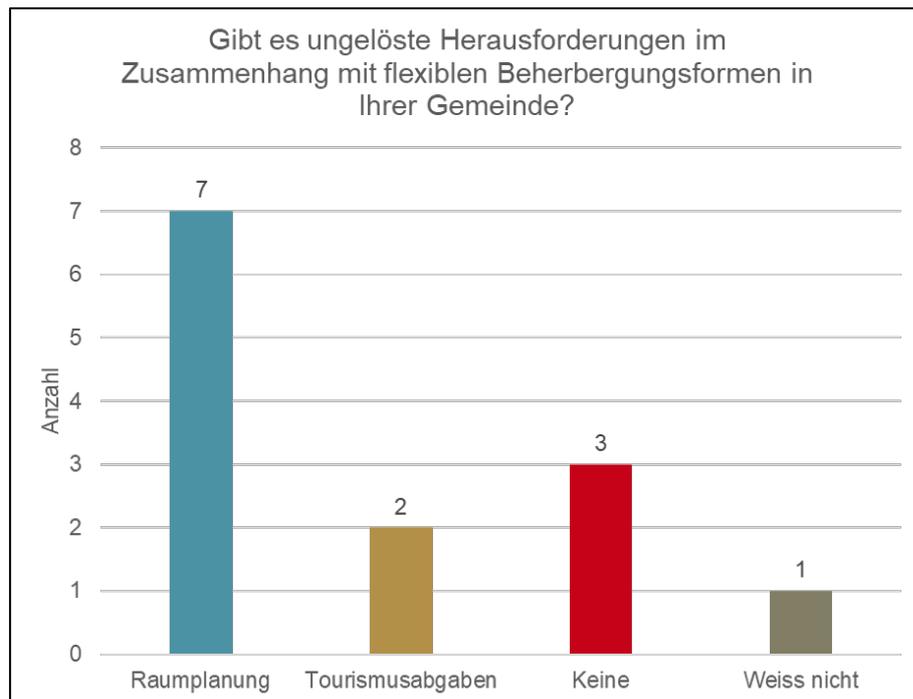
Abbildung 37: Gründe, weshalb in Gemeinden bisher keine flexiblen Beherbergungsformen verwirklicht wurden (n=27)



Quelle: Eigene Darstellung

Die Online-Umfrage ergab für Graubünden ausserdem, dass die grösste Herausforderung im Zusammenhang mit flexiblen Beherbergungen im Bereich der Raumplanung besteht, die Tourismusabgaben dagegen keine übermässige Herausforderung darstellen. Die durchgeführten Interviews bestätigen und ergänzen dieses Ergebnis. Den Interviews war zu entnehmen, dass es immer wieder Projektideen im Bereich flexibler Beherbergungen in den Destinationen gab und gibt, diese aber nicht immer zur Umsetzung kommen. Die Gründe hierfür sind oft nicht im Detail bekannt, werden aber hauptsächlich in den Bereichen der raumplanerischen Herausforderungen, der Konflikte zwischen einzelnen Anspruchsgruppen und der fehlenden Beherbergungs-Betreiber verortet.

Abbildung 38: Herausforderungen im Zusammenhang mit flexiblen Beherbergungsformen (n=13)



Quelle: Eigene Darstellung

Nachfolgend werden die zentralen Herausforderungen genauer ausgeführt.

Dabei wird im rechtlichen Bereich nur auf einzelne Regelungen eingegangen. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit der Darstellung der rechtlichen Voraussetzungen für flexible Beherbergungsformen. Für die Vertiefung der rechtlichen Thematik wird auf die entsprechenden Gesetzestexte und Wegleitungen verwiesen.

### 3.1 Bewilligung

Die grösste Herausforderung im Zusammenhang mit touristisch genutzten flexiblen Beherbergungsformen ist, eine (Bau-)Bewilligung für diese zu erhalten. Die wichtigsten Aspekte werden aufgrund der Erkenntnisse aus den Interviews – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – untenstehend aufgeführt.

In Graubünden gibt es vom Amt für Raumentwicklung (ARE) mehrere Wegleitungen und Arbeitshilfen, welche Gemeinden und (potenzielle) Betreiber (Gesuchstellende) dabei unterstützen, sich hinsichtlich der rechtlichen Vorgaben zurechtzufinden.

Der Baubewilligungsvorgang ist vor allem im Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) vom 6. Dezember 2004 und der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) geregelt. Nach Art. 85 KRG ist das Bauwesen Sache der Gemeinde. Die kommunalen Bestimmungen können aufgrund dieser lokalen Autonomie sehr unterschiedlich sein (ARE, 2021a). Gemäss Art. 22 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) bzw. Art. 86 KRG bedürfen alle Bauvorhaben grundsätzlich einer Baubewilligung<sup>6</sup>. Es ist zu unterscheiden zwischen Vorhaben innerhalb und ausserhalb der Bauzone (gemäss Zonenplan der Gemeinden).

<sup>6</sup> Art. 86 KRG Baubewilligung: Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) dürfen nur mit schriftlicher Baubewilligung der kommunalen Baubehörde errichtet, geändert, abgebrochen oder in ihrem Zweck geändert werden. Der Baubewilligungspflicht unterliegen auch Zweckänderungen von Grundstücken, sofern erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind.

Das RPG wird aktuell revidiert, vor allem auch bezüglich der Thematik Bauen ausserhalb der Bauzone. D.h. hier könnte es in nächster Zeit Veränderungen geben, welche in dieser Studie nicht berücksichtigt werden konnten.<sup>7</sup>

### **Ausserhalb der Bauzone**

Ausserhalb der Bauzone ist jede Nutzungsänderung grundsätzlich unzulässig (die Dauerhaftigkeit ist dabei nicht relevant) – es sei denn es liegt eine zonenkonforme Nutzung oder eine Ausnahmegewilligung vor (siehe für Details z.B. Arbeitshilfe des ARE: Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, ARE, 2017). Über Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone entscheidet gemäss Art. 25 RPG die zuständige kantonale Behörde – im Kanton Graubünden ist dies gemäss Art. 87 KRG das ARE. Das heisst, liegt das Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone wird nach Art. 87 KRG neben der kommunalen Baubewilligung zudem eine kantonale Bewilligung benötigt (BAB-Bewilligung = Bewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen).

- **Zonenkonforme Nutzung:** dies bedingt, dass das Grundstück im Zonenplan der Gemeinde bereits der passenden Zone zugewiesen ist, z.B. landwirtschaftliche Bauten in der Landwirtschaftszone oder Campingbauten und -anlagen innerhalb einer als Nichtbauzone ausgedehnten Campingzone (ARE, 2017)
- **Ausnahmegewilligung** (Art. 24ff RPG, Art. 37a RPG) (ARE, 2017), z.B.:
  - Standortgebundene Nutzung: dies bedingt, dass ein Vorhaben zwingend an einem bestimmten Ort ausserhalb der Bauzone erstellt werden muss, z.B. Quelfassung, Bergrestaurants (es dürfen in diesem Fall keine überwiegenden Interessen entgegenstehen)
  - Änderung bestehender landwirtschaftlicher Bauten und Anlagen für nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe ausserhalb der Bauzonen (Art. 24b RPG); hierzu gehören unter gewissen Voraussetzungen auch agrotouristische Angebote («Schlafen im Stroh», Gästezimmer, Bewirtung etc.)

Touristische Infrastrukturen befinden sich häufig ausserhalb der Bauzone und werden hier überwiegend über BAB-Verfahren bewilligt. Damit werden sie aber ggf. durch Bundesbehörden oder Umweltverbände leichter anfechtbar.

Bei grossen Projekten mit erheblichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt, kann es sein, dass eine Ausnahmegewilligung nicht ausreicht (BAB-Verfahren). Solche Projekte bedürfen einer Grundlage im kantonalen oder regionalen Richtplan (Art. 8 RPG). Dies kann unter Umständen einen mehrjährigen Planungshorizont bedeuten.

### **Innerhalb der Bauzone**

Für die Baubewilligung innerhalb der Bauzone ist es relevant wie lange etwas errichtet wird und in welcher Zone sich der Standort befindet bzw. ob es eine Zweckänderung gibt. Die Dauerhaftigkeit ist dabei nicht klar definiert, es kommt vielmehr auf die Absicht der Bauherrschaft an. Die Nutzungsänderung und eine gewisse Regelmässigkeit können auch bei kurzer Nutzungsdauer bereits gegeben sein. Auch innerhalb der Bauzone ist das Vorhaben grundsätzlich bewilligungspflichtig.

Innerhalb der Bauzone kann hinsichtlich flexibler Beherbergungsformen z.B. das Thema «Schutz des Ortsbilds» Relevanz haben. Dieser Schutz basiert auf dem Bundesgesetz über den Natur-

---

<sup>7</sup> Weitere Infos dazu: <https://www.espacesuisse.ch/de/de/raumplanung/rechtsgrundlagen>

und Heimatschutz (NHG) und dem Kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetz (KNHG). «Die Bündner Gemeinden erlassen in ihrer Nutzungsplanung Bestimmungen zum Schutz ihrer Ortsbilder oder einzelner Bauten» (ARE, 2018).

## **Spezialzonen**

Auch bei Spezialzonen (z.B. Tourismuszone, Art. 29 KRG: Zonen für touristische Einrichtungen) muss unterschieden werden zwischen Baugebiet und Nichtbaugebiet. Je nach Voraussetzung sind dann die entsprechenden Bewilligungsprozesse zu durchlaufen.

## **Nicht baubewilligungspflichtige Vorhaben**

Nach Art. 40 KRVO gibt es Bauvorhaben, die nicht baubewilligungspflichtig sind. Hierunter fallen gemäss Art. 40 Absatz 1 Ziffer 7 «Iglus, Tipizelte und dergleichen für Übernachtungen in Skigebieten während der Wintersaison oder bei Bauernhöfen von Mai bis Oktober, sofern keine festen sanitären Einrichtungen erstellt werden». Diese Befreiung von der Baubewilligungspflicht gilt jedoch nicht, wenn sich das Bauvorhaben in Gefahrenzonen befindet oder Gewässer, Gewässerschutzzonen und Moorbiotope gefährden könnte. Auch wenn ein Vorhaben nicht baubewilligungspflichtig ist, heisst das nicht, dass es einfach umgesetzt werden kann. Für nicht baubewilligungspflichtige Vorhaben gibt es nach Art. 40a KRG eine Anzeigepflicht, d.h. das Vorhaben muss der Gemeinde schriftlich gemeldet werden.

Gemäss Art. 87 Absatz 3 MBauG führt die Baubehörde der Standortgemeinde (siehe Art. 92 KRG) nach Eingang des formellen Baugesuchs das festgelegte Verfahren (ordentliches oder vereinfachtes Baubewilligungsverfahren, siehe Art. 86 MBauG) durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

## **Agrotourismus**

Gemäss Art. 24b RPG können Bewirtschaftende eines landwirtschaftlichen Gewerbes – unabhängig vom Erfordernis eines Zusatzeinkommens – in Verbindung mit Art. 40 RPV agrotouristische Angebote (diese umfassen Übernachtungsmöglichkeiten) im Rahmen eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs anbieten. Die Flexlodges müssen in diesem Fall beim landwirtschaftlichen Betrieb errichtet werden und von den Landwirten betrieben werden (siehe hierzu auch Seite 47: Fehlende Beherbergungs-Betreiber). Bei einmaligen, temporären Angeboten kann eine Anzeigepflicht bei der Gemeinde, beziehungsweise auf Art. 40 KRVO, ausreichen. Bei wiederkehrenden Angeboten ist ein Baubewilligungsverfahren resp. ein BAB-Verfahren durchzuführen (ARE, 2012; 2021b). Flexible Beherbergungen in Rahmen des Agrotourismus zu betreiben ist sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Bauzone möglich (ARE, 2012). Ausserhalb der Bauzone stellt dies eine der Ausnahmemöglichkeiten dar (siehe oben).

## Campingplätze

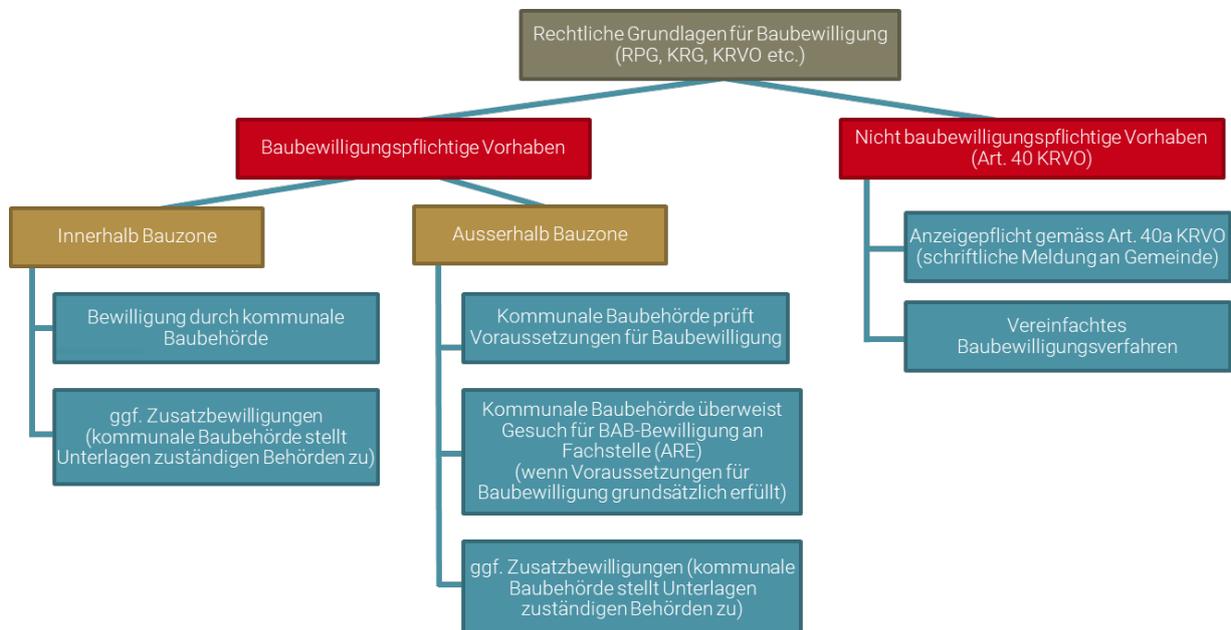
Wie aufgezeigt wurde, werden flexible Beherbergungsformen auch auf Campingplätzen errichtet und angeboten. Flexible Beherbergungen auf Campingplätzen sind den Dauerstandplätzen zuzuordnen<sup>8</sup>, dürfen den prozentualen Anteil an Platzarten gemäss gewählter Campingform nicht überschreiten<sup>9</sup> und müssen den maximalen Massen campingähnlicher Unterkünfte entsprechen<sup>10</sup> (ARE, 2019). Für die Umsetzung der Vorhaben betreffend flexibler Beherbergungsformen auf einem Campingplatz sind entweder ein BAB-Verfahren (in Nichtbauzonen) oder ein Baubewilligungsverfahren (in Bauzonen) durchzuführen. Die Änderung von bestehenden Campinganlagen kann zudem die Durchführung einer Teilrevision der Nutzungsplanung bedingen, bevor anschliessend ein Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden kann (ARE, 2019). Im kantonalen Richtplan (KRIP) (Kapitel 5.2.5, Gebiete für touristische Beherbergung) sind die Anforderungen an campingähnliche Feriendörfer, resortähnliche Campinganlagen oder Hotelanlagen mit touristisch bewirtschafteten Unterkünften beschrieben (ARE, 2019, S. 2).

## Herausforderungen betreffend (Bau-)Bewilligung

Der **Prozess zur Baubewilligung** ist somit grundsätzlich für die verschiedenen Arten von flexiblen Beherbergungsformen rechtlich klar geregelt, siehe Abbildung 39.

Der Weg zur Bewilligung unterscheidet sich jedoch je nach zugrunde liegendem Projekt-Setting und insbesondere aufgrund des Standorts, so dass **jeder Einzelfall separat betrachtet und bewertet** werden muss. Eine zentrale Unterscheidung ist, ob sich das Vorhaben innerhalb oder ausserhalb der Bauzonen befindet.

Abbildung 39: Übersicht Prozess zur Baubewilligung



Quelle: Eigene Darstellung

<sup>8</sup> «Von Dauerstandplätzen resp. von dauerhaften Unterkünften wird gesprochen, wenn eine Fläche mehr als 30 aufeinanderfolgende Tage von der gleichen Übernachtungsmöglichkeit beansprucht wird. Als Dauerstandplätze gelten z.B. Saisonplätze, Residenzplätze und feste und mobile dauerhaft bezugsbereite Übernachtungsanlagen wie z.B. Pods, Tipis, Bungalows (ARE, 2019, S. 14).

<sup>9</sup> Campingformen gemäss Merkblatt: Passanten-, Gemischer- und Residenz-Campingplatz (ARE, 2019, S. 3).

<sup>10</sup> Campingähnliche Unterkünfte: «Unterkunftseinrichtungen mit einer Grundfläche (Wohnfläche) bis maximal 25 m<sup>2</sup>, eingeschossig mit einer maximalen Gebäudehöhe von 3.80 m (oder von max. 2.20 m bei Flachdächern) und mit Vorbauten mit einer maximalen Länge von 5 m und einer maximalen Breite von 2.5 m (als Vorbauten gelten Vorzelte, feste offene Vorbauten, Pergolen oder Gerätehäuser)» (ARE, 2019, S. 14).

Betreffend flexiblen Beherbergungsformen **fehlen klare Definitionen** in der Rechtsprechung. Diese Definitionen aufzustellen ist aufgrund der vielfältigen Erscheinungsformen dieser Unterkünfte jedoch nicht einfach. Ohne klare Definitionen kann ein gewisser Interpretationsspielraum bestehen, der ggf. zu unterschiedlichen Auslegungen bei Gemeinde- und Kantonsbehörden führen kann. Der Kanton Graubünden könnte hier im Rahmen von z.B. Merkblättern – wie es auch bereits getan wird (z.B. Merkblatt «Camping und Raumplanung») Definitionen festlegen. Ob dies das richtige Vorgehen ist oder ob diese allfälligen Definitionen zu unnötigen oder zu restriktiven, zu strengen Einschränkungen führen könnten, wäre von entsprechenden Fachpersonen zu prüfen und kann im Rahmen dieser Studie nicht abschliessend geklärt werden.

Zudem ergibt sich auch aufgrund der gesetzlich geregelten Gemeindeautonomie ein gewisser (gewollter) **Ermessensspielraum** – vornehmlich in Bezug auf Vorhaben innerhalb der Bauzone.

Die oben genannten Umstände (Einzelfallbeurteilung und fehlende Definitionen resp. Interpretations- und Ermessensspielräume) können Gründe darstellen, warum sich bei Antragstellenden teilweise ein Eindruck der «Willkür» ergibt. Die «Willkür-Anfälligkeit» der derzeitigen Situation kann aufgrund der durchgeführten Studie jedoch nicht beurteilt werden (weder widerlegt noch bestätigt werden) und müsste in einer separaten Studie genauer untersucht werden.

Mit zwei Gerüchten, welche sich in der Praxis hartnäckig halten, lässt sich jedoch aufräumen (vgl. Rechsteiner, 2020, S. 182):

- Grundsätzlich sind alle Vorhaben bewilligungspflichtig oder anzeigepflichtig. Nur weil eine flexible Beherbergung z.B. auf Räder gesetzt wird, ist sie nicht legal resp. nicht-bewilligungspflichtig.
- Auch auf einem eigenen Grundstück müssen die rechtlichen Regelungen zu flexiblen Beherbergungen eingehalten werden. Auch hier besteht grundsätzlich eine Bewilligungs- oder Anzeigepflicht.

Das **Raumplanungsgesetz ist Bundesrecht** – d.h. der Bund hat die Hoheit über die Raumplanung, weshalb z.B. eine Revision des kantonalen Gesetzes keine Erleichterung für Bewilligungen von Flexlodge-Projekten bringen kann. Zur Umsetzung von Flexlodge-Projekten müssen also die Möglichkeiten im Rahmen der bestehenden gesetzlichen Regelungen gesucht und genutzt werden.

Die Voraussetzungen, um eine Baubewilligung zu erhalten, stellen die **Verbindungen zu einer Vielzahl von «Unterthemen»** her, die bei der Planung und Umsetzung von flexiblen Beherbergungen zu berücksichtigen sind und potenzielle Herausforderungen darstellen können (z.B. Natur- und Umweltschutz). Dies ergibt eine **enorme Komplexität**, welche die (potenziellen) Anbieter überblicken müssen. Diese Grundlagenstudie geht nur auf die Themen ein, welche in der Online-Befragung und bei den Interviews als zentrale Herausforderungen identifiziert wurden. Es gibt jedoch viele weitere Themen, die für die Umsetzung und den Betrieb einer flexiblen Beherbergungsform wichtig sind. Viele dieser Aspekte gelten aber für die meisten Bau- und/oder Beherbergungsvorhaben und stellen somit keine Besonderheit für flexible Beherbergungsformen dar. Zudem wurden sie im Rahmen der Online-Befragung und der Interviews nicht als Herausforderung genannt, weshalb diese Themen hier nicht oder nur am Rande berücksichtigt werden.

Dazu gehören beispielhaft und nicht abschliessend:

- **Betriebsbewilligungen**<sup>11</sup>
- **Verkehrszulassungen**<sup>12</sup>
- **Feuerpolizeiliche Massnahmen**<sup>13</sup>
- **Gästesicherheit**
- **Versicherungsschutz**
- **Kommunale Reglemente**, wie z.B. Camping- oder Fahrverbote<sup>14</sup> können Flexlodge-Vorhaben einschränken bzw. müssen bei der Planung berücksichtigt werden.
- **Zweitwohnungsgesetz**: Gemäss Art. 7 Zweitwohnungsgesetz (ZWG) dürfen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20% neue Wohnungen nur bewilligt werden, wenn sie als Erstwohnung (Art. 7, Absatz 1, Ziffer a) oder als touristisch bewirtschaftete Wohnung (Art. 7, Absatz 1, Ziffer b) genutzt werden.

«Eine Wohnung gilt als touristisch bewirtschaftet, wenn sie dauerhaft zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen angeboten wird» (Art. 7. Absatz 2 ZWG), «nicht auf die persönlichen Bedürfnisse des Eigentümers oder der Eigentümerin zugeschnitten ist und im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschaftet wird» (Art. 7. Absatz 2, Ziffer b ZWG).

Gemäss Merkblatt Camping und Raumplanung unterstehen Campingähnliche Unterkünfte nicht dem Anwendungsbereich des Zweitwohnungsgesetzes (Bundesrecht) (ARE, 2019).

Zudem ist gemäss Art. 2, Absatz 1, Ziffer e ZWG eine Wohnung eine Gesamtheit von Räumen, die keine Fahrnis darstellen.

Flexible Beherbergungsformen fallen somit nicht unter das Zweitwohnungsgesetz, weshalb dieser Aspekt hier nicht weiter ausgeführt wird.

