

hotelbau

FACHZEITSCHRIFT FÜR HOTELIMMOBILIEN-ENTWICKLUNG

STEUERRECHT

Optimierung von Hotelinvestments

THERMENHOTEL

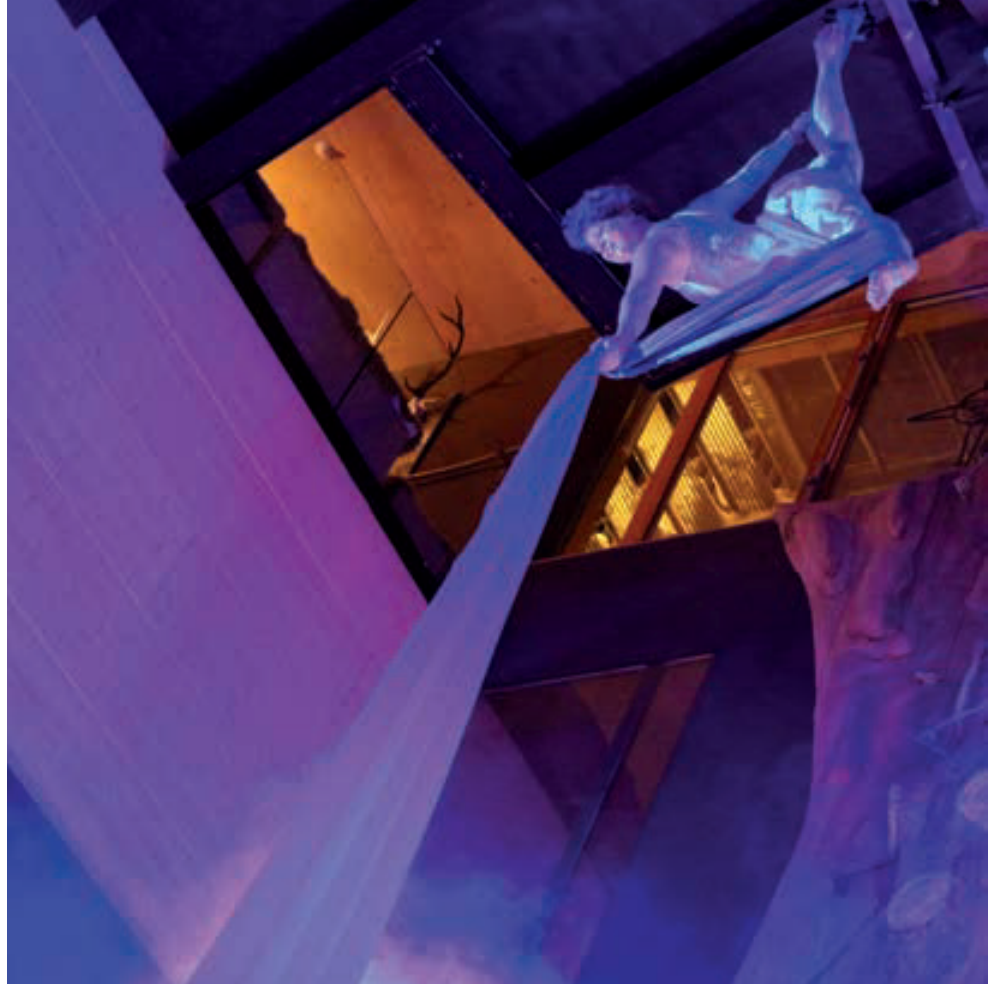
Victory Erding

MARCEL WANDERS

KAMEHA GRAND ZÜRICH



Am 29. November hat in Leogang das mama thresl eröffnet. Noch ein Holzhotel in Leogang, könnte man denken – doch mama thresl ist anders: sportlich, traditionell, kreativ und irgendwie ... lebendig. Ein Hotel mit Seele.



