

Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/Masterarbeit ist an der Hauptbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt (<http://www.ub.tuwien.ac.at>).

The approved original version of this diploma or master thesis is available at the main library of the Vienna University of Technology (<http://www.ub.tuwien.ac.at/englweb/>).

Diplomarbeit

„Auf der grünen Wiese“ Ferienhotel in Rohr im Gebirge

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades
einer Diplom-Ingenieurin unter der Leitung

ObRat Dipl.-Ing. Dr.techn. Herbert Keck
E253
Institut für Architektur und Entwerfen

eingereicht an der Technischen Universität Wien
Fakultät für Architektur und Raumplanung



VON

Monika Winkler

0425571

Pappelgasse 4, 2721 Bad Fischau

Wien am 7.6.2011

Inhaltsverzeichnis

<i>Einleitung</i>	4
<i>Grundlagen</i>	5
Geographie	6
Verkehrsanbindung	8
Geologie	9
Klima	9
Landschaft	10
Flora und Fauna	11
Geschichte	12
Tourismus	16
Quellen	18
<i>Entwurf</i>	19
Grundstück	20
Gebäude	24
Hauptgebäude	26
Wellness	29
Ferienhäuser	31



Pläne

Lageplan	33
Hauptgebäude	34
Zimmer	48
Wellness	55
Ferienhäuser	65
Gesamtfläche	75

Bilder

76





Einleitung

Am Ostrand der Alpen liegt in der Nähe von Rax und Schneeberg das Dorf Rohr im Gebirge. Seit jeher hatte Holz eine hohe Bedeutung für diesen Ort. Besonders die aus dem Holz gewonnene Kohle war für die Region lange Zeit sehr wichtig. Die Landschaft wird geprägt von verzweigten Tälern, durch die zahlreiche Bäche fließen, grünen Wiesen und Wäldern.

Früher schwer erreichbar, wurde Rohr im Gebirge im 19. Jahrhundert von Besuchern zur Sommerfrische entdeckt und bietet auch heute noch eine ideale Umgebung für Urlauber aller Art. Sowohl Aktivurlauber als auch Erholungssuchende finden hier das geeignete Ambiente. Sommer wie Winter stehen viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung zur Verfügung.

Diese Arbeit befasst sich mit dem Entwurf eines Hotels, welches sich in dieses Umfeld einfügt und auf die örtlichen Gegebenheiten eingeht. Dieses entsteht auf der namensgebenden grünen Wiese auf einem Hang nahe dem Ortszentrum von Rohr im Gebirge. Das Gebäude steht hier nicht im einem Bezug zur Umgebungsbebauung sondern im Kontext zur Topographie und der Kulturlandschaft.

Der Nutzer wird zum Aufenthalt im Freien angeregt, was allerdings nicht bedeutet, dass der Innenraum keine Rolle spielt. Vielmehr stehen die großzügigen Räume ebenfalls in Bezug auf die umgebende Landschaft. Die Nutzung des Geländes schafft interessante Innenräume auf verschiedenen Ebenen, die auf einem flachen Grundstück nicht möglich wären.

Vor dem historischen Hintergrund der Forstwirtschaft und Köhlerei ergab sich die Wahl des Baumaterials Holz fast von selbst.