---

<sup>11</sup> Im Kanton Graubünden benötigen alle Gastgewerbebetriebe, die Speisen und Getränke für den Konsum an Ort und Stelle anbieten eine Betriebsbewilligung. Auch für Einzelanlässe wird eine Bewilligung benötigt. <https://gastropedia.ch/gastro-bewilligungen-schweiz/459/#graubuenden>

<sup>12</sup> Das Strassenverkehrsgesetz (Verordnung über die technischen Anforderungen an Strassenfahrzeuge) regelt Begrenzungen z.B. hinsichtlich Grösse, Gewicht (Anhängelast) und Bremsen.

<sup>13</sup> Beherbergungs- und Gastgewerbsbetriebe sind generell feuerpolizeilich bewilligungspflichtig. Zuständig ist die kantonale Feuerpolizei.

<sup>14</sup> Siehe z.B.: Reglement für das Befahren von Alp-, Feld und Waldstrassen durch Motorfahrzeuge <https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/djsg/kapo/service/reglementeundgesetze/Seiten/default.aspx>

## 3.2 Natur und Umwelt

Die Attraktivität vieler Angebote im Bereich flexibler Beherbergungsformen liegt für den Gast in der Nähe zur Natur; insbesondere das Erlebnis in der (unberührten) Natur zu übernachten. Entsprechend werden sowohl der Natur- und Umweltschutz als auch die Umwelt- und Wetterabhängigkeit zu Herausforderungen im Zusammenhang mit dem Angebot von flexiblen Beherbergungsformen.

### Natur- und Umweltschutz

Diese Nähe zur Natur bedingt entsprechend einen mehr oder weniger grossen Einfluss der Flexlodge auf die Umwelt (z.B. Lärm, Abfall, Trittschäden), in welcher das Angebot stattfindet. Sei dies durch die Erschliessung des Ortes zur Übernachtung oder nur schon durch die Anwesenheit des Menschen in der Natur. Im Zusammenhang mit dem Angebot von flexiblen Beherbergungsformen in der Natur muss also auch immer der Natur- und Umweltschutz mitbedacht werden. Dieser ist zwar grundsätzlich u.a. durch die rechtlichen Vorgaben – bevor es zu einer Bewilligung des Projektes kommt – geregelt. Dennoch gibt es Aspekte, die bereits während der Projektplanung bedacht werden sollten und die auch betreffend der Unterstützung von Projekten durch Stakeholder zentral sein können:

- **Besucherlenkung:** Derzeit erfahren flexible Beherbergungsformen, aber auch Formen des Campings (z.B. Wildcampieren) – welche nicht Bestandteil dieser Studie sind – einen Boom. All diese Formen finden in der Natur statt. Die Gäste halten sich selbstverständlich nicht nur in der Beherbergung auf, sondern bewegen sich rund um die Beherbergung und haben einen entsprechenden Einfluss auf die umgebende Natur und Umwelt. Dies bedingt die Auseinandersetzung mit und Umsetzung einer Besucherlenkung, die ggf. auf regionaler Ebene abgestimmt werden muss (z.B. Kapazitätsbeschränkungen, Sensibilisierung der Gäste, Anreize zum korrekten Verhalten, zeitliche und räumliche Lenkung).
- **Begegnungen zwischen Tier und Mensch:** Während des Aufenthaltes kann es zu Begegnungen zwischen Tier und Mensch kommen. Dies kann ein gewünschtes, positives Erlebnis für die Gäste sein. Da sich in den letzten Jahren jedoch auch Bär, Wolf und Co. wieder vermehrt in Graubünden angesiedelt haben, muss auch eine evtl. unerwünschte und potenziell gefährliche Begegnung, z.B. auch mit Mutterkühen, in die Projektplanung einfließen und mitbedacht werden.

Zudem müssen den Gästen Verhaltensregeln mitgegeben werden, z.B. hinsichtlich des Nichtfütterns von Wildtieren.

Der temporäre Charakter von flexiblen Beherbergungsformen kann hinsichtlich des Natur- und Umweltschutzes auch ein Vorteil sein. Wenn die Beherbergungsform so gestaltet ist, dass sie keine Bodenflächen kaputt macht, wird sich die genutzte Bodenfläche wieder erholen können, sobald die Beherbergung entfernt wird.

In rechtlicher Hinsicht besteht ein starker Zusammenhang mit dem Raumplanungsrecht. Aspekte des Natur- und Umweltschutzes haben einen Einfluss darauf, ob z.B. eine Ausnahmegewilligung ausserhalb der Bauzone ausgesprochen werden kann oder ob eine bestimmte Zone ausgeschieden werden kann. In diesem Kontext spielen Bestimmungen z.B. zu Waldgebieten, Gewässernähen oder BLN-Gebieten (Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler) eine Rolle (siehe z.B. Natur- und Heimatschutzgesetz NHG und KNHG, Kantonales Waldgesetz KWaG). Projekte, wie z.B. Hausboote auf Seen, sind aufgrund der geltenden Gesetze schwierig zu realisieren. Interviewpartner bestätigen, dass es entsprechende Vorhaben in Graubünden gab, die nicht umgesetzt werden konnten. Die Regelungen betreffen

die einzelnen Regionen unterschiedlich (z.B. BLN), so dass die individuellen Begebenheiten beurteilt werden müssen. Das kann hinsichtlich flexiblen Beherbergungsformen eine Art «Wettbewerbsnachteil» für Destinationen bedeuten, die von strengeren Regulierungen betroffen sind. Diese Regelungen gehen jedoch zumeist auf Bundesrecht zurück (z.B. BLN) womit auf kantonaler oder kommunaler Ebene kaum Einfluss besteht.

Zu betrachten sind die Zonenpläne der Gemeinden mit den zugehörigen, sich teils überlagernden Schutzzonen. Diese Karten zeigen – insbesondere ausserhalb der Bauzone – wenige «weisse Flecken», wo Flexlodge-Vorhaben möglich wären.

### **Umwelt- und Wetterabhängigkeit**

Die flexiblen Beherbergungen haben häufig einen sehr engen Bezug zur Natur und sind dadurch von Umwelt- und Wittereinflüssen betroffen. Dies kann z.B. dazu führen, dass die Angebots-Durchführung abgesagt werden muss (z.B. aufgrund der Witterung, aufgrund von Nicht-Erreichbarkeit der Unterkunft etc.). In diesem Zusammenhang stellen sich für die Anbieter u.a. Fragen zum Ausfallschutz oder der Gästezufriedenheit, aber auch zur Sicherheit (z.B. Gewitter, Schneefall) und Kostenfolgen. Die Umwelt- und Wetterabhängigkeit muss entsprechend bereits bei der Planung der Projektvorhaben berücksichtigt werden.

### **3.3 Beherbergungs- und Tourismusabgaben**

Die Beherbergungs- und Tourismusabgaben sind durch die Gemeinden festzulegen (siehe Art. 2 GKStG), womit es zu unterschiedlichen Handhabungen in den einzelnen Gemeinden kommen kann. Im Rahmen der vorliegenden Studie konnte keine Tiefenstudie und keine Einzelfalluntersuchung zu den Tourismusabgaben durchgeführt werden. Die Erkenntnisse aus der Online-Umfrage (siehe oben, Abbildung 38) und den Interviews deuten jedoch darauf hin, dass die Beherbergungs- und Tourismusabgaben im Zusammenhang mit flexiblen Beherbergungsformen, in der Regel, kein grösseres Problem darstellen. Dies, solange die Anbieter gemeldet sind und das Angebot eine (vorherige) Buchung bedingt, damit die Nutzung nachvollzogen und korrekt abgerechnet werden kann.

### **3.4 Weitere Herausforderungen**

Die Interviewpartner haben neben den oben ausgeführten Aspekten weitere Herausforderungen genannt. Im Rahmen der Studie war es nicht möglich, die Themen jeweils in der Tiefe zu untersuchen. Der Vollständigkeit wegen werden sie jedoch nachfolgend übersichtsartig aufgeführt.

Zu den genannten Herausforderungen zählten, zusätzlich zu den unten aufgeführten Themen, die Aspekte «Know-how» und «Finanzierung», welche als erfolgsrelevante Faktoren bereits in Kapitel 2.5 behandelt wurden.

### **Verschiedene Interessen und Interessensgruppen**

Die erfolgreiche Umsetzung von Flexlodge-Projekten hängt sowohl von rechtlichen als auch unternehmerischen Aspekten ab. Zudem können innerhalb einer Gemeinde auch unterschiedliche Interessen bzw. Interessensgruppen dazu beitragen, ob ein Projekt letztlich umgesetzt wird oder nicht. Gerade Einsprachen von Einheimischen resp. Anwohnern können Projekte verhindern oder deren Bewilligung verzögern. Je mehr die verschiedenen

Anspruchsgruppen frühzeitig einbezogen werden bzw. zusammenarbeiten und eine gemeinsame Strategie verfolgen, desto höher die Erfolgchancen der Projekte.

Die verschiedenen Interessen und Interessensgruppen sind nicht nur hinsichtlich der Bewilligung von Projekten relevant. Es kann auch bei der Durchführung des Angebots zu Konflikten zwischen verschiedenen Anspruchsgruppen in den Destinationen kommen. Beispielsweise, wenn eine Flexlodge die öffentliche Infrastruktur nutzt (z.B. Feuerstellen), kann es zu Konflikten zwischen den Flexlodge-Gästen sowie Einheimischen und anderen Gästen kommen, welche die Infrastruktur ebenfalls nutzen möchten. Solche Konfliktpotenziale müssen bereits in der Projekterarbeitung mitbedacht und gelöst werden.

### **Konkurrenz mit traditionellen Beherbergungsformen**

Kapitel 4.2 führt aus, dass flexible Beherbergungen grundsätzlich als eigene, neue Beherbergungsformen betrachtet werden und nicht zwingend als Konkurrenz zu traditionellen Beherbergungen angesehen werden. Die Auswertung der Interviews zeigt jedoch, dass dennoch einige Aspekte hinsichtlich Konkurrenzdenken beachtet werden sollten:

Die flexiblen Beherbergungsformen bringen (derzeit) eher wenige Gäste in die Destinationen und stellen deshalb vom Volumen her keine Konkurrenz zu traditionellen Unterkünften dar. Zudem sprechen sie nicht unbedingt die gleichen Zielgruppen an. Dennoch sollte gemäss Interviewpartnern auf Ebene der Regionen resp. Gemeinden und Destinationen diskutiert werden, wie mit freien Kapazitäten in bestehenden Unterkünften vs. der Unterstützung von neuen, zusätzlichen Betten umgegangen werden sollte. Hier können Gäste-Perspektive (Wunsch nach attraktiven, innovativen Übernachtungsmöglichkeiten) und Leistungsträger-Perspektive (Wunsch nach Auslastung und Unterstützung bestehender (traditioneller) Beherbergungsbetriebe) auseinander gehen und durchaus zu Konflikten und Konkurrenzdenken innerhalb der Destination führen. Zudem wird angesprochen, dass traditionelle Unterkünfte im rechtlichen Bereich (z.B. Hygienevorschriften) gegenüber flexiblen Beherbergungsformen nicht benachteiligt werden sollten, so dass es zu keinen Wettbewerbsverzerrungen bzw. -benachteiligungen kommt.

In diesem Zusammenhang kann ein Gesamtkonzept zum Umgang mit den verschiedenen Unterkunftsformen mind. auf Destinationsstufe hilfreich sein. Für dessen Erarbeitung sind die transparente, offene Kommunikation und die konstruktive Zusammenarbeit der verschiedenen Anspruchsgruppen zentral.

### **Fehlende Beherbergungs-Betreiber**

Eine weitere identifizierte Herausforderung ist, einen Betreiber für die Unterkunft zu finden. Die Interviews deuten darauf hin, dass an der Betreiber-Frage bereits Projektvorhaben gescheitert sind.

Die Schwierigkeit Personen zu finden, die bereit sind ein Flexlodge-Angebot zu betreiben, ist u.a. auf die bereits in Kapitel 2 angesprochenen Aspekte der Betreuungsintensität und der notwendigen Gastgebermentalität zurückzuführen. Zudem können auch rechtliche Aspekte zum Tragen kommen: z.B. kann ggf. ein geeigneter Standort auf einem Landwirtschaftsbetrieb identifiziert werden; wenn jedoch die Landwirte den Betrieb der Unterkunft nicht selbst übernehmen können oder wollen, ist diese «Agrotourismus-Lösung» über einen externen Betreiber eigentlich nicht umsetzbar (siehe Art. 24b Absatz 2 RPG<sup>15</sup>).

---

<sup>15</sup> Art. 24b Absatz 2 RPG: Der Nebenbetrieb darf nur vom Bewirtschafter oder von der Bewirtschafterin des landwirtschaftlichen Gewerbes beziehungsweise von der Lebenspartnerin oder dem Lebenspartner geführt werden. Personal, das überwiegend oder ausschliesslich für den Nebenbetrieb tätig ist, darf nur für Nebenbetriebe nach Absatz 1 angestellt werden. In jedem Fall muss die in diesem Betriebsteil anfallende Arbeit zum überwiegenden Teil durch die Bewirtschafterfamilie geleistet werden.

Eine zentrale Aufgabe des Betreibers ist u.a. die Erfüllung der «Beaufsichtigungs-Funktion» des Angebots resp. des Ortes. So haben Angebote ohne «Vor-Ort-Aufsicht», die z.B. spontane Übernachtungen, ohne vorherige Buchung anbieten und/oder ohne regelmässige Überprüfung/Pflege des Angebotsortes auskommen möchten, kaum eine Chance von der Gemeinde bewilligt zu werden. Dies, da es ohne «Aufsicht» zu Abfall, Unrat etc. kommen und die korrekte Kurtaxenabgabe nicht gewährleistet werden kann. Ein Projektvorhaben muss diese Fürsorgefunktion gut durchdacht einplanen und klar aufzeigen können.

Die Projektvorhaben stehen in einem Abhängigkeitsverhältnis zu willigen Betreibern. Wenn beispielsweise eine (touristische) Organisation ein Flexlodge-Projekt umsetzen möchte, ggf. sogar eine Anschubfinanzierung gewähren, die Unterkunft aber nicht selbst betreiben kann – z.B. aufgrund der Begrenzung des Organisationsauftrags oder der Kompetenzen – ist die Organisation massiv davon abhängig einen Betreiber zu finden oder das Projekt muss voraussichtlich auf Eis gelegt werden.

Das Zusammenbringen von Projektinitianten und Betreibern sowie das Schaffen von Anreizen für den Betrieb von Flexlodge-Angeboten sind also zentrale Punkte für die Förderung von flexiblen Beherbergungsformen.

### **Nachhaltigkeitsbilanz**

Wie aufgezeigt wurde, unterscheiden sich die Konzepte der flexiblen Beherbergungen sehr stark. Entsprechend muss auch deren Nachhaltigkeitsbilanz individuell beurteilt werden und kann nicht pauschal ausgewiesen werden.

Die Bewertung der Nachhaltigkeit – bezüglich der drei Dimensionen Wirtschaft, Umwelt und Soziales – kann ein wichtiger Aspekt sein, wenn es darum geht Unterstützung für das Projektvorhaben zu bekommen, z.B. bei wichtigen Anspruchsgruppen in der Destination aber auch im Finanzierungs- oder Bewilligungsprozess. Dies auch, da gesellschaftlich eine steigende Sensibilisierung hinsichtlich der Nachhaltigkeit von Projekten festzustellen ist (siehe auch Kapitel 4.1).

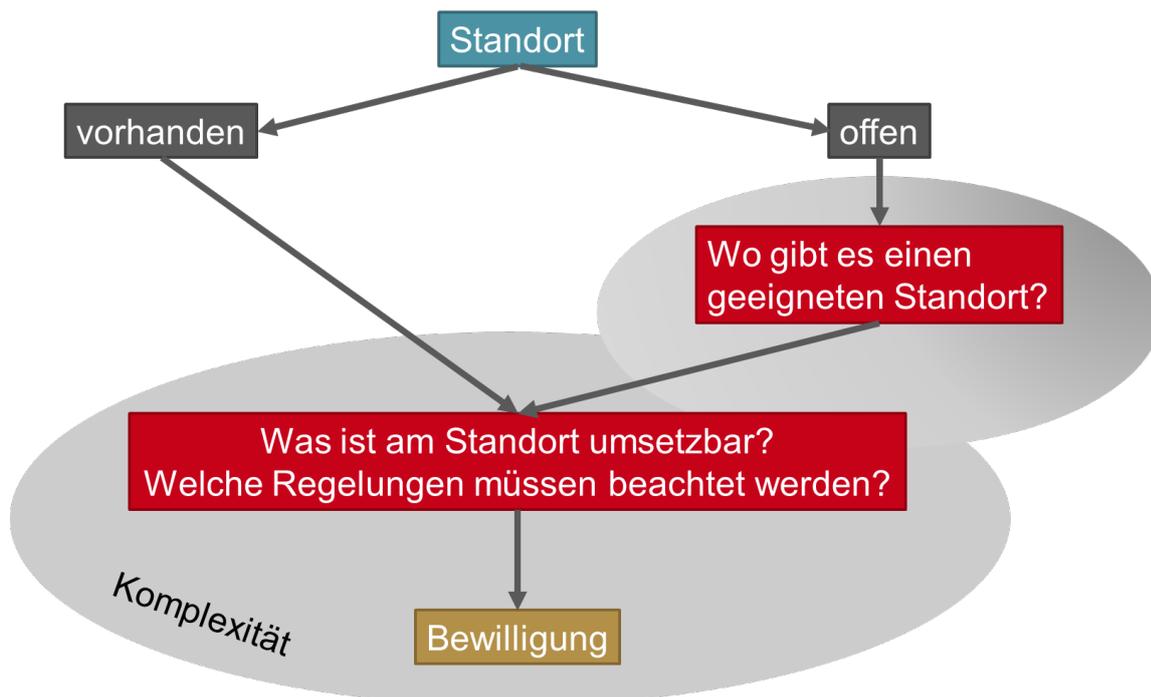
Die Nachhaltigkeitsbilanz der Projekte muss also bei der Projektplanung ebenfalls berücksichtigt werden, kann aber hinsichtlich der heranzuziehenden Kriterien sowie deren Messung und Bewertung zur Herausforderung werden. Auch wenn es bisher keine für flexible Beherbergungen spezifische «Nachhaltigkeitsanleitung» oder Zertifizierung gibt, bieten diverse bestehende Initiativen Anhaltspunkte und Orientierung, beispielsweise – um nur einige wenige zu nennen – verschiedene (touristische) Zertifizierungen, der Schweizer Tourismusverband oder die Initiative «Swisstainable».

### 3.5 Zwischenfazit zu Herausforderungen flexibler Beherbergungen in Graubünden

Nachfolgend werden die Erkenntnisse zu den Herausforderungen zusammengefasst. Mögliche Lösungsansätze werden dann in Kapitel 5.2 thematisiert.

Die Analyse zeigt, dass die grösste Herausforderung im Zusammenhang mit der Umsetzung von Flexlodge-Projekten darin besteht eine Bewilligung für diese zu erhalten, was insbesondere mit der Raumplanung bzw. dem Standort zu tun hat. Im Prozess zur Bewilligung kann betreffend Herausforderungen zunächst unterschieden werden, ob es bereits einen konkreten Standort gibt, an dem ein Projekt umgesetzt werden soll oder ob der Standort noch offen und zu definieren ist (siehe Abbildung 40).

Abbildung 40: Herausforderungen betreffend den Standort für flexible Beherbergungen



Quelle: Eigene Darstellung

Ist ein Standort vorhanden, besteht die Herausforderung insbesondere darin, herauszufinden, was an diesem Standort im Rahmen der gesetzlichen Regelungen hinsichtlich flexibler Beherbergungen möglich ist. Ist der Standort noch offen, stellt sich zusätzlich die Frage, wo es überhaupt einen Standort gibt, der für ein solches Projekt geeignet ist und wie dieser gefunden werden kann. Somit wird die Herausforderung zweistufig.

In beiden Fällen sind die Herausforderungen, um eine Bewilligung zu erhalten, letztlich auf die enorme Komplexität und Fülle der zu berücksichtigenden Regelungen zurückzuführen. Diese liegen nicht nur im Raumplanungsrecht sondern umfassen auch andere (rechtliche) Bereiche, wie z.B. Aspekte des Natur- und Umweltschutzes. Für Laien ist es äusserst schwierig, sich hier zurechtzufinden und einen Überblick über die geltenden sowie anzuwendenden Bestimmungen und vor allem die bestehenden Möglichkeiten zur Umsetzung von flexiblen Beherbergungsformen zu gewinnen. Bisher gibt es Leitfäden zu verwandten Themen (z.B. Agrotourismus oder Camping), aber keinen Leitfaden, der konkret auf flexible Beherbergungsprojekte zugeschnitten ist. Zudem gibt es auch keinen «Übersichtsplan», auf welchem geeignete Standorte einfach zu identifizieren wären.

Die Komplexität und die Informations- und Beratungssuche sind also als zentrale Herausforderung auf dem Weg zur Bewilligung zu nennen.

Daneben ist es eine Herausforderung, überhaupt erst die (rechtlichen) Rahmenbedingungen für die Umsetzung von flexiblen Beherbergungen zu schaffen. Aufgrund der geltenden Bundesgesetze sind Projektvorhaben oft auf Kantons- bzw. Gemeindeebene nicht bewilligungsfähig. Kanton und Gemeinde haben hier wenig Einflussmöglichkeiten und die Bundesgesetze zu ändern ist ein schwieriges Unterfangen, weshalb die Projektvorhaben im Rahmen der geltenden Bestimmungen bewilligungsfähig geplant werden müssen. Die Gewährung von z.B. Ausnahmegewilligungen muss durch die Bewilligungsbehörden sehr bedacht erfolgen, damit sie sich nicht angreifbar machen, glaubwürdig bleiben, kein Willkür-Charakter, kein «Wildwuchs» und letztlich kein Rechtsbruch entsteht.

Des Weiteren müssen bei der Planung und Umsetzung von Flexlodges die Wechselwirkungen zwischen den Unterkünften und der Umwelt, in der sie sich befinden, beachtet werden. Entsprechend müssen Aspekte des Natur- und Umweltschutzes erfüllt, aber auch die Umwelt- und Wetterabhängigkeit der flexiblen Beherbergungen in den Konzepten eingeplant werden.

Ausserdem können unterschiedliche Interessen der verschiedenen Anspruchsgruppen zu Konflikten und Konkurrenzdenken führen. Deshalb sollte – mindestens auf Destinationsebene – durch Berücksichtigung und Einbezug der verschiedenen Interessensgruppen ein kooperatives Umfeld geschaffen werden, in welchem die Interessen nebeneinander existenzfähig und sowohl gemeinsam als auch für sich erfolgreich verfolgt werden können.

Zudem kann es eine Herausforderung sein, Betreiber (Gastgeber) für die Flexlodges zu finden. Diese sind jedoch für den Betrieb und die Bewilligungsfähigkeit der Projekte zentral.