MAMA THRESL, LEOGANG

To the Top

Wer ein über 200 Jahre altes Familienerbe verwaltet, macht sich besondere Gedanken über die Zukunft dieses Erbes. Renate und Huwi Oberlader haben mit dem Chaletdorf Priesteregg in Leogang aus einem alten Familienhof ein gut gehendes, praktisch immer ausgebuchtes Bergdorf mit eigenem Gasthaus geschaffen. Dieser „Erbhof“ geht irgendwann an die nächste Generation weiter. Die besteht bei Oberladers aber aus zwei Sprösslingen und die zeigen beide Interesse an der Hotellerie. Deshalb musste ein zweites Objekt her. Als also die Gelegenheit bestand, ein Grundstück in der Nähe der Talstation der Bergbahn zu erwerben, hat die Familie die Chance ergriffen. Die Bergbahn verschafft Leogang den Zugang zum Skigebiet Saalbach/Hinterglemm mit 200 Pisten-

kilometern. So ist im Winter die Auslastung mit Skifahrern garantiert. Seit 2001 gibt es in Leogang einen Bikepark. Dadurch hat sich die Region einen Namen bei den Mountainbikern und Downhillfahrern gemacht. Das sorgt zusätzlich zu den Wandertouristen für die sommerliche Hotelauslastung und ein jüngeres Publikum. Während viele Hotels der Region in den Zwischenzeiten mit Wellnessangeboten werben, setzt das mama thresl auf dieses sportliche, jung gebliebene Publikum und auf Firmenevents.

„sportlich“

Renate und Huwi (im mama thresl wird nach der Pinzgauer Tradition geduzt) sind beide begeisterte Kletterer und haben dies zu einem Hauptthema des Hauses gemacht. „Wir haben das aus



**Das Zentrum des „thresl“:
Barbereich, Klettersteig und Event-
Bühne mit schwebendem Tisch.**

Meetings, aber auch für sportliche Aktivitäten, gibt es im Untergeschoss einen Multifunktionsraum. Dort bietet Hotelmanagerin Lisa-Maria Roos regelmäßig Langhanteltraining an und es finden Yogakurse statt.

„traditionell“

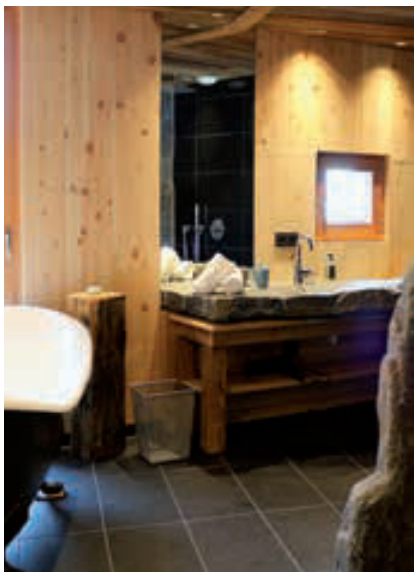
„urban soul meets the alps“ ist der Slogan des mama thresl. Meint: Städtisch, modern sollen kombiniert werden mit alpenländischem Charme. Den spürt man an den verschiedensten Stellen. Im Restaurant mit 120 Plätzen gibt es einen langen Tisch, dessen Platte aus dem Pressbaum einer alten Weinpresse besteht. Er wurde nur in der Mitte gespalten und uneben gelassen, die Gläser stehen schief und die geschnitzte Inschrift „Gott segne den Weinbau“ ist noch zu lesen. Eine extra Stube des Restaurants mit Panoramafenstern an drei Seiten hat eine antike Bauernhausdecke bekommen. Bis auf das Treppenhaus und den Kern mit den Funktionsräumen besteht das Hotel aus

isolierten Verbundplatten aus verleimtem Kreuzlagenholz von KLH. Holz ist ein regionaler Baustoff mit Tradition, im mama thresl kommen Zirbe, Fichte, Lärche und Eiche zum Einsatz. „In einem Holzbau herrscht ein besonderes Klima“, sagt Huwi und nennt noch einen anderen Grund, aus Holz zu bauen: Baubeginn war im April 2014 und Eröffnung am 29. November 2014. Das sind keine acht Monate Bauzeit. Die Holzbauweise und der Vorfertigungsgrad der Wände machten es möglich, dieses ambitionierte Ziel zu erreichen. Sie erfordern allerdings auch einen detaillierten Planungsaufwand, insbesondere in Zusammenhang mit der Haustechnik. „Dafür haben wir Alfred Waltl von W2 Manufaktur gebraucht, der auch schon das Priesteregg mit uns gemacht hat. Er ist gelernter Zimmermann und Baumeister“, erzählt der Hotelbesitzer.