Grundlagen



Ortszentrum Rohr im Gebirge

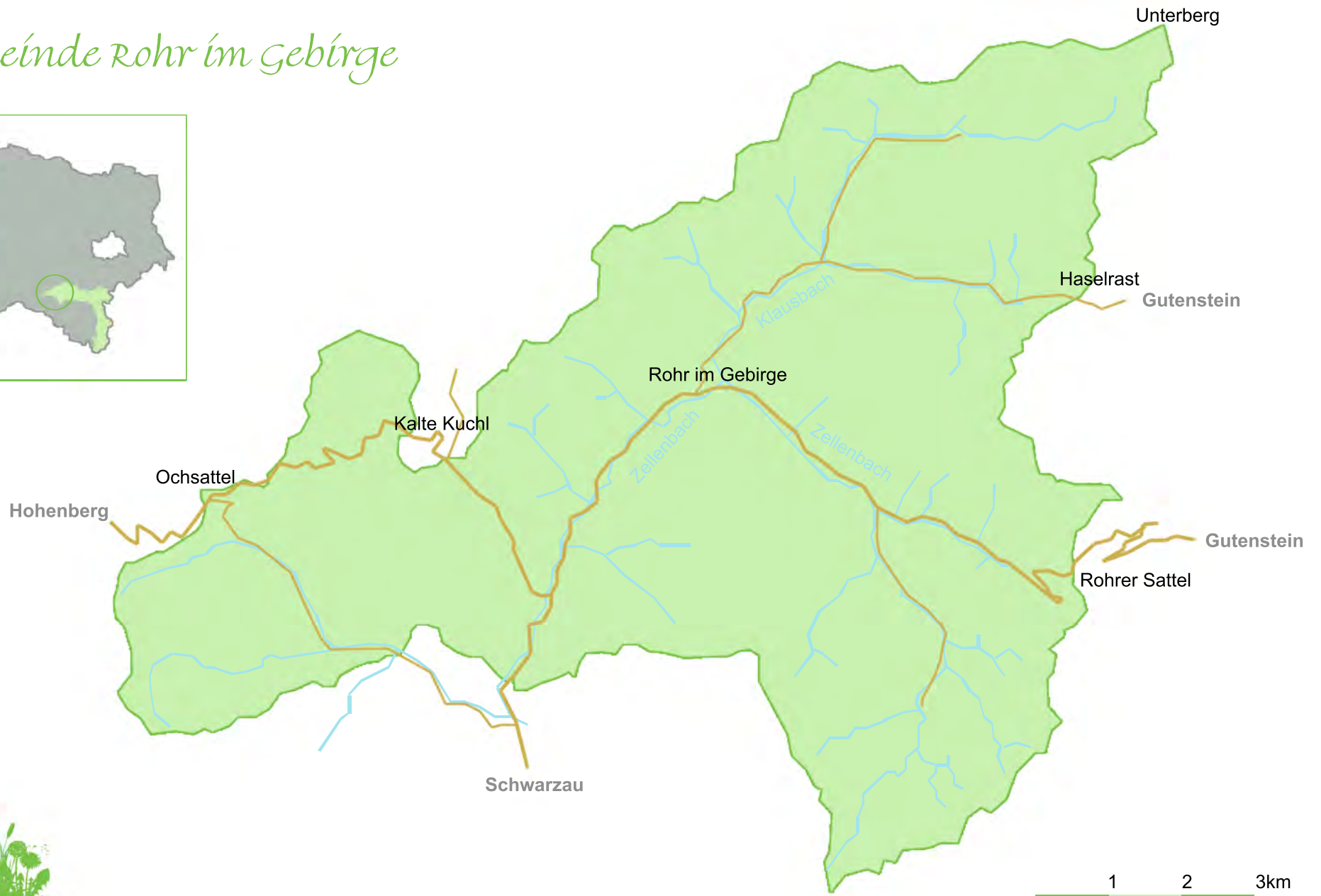
Geographie

Rohr im Gebirge liegt im Süden Niederösterreichs im politischen Bezirk Wiener Neustadt an der Grenze zu den Bezirken Neunkirchen und Lilienfeld. Damit befindet sich der Ort in den steirisch-niederösterreichischen Kalkalpen, nördlich von Rax und Schneeberg. Rohr im Gebirge und die Nachbargemeinde Schwarzau bilden hier das Obere Schwarzatal. Die Gemeinde Rohr umfasst 80,59 km², der höchste Punkt im Gemeindegebiet befindet sich auf dem Unterberg, auf 1342m Seehöhe, während der tiefste Punkt auf nur 650m liegt.

Das Ortszentrum liegt in einem Gebirgskessel auf 692m Seehöhe, am Zusammenfluss zweier Bäche. Auf dem sogenannten Kirchbichl finden sich neben der namensgebenden Kirche und einige Wohnhäusern unter anderem das Gemeindeamt, das Postamt, die Bank, ein kleiner Supermarkt und zwei Gasthöfe. Früher waren hier auch einige Handwerker angesiedelt. Der Großteil der 480 Einwohner lebt weit verstreut in den zum Ortsgebiet gehörenden Tälern. Zusätzlich gibt es noch 180 Zweitwohnsitze in Rohr.



Gemeinde Rohr im Gebirge





Rohrer Sattel



Klausbachtal

Verkehrsanbindung

Rohr im Gebirge ist von drei verschiedenen Seiten zu erreichen. Von Wien aus nimmt man die Autobahn A2 bis Wöllersdorf und dann die Gutensteiner Straße B21 bis Rohr im Gebirge. Von Süden kommt man über die S6 nach Gloggnitz und von dort aus über die B27 nach Norden durch das Höllental nach Rohr. Besucher aus der Richtung St Pölten erreichen den Ort über die B20 und B21.

In früheren Zeiten war der Weg der heutigen B21 über den Rohrer Sattel gefürchtet und im Winter oft nicht passierbar. Ende des 19. Jahrhunderts wurde dieser Weg durch eine Straße ersetzt und Mitte des 20. Jahrhunderts zu einer Ausflugsstraße nach Mariazell ausgebaut. Die zweite Verbindung nach Gutenstein wurde Anfang des 20. Jahrhunderts gebaut und führt durch den Graben des Klausbaches und über die Passhöhe der Haselrast.