Der Bereich der Beherbergungs- und Tourismusabgaben stellt dagegen in der Regel keine Herausforderung dar, sofern die Angebote angemeldet, buchbar und bewirtschaftet sind. Wobei für Letzteres eben wiederum die Gastgeber zwingend notwendig sind.

Eine Nachhaltigkeitsbilanz muss für jedes Konzept individuell erstellt werden. Es gibt noch keine transparenten Zertifizierungsmöglichkeiten, welche eine Vergleichbarkeit der Nachhaltigkeitsperformanz zwischen den verschiedenen Flexlodges ermöglichen würde.

Die in diesem Kapitel aufgeführten Herausforderungen stellen für die Umsetzung von Flexlodge-Projekten spezifische Herausforderungen dar. Daneben gibt es weitere Herausforderungen, z.B. betriebswirtschaftliche, die aber grundsätzlich jedes Beherbergungsprojekt betreffen. Diese Aspekte wurden (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) in Kapitel 2 behandelt.

## 4 Trends und Chancen der flexiblen Beherbergungen in Graubünden

Die Trends und Chancen im Zusammenhang mit touristisch genutzten flexiblen Beherbergungsformen wurden sowohl über eine Literaturrecherche als auch über die Experteninterviews und die Online-Umfrage eruiert.

Nachfolgend werden zunächst aktuelle gesellschaftliche sowie touristische Trends behandelt. Es wird aufgezeigt, inwiefern diese von flexiblen Beherbergungsformen aufgegriffen werden können bzw. inwiefern flexible Beherbergungsformen diesen entsprechen. Danach wird beleuchtet, wie sich die Entwicklung in Graubünden gestaltet. Der letzte Teil des Kapitels richtet den Fokus auf die Chancen, welche sich durch Flexlodges in Graubünden bieten (könnten).

### 4.1 Allgemeine touristische und gesellschaftliche Trends

Unzählige Publikationen beschäftigen sich mit Vorhersagen zu den Trends der Hotellerie. (Selbsternannte) ExpertInnen überbieten sich mit gewagten Prognosen zur mittel- und langfristigen Entwicklung einer Industrie, welche tendenziell mit schwierigen Voraussetzungen zu kämpfen hat, die durch die Corona-Pandemie eher noch akzentuiert wurden. Nichtsdestotrotz lassen sich gewisse Tendenzen herauskristallisieren, welche die Beherbergungsbranche und flexible Beherbergungsformen im Besonderen in Zukunft massgeblich prägen werden. Im Folgenden wird eine Auswahl der für Flexlodges relevanten Trends vorgenommen und aufgezeigt, wie flexible Beherbergungsformen<sup>16</sup> diesen Tendenzen entsprechen können (Bandi Tanner et al., 2018; Betterspace, 2021; Hollander, 2022; Weisskopf & Masset, 2022; Zukunftsinstitut, 2022).

#### Erlebnisökonomie / Individualismus

Während monetäre Anreize an Stellenwert verlieren, gewinnen Erlebnisse an Bedeutung. Statt ein neues Auto zu kaufen, suchen Reisende die unvergessliche Erfahrung. Dabei hat die traditionelle Pauschalreise weitgehend ausgedient: Bevorzugt werden individuelle, massgeschneiderte Reiseerlebnisse, bei denen die Selbstverwirklichung im Zentrum steht. Flexible Beherbergungsformen, deren Reiz oftmals im einzigartigen Design in Kombination mit einem hohem Erlebniswert (Mitchell, 2014) liegt, weisen eine hohe Übereinstimmung mit diesen veränderten Gästebedürfnissen auf und können Gäste auf der Suche nach einem unvergesslichen Erlebnis abseits der Massen die ideale Übernachtungsmöglichkeit bieten.

#### Minimalismus / Nachhaltigkeit / Naturnähe

Der Trend zur Nachhaltigkeit ist bei weitem nicht neu, jedoch die gesteigerten Gästeanforderungen an ökologische Produkte und Services. Dass Handtücher nicht mehr täglich gewaschen werden, reicht dabei aber nicht aus. Gäste fordern Beherbergungsangebote, welche die Nachhaltigkeit als Grundwert verankert haben und auch entsprechend vorleben. Dazu gehören auch verständliche und transparente Produkte mit regionalem oder gar lokalem Bezug. Tiny Houses, welche am Ursprung touristisch genutzter flexibler Beherbergungsformen stehen, sind ursprünglich dem Bedürfnis nach einer nachhaltigeren und minimalistischeren Wohnweise entsprungen. Vor diesem Hintergrund können viele Flexlodges dem Bedürfnis nach nachhaltigeren Angeboten nachkommen. Weniger ist dabei mehr, die Einfachheit wird aktiv gesucht. Die minimalistische Bauweise flexibler Beherbergungsformen erfordert intelligente

---

<sup>16</sup> Flexible Beherbergungsformen lassen sich nicht in eine Schublade stecken, aus diesem Grund sind Pauschalaussagen auch mit Vorsicht zu genießen. Vor diesem Hintergrund lassen sich dennoch aussagekräftige Prognosen hinsichtlich der Entwicklung flexibler Beherbergungsformen treffen.

Lösungen für die Versorgung mit Strom und Wasser sowie die Entsorgung. Als Konsequenz sind viele Flexlodges als teilautarke oder gar vollständig autarke Einheiten konstruiert – und können so den Ansprüchen an die Nachhaltigkeit gerecht werden. Als Gegenteil zur Globalisierung und dem hektischen Stadtleben werden vermehrt Momente der Ruhe und Entschleunigung in der Natur gesucht. Angebote flexibler Beherbergungsformen, welche sich oftmals durch ihre besondere Naturverbundenheit auszeichnen, sind prädestiniert dafür, diese Nachfragemuster zu bedienen.

### **Neue Konzepte / Alternative Beherbergungsformen**

Der Schweizer Tourismus steht unter Druck. In den mit dem Strukturwandel kämpfenden Bergregionen sieht sich insbesondere die Hotelindustrie ausgeprägten Herausforderungen gegenüber. Viele Betriebe sind seit Jahren defizitär und schaffen es nicht, ihre Kapitalkosten zu erwirtschaften. So erzielt im Kanton Graubünden knapp ein Sechstel aller Betriebe rund die Hälfte aller Logiernächte (Tourismusrat Graubünden, 2017). Die hohen Fixkosten und sinkenden Logiernächte führen dazu, dass viele etablierte Betriebe die dringend notwendigen Investitionen nicht mit den eigens erwirtschafteten Mitteln stemmen können und diese gezwungenermassen aufschieben. Diese verlieren durch den dadurch entstehenden Investitionstau zusehends an Attraktivität, was eine Abwärtsspirale bei Umsatz und Ertrag zur Folge hat. Daneben muss die Hotellerie auch mit externen Schocks, wie den Auswirkungen der Covid19-Pandemie umgehen. Die Hotellerie ist aber gleichzeitig auch geprägt von ihrer Wandelbarkeit. Um die verschiedenen Herausforderungen zu meistern und die langfristige Wirtschaftlichkeit sicherzustellen, sind innovative Lösungen, beispielsweise in Form neuartiger, kreativer Beherbergungskonzepte, gefragt. Statt traditioneller Hotels rücken Serviced Apartments, Sharing-Angebote, Glamping etc. in den Vordergrund. Gleichzeitig verschwimmen die Grenzen zwischen Arbeit und Ferien immer mehr: Warum nicht dort arbeiten, wo andere Ferien machen und die Pflicht mit einem verlängerten Wochenende kombinieren? Flexlodges sind die Möglichkeit eines innovativen Beherbergungskonzeptes, sowohl für die traditionelle Hotellerie wie auch für die Parahotellerie.

Dass sich der Trend zu flexiblen und neuen Konzepten auch in der Schweiz verstärkt, zeigt sich z.B. daran, dass sich neben individuellen (kleinen) Anbietern auch immer häufiger grössere (Tourismus-)Unternehmen und Organisationen diesem Trend in Angebot und Kommunikation annehmen, z.B. der TCS mit seinen sich im Ausbau befindlichen «Glamping»-Angeboten oder Schweiz Tourismus mit der «Million Stars Hotel»-Aktion. On, das Schweizer Laufsportunternehmen, errichtete im Sommer 2019 – hauptsächlich als Marketingmassnahme – die bereits erwähnte Berghütte am Lunghinsee über Maloja.

Dass diese neuen Angebote auch vermehrt nachgefragt werden, zeigt sich z.B. daran, dass bestehende Angebote wie die Schlaffässer in der Bündner Herrschaft, die Hotel-Bubbles im Thurgau oder die Angebote der «Million Stars Hotels» innert kürzester Zeit bzw. lange im Voraus ausgebucht sind.

Exemplarisch für diese Entwicklung stehen auch die Campingplätze: auch auf Campingplätzen ist ein Trend zur Flexibilität und zu neuen Konzepten, welche das Vermieten von Unterkunftseinrichtungen beinhalten, erkennbar. Dieser Trend hat in den letzten Jahren vermehrt dazu geführt, dass auf Campingplätzen stationäre, teilmobile und mobile Pod-Häuschen, Bungalows, Tipi-Zelte etc. aufgestellt und angeboten wurden. Es wird davon ausgegangen, dass dieser Trend anhält und die Campingbetreiber das Angebot weiter ausbauen werden, um den veränderten Gästebedürfnissen gerecht zu werden (ARE, 2019).

Auch wenn der Blick in die (touristische) Zukunft zuweilen einem Blick in die Glaskugel gleicht, so lässt sich in Bezug auf zu erwartende Entwicklungen doch feststellen, dass flexible Beherbergungsformen einem grundsätzlichen Trend zu entsprechen scheinen. Flexlodges bedienen die Nachfrage nach einem individuellen Übernachtungserlebnis, welches aufgrund des hohen Erlebnisfaktors zugleich in sozialen Medien inszeniert werden kann. Zudem entsprechen flexible Beherbergungen dem gestiegenen Bewusstsein nach nachhaltigen Angeboten, welche die Belastung der Umwelt möglichst geringhalten. Stadtflüchtenden bieten die oftmals sehr naturnahen Flexlodges einen Ort der Ruhe und Entschleunigung. Die traditionelle Hotellerie und Parahotellerie wird vermehrt durch innovative Konzepte komplementiert, wobei flexible Beherbergungsformen diesbezüglich eine Möglichkeit darstellen.

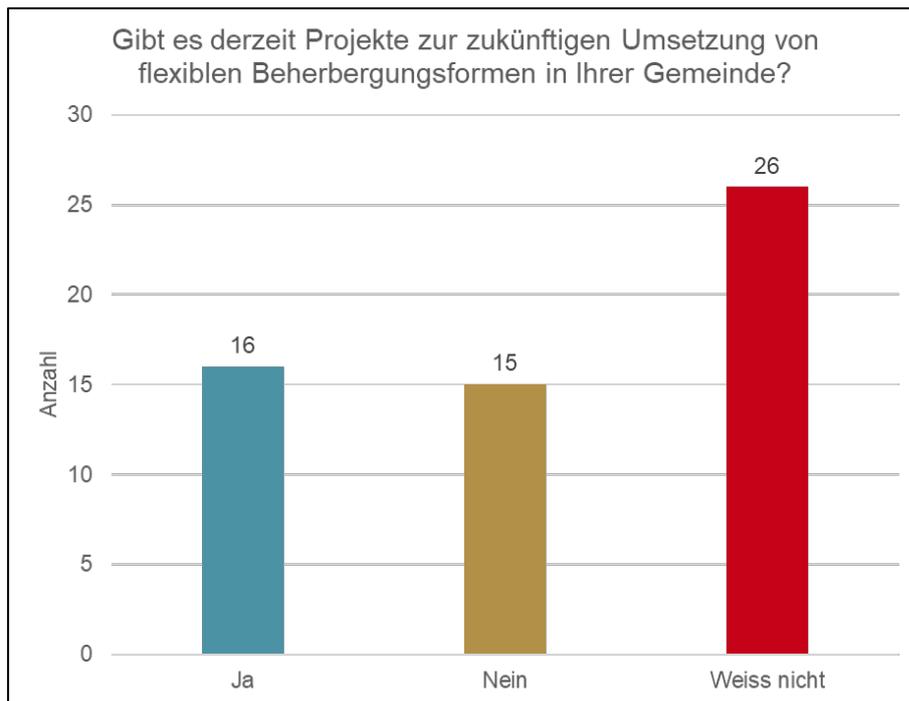
## **4.2 Entwicklungstrends betreffend flexibler Beherbergungsformen in Graubünden**

In Graubünden lässt sich gut beobachten, wie die sich verändernden gesellschaftlichen Trends (siehe Kapitel 4.1) im Tourismus Einzug halten. Seit einiger Zeit zeichnet sich eine Entwicklung von neuen, innovativen Unterkünften mit einzigartigem Charakter und hohem Erlebniswert ab. Aber auch wenn flexible Beherbergungen im Trend liegen, sind sie in Graubünden nicht als Modeerscheinungen einzuordnen. Denn flexible Beherbergungen sind in Graubünden kein neues Phänomen, wie in Kapitel 2.1 aufgezeigt wurde. Mancherorts gibt es bereits seit 20 Jahren Flexlodges. Jedoch lässt sich in den letzten Jahren eine Steigerung der Anzahl solcher Angebote beobachten, was in Zusammenhang mit dem Fortschritt, der diesen Trend unterstützenden gesellschaftlichen Entwicklungen stehen kann.

Beispielhaft für diese Angebotszunahme können die in Kapitel 4.1 erwähnten vermehrten flexiblen Beherbergungseinheiten auf Campingplätzen genannt werden. Diese sind auch in Graubünden zu beobachten und waren u.a. Anlass für das Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden ein Merkblatt zu Campingformen und deren raumplanerischen Rahmenbedingungen herauszugeben (ARE, 2019).

Die Ergebnisse der durchgeführten Online-Befragung zeigen zudem, dass flexible Beherbergungen in Graubünden generell im Entstehen sind. Über ein Viertel aller antwortenden Personen gibt an, dass in der betreffenden Gemeinde derzeit Projekte für die zukünftige Umsetzung von flexiblen Beherbergungsformen vorhanden sind (siehe Abbildung 41). Fast die Hälfte aller Befragten ist sich allerdings nicht bewusst, ob in ihrer Gemeinde Projekte flexibler Beherbergungsformen geplant sind. Es ist zu vermuten, dass diese Wissenslücke zumindest teilweise auf das fehlende Grundverständnis der Thematik und die fehlende Zuordnung zu bestehenden Beherbergungskategorien zurückzuführen ist.

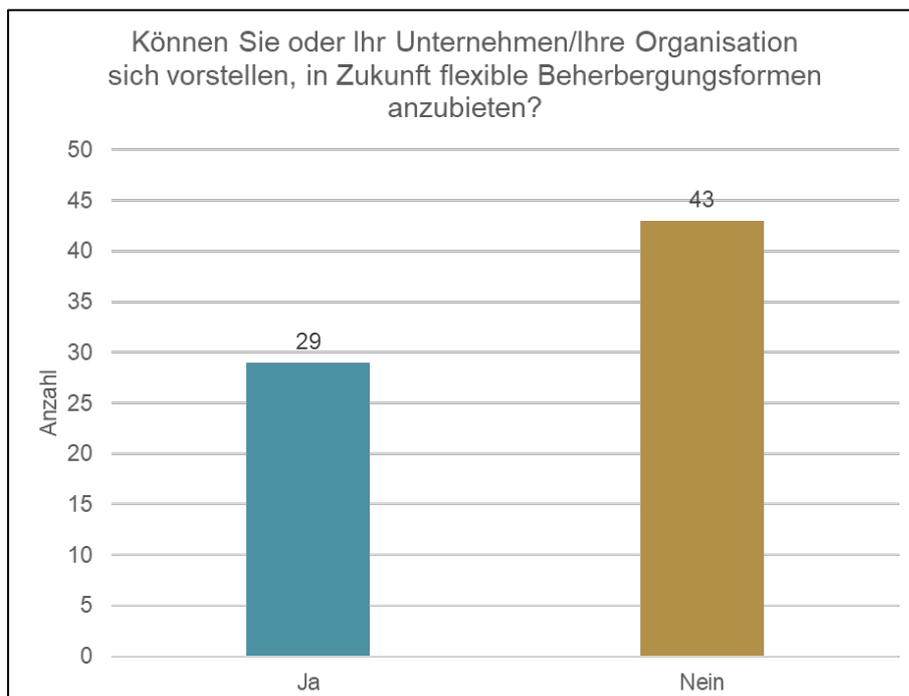
Abbildung 41: Projekte im Zusammenhang mit flexiblen Beherbergungsformen (n=57)



Quelle: Eigene Darstellung

Die Online-Befragung zeigt zudem auf, dass das unternehmerische Interesse an flexiblen Beherbergungsformen grundsätzlich hoch ist. So geben zwei von fünf Antwortenden an, dass sie oder ihr Unternehmen sich vorstellen können/kann, in Zukunft selbst flexible Beherbergungsformen anzubieten (siehe Abbildung 42). Das Ergebnis kann darauf hinweisen, dass in Zukunft von diesen Betrieben zusätzliche Angebote zu erwarten sind.

Abbildung 42: Aufgeschlossenheit gegenüber flexiblen Beherbergungsformen (n=72)



Quelle: Eigene Darstellung

Die durchgeführten Interviews bestätigen und ergänzen die Antworten der Online-Umfrage. Allen Interviewpartnern sind Projekte zu flexiblen Beherbergungen in ihren Gemeinden resp. Destinationen bekannt. Dabei sind alle Projektstadien vertreten: geplante, durchgeführte, laufende und nicht-umgesetzte Projekte. Insgesamt stellen die Interviewpartner eine Zunahme der Projekte fest. Zum einen machen sie dies an den effektiv neu geschaffenen Angeboten fest. Das Angebot wächst. Zum anderen wird eine steigende Nachfrage nach Beratungen zu den Umsetzungsmöglichkeiten durch (potenzielle) Anbietende festgestellt. Es wird aber auch beobachtet, dass das Interesse Projekte umzusetzen (z.B. auf Seiten von Investoren, Destinationsorganisationen, Privatunternehmen etc.) grösser ist als das Vorhandensein von möglichen Betreibern (z.B. aufgrund fehlender Gastgeber, fehlender Ressourcen) (siehe auch Kapitel 3.4). Zudem wird ausgesagt, dass viele Projekte, aufgrund der bereits diskutierten Herausforderungen im Bewilligungsprozess (siehe Kapitel 3), bereits im Ideenstadium abgebrochen werden. Diese Erkenntnisse lassen darauf schliessen, dass das Potenzial für zusätzliche flexible Beherbergungsangebote grundsätzlich höher ist bzw. vorhanden ist, aber bisher nicht ausgeschöpft wird.

Neben der Angebotszunahme wird von den Interviewpartnern auch eine bestehende bzw. steigende Gäste-Nachfrage festgestellt. Das Bedürfnis nach Angeboten von flexiblen Beherbergungsformen ist demnach auch bei den Gästen vorhanden.

Die Interviewpartner sehen in den flexiblen Beherbergungsformen die Antwort auf aktuelle Gesellschaftstrends (siehe Kapitel 4.1). Flexible Beherbergungen in Graubünden befriedigen das Bedürfnis nach Ruhe und Abgeschiedenheit, nach einer simplen Art des Lebens/Freizeitmachens und bieten eine Pause vom Dichtestress in den Städten. Gleichzeitig bieten sie aussergewöhnliche Übernachtungsmöglichkeiten.

Die Interviewpartner erkennen in Flexlodges einen grossen, sich etablierenden Zukunftsmarkt für Graubünden. Mit Einschätzungen zum Volumen und dem Zeithorizont sind sie jedoch vorsichtig. Während der Covid19-Pandemie wurde eine besonders hohe Nachfrage nach flexiblen Beherbergungen in Graubünden festgestellt (zudem auch nach Camping und Wildcampieren, die nicht Bestandteil dieser Studie sind). Wie diese Entwicklung nach der Pandemie weitergeht, bleibt abzuwarten. Die Antworten der Interviewpartner könnten darauf hindeuten, dass sich zwei prägende Pole der Angebote durchsetzen könnten. Zum einen der Ausbau flexibler Beherbergungen in Verbindung mit Campingplätzen. Zum anderen der Ausbau flexibler Beherbergungen in Zusammenhang mit einzigartigen Erlebnissen in der Natur.

Insgesamt sind sich die Interviewpartner einig, dass Flexlodges eher ein Nischenmarkt bleiben werden bzw. bleiben sollten. Dies insbesondere aufgrund der Nähe zur Natur und aufgrund des Bedürfnisses der Zielgruppen nach einzigartigen Erlebnissen.

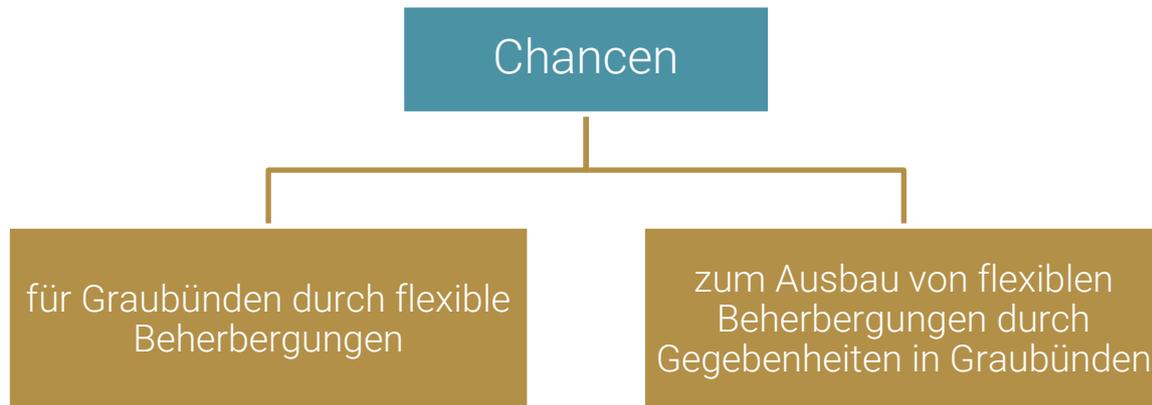
Somit ist in Graubünden nicht davon auszugehen, dass es sich bei den flexiblen Beherbergungsformen um einen kurzfristigen Trend handelt, sondern dass eine generelle Marktentwicklung stattfindet.

### 4.3 Chancen der flexiblen Beherbergungen in Graubünden

Im folgenden Unterkapitel werden die Chancen aufgezeigt, welche in Graubünden hinsichtlich flexibler Beherbergungsformen bestehen.

Dabei wird zum einen darauf eingegangen, welche Chancen für Graubünden bzw. die Tourismusakteure durch flexible Beherbergungsformen bestehen und entstehen können. Zum anderen wird darauf eingegangen welche Chancen für flexible Beherbergungen bestehen, in Graubünden weiter ausgebaut zu werden (siehe Abbildung 43).