**Wer beim mama thresl ankommt,
kann gleich an der Kletterwand außen
aufs Hoteldach steigen – oder erst mal
einchecken.**

zwei Gründen mit eingebracht: Zum einen, um zu zeigen, dass wir kein ganz konventionelles Hotel sind, und zum anderen für Firmen-Incentives als Rahmenprogramm“, erzählt Huwi. Schon wenn der Gast sich dem Hotel von vorne nähert, wird er von einem Felsbrocken begrüßt. Von dem aus kann man über ein Hochseil und anschließend die Kletterwand an der Außenfassade des Hotels auf das Dach des „thresl“ klettern. Im Inneren des Hotels ist die Mitte des Restaurant-/Barbereichs offen vom Erdgeschoss bis unters Dach in den dritten Stock. Hier führt ein Klettersteig über eine Leiter, einen großen Fels und einen Baumstamm zum „Mountains Peak“, einem Podest mit Tisch, an dem nur essen darf, wer hochgeklettert ist. Eine Firma hat das zum Beispiel so genutzt: Sie haben Standard-Zimmerkategorien und nur ein paar höherwertige Zimmer gebucht. Dann haben sie Gruppen gebildet, jede Gruppe hat einen Kletterer bestimmt und der beste Kletterer hat für die Gruppe die besseren Zimmer gewonnen. Es geht den Hotelbesitzern dabei um ein lustiges Rahmenprogramm für Firmenveranstaltungen. Für Events und





Alle Zimmer sind mit „hausgemachten“ Waschtischen und Duschen aus Fels ausgestattet.



Das Fenster im Fenster (hier in der „Stube“ des Restaurants) ist schon so was wie das Markenzeichen von Bauleiter Alfred Waltl.

„kreativ“

Kreativität ist bei Renate und Huwi das Ergebnis von Professionalität. Die Betreiber des Priesteregg starteten auch ihr neues Projekt mit einem klassischen Marketingplan. Die Lage des Grundstücks und die Konkurrenzsituation waren ausschlaggebend dafür, dass das Haus auf Aktivität und Firmenevents zugeschnitten ist. Beleg der Professionalität sind nicht zuletzt die zahlreichen Marketingkooperationen, die das Angebot abrunden. So gibt es an der Rezeption fünf GoPro-Outdoor-Kameras, die die Gäste kostenlos ausleihen können.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung gab 50 Zimmer als Mindestzahl vor. Der beschränkte Bauplatz bedingte damit eine Standard-Zimmergröße von 24 m², gegenüber 30-35 m², die bisher in der Ferienhotellerie üblich sind. Da kleinere Zimmer eher in der Stadthotellerie zu finden sind, haben sich Renate und Huwi erst mal auf Reisen begeben, dort umgesehen und waren enttäuscht. Entweder hatten die Hotels ein schönes Zimmer und eine beengte Nasszelle, oder das Bad war schön, aber das Zimmer viel zu klein. Huwi erzählt: „Wir wollten das Bad ins Zimmer integrieren, aber so,