Die Verbindung Richtung St Pölten und Mariazell, nach St Aegyd und Hohenberg besteht seit dem Ende des 19. Jahrhunderts. Diese Straße ist heute die Verbindung zur Mariazeller Bundesstraße.

Busverbindungen bestehen nach Wiener Neustadt und Payerbach Reichenau, was auch eine Anreise mit den öffentlichen Verkehrsmitteln relativ leicht macht.





Klausbachtal

Geologie

Geologisch besteht das Gebiet um Rohr aus Kalk und Dolomit, die Wand- und Klamm bildend in Erscheinung treten. Langgestreckte Kämme und tief eingeschnittene Gräben prägen diese voralpine Landschaft. Die Talböden bestehen auch aus Dolomit, der zu Lehm und Mergel verwittert und so einen fruchtbaren Boden erzeugt.

Klima

Die Jahresdurchschnittstemperatur in Rohr liegt bei nur 4-5 °C, in Kombination mit einer Niederschlagsmenge von 1600mm kommt es dadurch zu 125 Tagen im Jahr, in denen das Gebiet mit Schnee bedeckt ist. Die durchschnittliche Schneehöhe beträgt 50 cm.

Dieses raue Gebirgsklima bedeutete früher eine erhebliche Erschwernis der Lebensumstände. Einzelne Höfe waren oft kaum zu erreichen, das Vieh konnte erst spät auf die Weiden getrieben werden und nur bestimmte Pflanzen konnten angebaut werden.





Zellenbach



Haselrast

Landschaft

Die Landschaft um Rohr ist geprägt durch bewaldete Berge und ein reich verzweigtes Talnetz. Durch diese Täler fließen unzählige gewundene Bäche an deren Ufern sich saure Wiesen erstrecken. Früher waren diese Wiesen sehr sumpfig und mit Schilfrohr bewachsen. Durch eben dieses Schilfrohr erhielt der Ort auch seinen Namen.

Fährt man von Gutenstein über die gewundene Passstrasse über den Rohrer Sattel (864 m) so hat man zwischen den Bäumen Ausblick über das Panorama der Berge, die Rohr im Gebirge umgeben. Am Ende der Passstrasse gelangt man ins Zellenbachtal. Große Wiesen erstrecken sich am Grund des Tales, umrahmt von den bewaldeten Berghängen. Kleine Bäche, die in den Seitentälern entspringen, vereinen sich mit dem Zellenbach auf seinem Weg nach Nordwesten ins Ortszentrum.

Sieht man erst nur vereinzelte Häuser, so verdichtet sich die Bebauung zum Ortszentrum – dem Kirchbichel. Auf dem kleinen Hügel in Mitten eines Talkessels drängen sich öffentlichen Gebäude, Kirche und einige Wohnhäuser. Hier vereinigt sich auch der von Norden kommende Klausbach mit dem Zellenbach. Das etwas breitere Flüsschen fließt dann weiter nach Süden in Richtung Schwarzau, wo er sich etwa auf halber Strecke in die Schwarza ergießt.

Folgt man dem Klausbach nach Norden so verengt sich das Tal. Straße und Bach drängen sich in engen Kurven an Felsen vorbei. An einer Stelle zweigt die Straße zum Unterberg nach Norden ab während die Hauptstraße eine Biegung nach Osten einschlägt. Kurze Zeit später wird das Tal wieder breiter, die Hänge etwas flacher. An dieser Stelle steht ein Gasthof und hier sind im Winter Skilifte in Betrieb.

Nur ein kleines Stück weiter hat man die Haselrast (778 m) erreicht. Das Bild ist geprägt von sumpfigen Wiesen durch die sich kleine Wasserläufe schlängeln. Dann fällt die Straße wieder recht plötzlich steil hinunter ins Tal der Steinapiesting und zurück Richtung Gutenstein.

Die Gemeinde Rohr im Gebirge ist Teil des Landschaftsschutzgebietes Rax-Schneeberg. Landschaftsschutzgebiete sollen dazu dienen eine charakteristische Landschaft zu erhalten und zur Erholung und für den Tourismus zu nutzen. Insgesamt gibt es in Niederösterreich derzeit 29 solcher Schutzgebiete.



Flora und Fauna



Trollblume

Die Vegetationsstufe in diesem Klima wird als ‚baltisch‘ bezeichnet. Man findet hier typisch mitteleuropäische Flora und Fauna. Waldreichtum wird durch dieses Klima begünstigt daher sind rund 90% der Gemeindefläche von Rohr im Gebirge dicht bewaldet, ganze 57% der Bäume sind dabei Fichten, der Rest meist Weißföhren, Rotbuchen und Lärchen. 8,7% der Gemeindefläche bestehen aus Wiesen und Almen.

Auf den sumpfigen Arealen um die Bäche wachsen niedriges Gebüsch, Schilf und Wollgras neben gelben Sumpfdotterblumen (*Caltha palustris*). Auf den trockeneren Wiesen wachsen zahlreiche Blütenpflanzen wie Mehlprimeln (*Primula farinosa*) und die geschützten Trollblumen (*Trullius europeaus*).