Abbildung 43: Chancen betreffend flexible Beherbergungen in Graubünden



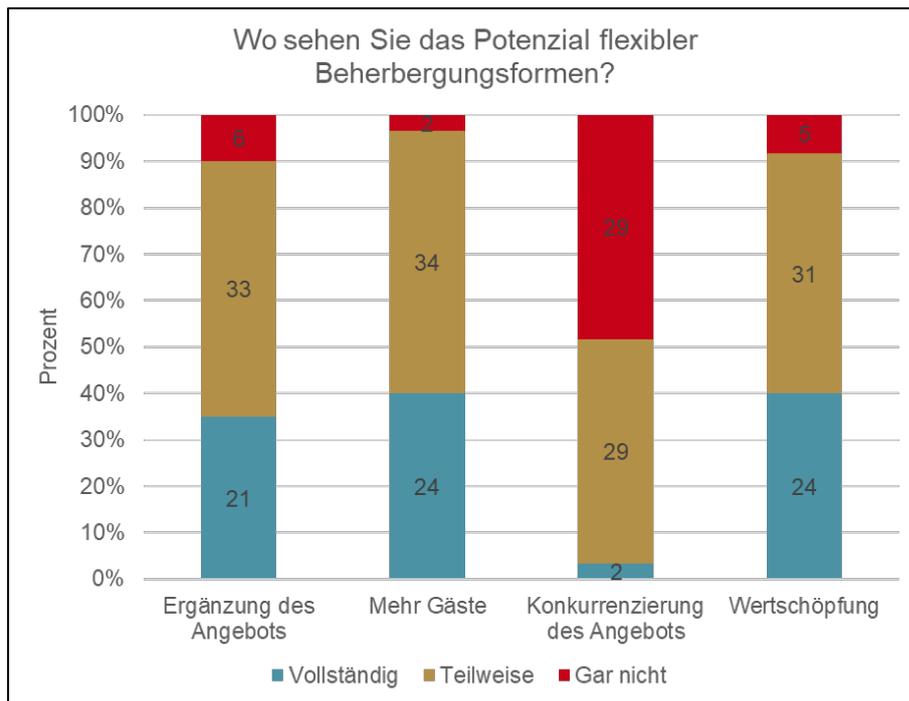
Quelle: Eigene Darstellung

Gemäss Auswertung der Online-Umfrage wird das Potenzial flexibler Beherbergungsformen in Graubünden von einer grossen Anzahl an direkt und indirekt betroffenen Anspruchsgruppen generell als hoch eingeschätzt (siehe Abbildung 44). Fast 90% aller Antwortenden gibt an, dass flexible Beherbergungen teilweise oder vollständig das Potenzial haben das bestehende Angebot zu ergänzen und zusätzliche Gäste sowie mehr Wertschöpfung zu generieren. Nur rund die Hälfte sieht bei flexiblen Beherbergungsformen das Potenzial bestehende Angebote zu konkurrenzieren.

Diese Resultate deuten bereits die oben erwähnte Zweiteilung der Chancen an. Zum einen wird den flexiblen Beherbergungen grundsätzlich Potenzial für Graubünden zugeschrieben (Wertschöpfung, Ergänzung des Angebots etc.). Auf der anderen Seite zeigt diese positive Haltung der Antwortenden, dass in Graubünden grundsätzlich eine Unterstützung des Angebots von flexiblen Beherbergungen besteht, was für den weiteren Ausbau des Angebots prinzipiell förderlich sein dürfte.

Die Resultate aus den geführten Interviews bestätigen und ergänzen diese Ergebnisse der Online-Umfrage.

Abbildung 44: Potenzial flexibler Beherbergungsformen (n = 60)



Quelle: Eigene Darstellung

## Wertschöpfung

Die Wertschöpfung durch flexible Beherbergungen hängt stark von der Ausgestaltung des Angebots und der damit angesprochenen Zielgruppe ab. Sie kann so individuell ausfallen, wie die einzelnen Konzepte der flexiblen Beherbergungsformen. Je nach Ausgestaltung besteht durchaus die Chance zur Generierung von Wertschöpfung in den Regionen.

Mit flexiblen Beherbergungsformen wird nach Einschätzung der Interviewpartner ein neuer Markt bearbeitet, der den Destinationen durch sein ergänzendes Angebot zusätzliche Gäste bringen kann und nicht zwingend in Konkurrenz zur traditionellen Beherbergungsindustrie steht (siehe auch Kapitel 3.4). Da mit Flexlodges tendenziell eher Nischen angesprochen werden, die ein einzigartiges Erlebnis suchen und nicht die breiten Massen, ergibt sich bei den nachfragenden Gästen eine hohe Zahlungsbereitschaft (siehe auch Kapitel 2.1).

Die Gäste erhalten in Flexlodges oft nur die Übernachtung und ein Frühstück. Die Gäste generieren also (potenziell) mindestens durch den Konsum von weiteren Mahlzeiten in anderen Betrieben eine Wertschöpfung in der Destination oder versorgen sich ggf. mit Lebensmitteln aus den örtlichen Geschäften und Hofläden (soweit eine eigene Kochstelle vorhanden ist und die Lebensmittel nicht selbst mitgebracht werden). Die untersuchten Anbieter von flexiblen Beherbergungen setzen zudem – u.a. aufgrund der Naturnähe der Angebote – auch beim Frühstück oder bei offerierten Verpflegungskörben auf regionale Produkte, wovon regionale Anbieter profitieren.

Je nach angesprochener Zielgruppe und Ausgestaltung des Angebots, halten sich die Gäste zudem nicht nur in ihrer Unterkunft auf, sondern gehen verschiedenen Aktivitäten in der Destination nach. Diese Unterhaltungs- und Freizeitaktivitäten, z.B. die Benutzung der Bergbahnen, tragen ebenfalls potenziell zur Wertschöpfung bei.

Zudem profitieren die Anbieter von flexiblen Beherbergungen von den Einnahmen und schaffen Arbeitsplätze – sowohl direkt in der Unterkunft als auch indirekt (z.B. durch den Bezug von Marketing-, Buchhaltungs- und sonstigen Dienstleistungen).

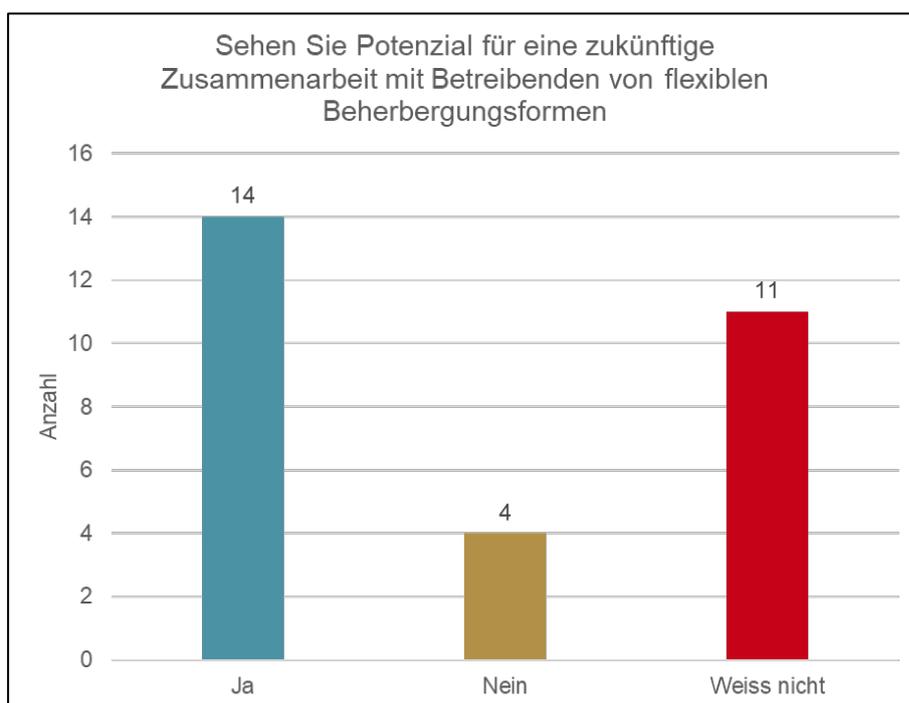
Die Aussicht auf zusätzliche Wertschöpfung durch flexible Beherbergungen ist entsprechend als Chance für Graubünden einzuschätzen. Andersrum führt diese Aussicht auf Wertschöpfung zu einer positiven Einstellung gegenüber Flexlodges und zur Bereitschaft entsprechende Projekte zu unterstützen.

## Kooperationen

Die oben angesprochene grundsätzlich positive Einstellung gegenüber flexiblen Beherbergungen und die potenzielle Bereitschaft zur Unterstützung ebendieser spiegelt sich auch im Aspekt der Kooperationsbereitschaft wider.

In der Online-Befragung geben mehr als die Hälfte der Antwortenden an, Potenzial für eine zukünftige Zusammenarbeit ihres Unternehmens mit Anbietern von Flexlodges zu sehen.

Abbildung 45: Potenzial für zukünftige Zusammenarbeit (n=29)



Quelle: Eigene Darstellung

Auch die Interviewpartner bestätigen die Chancen von Kooperationen und der Nutzung von Synergien zwischen verschiedenen Leistungsträgern und flexiblen Beherbergungen. Die Vorschläge umfassen beispielsweise und nicht abschliessend:

- **Kooperationen zwischen Hotels und flexiblen Beherbergungsformen:** Gäste buchen für einen (längeren) Aufenthalt ein Hotel und buchen als «Zusatzerlebnis» noch 1-2 Nächte in einer Flexlodge in der Nähe. Die Kooperation führt zu einer längeren Aufenthaltsdauer und das «spezielle Erlebnis» kann sowohl den Destinations- als auch den Hotelaufenthalt aufwerten bzw. von der Konkurrenz abheben.
- **Kooperationen zwischen Natur-Erlebnissen und flexiblen Beherbergungen:**
  - Auf mehrtägigen Wanderungen können mit Flexlodges entlang der Wanderrouten Übernachtungen ermöglicht werden.
  - Die Natur- und Umweltsensibilisierung kann in flexible Beherbergungskonzepte, die in der freien Natur stattfinden, gästeorientiert eingebaut werden.

- **Kooperationen zwischen Landwirtschaft und flexiblen Beherbergungen (Agrotourismus):**
  - Landwirte können durch das Anbieten von flexiblen Beherbergungen zusätzliches Einkommen generieren
  - Gäste werden während ihres Aufenthalts zur Landwirtschaft und zu Traditionen sensibilisiert
- **Kooperationen zwischen Destinationen, ÖV und flexiblen Beherbergungen:**
  - Ohne mit dem eigenen Camper/Auto anreisen zu müssen, kann das Naturerlebnis in einer zur Verfügung gestellten Flexlodge stattfinden. Dies kann Destinationen dabei unterstützen die Nutzung des ÖVs zu fördern, wenn dies in den Konzepten entsprechend eingearbeitet wird. Z.B. könnte auch das Anbieten eines Velos oder E-Bikes vor Ort integriert werden.
- **Kooperationen zwischen Leistungsträgern und flexiblen Beherbergungen:**
  - Kooperationen mit Restaurants, Bergbahnen oder anderen Leistungsträgern können Sinn machen, um den Gästen der flexiblen Beherbergung zusätzliche Mahlzeiten, Ausflugsmöglichkeiten etc. aufzuzeigen. Die Kooperationen können von reiner Informationsweitergabe, über Gutscheine, bis zu Paket-Lösungen reichen. Gäste der Schlaffässer in der Bündner Herrschaft erhalten z.B. einen 10%-Gutschein für das Landquart Fashion Outlet. Die Nutzung des Gutscheins kann ausgewertet werden und den «Wert» der Kooperation aufzeigen (SCHLAF-FASS.CH, o.J.).

Die flexiblen Beherbergungen bieten also nicht nur Chancen als eigenständige Unterkunftsart, sondern auch Chancen andere Unternehmen und deren Angebot zu ergänzen und/oder aufzuwerten.

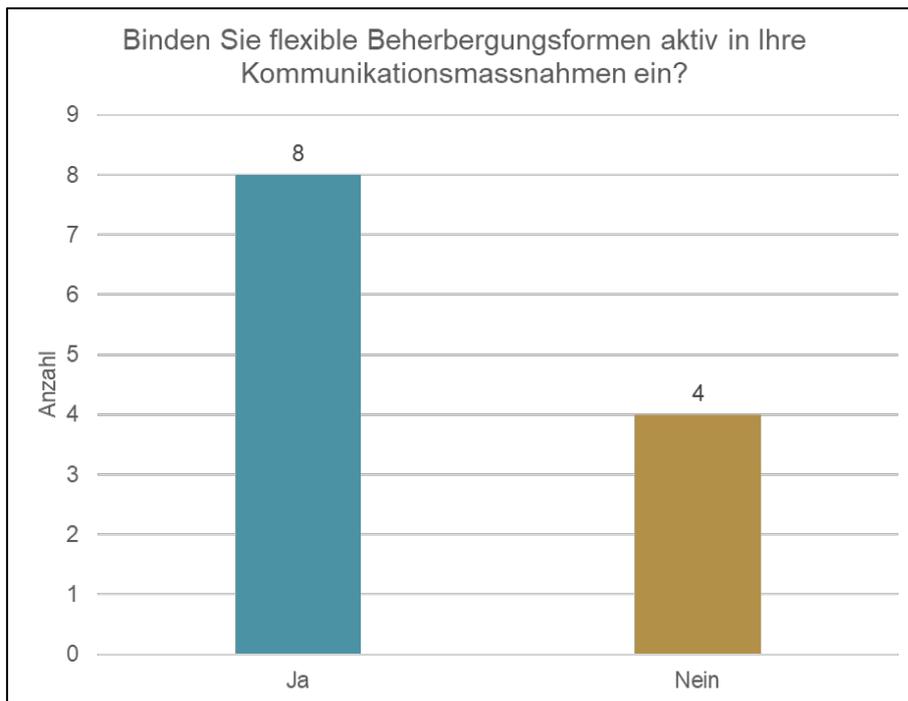
So lässt sich auch hier die wechselseitige Chance feststellen: Es bietet sich eine Chance für Tourismusakteure in Graubünden von der Zusammenarbeit mit flexiblen Beherbergungen zu profitieren. Auf der anderen Seite stellt die positive Grundhaltung gegenüber flexiblen Beherbergungen eine Chance für deren Betreiber dar. Aussichtsreiche Kooperationen könnten ggf. ausschlaggebend für die Realisierung von entsprechenden Projekten sein.

### **Einsatz in der Kommunikation**

Viele flexible Beherbergungen zeichnen sich durch ihren hohen Erlebnisfaktor aus, welcher in einzigartigen Bildern und Geschichten resultieren kann. Wie in Kapitel 2.1 aufgezeigt, kann die Kommunikation einem Motiv zur Umsetzung von flexiblen Beherbergungsprojekten sein. Die Verbreitung der emotionsgeladenen Bilder kann u.a. einen gesteigerten Bekanntheitsgrad zur Folge haben.

Auch die Online-Befragung zeigt, dass Flexlodges gerne für die Kommunikation genutzt werden. So binden rund zwei Drittel aller befragten Destinationsorganisationen in Graubünden, wo flexible Beherbergungsformen existieren, diese auch aktiv in ihre Kommunikation ein (siehe Abbildung 46). Auch die Interviewpartner bestätigen den hohen Wert von flexiblen Beherbergungen für die Kommunikation.

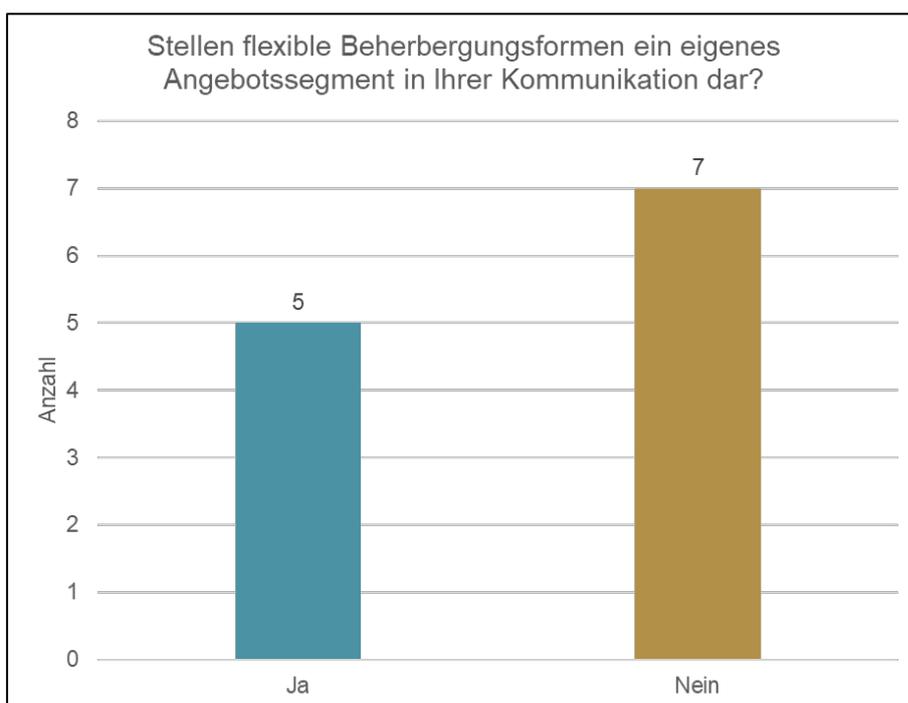
Abbildung 46: Einbindung von flexiblen Beherbergungsformen in die Kommunikation (n=12)



Quelle: Eigene Darstellung

Gleichzeitig weisen jedoch nur knapp 40% aller antwortenden Destinationsorganisationen in Graubünden ein eigenes Angebotssegment für flexible Beherbergungsformen auf (siehe Abbildung 47).

Abbildung 47: Eigenes Angebotssegment für flexible Beherbergungsformen (n=12)



Quelle: Eigene Darstellung

Dass flexible Beherbergungen bislang kein eigenes Angebotssegment darstellen, kann damit zusammenhängen, dass ihre individuelle Ausprägung es bislang erschwert hat, sie eindeutig zuzuordnen. Wie die Recherchen gezeigt haben (siehe Kapitel 2) werden sie teils unter «Ferienwohnungen», teils unter «besondere Erlebnisse» oder diversen weiteren Begriffen auf Online-Plattformen aufgeführt.

Dies ist mitunter darauf zurückzuführen, dass es keine eindeutigen Definitionen und kein einheitliches Verständnis der Thematik gibt. Ein gemeinsames Grundverständnis und eine koordinierte Kommunikation in Graubünden würde die Sichtbarkeit und Buchbarkeit der Angebote unterstützen. Insofern ist hier ein Optimierungspotenzial vorhanden, damit sowohl die Bündner Tourismusakteure als auch die Flexlodge-Anbieter von den Angeboten profitieren können und deren Chancen für Graubünden genutzt werden.

Im Aspekt «Kommunikation» zeigt sich wiederum die wechselseitige Chance zwischen flexiblen Beherbergungen und dem Bündner Tourismus:

Die Tourismusakteure (nicht nur die Betreiber der Flexlodges) können von der Kommunikation der einzigartigen Erlebnisse profitieren. Wie die Auswertung zeigt, sehen und nutzen Destinationsorganisationen bereits die Möglichkeiten flexibler Beherbergungen, um bestehende, neue und potenzielle Gäste anzusprechen. Die Initianten von Flexlodge-Projekten können davon profitieren, dass in ihren Vorhaben grosses Kommunikationspotenzial erkannt wird, was die Unterstützung ihrer Vorhaben fördern kann.

### **Beitrag zur Nachhaltigkeit**

Es besteht die Chance, dass Flexlodges einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung der Destinationen leisten. Beispielsweise tragen die nachfolgenden Aspekte dazu bei.

Die Nähe zur Natur der flexiblen Beherbergungsformen kann eine Chance im Bereich der Umweltbildung und -sensibilisierung sein, wenn Projekte diesen Aspekt entsprechend aufgreifen und gästeorientiert umsetzen.

Zudem kann es – im Vergleich zu stationären Bauvorhaben – eine Chance darstellen, temporäre Flexlodge-Projekte zu bewilligen, wenn nach deren Ablauf bzw. Entfernung der genutzte Boden unbeschädigt ist und sich in kurzer Zeit regenerieren kann.

Des Weiteren wird von den Interviewpartnern erwähnt, dass flexible Beherbergungsprojekte die Chance bieten brachliegende Flächen – zumindest temporär – sinnvoll zu nutzen.

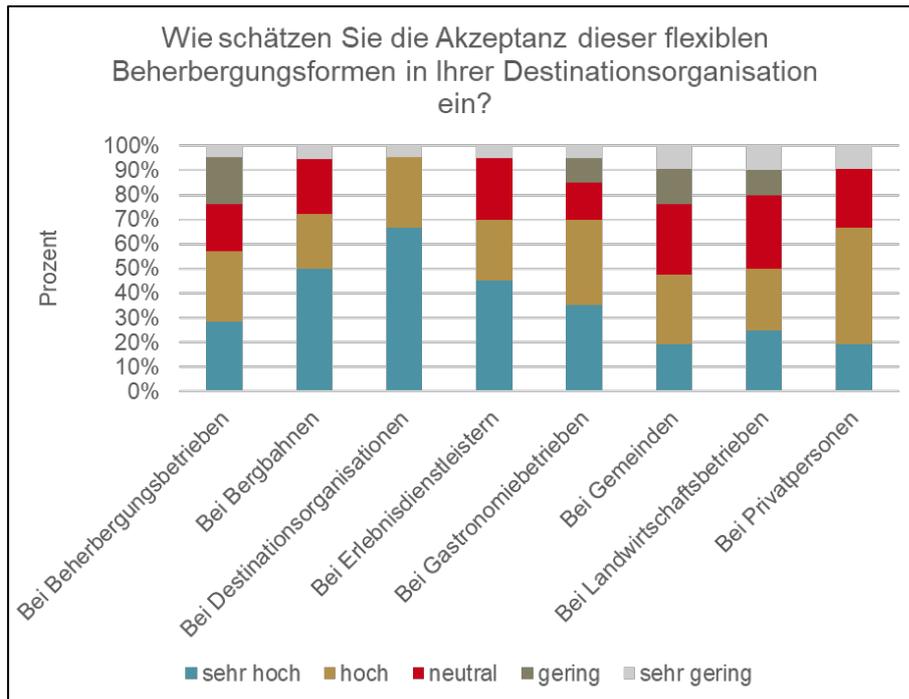
An dieser Stelle soll keine Vertiefung stattfinden, inwieweit flexible Beherbergungen nachhaltig sind und somit selbst einen Betrag zur nachhaltigen Entwicklung des Tourismus leisten. Siehe dazu auch die Ausführungen in Kapitel 3.4.

Die Chance eine positive Nachhaltigkeitsbilanz aufzuweisen kann für die flexiblen Beherbergungen ein Unterstützungsgrund darstellen. Dies jedoch nur, wenn die Vorhaben auch wirklich dahingehend geplant und optimiert sind. Ansonsten kann ihnen ein negativer Ruf hinsichtlich Nachhaltigkeit anhaften, was die Chancen für die Umsetzung hemmen würde.