dass Waschtisch und Duschwand Designerstücke sind, denn dann erreichen wir trotz kleiner Zimmer ein angemessenes Ambiente.“ Die 50 Zimmer in sechs Kategorien sind alle mit selbst hergestellten Waschtischen aus Stein und „Felsduschen“ ausgestattet: Duschen mit einem Monolith als Trennwand. Die drei Hausmeister des Priesteregg haben dafür Blöcke aus dem Steinbruch gespalten und bearbeitet. Die Duschwände wiegen zwischen 500 und 1.300 Kilogramm und mussten mit dem Kran eingesetzt werden, jeweils bevor die nächste Decke eingezogen wurde. Doch das war noch nicht alles, was den beiden zur kreativen Nutzung des Raumes einfiel. „Ich möchte im Bett liegend aus dem Fenster schauen können, das geht in den meisten Hotels nicht, weil es dann keine gute Lösung für den Fernseher gibt“, sagt Huwi. Bei ihm haben die Zimmer eine lange, raumhohe Fensterfront mit zwei mobilen Holzwänden davor. In einer versteckt sich hinter einer Holzklappe der Fernseher, die andere integriert einen Tisch. Beide Wände voneinander geschoben bieten maximalen Ausblick, nebeneinander bleiben nur schmale Fensterbereiche, die mit Vorhängen geschlossen werden können.

S T E C K B R I E F	
Adresse:	mama thresl Sonnberg 252 5771 Leogang Österreich
Betreiber/Eigentümer:	Bergdorf Priesteregg
Eröffnung:	29.11.2014
Bauzeit:	8 Monate
Investitionssumme:	7 Mio. Euro
Projektentwickler:	W2 Manufaktur
Baumanagement:	Sabag
Architekt:	W2 Manufaktur
Grundstücksgröße:	2.160 m ²
Bruttogrundfläche:	1.037 m ²
Zimmeranzahl:	50
Standardzimmer:	24 m ²
Zimmerpreise:	DZ ab 130 Euro
Spa-/Fitness-Bereich:	135 m ²
Konferenzbereich:	153 m ²



Bild: A.-C. Amlinger/hotelbau (5)

Auch wenn das „thresl“ mehr auf Firmenevents setzt, gibt es einen Wellness-Bereich.

„lebendig“

Die Ideen, die in den öffentlichen Bereichen und in den Zimmern umgesetzt wurden, stammen fast alle von den Hoteleigentümern. Manches haben sie schon 2009 im Priesteregg verwirklicht und es hat jetzt auch ins mama thresl gepasst, z. B. die Felsenduschen. Und wie im Priesteregg tragen die weiblichen Angestellten traditionelle, aber modern interpretierte, eigens entworfene Dirndl einer regionalen Trachtenmanufaktur. Doch während das Priesteregg auf Stille setzt, soll im mama thresl was los sein. So gibt es abends Vorführungen, jeden Freitag und Samstag Musik von Live-DJs und eine 8 m² große Bildschirmwand, auf der auch Action-Filme der Gäste gezeigt werden. Die Küche ist offen gestaltet, man kann den Köchen bei der Arbeit zusehen. Zentraler Punkt des öffentlichen Bereichs ist die Island Bar mit Cocktails vom Barkeeper. Von dem Podest mit Tisch, das im dritten Stock unter der Decke schwebt, hängt ein langes Trapeztuch. Dort geben drei Schwestern, Trapezkünstlerinnen aus Südafrika, die im mama thresl angestellt sind, regelmäßig Vorführungen. Seit der Eröffnung Ende November ist das thresl sehr gut ausgelastet. „Wir sind richtig froh, dass gerade etwas weniger los ist, damit wir nachjustieren können“, sagt Huwi Anfang Januar. Er plant mit 160 Vollbelegtagen, die er schon im ersten Jahr schaffen will. Langfristig soll das thresl auf 200 Vollbelegtage kommen (Beherbergungsdurchschnitt in Tirol 2013 ca. 132 Tage/Jahr).

Das nächste Projekt der Oberladers ist ihr Betrieb an der Bergstation der Kabinenbahn. Dort hatten sie bis zum letzten Jahr eine Schirmbar, die durch den Bau einer zweiten Bergbahn weichen musste. Die Verschiebung der Bar um zehn Meter wollen sie nun gleich für einen Neubau nutzen: das Panorama-Restaurant „mama thresl's top“.