Enzian

Auch Pflanzen aus dem Hochgebirge, wie Enzian (*Gentiana clusii*) und Almrausch (*Rhododendron hirsutum*), findet man hier trotz der relativ geringen Seehöhe an Felsen und Steilhängen.

In den großen Wäldern der Region lebt natürlich verschiedenstes Wild wie Rehe, Hirsche und Gämsen. In den Bächen tummeln sich Forellen, Äschen und Saiblinge.





Burg Gutenstein

Geschichte

Ende des 12. Jahrhunderts gehörte das Obere Schwarzatal zum Besitz von Stift Seckau und war zu diesem Zeitpunkt noch weitgehend unerschlossen. Zu dieser Zeit wurden aber Rodungsarbeiten in diesem Gebiet vorgenommen und eine Besiedelung begonnen.

1220 ging dann das Obere Schwarzatal mit dem Gebiet um den heutigen Ort Rohr durch einen Tauschvertrag in den Besitz der Babenberger über. Sie hatten gleichzeitig mit der Gründung von Wiener Neustadt einige Jahrzehnte zuvor schon die Burg Gutenstein errichtet.

Auf den fruchtbaren Böden am heutigen Zellenbach waren kurz davor die ersten Höfe entstanden, bald wurden auch die Seitentäler besiedelt.

Der obere Zellenbach war damals wohl eine eigene Herrschaft, die erst etwas später in die Hand der Babenberger gelangte. Um eine schnellere Besiedelung des Oberen Schwarzatales zu erreichen wurden seine Bewohner von Straßenmauten befreit und konnten so ihre Waren günstiger zu den Märkten bringen.

Neben dem Ackerbau wurde Holz geschlagen, Holzkohle erzeugt und geringe Mengen an Eisenerz im Tagebau gewonnen. Holz und Holzkohle wurden die wichtigsten Handelsgüter, die von den Einwohnern Rohrs in Wiener Neustadt vor allem gegen Getreide, Salz und Wein getauscht wurden.

Die Einwohner Rohrs brachten ihre Waren aber nicht nur nach Wiener Neustadt sondern auch ins Traisental, wo sie ebenfalls Getreide erhielten.

Nach dem Tod des letzten Babenbergers im Jahr 1246 ging auch die Herrschaft Gutenstein – und mit ihr Rohr im Gebirge - an die Habsburger. Friedrich der Schöne verlieh 1312 Gutenstein und schon 1325 Hohenberg das Marktrecht, wodurch die Bewohner Rohrs auch hier Handel betreiben konnten.

Zu Beginn des 15. Jahrhunderts führten Hunger, Seuchen und die Verschuldung des Staates zu einer ersten Abwanderungswelle.

1427 wurde Rohr erstmals unter der Bezeichnung „auf'm Roehr“ schriftlich erwähnt.





Um den Erzberg wurde im 16. Jahrhundert das Holz langsam rar, durch den Waldreichtum in der Herrschaft Gutenstein und die günstige Lage am Wasser entstanden hier einige Eisenwerke. In Rohr entstanden zwar keine Hammerwerke doch belieferte das Dorf die umliegenden Eisenwerke mit Holzkohle.

Nach dem ersten Türkenkrieg stieg der Bedarf an Holz zum Wiederaufbau der zerstörten Häuser, was auch den Waldbauern in Rohr einen Vorteil verschaffte.

Das älteste Grundbuch von Rohr ist aus dem Jahre 1569. Der Ort gehörte damals gemeinsam mit Schwarzau zur Herrschaft Gutenstein. In diesem Jahr verkauften die Habsburger die Herrschaft Gutenstein an die aus Spanien stammende Familie Hoyos.

Nachdem die Familie Hoyos Anfang des 17. Jahrhunderts den Grafentitel erhielten wurde Gutenstein zur Grafschaft.

Im zweiten Türkenkrieg rückten die Tataren bis nach Gutenstein vor, die Witwe des Grafen von Hoyos flüchtete bis nach Bayern. Die feindlichen Truppen konnten zwar bei Gutenstein abgewehrt werden, doch die Bevölkerung hatte Häuser, Ernte und Vieh verloren. Zu der dadurch herrschenden Hungersnot kamen noch Flüchtlinge aus dem Wiener Becken und Ungarn, die die verbliebenen Höfe plünderten. Auch Rohr hatte unter diesen Plünderungen zu leiden. Abermals ging es den Waldbauern aber noch vergleichsweise gut.

Ende des 17. und Anfang des 18. Jahrhunderts stiegen zwar wegen Kriegen die Steuern, es wurden aber auch Rohstoffe zur Erzeugung von Waffen gebraucht. Dies führte wiederum zu einem vermehrten Bedarf an Holzkohle.