### **Akzeptanz bei Anspruchsgruppen**

Die Aussicht weitere Flexlodge-Projekte mit verschiedenen Akteuren in Graubünden umzusetzen zu können, ist als gut einzuschätzen. Dies, da flexible Beherbergungsformen im Kanton Graubünden grundsätzlich eine hohe Akzeptanz geniessen. Die Antwortenden der Online-Befragung schätzen die Akzeptanz von flexiblen Beherbergungsformen bei allen Anspruchsgruppen hoch ein (siehe Abbildung 48).

Abbildung 48: Akzeptanz flexibler Beherbergungsformen bei den Anspruchsgruppen (n=21)



Quelle: Eigene Darstellung

So erachten die Antwortenden der Online-Umfrage die Akzeptanz von Flexlodges bei allen Anspruchsgruppen zu über 50 Prozent als hoch oder sehr hoch. Als Anspruchsgruppen mit der geringsten Akzeptanz gegenüber flexiblen Beherbergungsformen werden die Landwirtschaft, Gemeinden sowie Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe bezeichnet, wobei auch hier nicht mehr als 20% aller Antwortenden eine geringe oder sehr geringe Akzeptanz angeben. Die Vermutung liegt nahe, dass den Antwortenden zufolge Flexlodges bei etablierten Beherbergungs-, Gastronomie- und teilweise Landwirtschaftsbetrieben als Konkurrenz wahrgenommen werden und dies zu den negativen Einschätzungen der Akzeptanz geführt hat. Bei den Gemeinden hingegen könnte das Argument der Herausforderung bei der Raumplanung den Ausschlag gegeben haben, dass die Antwortenden bei dieser Anspruchsgruppe die Akzeptanz als gering eingeschätzt haben.

Die Interviews bestätigen und ergänzen die Erkenntnisse aus der Online-Umfrage. Flexible Beherbergungen werden bislang aufgrund des geringen Volumens nicht als Konkurrenz zur traditionellen Beherbergung betrachtet – was die Akzeptanz steigen lässt. Eine Möglichkeit für Spannungen und Konflikte zwischen den Anspruchsgruppen kann aber durchaus vorhanden sein, was zu den oben beschriebenen unterschiedlichen Einschätzungen beigetragen haben kann (siehe auch Kapitel 3.4).

Die zukünftige Akzeptanz von flexiblen Beherbergungen dürfte in starkem Zusammenhang stehen, mit der weiteren Entwicklung der entsprechenden Projekte. So zeigen die Interviewauswertungen, dass eine klare Forderung nach «Klasse statt Masse» besteht. Dies auch insofern, als dass die Angebote sowohl zur Zielgruppe (eher aktive, naturverbundene Gäste) als auch zu den Destinationspositionierungen (z.B. Natur, klein und fein) passen sollten. Bei der Erschließung des Potenzials von Flexlodges sollte also die Balance von (wirtschaftlicher) Potenzialabschöpfung und dem Erhalt des einzigartigen Charakters des Angebots nicht verloren gehen.

Die als hoch einzuschätzende Akzeptanz wirkt wiederum wechselseitig auf die Bündner Tourismusakteure und die Flexlodge-Anbieter. Für Flexlodge-Initianten bedeutet die Akzeptanz in Graubünden grundsätzlich ein für Projekte offenes Klima anzutreffen. Für die Tourismusakteure bedeutet die hohe Akzeptanz die Chance, von zusätzlich entstehenden Angeboten (mit)profitieren zu können. Gerade hinsichtlich der oben besprochenen Chancen aus Kooperationen ist diese Akzeptanz als sehr wertvoll einzuschätzen.

#### **4.4 Zwischenfazit zu Trends und Chancen der flexiblen Beherbergungen in Graubünden**

Die Analyse der Trends und Chancen zeigt, dass flexible Beherbergungen grundsätzlich eine Antwort auf aktuelle gesellschaftliche und touristische Trends sind. Zudem bieten sie dem Schweizer (und Bündner) Tourismus eine Chance den derzeitigen Herausforderungen der Branche mit neuen, innovativen Geschäftsideen zu begegnen.

Des Weiteren zeigt sich, dass sowohl das Angebot von sowie die Nachfrage nach Flexlodges in Graubünden steigt. Es ist davon auszugehen, dass sich ein neuer Nischenmarkt entwickelt, der sich bei den Zielgruppen langfristig etablieren kann. In welcher Grössenordnung ist aufgrund der Covid19-Pandemie und deren Einfluss auf die (touristischen) Entwicklungen der letzten zwei Jahre derzeit nicht schlüssig abzuschätzen. Die Flexlodges bieten jedoch die Chance zur Wertschöpfung Graubündens beizutragen.

Da durch flexible Beherbergungen sowohl auf der Anbieterseite als auch auf Seiten Graubündens bzw. des Bündner Tourismus wechselseitig wirkende Chancen bestehen, ist gegenüber den flexiblen Beherbergungsformen in Graubünden ein aufgeschlossener Grundtenor und eine hohe Akzeptanz zu beobachten.

Die Chance zum Ausbau des Angebots flexibler Beherbergungsmöglichkeiten ist in der Bündner Tourismusbranche vorhanden. Dies ist als eine Gelegenheit zur Stärkung des Bündner Tourismus durch ein komplementäres Nischenangebot einzuschätzen.

## 5 Ergebnisse

Im folgenden Kapitel werden die Erkenntnisse aus den vorhergehenden Kapiteln zusammengeführt. Dies ergibt zunächst eine qualitative Ableitung des Potenzials flexibler Beherbergungsformen. Im zweiten Schritt werden die Erkenntnisse in Handlungsempfehlungen überführt, die aufzeigen, wie die einzelnen Akteure in Graubünden die sich aus den flexiblen Beherbergungen ergebenden Chancen nutzen können.

### 5.1 Potenzial

In den vorherigen Kapiteln wurden sowohl die Herausforderungen als auch die Trends und Chancen im Zusammenhang mit flexiblen Beherbergungsformen ausführlich dargelegt. Die Zusammenführung dieser einzelnen Aspekte ermöglicht eine qualitative Potenzialableitung hinsichtlich dieser Beherbergungsform für den Bündner Tourismus.

Indem flexible Beherbergungsformen Antworten auf aktuell zu beobachtende gesellschaftliche Trends bieten, liegt in der Realisierung von Flexlodge-Konzepten grosses Potenzial. Gerade für die vom Strukturwandel betroffene Tourismusindustrie in Graubünden können neue, innovative Geschäftsideen im Bereich der flexiblen Beherbergung eine willkommene Komplementierung und Ergänzung des bestehenden Angebots darstellen und den Bündner Tourismus entsprechend stärken. Die Vielfältigkeit flexibler Beherbergungen bietet diverse Möglichkeiten für eine Vielzahl an unterschiedlichen potenziellen Anbietergruppen. Die im Vergleich zu konventionellen Beherbergungsangeboten höhere Zahlungsbereitschaft der Gäste sowie die aufgrund des Erlebnischarakters begrenzte Skalierbarkeit des Angebots führen dazu, dass nicht unbedingt die breite Masse, sondern eher weniger, dafür zahlungsfreudige Gäste angezogen werden können.

Zum heutigen Zeitpunkt wird das Potenzial flexibler Beherbergungen jedoch kaum ausgeschöpft. Dies hat unter anderem damit zu tun, dass es für potenzielle (und bestehende) Flexlodge-Anbieter zu wenig Orientierung gibt. Abgesehen davon, dass die Möglichkeit des Angebots flexibler Beherbergungen noch zu wenig bekannt ist, ist es für potenzielle Anbieter schwierig, sich in der komplexen Gesetzgebung betreffend Raumplanung zurechtzufinden. Für die Förderung von Flexlodge-Angeboten ist die Information potenzieller und bestehender Anbieter demnach zentral und wird, nebst anderen Empfehlungen, in Kapitel 5.2 detaillierter ausgeführt. Dass auf der Nachfrageseite das Potenzial bisher, trotz steigender Nachfrage nach flexiblen Beherbergungsformen, nicht ausgeschöpft wird, hat unter anderem mit der Angebotskommunikation zu tun. Die Suche nach Angeboten gestaltet sich für die (potenziellen) Gäste schwierig – die Angebote sind aufgrund fehlender einheitlicher Begrifflichkeiten und Plattformen oft nur schwer oder nur per Zufall auffindbar.

Gelingt es, die bestehenden Herausforderungen abzubauen, besteht die Chance zum Ausbau des Angebots flexibler Beherbergungsmöglichkeiten in Graubünden. Diese sind eine Gelegenheit zur Stärkung des Bündner Tourismus durch ein komplementäres Angebot im Nischenbereich.

## 5.2 Handlungsempfehlungen

Der Ausbau des Angebots flexibler Beherbergungsmöglichkeiten eröffnet dem Bündner Tourismus also spannende Gelegenheiten. Potenzielle und bestehende Anbieter sehen sich bei der Umsetzung und beim Betrieb flexibler Beherbergungen jedoch (noch) einigen Hürden gegenüber. Um das vorhandene Potenzial auszuschöpfen, ist es notwendig, diese Hürden anzugehen und Flexlodges zielgerichtet zu fördern. Nebst der Bereitstellung von Information gilt es, bezüglich der gesetzlichen Regelungen und der Finanzierung vorteilhafte Rahmenbedingungen zu schaffen. Ebenso sollten Massnahmen angestrebt werden, welche die Sicht- und Buchbarkeit von Flexlodge-Angeboten erhöhen. Im Folgenden findet sich eine Ausführung konkreter Empfehlungen inklusive der Angabe der jeweils betroffenen bzw. zuständigen Akteure<sup>17</sup>. Den Empfehlungen jeweils gegenübergestellt wird die Anbieterperspektive. Auf diese Weise wird zum einen deutlich, wie Anbieter von der Umsetzung der Massnahmen profitieren und welche Handlungen zusätzlich auf Anbieterseite notwendig sind. Die Empfehlungen gehen auf Ableitungen aus den vorherigen Kapiteln, aber auch auf die Experten-Inputs aus den geführten Interviews zurück.

### Übergeordnete Strategie

Tabelle 3: Handlungsempfehlungen – Übergeordnete Strategie

Empfehlung	B	K	G	GRF	D	W	Anbieter
<b>Gesamtstrategie</b> zur Förderung und Unterstützung flexibler Beherbergungsformen erarbeiten und umsetzen							Durchdachtes <b>Betriebskonzept</b> entwickeln und umsetzen
– Top-Down und Bottom-Up Ansatz	X	X	X	X	X	X	
– Gemeinsam Ziele definieren							
– Überregionale Themen überregional diskutieren							

Quelle: Eigene Darstellung

Flexible Beherbergungen sind ein überregionales Thema. Deshalb sollten die mit ihnen zusammenhängenden Herausforderungen auch auf überregionaler Ebene besprochen und gelöst werden. Dabei sollte nicht rein Top-Down «verordnet» werden. Um das Potenzial flexibler Beherbergungen zu erschliessen, ist eine Gesamtstrategie bzw. eine gemeinsame Stossrichtung der involvierten Akteure und Anspruchsgruppen entscheidend. Die Definition gemeinsamer Ziele über die verschiedenen Ebenen hinweg sowie eine klare Rollenaufteilung erlauben eine adäquate und zielgerichtete Unterstützung flexibler Beherbergungen und ermöglichen deren Überprüfung anhand ebendieser gemeinsamen Ziele. Es gilt, die relevanten Themen in den entsprechenden Gefässen zu diskutieren, mit dem Ziel, einen regionalen Flickenteppich unterschiedlicher Handhabungen zu vermeiden. Die so entstehenden Inputs zum Umgang mit flexiblen Beherbergungsformen können dann auf Bundes-, Kantons-, Gemeinde-, und/oder Destinationsebene in die jeweils eigenen Strategien einfließen.

Auf Anbieterseite ist ein durchdachtes Betriebskonzept elementar. Mit dem Betrieb von Flexlodges lassen sich Gewinne erwirtschaften (oder aber andere Zielsetzungen erreichen). Betreiber sehen sich jedoch mit zahlreichen Herausforderungen konfrontiert, welche nicht

<sup>17</sup> In der tabellarischen Darstellungsweise werden die relevantesten Akteure folgendermassen abgekürzt: Bund (B), Kanton (K), Gemeinden (G), Graubünden Ferien (GRF) und Destinationen (D). Weitere (W), in dieser Darstellungsform nicht explizit genannte Akteure sind beispielsweise Branchenverbände, Pärke, Umweltverbände oder Leistungsträger verschiedener (touristischer) Branchen. Die hauptsächliche Zuständigkeit für eine Empfehlung wird jeweils mit X markiert.

vernachlässigt werden dürfen. Ein Betriebskonzept greift diese Herausforderungen auf und bildet die Handlungs- und Entscheidungsgrundlage für einen erfolgreichen Betrieb. Die auf Bundes-, Kantons-, Gemeinde-, und/oder Destinationsebene erarbeiteten übergeordneten Strategien können den Betrieben Anhaltspunkte zur eigenen Strategieentwicklung bieten und Anknüpfungspunkte an die übergeordneten Strategien aufzeigen. So sind Synergien und Kooperationsmöglichkeiten zwischen den verschiedenen Ebenen besser planbar.

## Rahmenbedingungen: Rechtliche Aspekte

Tabelle 4: Handlungsempfehlungen – Rahmenbedingungen schaffen: Rechtliche Aspekte

Empfehlung	B	K	G	GRF	D	W	Anbieter
<b>Austausch</b> der involvierten Stellen (SECO, ARE, AWT)	X	X					
Gesetzgebung anpassen							
– <i>Definition der Begrifflichkeiten</i>							
– <i>Bevorzugung touristischer Betriebe bei der Raumplanung</i>		X	X				
– <i>Gesellschaftliche Entwicklung bei Revision von Richtplänen aufgreifen</i>							
Rechtliche Spielräume prüfen und definieren							
– Zeitliche Begrenzung				X	X		
– Fokus auf bereits überbaute oder bewirtschaftete Gebiete							

Quelle: Eigene Darstellung

Grosse Hürden für die Realisierung von Flexlodges wurden im Bereich der Raumplanung identifiziert. Die Hoheit der Gesetzgebung im Bereich der Raumplanung liegt beim Bund.

Ein regelmässiger Austausch auf Ebene des Bundes und des Kantons dient dazu, die gegenseitigen Bedürfnisse transparent zu machen und gezielte Anpassungen im Bereich der Raumplanung hinsichtlich flexibler Beherbergungen zu prüfen und (langfristig) zu ermöglichen.

Da die Raumplanung Bundesrecht ist, ist aus Kantons-, Gemeinde- und Anbietersicht eine pragmatische und rasche Änderung ebendieser erschwert oder gar verunmöglicht. Diese Handlungsoption soll deshalb an dieser Stelle nur der Vollständigkeit wegen aufgeführt werden (deshalb in Tabelle 4 kursiv dargestellt). In diesem Zusammenhang mögliche und zu prüfende Ansätze für die Anpassung der bestehenden Gesetzgebung bilden z.B.

- die klarere Definition von Begrifflichkeiten zur besseren Orientierung. Hier müsste vorab zwingend die Notwendigkeit geprüft werden, um unnötige Restriktionen zu vermeiden.
- die Bevorzugung von touristisch motivierten Betrieben ausserhalb der Bauzone im RPG aufnehmen (z.B. für Landwirtschaft oder Pferdehaltung)
- die Lockerung der «Betreiber-Frage» bei agrotouristischen Betrieben
- das Berücksichtigen bzw. Aufnehmen gesellschaftlicher Entwicklungen (soweit möglich) im Rahmen von Revisionen der kantonalen und/oder regionalen Richtpläne. Hier wären nicht nur die Möglichkeiten im Zusammenhang mit flexiblen Beherbergungsformen zu prüfen, sondern es wäre eine Gesamtsicht inkl. Maiensässe, Ställe, Camping, Wildcampieren etc. notwendig, um den verschiedenen Entwicklungen gesamthaft gerecht zu werden.

Zur Unterstützung von Flexlodge-Projekten darf das Ziel also nicht sein, die bestehende Gesetzgebung ändern zu wollen, sondern innerhalb der geltenden Regeln Möglichkeiten für deren Umsetzung zu finden. Aus Sicht des Kantons und der Gemeinden empfiehlt es sich daher, die Hürden bei der Realisierung entsprechender Angebote hinsichtlich der Raumplanung anzugehen, indem vertretbare Spielräume geprüft und mögliche nutzbare Flächen in den Gemeinden definiert werden. Ein Ansatzpunkt für Bewilligungsspielräume könnte hierbei der temporäre Charakter solcher Angebote oder aber der Fokus auf bereits überbaute oder bewirtschaftete Gebiete bilden.

Wie die konkreten Herangehensweisen aussehen müssten und welche rechtlichen Möglichkeiten tatsächlich umsetzbar sind, wäre von entsprechenden Fachpersonen zu prüfen und kann im Rahmen dieser Studie nicht abschliessend geklärt werden.

### Rahmenbedingungen: Standort

Tabelle 5: Handlungsempfehlungen – Rahmenbedingungen schaffen: Standort

Empfehlung	B	K	G	GRF	D	W	Anbieter
Nutzbare Flächen definieren							
– In Zonenplänen mit Symbol versehen		X	X				Standortevaluation vornehmen
– Regeln für gekennzeichnete Orte aufstellen							

Quelle: Eigene Darstellung

Das Vorhandensein eines attraktiven Standortes ist ein zentraler Faktor für den erfolgreichen Betrieb einer flexiblen Beherbergung. Zu Beginn eines Beherbergungsprojektes sollte vom interessierten Anbieter zwingend eine umfassende Standortevaluation vorgenommen werden.

Die grösste Herausforderung für Anbieter besteht oftmals darin, passende Standorte zu ermitteln, was auf die Fülle und Komplexität der zu berücksichtigenden Regelungen zurückzuführen ist. Der Kanton und die Gemeinden können diesen Prozess dadurch unterstützen, dass geeignete Standorte bzw. Flächen eruiert und in den Zonenplänen mit einem Symbol vermerkt werden. So erhalten die (potenziellen) Anbieter eine Art übersichtliche «Standortkarte». Parallel dazu sollen für die definierten Standorte transparente und nachvollziehbare Regelungen (bezüglich Abfall, Verkehr, zeitlicher Nutzungsbeschränkungen, etc.) definiert werden. Vorbild für die Vorgehensweise könnten z.B. Besenbeizen bilden. Wenn die Flächen öffentlichem Boden entsprechen, müsste zudem geregelt werden, wer diese Flächen nutzen darf (z.B. öffentliche Ausschreibungen zur Nutzung dieser Flächen, Miet- oder Pachtverhältnisse mit festgelegten zeitlichen Befristungen). Im Rahmen von Richtplanrevisionen könnte auch die Schaffung von «flexiblen Beherbergungszonen» oder die Ausscheidung von Hotelzonen für grössere Flexlodge-Projekte geprüft werden.

Hinzu kommt, dass sich, sofern ein passender Standort verfügbar ist, die Suche nach geeigneten Betreibern als schwierig erweisen kann. Eine Möglichkeit zum Zusammenbringen von potenziellen Unterkunftsanbietern mit den Eigentümern von geeigneten Standorten besteht darin, entsprechende Austauschformate (z.B. Online-Plattform mit begleitenden Anlässen vor Ort) einzurichten. Zu Kooperationen und der Bereitstellung von Information finden sich weitere Ausführung unterhalb.

## Rahmenbedingungen: Finanzierung

Tabelle 6: Handlungsempfehlungen – Rahmenbedingungen schaffen: Finanzierung

Empfehlung	B	K	G	GRF	D	W	Anbieter
<b>Fördermöglichkeiten</b> zur Unterstützung von Projekten flexibler Beherbergungsformen schaffen <ul style="list-style-type: none"> <li>– Anreize für potenzielle Anbieter entwickeln</li> <li>– Fördertöpfe für neue/bestehende Anbieter ermöglichen</li> </ul>	X	X	X			X X	<b>Finanzierung</b> sicherstellen

Quelle: Eigene Darstellung

Die Finanzierung von (Beherbergungs-)Projekten ist für die Anbieter stets eine Herausforderung. Bei geplanten Projekten kommt zudem oftmals die Hürde dazu, dass sich die Suche nach gewillten Betreibern als schwierig erweist, was letztendlich das Scheitern eines erfolgsversprechenden Projektes zur Folge haben kann. Die finanzielle Unterstützung von Vorhaben im Bereich der flexiblen Beherbergung hilft bei der Erschliessung des brachliegenden Potenzials. Dies kann passieren, indem von Seiten der öffentlichen Hand oder der Destinationen finanzielle Anreize für potenzielle Anbieter (zum Beispiel landwirtschaftliche Betriebe) entwickelt werden oder aber Fördertöpfe für neue und bestehende Anbieter bereitgestellt werden. Die konkrete Ausgestaltung von Finanzierungsmöglichkeiten bildet nicht Grundlage dieser Studie.

Für den finanziell nachhaltigen Betrieb flexibler Beherbergungen gilt es, die Finanzierung des Projektes frühzeitig zu gewährleisten und die laufenden Kosten realistisch zu planen. Die Kostenstruktur flexibler Beherbergungen weist einige Besonderheiten aus und erfordert die notwendigen betriebswirtschaftlichen Kenntnisse, um eine längerfristig erfolgreiche Bewirtschaftung sicherzustellen.

## Kooperationen

Tabelle 7: Handlungsempfehlungen – Kooperationen eingehen

Empfehlung
Austauschgremien und -möglichkeiten schaffen, Netzwerke fördern

Quelle: Eigene Darstellung

Die Schaffung von Gremien und Möglichkeiten zum Austausch schafft eine wichtige Grundlage, um potenzielle Anbieter mit anderen Anspruchsgruppen (Eigentümern von Standorten, Tourismusentwicklern etc.) zusammenzubringen sowie Know-how und Erfahrungen zu teilen. Kooperationen und Netzwerke können beispielsweise durch Destinationen und Branchenverbände angestossen und gepflegt werden. Der Austausch der verschiedenen Anspruchsgruppen ermöglicht die Gestaltung und Weiterentwicklung des Angebots flexibler Beherbergungen und kann divergierenden Interessengruppen zur erfolgreichen und zielgerichteten Koexistenz verhelfen. Alle Ebenen und Akteure sind hier gleichermaßen zur Initiierung und Teilnahme aufgefordert, weshalb hier nicht in verschiedene Akteure unterschieden wird (siehe Tabelle 7).

## Information

Tabelle 8: Handlungsempfehlungen – Information

Empfehlung	B	K	G	GRF	D	W	Anbieter
Anlaufstellen schaffen	X	X					Know-how aufbauen
Leitfaden, Wegleitungen & Factsheets entwickeln (analog Beispiel Agrotourismus oder Camping)	X				X		
Beratungs- und Schulungsangebote schaffen	X			X	X	X	

Quelle: Eigene Darstellung

Um die Komplexität des Themas zu reduzieren und die Umsetzungsmöglichkeiten verständlich zu kommunizieren, sind Hilfestellungen zu empfehlen. Diese können durch verschiedene Akteure wie die öffentliche Hand, Graubünden Ferien, Verbände oder DMOs geschaffen werden. Informationen können z.B. in Form von Anlaufstellen für potenzielle und aktive Anbieter oder anhand von Leitfaden, Wegleitungen und Factsheets analog dem Beispiel Agrotourismus oder Camping bereitgestellt werden. Beratungs- und Schulungsangebote verhelfen Anbietern zu «Orientierung im Dschungel» und schaffen Professionalität in der Branche.