Anne-Christin Amlinger ■

Holzbauweise im mama thresl

Vorteile: nachhaltiges heimisches Material, kurze Bauzeit durch hohen Vorfertigungsgrad, keine Austrocknungszeit

Nachteile: Baukosten durch die Anwendung von Massivholz bei der tragenden Konstruktion sowie Fenstern, Innentüren und dergleichen, um 10 bis 15 Prozent erhöht.

Aufbau der Außenwände (von innen nach außen):

12 mm Zirbenholzdeckschale,
125 mm Brettsperrholz massiv, 2 x 10 cm
Mineralwolldämmplatten (Rockwool), Winddichtung,
24 mm Hinterlüftungslattung, 24 mm Querlattung,
überluchte stehende Lärchenholzschalung 2 x 28 mm –
sägerau gebürstet

Deckenkonstruktion: 220 mm Brettsperrholz massiv, Untersicht Massivholz

Vorfertigung: alle tragenden Bauteile wie Wand- und Deckenelemente

Maßnahmen zum Holzschutz: Holz unbehandelt, ausschließlich konstruktiver Holzschutz (Vordächer, stehende Schalungen, Abtropfkanten)

Brandschutz: in erster Linie durch Einberechnung der Abbrandwiderstände

Schallschutz: mehrschalige Bauweise und Entkoppelung aller Bauteile

Feuchteschutz: Dampfsperreinlagen und Hinterlüftungen

Quelle: W2 Manufaktur

KLH[®]

MADE FOR BUILDING
BUILT FOR LIVING



Heck Holzbau GmbH

KLH MASSIVHOLZ GMBH

8842 Katsch/Mur 202 | Tel +43 (0)3588 8835 0
office@klh.at | www.klh.at



GREEN HOTELS

Bild: apops – Fotolia.com



Sparsame Hotels

Energieeffiziente Bauweisen schonen nicht nur die Umwelt, sondern auch den Geldbeutel der Bauherren und Betreiber. Nicht verwunderlich, dass immer mehr sich mühen, entsprechende Bauweisen und Technologien zum Einsatz zu bringen. hotelbau zeigt auf, welche Maßnahmen in Hotels Wirkung zeigen.

Bild: Wärema



Sommerlicher Wärmeschutz

Bei der energetischen Bewertung eines Gebäudes ist Sonnenlicht ein wichtiger Faktor. Tageslicht reduziert den Bedarf an künstlicher Beleuchtung, die damit eingetragene Wärme kann im Winter die Heizung unterstützen und im Sommer Kühllasten verursachen. Automatisierte Sonnen- und Blendschutzsysteme sorgen für den Ausgleich.

PLANUNG

Bild: Alho



Modulares Bauen Teil 3

Eine ursprünglich als Komplett-Massivbau geplante Erweiterung des Queens-Hotel Niefern bereitete im Wasserschutzgebiet Probleme mit der Gründung, denn die Gebäudelasten der insgesamt acht Massiv-Geschosse waren zu hoch. Um das Gebäudegewicht zu drosseln, schlugen die Planer von Alho vor, die sechs Geschosse über EG aus stabilen, aber leichteren Raummodulen aufzubauen.

TECHNIK

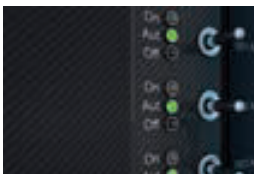
Bild: Pietro Sufera, Messe Frankfurt



ISH – Die Weltleitmesse

Die ISH – „Weltleitmesse für die Erlebniswelt Bad, Gebäude-, Energie-, Klimatechnik und Erneuerbare Energien“ – findet vom 10. bis 14. März in Frankfurt statt. Wir sorgen im Nachgang für vertiefte Einblicke.

Bild: Gunnar Assmy-Fotolia



Automatisch Energie sparen

Die Raumautomation erfährt endlich die Aufmerksamkeit, die ihr zusteht. Dass automatisierter Sonnenschutz, Raumtemperaturabsenkung und bedarfsgesteuerte Beleuchtung den Energiebedarf reduzieren, schlägt sich selbst in der Energieeinsparverordnung (EnEV) nieder. Angesichts der steigenden Energiepreise kommt kein Verantwortlicher an der Gebäudeautomation vorbei.