1751 zählte die Maria Theresianische Steuer-Aufnahme in Rohr 55 Bauernhöfe und 33 Inwohnerhäuser- dies sind Häuser in denen Familien ohne Grundbesitz lebten. Zusätzlich gab es noch Handwerker, die Pfarre, ein Wirtshaus und das 1782 gebaute Schulhaus. Die Zahl der Einwohner von Rohr zu dieser Zeit wird daher auf etwa 550 geschätzt. Bis 1832 stieg diese Zahl auf etwa 990 Einwohner.

Nach 1848 wurde die Verwaltung und das Gericht vom Adel an Bezirksämter vergeben. Auch Gutenstein bekam zu dieser Zeit Bezirksgericht, Grundbuchgericht, Steueramt, Notariat und Gendarmerieposten. Die Bauern wurden zu Landeigentümern und der Robot wurde abgeschafft. Zusätzlich hatten sie nun das Recht auf ihrem eigenen Grund zu jagen.





Rohr im Gebirge wurde zu einer eigenen Gemeinde. Die Haupteinnahmequelle der Bauern im 19. Jahrhundert war die Holzwirtschaft und Kohlenerzeugung. Ein wichtiger Nebenerwerb war zu dieser Zeit die Herstellung von Bottichen, Butten und dergleichen.

1877 eröffnete das Postamt Rohr und damit kam auch eine Verbindung mit Gutenstein durch die Postkutsche. Im selben Jahr baute man auch die Eisenbahnverbindung Leobersdorf-Gutenstein und nur einige Jahre später kam der Neubau der Straßen über den Rohrer Sattel und den Och-Sattel.

Der große Bedarf an Kohle und die Ausbeutung der Wälder führte dazu, dass Ende des 19. Jahrhunderts das Holz rar geworden war. Daher stieg die Eisenindustrie auf die Nutzung von Steinkohle um, private Haushalte wurden mit Strom und Gas versorgt. Nur die kleinen Hammerwerke in den Tälern waren noch Abnehmer für Holzkohle. Ein Bankenkrach brachte dann noch die Bauwirtschaft in eine Krise, wodurch auch Bauholz kaum mehr verkäuflich war. Eine neue Gewerbeordnung, die zur selben Zeit erlassen wurde, verhinderte dann auch noch den Nebenerwerb durch Fassbinderei.

Durch den Niedergang der Holzwirtschaft und die Verschuldung der Bevölkerung sank Ende des 19. Jahrhunderts die Einwohnerzahl in Rohr wieder und etliche Höfe bekamen neue Besitzer die nicht mehr von der Landwirtschaft lebten. Viele Gebäude verfielen, da die neuen Besitzer das Land nur als Kapitalanlage nutzen. 27 der 55 Höfe in Rohr waren von dieser Entwicklung betroffen.

Der erste Weltkrieg brachte erneut eine Hungersnot und Verluste in der Bevölkerung. In den Nachkriegsjahren jedoch ging es der Landbevölkerung durch Selbstversorgung relativ gut.

Im zweiten Weltkrieg gab es wieder Verluste in der Bevölkerung von Rohr zu verzeichnen. Die Gemeinde musste Flüchtlinge aus Wiener Neustadt aufnehmen und schließlich kam auch der Krieg selbst in das Dorf. Die Kämpfe an der Gemeindegrenze führten zum Tod von vier Bürgern. Nach Kriegsende wurden die Höfe dann noch von russischen Soldaten gestürmt und alle Wertgegenstände mitgenommen. Die Bevölkerung blieb verschont und die sowjetischen Besatzer zogen bald wieder aus der Gemeinde ab.





Langmeiler

In den 50er und 60er Jahren des 20. Jahrhunderts kam es in Rohr zu Veränderungen in der Infrastruktur. Durch den Bau der B21 war eine bessere Verkehrsanbindung an die umliegenden Gemeinden und Richtung Wiener Neustadt gegeben, während andererseits alte Handwerksbetriebe wie Wagner und Schuster verschwanden.

Ab Mitte der 1960er Jahre wurde in Rohr kein Ackerbau mehr betrieben. An seine Stelle trat erst die Milchwirtschaft und heute vor allem Rinder- und Geflügelhaltung zur Fleischerzeugung. Die großen Waldflächen der Gemeinde werden noch immer forstwirtschaftlich genutzt, doch gab es im 18. und 19. Jahrhundert im Ort selbst einige Sägewerke, so ist heute nur noch eines davon in Betrieb. Der Großteil des Holzes wird in Sägewerken im Oberen Piestingtal verarbeitet.