Die Komplexität der (rechtlichen) Rahmenbedingungen und die teilweise noch fehlende Professionalität bildet für Flexlodge-Anbieter ein Hindernis und erschwert die erfolgreiche Bewirtschaftung von Flexlodges. Die Bereitstellung und Kommunikation von Informationen ermöglichen Anbietern den Aufbau des erforderlichen Know-hows für den professionellen Betrieb von Flexlodges.

## Vermarktung bestehender Angebote

Tabelle 9: Handlungsempfehlungen – Vermarktung bestehender Angebote

Empfehlung	B	K	G	GRF	D	W	Anbieter
Angebotskommunikation							Vermarktung und Kommunikation des Angebots
– Sicherstellen konsistentes Naming							
– Sichtbarkeit und Buchbarkeit erhöhen mittels Schaffung einer Vermittlungsplattform				X	X	X	
– Integration in Destinationskommunikation							

Quelle: Eigene Darstellung

Aufgrund der fehlenden Übersicht ist das Flexlodge-Angebot für den Gast heute nur mit Mühe auffindbar. Durch die unterschiedlichen Begrifflichkeiten ist für Gäste oftmals nicht einmal klar, welche Suchbegriffe für eine Unterkunftsrecherche verwendet werden müssen. Indem Graubünden Ferien und die Destinationen mit einheitlichen Begriffen arbeiten und bestenfalls eine separate Beherbergungskategorie schaffen, kann die Sichtbarkeit bestehender Angebote massiv erhöht werden. Eine Vermittlungsplattform, welche das Angebot «auflistet» und auf die jeweiligen Buchungsorte verlinkt, erleichtert die Buchbarkeit der bestehenden Angebote, was zu mehr Buchungen führt. Auch die Integration bestehender Angebote in die Destinationskommunikation verhilft zu mehr Reichweite und erhöht die Sichtbarkeit.

Flexlodge-Angebote erfordern eine adäquate Vermarktung, um potenzielle Gäste anzusprechen. Nebst der Integration in die Destinationskommunikation gilt es für Anbieter, die Unterkunft ebenfalls professionell zu vermarkten. Entsprechend muss dafür das notwendige Know-how aufgebaut und die erforderlichen Ressourcen investiert werden.

## 6 Gesamtfazit

Flexible Beherbergungen finden grossen Anklang. Zum heutigen Zeitpunkt fehlt jedoch ein einheitliches Verständnis und eine Einordnung des Themas. Durch die Entwicklung einer Typologie und einer Bestandesaufnahme des vorhandenen Flexlodge-Angebots im Kanton Graubünden adressiert die vorliegende Grundlagenstudie diese Lücke. Zudem weist die Studie auf mit Flexlodges verbundene Herausforderungen hin und zeigt auf, inwiefern flexible Beherbergungen aktuellen Trends entsprechen und für den Kanton Graubünden eine Chance darstellen. Das folgende Kapitel fasst die zentralen Erkenntnisse der Studie zusammen und bietet einen Ausblick auf künftige Möglichkeiten zur Erforschung des Themas.

### 6.1 Schlussfolgerungen

Die Studie legt die Grundlage für ein einheitliches Verständnis eines Themengebietes, welches bis anhin aufgrund fehlender Definitionen und einer fehlenden Eingrenzung nur unzureichend erfasst werden konnte. Die Angebote flexibler Beherbergungen zeichnen sich durch eine grosse Individualität aus und sind kaum konventionellen Beherbergungskategorien zuzuordnen: Diese entsprechend zu klassifizieren ist mit grossen Schwierigkeiten verbunden. Die entstandene Typologie bietet eine Grundlage, um flexible Beherbergungsformen anhand verschiedener relevanter Kriterien und deren Ausprägungsformen einzuordnen. Es zeigt sich, dass trotz des individuellen Charakters jeder einzelnen Beherbergung das Konzept und die Ziele der Betreiber eine gewisse Stossrichtung vorgeben. Es lässt sich insbesondere zwischen betriebswirtschaftlicher Ausrichtung kommerziell orientierter Anbieter und der Ausrichtung auf die Erreichung von Marketingzielen unterscheiden. Für die erfolgreiche Angebotsgestaltung ist ein attraktiver Standort von grosser Relevanz, flexible Beherbergungen bieten oftmals unmittelbare Nähe zur Natur. Viele Flexlodges versprechen gerade aufgrund ihrer Individualität einen hohen Erlebniswert. Entsprechend werden flexible Beherbergungen vor allem von aktiven, naturnahen Gästen nachgefragt, welche ein aussergewöhnliches Erlebnis suchen.

Das Angebot von flexiblen Beherbergungsformen steigt und stösst bei Gästen auf grossen Anklang. Sowohl auf Seiten der Gäste als auch auf Seiten der Anbieter ist aber (noch) viel Unwissenheit vorhanden. Aus Gästeperspektive ist dies vor allem auf die fehlende Übersicht zurückzuführen. Einzelne Angebote verstecken sich in den Tiefen des Internets und lassen sich oft nur schwer oder per Zufall auffinden. Eine zentrale (Buchungs-)Plattform mit kongruenten Benennungen würde hier Abhilfe leisten. Bei Anbietern ist der Professionalisierungsgrad noch nicht genügend weit vorangeschritten. Der Betrieb von Flexlodges erfordert neben einem Flair für Gastfreundlichkeit auch das notwendige Know-how, um die damit einhergehenden Herausforderungen (beispielsweise hinsichtlich der Abwicklung des Buchungsprozesses oder der Vermarktung) zu meistern.

Der Betrieb flexibler Beherbergungen ist nicht immer auf betriebswirtschaftliche Zielsetzungen ausgerichtet. Gerade aufgrund der Vielfältigkeit flexibler Beherbergungen anerbieten sich zahlreiche Gelegenheiten. Verschiedene Anbieter können mit dem Betrieb von Flexlodges unterschiedlichste Zielsetzungen verfolgen und erreichen. So zielen Destinationen mit ausgefallenen Beherbergungsformen auf Ausstrahlung und Präsenz in den Medien ab, Gemeinden ergibt sich eine Möglichkeit, leerstehende Flächen zu nutzen, konventionellen Beherbergungsbetrieben bietet sich die Chance, ihr Angebot zu komplementieren oder Kooperationen einzugehen und Privatpersonen profitieren von einem Zusatzeinkommen. Auch wenn das Angebot flexibler Beherbergungen mit gewissen Herausforderungen verbunden ist, so legen die im Rahmen dieser Grundlagenstudie durchgeführten Erhebungen nahe, dass, sofern der Betrieb entsprechend ausgerichtet ist, mit flexiblen Beherbergungen Gewinn erwirtschaftet werden kann.

Die Studie hat gezeigt, dass in Graubünden die Chance zum Ausbau des Angebots flexibler Beherbergungsmöglichkeiten in der Tourismusbranche grundsätzlich vorhanden ist. Zudem wurde klar, dass Flexlodges eine Gelegenheit zur Stärkung des Bündner Tourismus durch ein komplementäres Angebot im Nischenbereich sein können.

Die Empfehlungen zur Erschliessung dieses Potenzials betreffen die verschiedenen Akteure und Anspruchsgruppen gleichermaßen und sind im Bereich der Schaffung von Rahmenbedingungen, der Kooperation, der Information und Angebotsvermarktung anzusiedeln.

So tragen zunächst gemeinsame Strategien über die verschiedenen Ebenen hinweg dazu bei, das Potenzial zu erschliessen. Da grosse Hürden für die Realisierung temporärer, flexibler Beherbergungslösungen im Bereich der Raumplanung identifiziert wurden, sind vertretbare Spielräume zu prüfen und mögliche Standorte zu definieren. Um die Komplexität des Themas zu reduzieren, wird empfohlen, die Umsetzungsmöglichkeiten verständlich zu kommunizieren und hierzu Hilfestellungen, z.B. in Form von Leitfaden und Anlaufstellen zu entwickeln. Die finanzielle Unterstützung von Flexlodge-Vorhaben hilft der Erschliessung des Potenzials. Kooperationen dienen der Gestaltung des Angebots und sind mit Unterstützung z.B. der Destinationen und Branchenverbände anzustossen. Da das Angebot für die Gäste heute nur mit Mühe auffindbar ist, sollte eine koordinierte Angebotskommunikation, welche die Suche und die Buchung des vorhandenen Angebots vereinfacht, aufgebaut werden. Der Herausforderung, potenzielle Unterkunftsanbieter (Gastgeber) mit den Eigentümern von geeigneten Standorten zusammenzubringen, kann mit Austauschformaten (z.B. Netzwerken) begegnet werden.

## **6.2 Ausblick**

Die vorliegende Grundlagenstudie zu flexiblen Beherbergungen beleuchtet ein Themengebiet, welches bis anhin aufgrund eines mangelnden einheitlichen Verständnisses nur schwer greifbar, und noch weniger instrumentalisierbar war. Die mehrgleisige methodische Vorgehensweise mit Desk Research und verschiedenen Datenerhebungen erlaubt eine ganzheitliche Betrachtung des Themengebiets. Die Studie ermöglicht eine Typologisierung flexibler Beherbergungsformen und nimmt eine Bestandesaufnahme bestehender flexibler Beherbergungen im Kanton Graubünden vor. In Kombination mit dem Aufzeigen von damit einhergehenden Herausforderungen sowie einer Einordnung in aktuelle und zu erwartende Entwicklungen wird die Basis für Handlungsempfehlungen verschiedener involvierter Anspruchsgruppen geschaffen, um das bisher weitgehend ungenutzte Potenzial flexibler Beherbergungen im Kanton Graubünden ausschöpfen zu können.

Auf Grundlage dieses Beitrags zu einem bisher nur unzureichend erfassten Themengebiet entspringen weitere Fragestellungen, welche im Rahmen dieser Studie nicht abgedeckt werden konnten und durch zukünftige Forschung adressiert werden können.

Die Studie fokussiert sich primär auf die Angebotsseite. Um den aktuellen Kenntnisstand zu vertiefen, anbietet es sich, im Rahmen zukünftiger Forschung die Nachfrageseite zu betrachten. Potenzielle Fragestellungen könnten sich beispielsweise auf die Marktnachfrage nach Angeboten dieser Art an sich, die Gästestruktur oder aber die spezifischen Bedürfnisse von Flexlodge-Gästen beziehen. Diesbezügliche Erkenntnisse ermöglichen den Aufbau und die Weiterentwicklung einer gezielt auf die Gästebedürfnisse ausgerichteten Angebotsstruktur.

Um ein tiefergehendes Grundverständnis bezüglich des Potenzials und der Rentabilität flexibler Beherbergungen zu erhalten, sind detaillierte Erhebungen bei Beherbergungsbetrieben zu Zielgruppe, Grösse, Auslastung, Kosten und Umsätzen vonnöten. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse könnten potenziellen und bestehenden Anbietern wertvolle Antworten für die Optimierung ihrer Geschäftsmodelle liefern.

Nach dem derzeitigen Rechtsrahmen kann die einheitliche Handhabung von Bewilligungen der kantonalen und gemeindlichen Behörden hinterfragt und von manchen gar angezweifelt werden. Zukünftige Forschungsansätze könnten sich auf die Analyse und Bewertung von Flexlodge-Projekten betreffend deren Bewilligungsstatus und den zugrundeliegenden Ursachen sowie Begründungen richten. Damit würde die Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Bewilligungsentscheide erhöht, was allen betroffenen Anspruchsgruppen zugutekäme.

Das Spektrum von möglichen Beherbergungsformen ist immens. Die vorliegende Grundlagenstudie behandelt flexible Beherbergungen. Zukünftige Forschungsarbeiten könnten den Fokus erweitern und die Verknüpfung zu Potenzialen bei anderen, «verwandten» Unterkunftsprojekten wie beispielsweise die Nutzung von Rebberg-Häusern oder Unterkünften in Denkmälern untersuchen.

Und nicht zuletzt gilt es, in der mit den Herausforderungen des Strukturwandels kämpfenden Tourismusbranche neue Geschäftsmodelle zu entwickeln und zu fördern. Die Beherbergung als Rückgrat des Tourismus steht in Zeiten von Pandemie und Inflation massiv unter Druck; gefordert sind innovative und unkonventionelle Lösungen. Die vorliegende Grundlagenstudie zeigt das Potenzial flexibler Beherbergungsangebote auf, das Vorantreiben von neuartigen Geschäftsmodellen in diesem Bereich könnte sich als vielversprechende Chance für den Bündner Tourismus entpuppen.

## Literaturverzeichnis

- Amt für Raumentwicklung [ARE]. (2012). *Leitfaden für Praktiker. Agrotourismus in Graubünden. Rahmenbedingungen und Möglichkeiten*. [https://www.gr.ch/DE/institutionen/-verwaltung/dvs/are/Grundlagen/are\\_broschuere\\_2012\\_verlinkt.pdf](https://www.gr.ch/DE/institutionen/-verwaltung/dvs/are/Grundlagen/are_broschuere_2012_verlinkt.pdf)
- Amt für Raumentwicklung [ARE]. (2017). *Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen. Eine Arbeitshilfe für die Erarbeitung und Beurteilung von BAB-Gesuchen*. [https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/BAB/Bauten%20und%20Anlagen%20%20ausserhalb%20der%20Bauzonen\\_web%20A4\\_de.pdf](https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/BAB/Bauten%20und%20Anlagen%20%20ausserhalb%20der%20Bauzonen_web%20A4_de.pdf)
- Amt für Raumentwicklung [ARE]. (2018). *Geschützte und ortsbildprägende Bauten. Wegleitung Bauprojekte*. [https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/-nutzungsplanung/Gesch%C3%BCtzte%20und%20ortsbildpr%C3%A4gende%20Bauten\\_bl\\_web.pdf](https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/-nutzungsplanung/Gesch%C3%BCtzte%20und%20ortsbildpr%C3%A4gende%20Bauten_bl_web.pdf)
- Amt für Raumentwicklung [ARE]. (2019). *Merkblatt Camping und Raumplanung*. [https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/nutzungsplanung/Merkblatt%20Camping%20und%20Raumplanung\\_de.pdf](https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/nutzungsplanung/Merkblatt%20Camping%20und%20Raumplanung_de.pdf)
- Amt für Raumentwicklung [ARE]. (2021a). *Bestimmungen zum Baubewilligungsverfahren (BBV)*. [https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/BAB/Baubewilligungsverfahren%20\(BBV\)\\_de.pdf](https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/BAB/Baubewilligungsverfahren%20(BBV)_de.pdf)
- Amt für Raumentwicklung [ARE]. (2021b). *Merkblatt Stellplätze auf landwirtschaftlichen Betrieben*. [https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are-/BAB/Stellpl%C3%A4tze\\_de.pdf?csf=1&e=BzShvE](https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are-/BAB/Stellpl%C3%A4tze_de.pdf?csf=1&e=BzShvE)
- Anson, A. (2014). "The World is my Backyard": Romanticization, Thoreauvian Rhetoric, and Constructive Confrontation in the Tiny House Movement. In W. G. Holt (Hrsg.), *Research in Urban Sociology* (Bd. 14, S. 289–313). Emerald Group Publishing Limited. <https://doi.org/10.1108/S1047-004220140000014013>
- Bandi Tanner, M., Lehmann Friedli, T., & Künzi, A. (2018). *Tourismusrelevante Trends und Entwicklungen - Inputpapier zur Weiterentwicklung der Tourismuspolitik*. CRED-T Universität Bern.
- Betterspace. (2021, 8. Dezember). *9 Hotelrends für 2021*. <https://betterspace360.com/9-hotel-trends-2021-hotellerie/>
- BTE Tourismus- und Regionalberatung. (2019, 4. Juni). *Tiny Houses im Tourismus*. <https://www.bte-tourismus.de/2019/06/04/tiny-houses-im-tourismus/>
- Camping Gravatscha Samedan. (o. J.). *Camping Gravatscha's Angebot*. <https://www.camping-gravatscha.ch/de/camping-gravatscha/angebot>
- Corti, D. S. (2019, 22. Juli). Die Schweizer Laufsportfirma On hat bei Maloja eine temporäre Berghütte errichtet. *NZZ Bellevue*. <https://bellevue.nzz.ch/reisen-entdecken/die-temporaere-berghuette-von-on-steht-am-lunghinsee-ueber-maloja-ld.1496493>
- Ferien Val Surses Savognin Bivio. (o. J.). *ALPHAUS Val Surses*. <https://ferien.savognin-valsurses.ch/de/apartment/ALPHAUSValSurses/ferien.savognin-valsurses.ch/>
- Fondazione Calanca Delle Esploratrici. (o. J.). *Bauwagen «Baumeisli»*. *Calancatal*. <https://www.calancatal.ch/vermietung/bauwagen-baumeisli.html>
- Ford, J., & Gomez-Lanier, L. (2017). Are Tiny Homes Here to Stay? A Review of Literature on the Tiny House Movement. *Family and Consumer Sciences Research Journal*, 45(4), 394–405. <https://doi.org/10.1111/fcsr.12205>
- Grassinger, B. (2020). Die Tiny House Bewegung und ihre Rolle im Tourismus. *Zeitschrift Für Tourismuswissenschaft*, 12(3), 445–457. <https://doi.org/10.1515/tw-2020-0021>

- Hollander, J. (2022, Januar 17). 100 Hotel Trends You Need to Watch in 2022 & Beyond. *Hotel Tech Report*. <https://hoteltechreport.com/news/100-hotel-trends>
- htr.ch. (2021, Juni 25). *Im Val Surses steht ein autarkes Ferienhaus*. <https://www.htr.ch/story/hotellerie/im-val-surses-steht-ein-autarkes-ferienhaus-31641.html>
- Kansas State University. (2016, Oktober 6). Tiny House Villages: Benefits and Challenges. *Disabled World*. <https://www.disabled-world.com/disability/housing/tiny-houses.php>
- Kleinwohnformen. (o.J.). *Gründe für KWF*. <https://www.kleinwohnformen.ch/gruende-fuer-kwf/>
- Mitchell, R. (2014). *Tiny house living: Ideas for building and living well in less than 400 square feet* (First edition). Betterway Home.
- On. (o. J.-a). *Back to the Source: The On Mountain Hut*. <https://www.on-running.com/en-ch/articles/back-to-the-source-the-on-mountain-hut>
- On. (o. J.-b). *Eine Reise zum Ursprung: Ein paar Tage in der Mountain Hut*. <https://www.on-running.com/de-de/articles/outdoor-a-retreat-before-the-restart-a-few-days-in-the-on-mountain-hut>
- Online Focus. (o. J.). *New York: Urlaubstrend in den USA: Ferien in „Tiny Houses“*. [https://www.focus.de/reisen/diverses/tourismus-urlaubstrend-in-den-usa-ferien-in-tiny-houses\\_id\\_7249594.html](https://www.focus.de/reisen/diverses/tourismus-urlaubstrend-in-den-usa-ferien-in-tiny-houses_id_7249594.html)
- Raz, C. D. (2020). *Tiny Houses als neue Wohnform: Bau- und raumplanungsrechtliche Aspekte in Niederösterreich* [Thesis, Wien]. <https://doi.org/10.34726/hss.2020.81640>
- Rechsteiner, K. (2020). *Tiny House: Das große Praxisbuch: Planung, Selbstbau und Fertighäuser: mit vielen Erfahrungsberichten*. AT Verlag.
- Restaurant St. Cassian. (2018, 16. Februar). *Holziglus / POD House*. <https://st-cassian.ch/de/offer/holziglus-pod-house/>
- SCHLAF-FASS.CH. (o.J.a). *Riesling-Silvaner Maienfeld*. <https://schlaf-fass.ch/schlaf-faesser/maienfeld>
- SCHLAF-FASS.CH. (o.J.b). *Schlaf-Fässer*. <https://schlaf-fass.ch/schlaf-faesser>
- Shearer, H., & Burton, P. (2019). Towards a Typology of Tiny Houses. *Housing, Theory and Society*, 36(3), 298–318. <https://doi.org/10.1080/14036096.2018.1487879>
- Swisscamps. (o. J.). *Klassifikation der Campingplätze Schweiz*. <https://www.swisscamps.ch/klassifikation>
- TCS. (o. J.-a). *Tipi Disentis*. <https://www.tcs.ch/de/camping-reisen/camping-insider/campingplaetze/tcs-campingplaetze/mietunterkuenfte/tipi-zelt-disentis.php>
- TCS. (o. J.-b). *Zelte & Preise*. [https://www.tcs-glamping.ch/zelte-preise/?gclid=Cj0KCQjw3v6SBhCsARIsACyrRAIZH0WckE3qJhmj7-iTUs0hQrZr139pc2qj8VX1BRQhWa5oqdfNHklaAgxZEALw\\_wcB](https://www.tcs-glamping.ch/zelte-preise/?gclid=Cj0KCQjw3v6SBhCsARIsACyrRAIZH0WckE3qJhmj7-iTUs0hQrZr139pc2qj8VX1BRQhWa5oqdfNHklaAgxZEALw_wcB)
- Tiny House Gondel Piz Nair: Million Stars Hotel | LittleCITY.ch. (2020, 2. Juli). <https://littlecity.ch/tiny-house-gondel-auf-dem-piz-nair-schlafe-im-million-stars-hotel/>
- Tourismusrat Graubünden. (2017). *Weissbuch Für den Bündner Tourismus*.
- Val Surses Savognin Bivio. (2021, 24. Juni). *Alphas Val Surses: Das autarke Ferienhaus der Schweiz. | Savognin*. <https://www.valsurses.ch/de/inhalt/alphaus-val-surses-autarke-ferienhaus-schweiz>
- Weisskopf, J.-P., & Masset, P. (2022). 2022 Top Hospitality Industry Trends. *EHL Insights*. <https://hospitalityinsights.ehl.edu/hospitality-industry-trends>
- Zukunftsinstitut. (2022, März 30). *Die Megatrends*. <https://www.zukunftsinstitut.de/dossier/megatrends/>

## Anhang

### Struktur der Online-Umfrage

#### Einstiegsabfrage – für alle gleich

1. In welcher Funktion füllen Sie diesen Fragebogen aus? (mehrere Auswahlmöglichkeiten)
  - als Vertreter/-in einer flexiblen Beherbergungsform
  - als Vertreter/-in einer Gemeinde
  - als Vertreter/-in einer Destinationsorganisation
  - als Vertreter/-in eines Beherbergungsbetriebs (Hotellerie & Parahotellerie)
  - als Vertreter/-in eines Gastronomiebetriebs
  - als Vertreter/-in einer Bergbahn
  - als Vertreter/-in eines Erlebnisdienstleisters (z.B. Skischule, Museum)
  - als Vertreter/-in eines Landwirtschaftsbetriebs
  - als Privatperson
  - Sonstige \_\_\_\_\_

Wenn bei 1 «flexible Beherbergungsform» angegeben wurde, wird Frage 2 nicht angezeigt

2. Betreiben Sie oder Ihr Unternehmen/Ihre Organisation eine flexible Beherbergungsform? Ja / nein
  - a. Wenn nein:  
Können Sie oder Ihr Unternehmen/Ihre Organisation sich vorstellen, in Zukunft flexible Beherbergungsformen anzubieten? Ja / nein / weiss nicht
    - a. Gründe\_\_\_\_\_ (optional)

#### Ausstiegsabfrage – für alle gleich

Vielen Dank, dass Sie sich Zeit für das Ausfüllen der Umfrage genommen haben.