Anzeigenschluss: 9. April 2015
Erscheinungstermin: 7. Mai 2015

Herausgeber und Verlag:

FORUM ZEITSCHRIFTEN UND SPEZIALMEDIEN GMBH
 Mandichostraße 18, 86504 Merching
 Tel. 08233/381-0, Fax: 08233/381-212
 www.forum-zeitschriften.de
 www.hotelbau.de

Chefredakteur/Objektleiter:

Dipl.-Phys. Martin Gräber, Tel. 08233/381-120
 martin.graeber@forum-zeitschriften.de

Stellvertretende Chefredakteurin:

Dipl.-Ing. (Architektur) Sandra Hoffmann, Tel. 08233/381-162
 sandra.hoffmann@forum-zeitschriften.de

Redaktion:

Dipl.-Inf. Anne Amlinger, Tel. 08233/381-394
 anne.amlinger@forum-zeitschriften.de
 Detlef Hinderer, staatl. gepr. techn. Fachwirt, Tel. 08233/381-549
 detlef.hinderer@forum-zeitschriften.de

Autoren in dieser Ausgabe:

Christoph Augustin, Anke Bendschneider, Albrecht von Bonin, Nils Neuwerth, Maria Pütz-Willems, Winfried D. E. Völcker, Markus Wenske

Anzeigen:

Birgit Voss, Tel. 08233/381-125
 birgit.voss@forum-zeitschriften.de
 Helmut Junginger, Dipl.-Designer (FH), Tel. 08233/381-126
 helmut.junginger@forum-zeitschriften.de

Anzeigendisposition:

Karin Meier, Tel. 08233/381-247
 karin.meier@forum-zeitschriften.de

Marketing/Vertrieb:

Andrea Siegmann-Kowsky, Tel. 08233/381-361
 andrea.siegmann@forum-zeitschriften.de

Layout/DTP:

Bernd Rahm, mail@bera-grafik.de

Lithografie:

Engel und Wachs, info@engel-wachs.de

Druck:

Silber Druck, Niestetal



Anzeigenpreisliste 8/2015

ISSN 1865-5130

Bezugspreise: Jahresabonnement € 75,- inkl. MwSt. und Versandkosten
 Erscheinungsweise: 6 Ausgaben + 2 Sonderausgabe jährlich

Das Abonnement gilt zunächst für ein Jahr, es verlängert sich automatisch mit Rechnungstellung und ist jederzeit zum Ablauf des Bezugsjahres kündbar.
 Bei Nichtbelieferung durch höhere Gewalt besteht kein Anspruch auf Ersatz.

hotelbau ist eine Publikation der Sparte Bau- und Immobilienzeitschriften der Forum Zeitschriften und Spezialmedien GmbH. Dazu gehören auch:



www.facility-manager.de

industriEBAU

www.industriebau-online.de

Manuskripteinsendungen/Urheberrecht:

Manuskripte werden gerne von der Redaktion angenommen. Sie müssen frei sein von Rechten Dritter. Sollten sie auch an anderer Stelle zur Veröffentlichung oder gewerblichen Nutzung angeboten werden, ist dies anzugeben. Zum Abdruck angenommene Beiträge und Abbildungen gehen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen in das Veröffentlichungs- und Verbreitungsrecht des Verlages über. Überarbeitungen und Kürzungen liegen im Ermessen des Verlages. Für unaufgefordert eingesandte Beiträge übernehmen Verlag und Redaktion keine Gewähr. Namentlich ausgewiesene Beiträge liegen in der Verantwortlichkeit des Autors. Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung des Verlages strafbar.

Gerichtsstand und Erfüllungsort: Augsburg

Copyright: FORUM ZEITSCHRIFTEN UND SPEZIALMEDIEN GMBH