Die Köhlerei wurde 2011 von der UNESCO in die Liste des immateriellen Kulturerbes Österreichs aufgenommen. Der Grund dafür ist die große Bedeutung der Holzkohle zur Zeit der Industrialisierung. Gegenwärtig gibt es in Rohr noch vier aktive Köhler, die wie seit jeher Holzkohle in Meilern herstellen. Österreichweit wird die Anzahl der aktiven Köhler auf etwa 15 Personen geschätzt.





am Zellenbach



Rohrer Sattel

Tourismus

Im Jahr 2009 haben 76,1% der Österreicher eine Urlaubsreise unternommen, Kurzurlaubsreisen von 1-3 Nächten sind dabei im Trend. Während sich Haupturlaubsreisen von über 4 Nächten in den Sommermonaten Juli und August konzentrieren, sind Kurzurlaubsreisen im ganzen Jahr beliebt. Trotzdem gewinnen auch Haupturlaubsreisen im Winter an Bedeutung. Die meisten Urlaube (50%) dauern 5-7 Tage.

Während die Bedeutung von Strand- und Badeurlaube abnimmt, gibt es immer mehr Aktivurlaube, Studien-, Besichtigungs- und Städteurlaube. Heute sind 30% der Inlandsurlaube Aktivurlaube und 20% Erholungsurlaube.

Schon seit langem kommen vor allem Wiener in die Gegend um den Schneeberg, um den Stress der Großstadt hinter sich zu lassen. Auch heute noch ist es eine ideale Umgebung, um den Alltag für eine Weile zu vergessen.

Durch seine Nähe zu Wien und die gute Erreichbarkeit ist Rohr im Gebirge ein ideales Ziel für kürzere Urlaube. Aktivurlauber finden hier zahlreiche Möglichkeiten im Sommer zu wandern oder Rad zu fahren, im Winter können sie Skifahren und Langlaufen. Erholungssuchende können einfach entspannen und die Natur genießen.

In jüngerer Zeit kommen auch Gäste aus der westlichen Slowakei und Ungarn, die hier nur etwa eine Tagesreise von zu Hause entfernt Urlaub im Gebirge machen.

Rohr im Gebirge ist auch Teil des sogenannten „Biedermeiertales“, ein Zusammenschluss von 8 Gemeinden im Piestingtal. Diese Bezeichnung wurde gewählt, weil die Region in der Biedermeierzeit ein beliebtes Reiseziel für verschiedene Künstler war. Das Freizeitangebot in diesem Gebiet umfasst etliche Wanderwege, einen Radweg durch das gesamte Tal bis nach Rohr und diverse kulturelle Angebote wie die Raimundfestspiele in Gutenstein.





Langlaufloipe im Zellenbachtal

Schon seit nach dem ersten Weltkrieg die Autobusverbindung zwischen Gutenstein und Mariazell eingerichtet wurde, kamen Besucher zur Sommerfrische nach Rohr im Gebirge. Im Dorf gibt es bereits ein kleines Hotel und Gasthöfe mit wenigen Zimmern. Auch tausende Wallfahrer machen jedes Jahr auf ihrem Weg nach Mariazell Station in Rohr.

Im Gebiet von Rax und Schneeberg gibt es natürlich unzählige Möglichkeiten zu wandern, zu laufen und kleinere Ausflüge zu machen. Der lange Radweg durch das Piestingtal und weitere Radfahrmöglichkeiten machen Rohr auch für Freunde dieses Sportes attraktiv. Tennisplatz und Beachvolleyballplatz sind ebenfalls im Ort vorhanden, genauso wie Angebote für Reiter. Wer es noch ein bisschen aufregender mag geht zum Rafting an die Schwarza oder zum Klettern ins Höllental. Erholungssuchende haben auch die Möglichkeit beim Fischen zu entspannen.

Wintersportler erwarten Langlaufloipen und die Skilifte im Klausbachtal. Noch mehr Möglichkeiten zum Skifahren gibt es am Unterberg in der Gemeinde Pernitz.

Der „Naturpark Schwarza“ in Schwarza im Gebirge zeigt auf 14 Hektar Fläche typische Pflanzen und Tiere aus dem Gebiet um Rax und Schneeberg. Durch seine Nähe zu Rohr ist auch er ein perfektes Ausflugsziel.