Sind Sie einverstanden, dass wir Sie für weitere Fragen im Zusammenhang mit dieser Studie kontaktieren? Wenn ja, geben Sie uns bitte Ihre Kontaktdaten an:

- Vorname, Nachname\_\_\_\_\_
- Unternehmen (optional)\_\_\_\_\_
- Telefon (optional)\_\_\_\_\_
- Email\_\_\_\_\_

## Gemeinde / Destinationsorganisation

Bei Auswahl «Gemeinde» resp. «Destinationsorganisation» jeweils entsprechenden Begriff in Text

1. Wo befindet sich Ihre Gemeinde / Destination?
  - a. in Graubünden
  - b. in einem anderen Schweizer Kanton (Drop-Down mit allen Kantonen – ausser GR)
  - c. ausserhalb der Schweiz
2. Bitte geben Sie den Ort Ihrer Gemeinde an (freiwillig) \_\_\_\_\_ /  
Bitte geben Sie den Namen Ihrer Destinationsorganisation an (freiwillig) \_\_\_\_\_
3. Gibt es in Ihrer Gemeinde / Destination bereits flexible Beherbergungsformen? Ja / nein / weiss nicht

### Wenn 3 = nein

- a. Gibt es Ihrer Meinung nach Gründe, weshalb es in Ihrer Gemeinde / Destination bisher keine flexiblen Beherbergungsformen gibt?
  - i. Es hatte noch niemand die Idee
  - ii. Projekte in diesem Bereich konnten nicht realisiert werden  
(Gründe \_\_\_\_\_ (optional))
  - iii. Sonstiges \_\_\_\_\_
  - iv. Weiss nicht

### Wenn 3 = ja

- b. Wie viele Betten in flexiblen Beherbergungsformen werden ungefähr in Ihrer Gemeinde / Destination angeboten? (Zahl eintippen / frei lassen ermöglichen) \_\_\_\_\_
- c. Wie viele Betten bieten die einzelnen Betreiber von flexiblen Beherbergungsformen in Ihrer Gemeinde / Destination im Durchschnitt an? (Zahl eintippen / frei lassen ermöglichen) \_\_\_\_\_
- d. Wie lange gibt es bereits flexible Beherbergungsformen in Ihrer Gemeinde / Destination?
  - i. max. 6 Monate
  - ii. > 6 Monate
  - iii. > 1 Jahr
  - iv. > 2 Jahre
  - v. Weiss nicht
- e. Welcher Art sind die flexiblen Beherbergungsformen in Ihrer Gemeinde / Destination? (mehrere Antwortmöglichkeiten)
  - i. Zeltähnlich (z.B. Safarizelt, Jurte, Bubbles)
  - ii. Wagenähnlich (z.B. Bauwagen, Schäferwagen, Bus)
  - iii. Hausähnlich an Land (z.B. Schlaffass, Iglu, Hütte, Pod)
  - iv. Hausähnlich auf dem Wasser (z.B. Wohnboot, schwimmende Häuser)
  - v. Hausähnlich in der Luft (z.B. Baumhaus)
  - vi. Sonstige \_\_\_\_\_
  - vii. Weiss nicht

- f. Wer betreibt die flexiblen Beherbergungsformen in Ihrer Gemeinde / Destination?  
(mehrere Antwortmöglichkeiten)
- i. Gemeinde
  - ii. Destinationsorganisation
  - iii. Beherbergungsbetrieb (Hotellerie & Parahotellerie)
  - iv. Gastronomiebetrieb
  - v. Bergbahn
  - vi. Erlebnisdienstleister (z.B. Skischule, Museum)
  - vii. Landwirtschaftsbetrieb
  - viii. Privatperson
  - ix. Sonstige\_\_\_\_\_
  - x. Weiss nicht
- g. Gibt es ungelöste Herausforderungen im Zusammenhang mit den flexiblen Beherbergungsformen in Ihrer Gemeinde / Destination? (mehrere Antwortmöglichkeiten)
- i. Ja, im Bereich der Raumplanung  
(Herausforderung\_\_\_\_\_ / Lösungsansatz\_\_\_\_\_(optional))
  - ii. Ja, im Bereich der Tourismusabgaben  
(Herausforderung\_\_\_\_\_ / Lösungsansatz\_\_\_\_\_(optional))
  - iii. Ja, in einem anderen Bereich  
(Herausforderung (Pflicht)\_\_\_\_\_ / Lösungsansatz\_\_\_\_\_(optional))
  - iv. Nein
  - v. Weiss nicht
- h. Wie schätzen Sie die Akzeptanz dieser flexiblen Beherbergungsformen in Ihrer Gemeinde / Destination ein? (jeweils 5er Skala)
- i. Gemeinde
  - ii. Destinationsorganisation
  - iii. Beherbergungsbetrieb (Hotellerie & Parahotellerie)
  - iv. Gastronomiebetrieb
  - v. Bergbahn
  - vi. Erlebnisdienstleister (z.B. Skischule, Museum)
  - vii. Landwirtschaftsbetrieb
  - viii. Privatperson
  - ix. Weiss nicht
- Offenes Feld: Gründe\_\_\_\_\_ (optional)
4. Gibt es derzeit Projekte zur zukünftigen Umsetzung von flexiblen Beherbergungsformen in Ihrer Gemeinde / Destination? Ja / nein / weiss nicht
5. Nur Destinationsorganisationen
- a. Binden Sie flexible Beherbergungsformen aktiv in Ihre Kommunikationsmassnahmen ein? Ja / nein / weiss nicht
  - b. Stellen flexible Beherbergungsformen ein eigenes Angebotssegment in Ihrer Kommunikation dar? Ja / nein / weiss nicht
6. Inwieweit stimmen Sie den folgenden Aussagen zu
- a. Das Konzept von flexiblen Beherbergungsformen hat das Potential, die Beherbergungsformen in meiner Gemeinde / Destination zukünftig zu ergänzen.
    - i. Gründe\_\_\_\_\_ (optional)

- b. Das Konzept von flexiblen Beherbergungsformen hat das Potential, die traditionellen Beherbergungsformen in meiner Gemeinde / Destination (Hotels, Ferienwohnungen etc.) zukünftig zu konkurrenzieren.
  - i. Gründe\_\_\_\_\_ (optional)
- c. Das Konzept von flexiblen Beherbergungsformen hat das Potential, zusätzliche Gäste in meiner Gemeinde / Destination zu generieren.
  - i. Gründe\_\_\_\_\_ (optional)
- d. Das Konzept von flexiblen Beherbergungsformen hat das Potential, Wertschöpfung in meiner Gemeinde / Destination zu generieren
  - i. Gründe\_\_\_\_\_ (optional)

## Beherbergungs- und Gastrobetriebe

1. Angaben zu Betrieb
  - a. Art des Betriebs
    - i. Hotellerie (Hotel, Gasthof etc.)
    - ii. Parahotellerie (Ferienwohnung(-Vermittler/-Anbieter), Camping, Jugendherberge etc.)
    - iii. Hybride Hotellerie (Aparthotel, Serviced Appartements etc.)
    - iv. Gastronomiebetrieb
  - b. Anzahl Betten (Zahl angeben\_\_\_\_\_)  
Anzahl Sitzplätze (Zahl angeben\_\_\_\_\_)
  - c. Ganzjahresbetrieb / Saisonbetrieb
2. Wo befindet sich Ihr Betrieb?
  - a. in Graubünden
  - b. in einem anderen Schweizer Kanton (Drop-Down mit allen Kantonen – ausser GR)
  - c. ausserhalb der Schweiz
3. Bitte geben Sie den Ort Ihres Betriebes an (freiwillig) \_\_\_\_\_
4. Bitte geben Sie den Namen Ihres Betriebs an (freiwillig) \_\_\_\_\_
5. Gibt es in Ihrer Gemeinde / Destination bereits flexible Beherbergungsformen? Ja / nein / weiss nicht

### Wenn 5 = nein

- a. Gibt es Ihrer Meinung nach Gründe, weshalb es in Ihrer Gemeinde / Destination bisher keine flexiblen Beherbergungsformen gibt?
    - i. Es hatte noch niemand die Idee
    - ii. Projekte in diesem Bereich konnten nicht realisiert werden (Gründe\_\_\_\_\_ (optional))
    - iii. Sonstiges\_\_\_\_\_
    - iv. Weiss nicht
  - b. Gibt es derzeit Projekte zur zukünftigen Umsetzung von flexiblen Beherbergungsformen in Ihrer Gemeinde / Destination? Ja / nein / weiss nicht
6. Kooperiert Ihr Betrieb derzeit mit Betreibern von flexiblen Beherbergungsformen (z.B. Bereitstellung von Dienstleitungen/Services/Land)? Ja / nein / weiss nicht

### Wenn 6 = ja

- a. In welcher Form kooperiert Ihr Betrieb derzeit mit Betreibern von flexiblen Beherbergungsformen? \_\_\_\_\_
- b. Welches Ziel verfolgt Ihr Betrieb mit der Kooperation mit Betreibern von flexiblen Beherbergungsformen? (mehrere Antwortmöglichkeiten)
  - i. Zusätzliches Einkommen
  - ii. Werbung
  - iii. Alleinstellungsmerkmal / Abheben von der Konkurrenz
  - iv. Nutzung freier Fläche
  - v. Sonstiges\_\_\_\_\_
  - vi. Weiss nicht
- c. Wird Ihr Betrieb die bestehende Kooperation mit Betreibern von flexiblen Beherbergungsformen in Zukunft fortsetzen? Ja / nein / weiss nicht / Gründe\_\_\_\_\_ (optional)

### Wenn 6 = nein

- d. Sehen Sie Potential für eine zukünftige Zusammenarbeit mit Betreibern von flexiblen Beherbergungsformen? Ja / nein / weiss nicht  
Gründe\_\_\_\_\_ (optional)

7. Inwieweit stimmen Sie den folgenden Aussagen zu

- a. Das Konzept von flexiblen Beherbergungsformen hat das Potential, die Beherbergungsformen in meiner Gemeinde / Destination zukünftig zu ergänzen.
  - i. Gründe\_\_\_\_\_ (optional)
- b. Das Konzept von flexiblen Beherbergungsformen hat das Potential, die traditionellen Beherbergungsformen in meiner Gemeinde / Destination (Hotels, Ferienwohnungen etc.) zukünftig zu konkurrenzieren.
  - i. Gründe\_\_\_\_\_ (optional)
- c. Das Konzept von flexiblen Beherbergungsformen hat das Potential, zusätzliche Gäste in meiner Gemeinde / Destination zu generieren.
  - i. Gründe\_\_\_\_\_ (optional)
- d. Das Konzept von flexiblen Beherbergungsformen hat das Potential, Wertschöpfung in meiner Gemeinde / Destination zu generieren
  - i. Gründe\_\_\_\_\_ (optional)

## **Bergbahn / Erlebnisdienstleister / Landwirtschaftsbetrieb / Privatperson / Sonstige**

1. Wo befindet sich Ihr Betrieb/Unternehmen?
  - d. in Graubünden
  - e. in einem anderen Schweizer Kanton (Drop-Down mit allen Kantonen – ausser GR)
  - f. ausserhalb der Schweiz
2. Bitte geben Sie den Ort Ihres Betriebs/Unternehmens an (freiwillig) \_\_\_\_\_
3. Bitte geben Sie den Namen Ihres Betriebs/Unternehmens an (freiwillig) \_\_\_\_\_
4. Gibt es in Ihrer Gemeinde / Destination bereits flexible Beherbergungsformen? Ja / nein / weiss nicht

### Wenn 4 = nein

- a. Gibt es Ihrer Meinung nach Gründe, weshalb es in Ihrer Gemeinde / Destination bisher keine flexiblen Beherbergungsformen gibt?
  - i. Es hatte noch niemand die Idee
  - ii. Projekte in diesem Bereich konnten nicht realisiert werden (Gründe \_\_\_\_\_ (optional))
  - iii. Sonstiges \_\_\_\_\_
  - iv. Weiss nicht
5. Gibt es derzeit Projekte zur zukünftigen Umsetzung von flexiblen Beherbergungsformen in Ihrer Gemeinde / Destination? Ja / nein / weiss nicht
6. Kooperiert Ihr Betrieb derzeit mit Betreibern von flexiblen Beherbergungsformen (z.B. Bereitstellung von Dienstleitungen/Services/Land)? Ja / nein / weiss nicht

### Wenn 6 = ja

- a. In welcher Form kooperiert Ihr Betrieb derzeit mit Betreibern von flexiblen Beherbergungsformen? \_\_\_\_\_
- b. Welches Ziel verfolgt Ihr Betrieb mit der Kooperation mit Betreibern von flexiblen Beherbergungsformen? (mehrere Antwortmöglichkeiten)
  - i. Zusätzliches Einkommen
  - ii. Werbung
  - iii. Alleinstellungsmerkmal / Abheben von der Konkurrenz
  - iv. Nutzung freier Fläche
  - v. Sonstiges \_\_\_\_\_
  - vi. Weiss nicht
- c. Wird Ihr Betrieb die bestehende Kooperation mit Betreibern von flexiblen Beherbergungsformen in Zukunft fortsetzen? Ja / nein / weiss nicht / Gründe \_\_\_\_\_ (optional)

### Wenn 6 = nein

- a. Sehen Sie Potential für eine zukünftige Zusammenarbeit mit Betreibern von flexiblen Beherbergungsformen? Ja / nein / weiss nicht  
Gründe \_\_\_\_\_ (optional)
7. Inwieweit stimmen Sie den folgenden Aussagen zu
  - a. Das Konzept von flexiblen Beherbergungsformen hat das Potential, die Beherbergungsformen in meiner Gemeinde / Destination zukünftig zu ergänzen.
    - ii. Gründe \_\_\_\_\_ (optional)
  - b. Das Konzept von flexiblen Beherbergungsformen hat das Potential, die traditionellen Beherbergungsformen in meiner Gemeinde / Destination (Hotels, Ferienwohnungen etc.) zukünftig zu konkurrenzieren.

- iii. Gründe\_\_\_\_\_ (optional)
- c. Das Konzept von flexiblen Beherbergungsformen hat das Potential, zusätzliche Gäste in meiner Gemeinde / Destination zu generieren.
  - iv. Gründe\_\_\_\_\_ (optional)
- d. Das Konzept von flexiblen Beherbergungsformen hat das Potential, Wertschöpfung in meiner Gemeinde / Destination zu generieren
  - v. Gründe\_\_\_\_\_ (optional)

## Betreiber flexible Beherbergung

1. Angaben zur flexiblen Beherbergung
  - a. Bieten Sie verschiedene Arten von flexiblen Beherbergungen? ja / nein
  - b. Welcher Art ist Ihr Angebot von flexiblen Beherbergungsformen? (mehrere Antwortmöglichkeiten)
    - i. Zeltähnlich (z.B. Safarizelt, Jurte, Bubbles)
    - ii. Wagenähnlich (z.B. Bauwagen, Schäferwagen, Bus)
    - iii. Hausähnlich an Land (z.B. Schlaffass, Iglu, Hütte, Pod)
    - iv. Hausähnlich auf dem Wasser (z.B. Wohnboot, schwimmende Häuser)
    - v. Hausähnlich in der Luft (z.B. Baumhaus)
    - vi. Umfunktionierte Bauten (z.B. Flugzeug)
    - vii. Sonstige\_\_\_\_\_
    - viii. Weiss nicht

2. Wie viele Einheiten von flexiblen Beherbergungen betreiben Sie insgesamt?  
Anzahl\_\_\_\_\_

Wenn Frage 2 = >1

- a. Wie stark unterscheiden sich die Einheiten in Bezug auf folgende Merkmale
  - i. Anzahl Zimmer (3er Skala)
  - ii. Grösse in m<sup>2</sup> (3er Skala)
  - iii. Anzahl Betten (3er Skala)
3. Wie viele Betten bieten Sie insgesamt in flexiblen Beherbergungen an? Anzahl\_\_\_\_\_

*Beziehen Sie die folgenden Angaben bitte auf Ihre erfolgreichste (z.B. am meisten gebuchte) Einheit.*

4. Wo befindet sich Ihre flexible Beherbergung?
  - a. in Graubünden
  - b. in einem anderen Schweizer Kanton (Drop-Down mit allen Kantonen – ausser GR)
  - c. ausserhalb der Schweiz
5. Bitte geben Sie den Ort der flexiblen Beherbergung an (freiwillig) \_\_\_\_\_
6. Bitte geben Sie den Namen Ihrer flexiblen Beherbergung an (freiwillig) \_\_\_\_\_
7. An welchem Standort steht die flexible Beherbergung (z.B. Parkplatz, Wald, Feld, Berg)?\_\_\_\_\_
8. Wie ist Ihre flexible Beherbergung für Gäste erreichbar? (mehrere Antwortmöglichkeiten)
  - i. Auto
  - ii. ÖV (Postauto, Zug, regionaler ÖV)
  - iii. Velo
  - iv. Zu Fuss
  - v. Sonstige\_\_\_\_\_
9. Welche Ausstattung bietet Ihre flexible Beherbergung an? Wenn vorhanden, bitte ankreuzen (mehrere Antwortmöglichkeiten zum «Ankreuzen»)

Zimmer	Sanitär	Küche	Weitere	Sonstige
Bett	Privates Bad	Backofen	WLAN	Offenes Feld_____
Hängematte	Privates WC	Herd	TV	
Schrank	Geteiltes Bad	Wasserkocher	Waschmaschine	
Sitzgelegenheit	Geteiltes WC	Kaffeemaschine	Klimaanlage	

Bettwäsche	Föhn	Spülmaschine	Heizung	
Terrasse / Balkon	Handtücher	Grill	Parkplatz	
Kinder/Babybett	Toilettenartikel	Kühlschrank	Whirlpool	
	Warmwasser	Geschirr & Besteck	Pool	
			Sauna	
			Strom	

10. Welche Dimensionen hat Ihre flexible Beherbergung?

- a. Grösse in m2 (Zahl\_\_\_\_\_)
- b. Anzahl Betten (Zahl\_\_\_\_\_)
- c. Anzahl Zimmer (Zahl\_\_\_\_\_)

11. Welche Dienstleistungen bietet Ihre flexible Beherbergung an? Wenn vorhanden, bitte ankreuzen (mehrere Antwortmöglichkeiten zum «Ankreuzen»)

Transfer zum Bahnhof / Flughafen	Mahlzeiten <ul style="list-style-type: none"> <li>• Frühstück</li> <li>• Mittagessen</li> <li>• Abendessen</li> </ul>	Reinigung <ul style="list-style-type: none"> <li>• Täglich</li> <li>• Wöchentlich</li> <li>• Auf Wunsch</li> <li>• Endreinigung</li> </ul>	Offenes Feld_____
Rezeption	Wellness-Angebot		
Persönlicher Check-in / Check-out	Sport-Anlagen		
Eigenständiger Check-In			

12. Gibt es Angebote in der Schweiz, die mit Ihrer flexiblen Beherbergung vergleichbar sind? Ja / nein / weiss nicht

13. Wie lange gibt es Ihre flexible Beherbergung bereits?

- i. Max. 6 Monate
- ii. > 6 Monate
- iii. > 1 Jahr
- iv. > 2 Jahre
- v. Weiss nicht

14. Wie viele Logiernächte generiert Ihre flexible Beherbergung pro Jahr? (Zahl angeben\_\_\_\_\_)

15. Wie viele Nächte verbringen die Gäste durchschnittlich in Ihrer flexiblen Beherbergung? (Zahl angeben\_\_\_\_\_)

16. Wann ist Ihre flexible Beherbergung für Gäste geöffnet? (12 Monate zur Auswahl geben)

17. Mit wem reisen die Gäste, die Ihre flexible Beherbergung besuchen? (mehrere Antwortmöglichkeiten)

- i. mit Partner
- ii. mit Kindern
- iii. mit Freunden

- iv. als Familie
- v. Alleine
- vi. als Gruppe
- vii. Sonstige \_\_\_\_\_
- viii. Weiss nicht

18. Welche Interessen haben Ihre Gäste während des Aufenthalts in Ihrer flexiblen Beherbergung? (mehrere Antwortmöglichkeiten)

- i. Sportliche Outdoor-Aktivitäten (z.B. Wandern, Biken, Skifahren)
- ii. Entspannung
- iii. Natur geniessen
- iv. Wellness
- v. Kulinarik
- vi. Kultur
- vii. Sonstige \_\_\_\_\_
- viii. Weiss nicht

19. Was kostet Ihre flexible Beherbergung durchschnittlich pro Nacht pro Person? (Zahl angeben \_\_\_\_\_ CHF (freiwillig))

20. Welchen Mobilitätsgrad hat Ihre flexible Beherbergung?

- i. Vollmobil (z.B. eigenes Fahrgestell und die notwendige verkehrsrechtliche Zulassung)
- ii. Teilmobil (z.B. kein eigenes Fahrgestell, kann aber mit Hilfe eines Transportmittels versetzt werden)
- iii. Immobil (z.B. feste Verankerung, kann nicht versetzt werden)
- iv. Sonstiges \_\_\_\_\_

21. Waren für das Aufstellen Ihrer flexiblen Beherbergung Fundamente / feste Verankerungen notwendig?

- i. Ja
- ii. Nein
- iii. Weiss nicht

22. Welchen Grad der Selbstversorgung (Autarkie) hat Ihre flexible Beherbergung?

- i. Strom:
  - 100% selbst produzierte Energie (z.B. mittels Photovoltaik)
  - Teilweise selbst produzierte Energie (z.B. mittels Photovoltaik)
  - Ausschliesslich über das Stromnetz
  - Kein Strom vorhanden
  - Weiss nicht
- ii. Wasserversorgung:
  - 100% Selbstversorgung (z.B. Regenwasseraufbereitung)
  - Teilweise Selbstversorgung (z.B. Regenwasseraufbereitung)
  - Ausschliesslich über Anschluss an die Wasserversorgung
  - Kein Wasser vorhanden
  - Weiss nicht
- iii. Abwasserentsorgung:
  - Sammlung des Abwassers (z.B. für periodische Entsorgung, anschliessende Wiederaufbereitung)
  - Anschluss an das Abwassersystem (z.B. Kanalisation)
  - Es fällt kein Abwasser an
  - Weiss nicht

iv. Wärmeversorgung:

- 100% Selbstversorgung (z.B. mittels Holzofen)
- Teilweise Selbstversorgung (z.B. mittels Holzofen)
- Ausschliesslich leitungsgebunden
- Keine Heizmöglichkeit
- Weiss nicht

*Beziehen Sie die folgenden Angaben bitte auf Ihr gesamtes Angebot an flexiblen Beherbergungen.*

23. Wie hoch war das Investitionsvolumen (ohne Unterhalt) für die Realisierung Ihrer flexiblen Beherbergung? (Zahl angeben\_\_\_\_\_ CHF (freiwillig))
24. Wie hoch sind die Unterhaltskosten (ohne Personal) für Ihre flexible Beherbergung pro Jahr? (Zahl angeben\_\_\_\_\_ CHF) (freiwillig)
25. Warum haben Sie sich dafür entschieden flexible Beherbergungen anzubieten? (mehrere Antwortmöglichkeiten)
- a. Erweiterung bisheriges Geschäftsfeld
  - b. Zusätzliches Einkommen
  - c. Werbung
  - d. Alleinstellungsmerkmal / Abheben von der Konkurrenz
  - e. Nutzung freier Fläche
  - f. Sonstiges\_\_\_\_\_
  - g. Weiss nicht
26. Welchen Herausforderungen sind Sie bei der Umsetzung Ihrer flexiblen Beherbergung begegnet? \_\_\_\_\_
27. Gibt es ungelöste Herausforderungen im Zusammenhang mit Ihrer flexiblen Beherbergung? (mehrere Antwortmöglichkeiten)
- i. Ja, im Bereich der Raumplanung  
(Herausforderung\_\_\_\_\_ / Lösungsansatz\_\_\_\_\_(optional))
  - ii. Ja, im Bereich der Tourismusabgaben  
(Herausforderung\_\_\_\_\_ / Lösungsansatz\_\_\_\_\_(optional))
  - iii. Ja, in einem anderen Bereich  
(Herausforderung\_\_\_\_\_ / Lösungsansatz\_\_\_\_\_(optional))
  - iv. Nein
  - v. Weiss nicht
28. Wie ist Ihre flexible Beherbergung derzeit buchbar? (mehrere Antwortmöglichkeiten)
- a. Direkt bei mir als Betreiber, per
    - i. Webseite
    - ii. Email
    - iii. Telefon
    - iv. Sonstige\_\_\_\_\_
  - b. Reiseveranstalter (Welche\_\_\_\_\_)
  - c. Destinationsorganisation
  - d. Buchungsplattform (Welche\_\_\_\_\_)
  - e. Sonstige\_\_\_\_\_
29. Auf welchen Plattformen erhält Ihre flexible Beherbergung Online-Bewertungen? (mehrere Antwortmöglichkeiten)
- a. Mein Angebot erhält keine Bewertungen
  - b. TripAdvisor
  - c. HolidayCheck
  - d. Google

- e. Sonstige\_\_\_\_\_
- f. weiss nicht

30. Inwieweit stimmen Sie den folgenden Aussagen zu

- a. Das Konzept von flexiblen Beherbergungsformen hat das Potential, die Beherbergungsformen in meiner Gemeinde / Destination zukünftig zu ergänzen.
  - i. Gründe\_\_\_\_\_(optional)
- b. Das Konzept von flexiblen Beherbergungsformen hat das Potential, die traditionellen Beherbergungsformen in meiner Gemeinde / Destination (Hotels, Ferienwohnungen etc.) zukünftig zu konkurrenzieren.
  - i. Gründe\_\_\_\_\_(optional)
- c. Das Konzept von flexiblen Beherbergungsformen hat das Potential, zusätzliche Gäste in meiner Gemeinde / Destination zu generieren.
  - i. Gründe\_\_\_\_\_(optional)
- d. Das Konzept von flexiblen Beherbergungsformen hat das Potential, Wertschöpfung in meiner Gemeinde / Destination zu generieren.
  - i. Gründe\_\_\_\_\_(optional)

## Interviewleitfaden

(Fragebereiche je nach Interviewpartner auszuwählen)

### Angaben Interviewpartner

Datum, Uhrzeit, Ort	
Unternehmen	
Befragte Person (Name, Vorname)	
Funktion	

	Erkenntnisinteresse	Beispielfragen
	<i>Einstieg</i>	
1	Persönliche Infos	Wie lange im Betrieb, Funktion Persönlicher und unternehmerischer Bezug zu Thema flexible Beherbergung
	<i>Herausforderungen</i>	
	<b>Allgemein</b>	
2	Herausforderungen allgemein	Welche Herausforderungen im Zusammenhang mit den flexiblen Beherbergungsformen begegnen Ihnen am häufigsten?
3	Rahmenbedingungen	Welche Rahmenbedingungen müssen für flexible Beherbergungsformen gegeben sein?
	<b>Raumplanung</b>	
4	Herausforderungen Raumplanung	Welche Herausforderungen sehen Sie im Bereich Raumplanung?
5	Betroffene Ebenen	Welche Ebenen betreffen diese Herausforderungen in welcher Weise? <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesetzliche / rechtliche</li> <li>• Kanton</li> <li>• Gemeinden</li> <li>• Unternehmen (Anbieter von flex. Beherbergungen)</li> <li>• Weitere?</li> </ul>

	Erkenntnisinteresse	Beispielfragen
6	Lösungen	Welche Lösungen sehen Sie für diese Herausforderungen?
7	Verantwortlichkeiten	Wer trägt welche Verantwortung für die Lösung dieser Herausforderungen?
	<b>Tourismusabgaben</b>	
8	Herausforderungen Tourismusabgaben	Welche Herausforderungen sehen Sie im Bereich Tourismusabgaben?
9	Betroffene Ebenen	Welche Ebenen betreffen diese Herausforderungen in welcher Weise? <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesetzliche / rechtliche</li> <li>• Kanton</li> <li>• Gemeinden</li> <li>• Unternehmen (Anbieter von flex. Beherbergungen)</li> <li>• Weitere?</li> </ul>
10	Lösungen	Welche Lösungen sehen Sie für diese Herausforderungen?
11	Verantwortlichkeiten	Wer trägt welche Verantwortung für die Lösung dieser Herausforderungen?
	<b>Herausforderungen unternehmerische Ebene</b>	
12	Herausforderungen unternehmerische Ebene	Welche Herausforderungen auf der unternehmerischen Ebene sehen Sie für Anbieter von flexiblen Beherbergungsformen bei der Umsetzung eines solchen Projektes?
13	Betroffene Ebenen	Welche Ebenen betreffen diese Herausforderungen in welcher Weise? <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesetzliche / rechtliche</li> <li>• Kanton</li> <li>• Gemeinden</li> <li>• Unternehmen (Anbieter von flex. Beherbergungen) → Betrieb, intern</li> <li>• Weitere?</li> </ul>
14	*Betreiber Art von flex. Beherbergung	Für welche Art von flexibler Beherbergung haben Sie sich entschieden und weshalb?
15	*Betreiber Ziel / Motiv	Weshalb haben Sie sich für das Anbieten von flexiblen Beherbergungen entschieden?
16	*Betreiber Projektprozess	Was haben Sie bei der Umsetzung des Projektes als grösste Herausforderung empfunden? Warum?

	Erkenntnisinteresse	Beispielfragen
		Was könnte hier zukünftig verbessert werden?
17	*Betreiber Bewirtschaftungsintensität	Wie würden Sie die Bewirtschaftungsintensität beschreiben? Was benötigt am meisten Zeit / Geld?
18	*Betreiber Betriebswirtschaftliche Aspekte	Wie schätzen Sie die folgenden Bereiche ein? <ul style="list-style-type: none"> <li>• Preispotenzial</li> <li>• Umsatz/Gewinn/Geschäftschance</li> <li>• Investitionskosten/Unterhaltsaufwand</li> <li>• Finanzierung</li> <li>• Skalierbarkeit</li> <li>• Nach-/Drittverwendungsfähigkeit</li> </ul>
19	*Betreiber Betrieb	Was sind die grössten Herausforderungen beim Betrieb einer flex. Beherbergung?
20	Lösungen	Welche Lösungen sehen Sie für diese Herausforderungen?
21	Verantwortlichkeiten	Wer trägt welche Verantwortung für die Lösung dieser Herausforderungen?
	<b>Weitere (rechtl.) Bereiche</b>	
22	Definition	Inwieweit nehmen Sie Schwierigkeiten aufgrund der fehlenden einheitlichen Definition von flex. Beherbergungen wahr?  Inwieweit wäre zur Vereinfachung der Prozesse eine (gesetzliche) Definition von flex. Beherbergungen hilfreich?
23	Vereinheitlichung / Willkür	Inwieweit nehmen Sie Unterschiede in der Handhabung von flex. Beherbergungen wahr? (z.B. Vergabe von Bewilligungen)  Inwieweit ist eine Vereinheitlichung der Regelungen möglich? (damit z.B. mehr Planungssicherheit für grössere Projekten an unterschiedlichen Standorten gegeben werden kann oder damit weniger "Willkür-Charakter" herrscht)
24	Unterstützung für Projektvorhaben	Welche Unterstützung (z.B. Informationsstellen, Anlaufstellen für Rechtsauskunft, Verbindliche Auskunft statt "Willkür") kann kantonal angeboten werden, um die Prozesse für interessierte Anbieter zu vereinfachen und Projekt/Investitionshürden abzubauen?

	Erkenntnisinteresse	Beispielfragen
25	Weitere Herausforderungen	Welche weiteren Herausforderungen sehen Sie betreffend flex. Beherbergungsformen?
26	Lösungen	Welche Lösungen sehen Sie für diese Herausforderungen?
27	Verantwortlichkeiten	Wer trägt welche Verantwortung für die Lösung dieser Herausforderungen?
	<b>Potenzial</b>	
28	Entwicklung	Wie nehmen Sie die Entwicklung von flexiblen Beherbergungen in der Schweiz / in Graubünden wahr?
29	Potenzial-Bereiche	<p>Welches Potenzial haben flexible Beherbergungsformen langfristig?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ergänzung Beherbergungsformen in Gemeinden / Destinationen</li> <li>• Konkurrenz für traditionelle Beherbergungsformen</li> <li>• Generieren von zusätzlichen Gästen / neue Gäste für Destinationen <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Inwieweit werden durch flex. Beherbergungen zusätzliche Gäste gewonnen?</li> <li>○ Inwieweit sind diese Gäste als wiederkehrende Gäste einzuschätzen?</li> </ul> </li> <li>• Generieren von Wertschöpfung in Gemeinde / Destination <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Inwieweit tragen flex. Beherbergungen zur Wertschöpfung bei?</li> <li>○ Wie kann Wertschöpfung aus flex. Beherbergungen gewonnen werden?</li> </ul> </li> <li>• Weitere?</li> </ul>
30	Potenzial-Erschliessung	Was braucht es, um das Potenzial zu erschliessen?
31	Trend	Sind flexible Beherbergungsformen als kurzfristiger oder langfristiger Trend einzuschätzen?
32	Akzeptanz	<p>Wie schätzen Sie die Akzeptanz von flexiblen Beherbergungsformen in Ihrer Gemeinde / Destination ein? Gibt es Unterschiede bei der Akzeptanz bei den verschiedenen Anspruchsgruppen?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinde / Destinationsorganisation</li> <li>• Beherbergung / Gastro</li> <li>• Weitere Leistungsträger (Bergbahnen, Erlebnisdienstleister (z.B. Skischule, Museum) etc.)</li> <li>• Landwirtschaftsbetriebe</li> <li>• Gäste</li> <li>• Einheimische</li> <li>• Weitere?</li> </ul>
33	Kooperationen	Sind Ihnen Kooperationen im Zusammenhang mit flexiblen Beherbergungen bekannt? (Kooperieren Sie selbst mit flex. Beh.?)

	Erkenntnisinteresse	Beispielfragen
		Nutzen / Ziele / Potenzial
	<i>Kanton</i>	
34	Förderung	Wie kann die Entwicklung von flexiblen Beherbergungsformen unterstützt werden?
35	Rolle Kanton	Welche Rolle spielt bei der Entwicklungsförderung der Kanton? Inwieweit sollte der Kanton die Entwicklung von flexiblen Beherbergungsformen unterstützen?
36	Erwartung an Kanton	Welche Erwartungen bestehen gegenüber dem Kanton?

## Bestandesaufnahme flexibler Beherbergungsformen im Kanton Graubünden

Tabelle 10: Bestandesaufnahme flexible Beherbergungsformen Kanton Graubünden

Nr.	Ort	Name	Status	Anzahl Einheiten	Anzahl Schlafplätze (Betten) pro Einheit
1	Rueras	Tiny Homes Camping Viva Sedrun	aktuell verfügbar / in Zukunft verfügbar	4	1 - 4
2	Disentis	Glamping TCS Camping Disentis	aktuell verfügbar	3 Tipis 4 Pods	4
3	Vattiz	Glamping Zelt Camping Davos Munts	aktuell verfügbar	nicht bekannt	4
4	Vals	Jurten Hängelahütte Vals	aktuell verfügbar	2	4
5	Laax	TCS Pop-Up-Glamping Alp Nagens	in Zukunft verfügbar	20	2 - 3
6	Flims	Flimser Sternenhimmel	aktuell verfügbar	1	4
7	Flims Waldhaus	PODhouses Camping Flims	aktuell verfügbar	3	2 - 4
8	Flims Waldhaus	1001 Steilas Suite Hotel Adula Flims	aktuell verfügbar	1	2
9	Trin Mulin	Tipi Camping Trin	aktuell verfügbar	1	nicht bekannt
10	Valendas	Blockhüsli Buchli	aktuell verfügbar	nicht bekannt	2
11	Chur	Bungalows Camping Au Chur	aktuell verfügbar	1	12
12	Maienfeld	Schlaffässer Riesling-Silvaner Maienfeld	aktuell verfügbar	3	2
13	Jenins	Schlaffässer Blauburgunder Jenins	aktuell verfügbar	2	2
14	Landquart	Bungalows Waldcamping Landquart	aktuell verfügbar	2	2 - 4
15	St. Antönien	Bergsee Bungalow St. Antönien (Partnunsee)	war in Vergangenheit verfügbar	2	4
16	Saas	Tipi Zelt Madrisa	aktuell verfügbar	1	10

17	Davos Dorf	Iglu-Dorf Davos Klosters	aktuell verfügbar	14	1 - 6
18	Arosa	Millionen-Sterne Hotel Weisshorn	aktuell verfügbar	15	1
19	Arosa	Tipi Experience Hotel Alpenblick & Tschuggen Arosa	war in Vergangenheit verfügbar	4	nicht bekannt
20	Thusis	Tipi TCS Camping Thusis Viamala	aktuell verfügbar	nicht bekannt	nicht bekannt
21	Zillis-Reischen	Mietwagen Camping Rania	nicht bekannt	1	nicht bekannt
22	Lenzerheide	Piz Scalottas Übernachtung	aktuell verfügbar	15	1
23	Lantsch / Lenz	Holziglus / POD Häuser Camping St. Cassian Lenzerheide	aktuell verfügbar	nicht bekannt	3
24	Stierva	Bauwagen Tgesa Flourigna Sundelas	aktuell verfügbar	1	2
25	Alvaneu Bad	Tipi Ranch Farsox	aktuell verfügbar	1	8 - 12
26	Filisur	Bauwagen Rulotta Filisur	aktuell verfügbar	1	3
27	Filisur	Miet-Wohnfässer Camping Islas	aktuell verfügbar	2	2
28	Savognin	Alphaus Val Surses Savognin	war in Vergangenheit verfügbar	1	4
29	Surses	Ronahüttli	aktuell verfügbar	1	4
30	Surses	Mobilchaletpark Rona	aktuell verfügbar	9	4
31	Surses	Jurtenhotel Cotta Agricultura Alp Flix	aktuell verfügbar	5	2
32	Bergün	Tipi & Wohnwagen Camping Albula	aktuell verfügbar	Tipi: 1 Wohnwagen: 1	Tipi: nicht bekannt Wohnwagen: 2
33	Juf	Jurte & Tipi Alp Juf	aktuell verfügbar	Tipis: 1 Jurten: 1	2
34	Maloja	On Hütte am Lunghinsee über Maloja	war in Vergangenheit verfügbar	1	2
35	Maloja	Tipi & Mietwohnen Camping Maloja	aktuell verfügbar	Tipi: 1	Tipi: nicht bekannt

				Mietwagen: 2	Mietwagen: 2-3
36	St. Moritz	Tiny House Gondel Piz Nair	war in Vergangenheit verfügbar	1	2
37	Samedan	Mietwohswagen TCS Camping Samedan	aktuell verfügbar	1	4
38	Pontresina	Schlaffässer & Mietwohswagen Camping Morteratsch	aktuell verfügbar	Schlaffässer: 4 Mietwohswagen: 2	Schlaffässer: 2 Mietwohswagen: 4
39	Samedan	Mobile Homes Camping Gravatscha	aktuell verfügbar	9	4
40	Madulain	PODhouses & Weinfässer Camping Madulain	aktuell verfügbar	3 Pods 2 Schlaffässer	2
41	Cinuos-chel	Jurten Camping Chapella	aktuell verfügbar	1	4
42	Zernez	Holzhütten (Bungalows) & Mietwohswagen Camping Cul Zernez	aktuell verfügbar / in Zukunft verfügbar	Mietwagen: 1 Bungalows: 5	Mietwagen: 4 Bungalows: 4
43	Scuol	Family Pods & Geopods TCS Camping Scuol	aktuell verfügbar	Family Pods: 4 Geopods: 2	Family Pods: 4 Geopods: 2
44	Sent	Zirkuswagen Bain Tuffarolas	aktuell verfügbar	1	1
45	Sent	Holz-Iglu Bauernhof Etter	aktuell verfügbar	1	4
46	Sent	Camping Fass & Schlaf-Container Camping Sur En	aktuell verfügbar	Schlaffässer: 2 Container: 1	Schlaffässer: 2 Container: 6
47	Strada	Familien-Pods Camping Arina Strada	aktuell verfügbar	Pods: 2 Tipis: 1	Pods: 2 Tipis: nicht bekannt
48	Val Müstair	Bungalows Camping Muglin Val Müstair	aktuell verfügbar	3	2 - 4
49	Cauco	Bauwagen "Baumeisli" Calancatal	aktuell verfügbar	1	2

<b>50</b>	Li Curt	Pods, Bungalows & Schlaffass Camping Boomerang	aktuell verfügbar	Pods: 2 Bungalows: 3 Schlaffass: 1	Pods: 3 Bungalows: 4 Schlaffass: 3
<b>51</b>	Le Prese	Pods & Bungalows Camping Cavresc	aktuell verfügbar	nicht bekannt	Pods: 2 Bungalows: 4

Quelle: Eigene Darstellung, basierend auf Ergebnissen des Desk Researchs

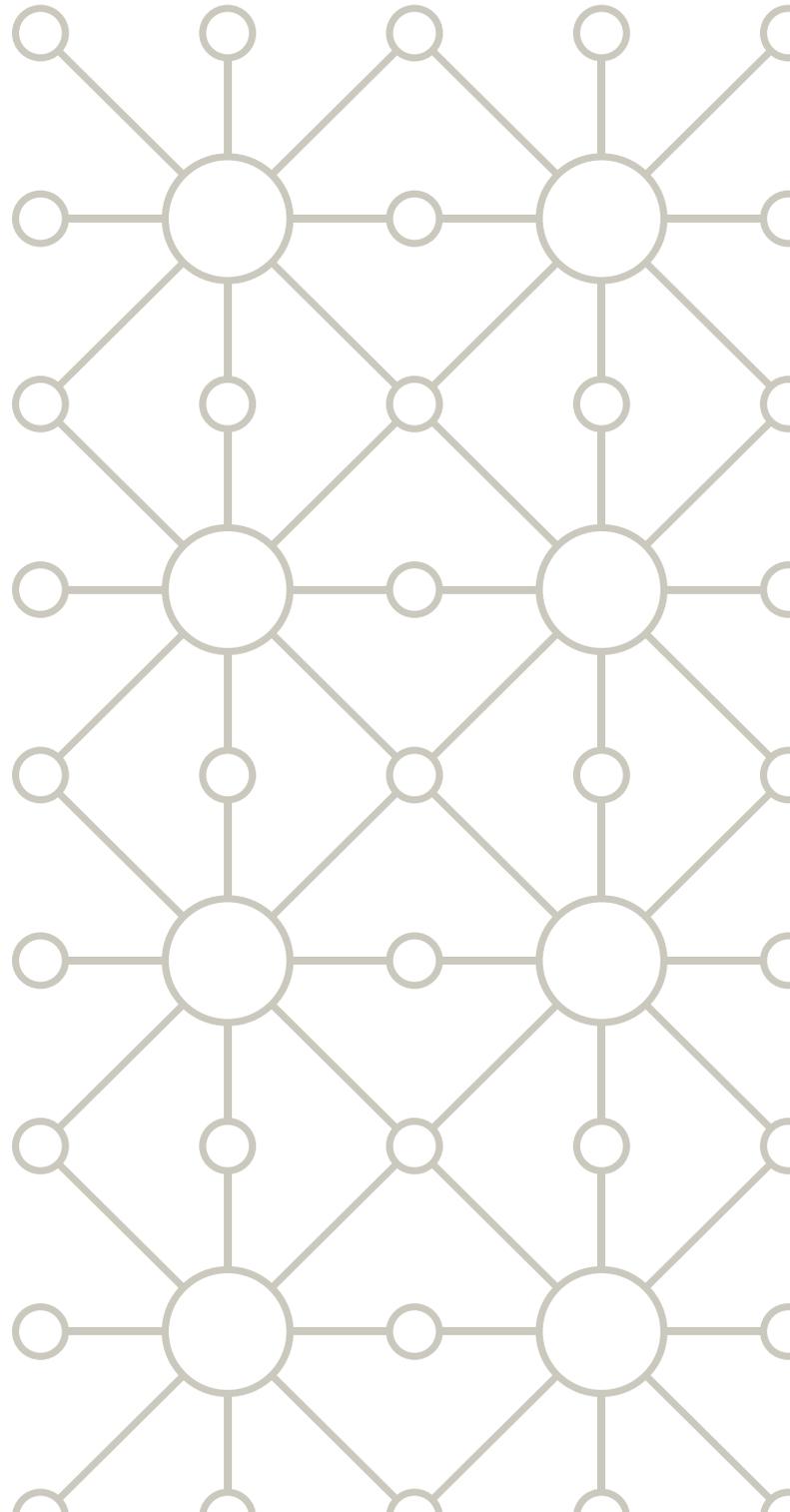
**Fachhochschule Graubünden**  
Institut für Tourismus und Freizeit (ITF)  
Comercialstrasse 22  
7000 Chur  
Schweiz  
T +41 81 286 24 24  
itf@fhgr.ch



[fhgr.ch/itf](https://www.fhgr.ch/itf)

Fachhochschule Graubünden  
Scola auta spezialisada dal Grischun  
Scuola universitaria professionale dei Grigioni  
University of Applied Sciences of the Grisons

© FH Graubünden, Juni 2022



**swissuniversities**