Klausbach

Quellen

Hiltraud Ast
Rohr im Gebirge - Heimat der Köhler
Rohr im Gebirge

Raimund Fischer
Blütenpracht am Ostraum der Alpen
Bad Sauerbrunn 1995

www.statistik.at

www.rohrimgebirge.at

www.noe.gv.at

www.ris.bka.gv.at

immaterielleskulturerbe.unesco.at

www.biedermeiertal.at

www.zauberberge.at

www.schwarzauimgebirge.at





Entwurf



Grundstück

Das Grundstück liegt im Zellenbachtal, nahe dem Ortszentrum von Rohr direkt an der Gutensteiner Straße. Somit hat es eine gute Verkehrsanbindung für Autofahrer und ist auch nahe der Bushaltestelle vor dem Gemeindeamt. An dieser Stelle bildet ein Südhang eine kleine Terrasse über der feuchten Talsohle. Von oben ist nur ein kleiner Teil der Straße sichtbar und lenkt so nicht vom Blick auf den gegenüberliegenden Hang ab. Zur Zeit wird das Grundstück als Weideland genutzt. Gleich an der oberen Grundstücksgrenze beginnt der Wald. Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt über einen Feldweg der auf seiner Ostseite weiter hinein in ein Seitental führt, parallel zum Weg fließt ein kleiner Bach, der auf der gegenüberliegenden Talseite in den Zellenbach mündet. Das Grundstück selbst führt noch ein Stück in das Tal hinein und endet an einem kleinen Fischteich, der von obengenanntem Bach gespeist wird. An der Westseite ist das Grundstück von Bäumen begrenzt und fällt steil ins nächste Seitental ab.



Im Südosten steht auf dem Gelände ein kleines altes Holzhaus, das als Ferienhaus genutzt wird. Es ist die einzige Bebauung. Südlich des Grundstückes befindet sich ein recht großer Bauernhof mit Rinder- und Geflügelstall. Er ist vom Grundstück aus teilweise sichtbar. Die Wohnhäuser im Westen allerdings sind hinter Bäumen versteckt.

Rohr im Gebirge wurde für den Entwurf eines Hotels gewählt, weil Besucher hier einerseits viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und andererseits aber auch Ruhe und Erholung finden. Nahe dem Ballungsraum Wien erleben die Gäste hier eine schöne, naturnahe Umgebung.

Das Grundstück selbst liegt zwar nahe am Ortszentrum, hat aber trotzdem kaum Sichtkontakt zu anderen Gebäuden, was einen Eindruck von Abgeschiedenheit erzeugt. Der grüne Hügel am Waldrand mit Aussicht auf die bewaldeten Berge ist der ideale Ort zur Entspannung nach dem Alltagsstress.





Ortszentrum

Sägewerk

Grundstück

Zellenbach

Grieshof





1 felsige Südwestecke des Grundstücks



2 Nordwestecke des Grundstücks



Grundstück





3 Wald an der nördlichen Grundstücksgrenze



4



5 Bach südöstlich des Grundstücks



6 Fischteich



7 Grieshof



8 Zellenbach



grundstück



Gebäude

Die Umgebungsbebauung nimmt in diesem Entwurf kaum Einfluss auf das zu gestaltende Gebäude, da sie großteils unsichtbar ist und auch das Hotel selbst von den anderen Gebäuden aus nicht zu sehen ist. Die einzig sichtbare Bebauung ist der Bauernhof im Südosten, aber auch er befindet sich in relativ großem Abstand zur Grundstücksgrenze.

Da eine Orientierung an Umgebungsgebäuden somit nicht sinnvoll ist, muss sich ein Neubau nach der natürlichen Umgebung und den Gegebenheiten des Geländes richten. Der Waldrand erscheint im Norden und Nordwesten als eine hoch aufragende Wand, die eine Grenze um das Grundstück bildet. Im Süden ist die Böschung zur Straße eine physische aber nicht optische Grenze, und im Osten fällt das Gelände sanft ab und fügt sich harmonisch in die landwirtschaftlich genutzte Umgebung ein.

Geplant ist ein Hotel der Kategorie 4 Sterne mit 29 Zimmern – davon 13 Familienzimmer, der Rest Doppelzimmer und eine Suite. Zusätzlich gibt es noch 9 Ferienhäuser, davon 4 für 2 Personen, 4 für Familien mit bis zu 4 Personen (eines davon barrierefrei) und eines für bis zu 8 Personen.

Der Entwurf orientiert sich an diesen Gegebenheiten, er soll sich in die gewachsene Kulturlandschaft einfügen und nicht als Fremdkörper wahrgenommen werden. Die scharfe Grenze des Waldrandes wurde übernommen, der Wald sollte aber sichtbar bleiben und über das Gebäude hinausragen, was zu einem langgestreckten, eher niedrigen Gebäudeteil führt, der die Hotelzimmer beherbergt.



Um einen geeigneten Abschluss des Gebäudes nach Osten zu schaffen, stellt sich der zweite Bauteil hier gegen die Steigung des Hügels. In diesem Bauteil befinden sich Lobby und Restaurant, die Steigung des Hügels wird genutzt um eine tiefer gelegene Eingangsebene zu schaffen.

Die Ferienhäuser orientieren sich an der Böschung zur Straße, bilden aber keine optische Grenze. Die Steigung des Geländes wird so genutzt, dass man vom Hauptgebäude aus über sie hinweg sieht. Der Blick auf die Umgebung bleibt weitestgehend ungestört.

Die ruhigste Ecke auf dem Grundstück ist im Südwesten; auf zwei Seiten ist sie vom Wald umschlossen. Hier wurde der Wellnessbereich des Hotels positioniert. Durch seine innere Organisation im Split-Level-System nutzt dieses Gebäude die natürliche Steigung des Geländes bestmöglich aus.

Die grüne Wiese auf dem Grundstück sollte so weit wie möglich erhalten bleiben um den Charakter des Ortes zu erhalten. Künstliche Eingriffe um die Umgebung ‚schöner‘ zu machen erscheinen hier eher kontraproduktiv.

Auf einen Bau von Sportanlagen wurde ebenso verzichtet, da die Gäste zu individuellen Aktivitäten in der Natur angeregt werden sollen und nicht zum Benutzen eines künstlich angelegten Sportplatzes.

Da Wald und Holz schon seit jeher sehr wichtig für Rohr im Gebirge waren und Holz somit gut in diese Umgebung passt, wurde es bewusst als Baumaterial gewählt. Alle Gebäude sind auch außen mit Holz verschalt.





Hauptgebäude

Der Eingangsbereich des Hotels ist von der Bundesstraße aus gut sichtbar und so für Gäste leicht zu finden. Mit ihm verschränkt ist der langgestreckte Zimmertrakt des Hotels. Während der Zimmertrakt parallel zum Hang liegt, scheint sich der niedrigere Bauteil gegen den Hang zu stellen und bildet so einen Abschluss des Gebäudes nach Osten. Diese beiden recht gegensätzlichen Bauteile bilden auf diese Weise eine klar strukturierte Einheit.

Wegen der Hanglage des Gebäudes befindet sich die Lobby ein Geschöß unter der eigentlichen Erdgeschoßebene. Die großen Fensterflächen öffnen sich nach Osten und blicken so flussaufwärts in das Zellenbachtal.

An die Lobby anschließend liegen die Verwaltungs- und Personalbereiche des Hotels, die mit einem eigenen Eingang in der Tiefgarage verbunden sind. Zu den oberen Geschossen haben sie ebenfalls einen eigenen Zugang. Ein Lastenaufzug hilft besonders bei der Anlieferung zur Küche im ersten Obergeschoß.

Auch für Gäste gibt es zusätzlich zu dem Eingang von draußen einen Zugang zur Lobby über diese Garage.

Ebenfalls an die Lobby angeschlossen sind Räumlichkeiten für die Betreuung der Kinder der Hotelgäste. Hier gibt es genügend Platz zum Spielen, Lesen oder Basteln.

Um die Mitnahme eigener Sportgeräte wie Räder und Ski zu fördern, finden Gäste hier auch große Räume zu deren Lagerung. Ein Seiteneingang ermöglicht den direkten Ausgang ins Freie. Insbesondere für Mieter der Ferienhäuser steht auch eine kleine Waschküche zur Verfügung.

Über eine große Treppe oder den Lift erreicht man von der Lobby aus das eigentliche Erdgeschoß mit Anbindung an den Zimmertrakt. Diese Ebene ist dem leiblichen Wohl der Gäste gewidmet. Südseitig befindet sich der große Gastraum des Restaurants, zu dem auch Außenstehende Zugang haben. Eine große sonnengeschützte Terrasse ermöglicht im Sommer das Essen im Freien. Im Norden, mit Fenstern Richtung Osten und zum Wald, ist der Frühstücksraum des Hotels gelegen. Auch er hat eine eigene Terrasse. Tagsüber und abends kann dieser Raum auch für diverse Veranstaltungen und private Feste genutzt werden.





Fassade Zimmertrakt

Die Küche liegt praktisch zwischen den beiden Speiseräumen und kann so beide Seiten schnell bedienen.

Nach dem Abendessen können sich die Gäste weiter in das erste Obergeschoß begeben, wo eine kleine Bar auf sie wartet. Im Sommer lassen sich hier warme Abende auch auf der Terrasse verbringen, die auf dem Dach des Restaurants liegt. Eine kleine Feuerstelle steht ebenfalls bereit. Die übrige Dachfläche ist extensiv begrünt, um von oben keinen öden Blick auf kahle Kiesflächen zu bieten.

Zimmer

Der lange Zimmertakt befindet sich an der höchsten Stelle des Grundstücks und orientiert sich in seiner Ausrichtung am Rand des Waldes. Seine unterste Ebene liegt ein Geschöß über der Lobby, auf selber Höhe mit dem Restaurant. Alle 29 Zimmer sind nach Süden ausgerichtet und sind damit hell und bieten die beste mögliche Aussicht.

Die Fassade ist horizontal mit Holz verschalt um die Horizontalität des Baukörpers noch zu unterstreichen.

Auf der Nordseite befindet sich der Erschließungsgang, der durch die fast durchgehende Verglasung Einblick in den Wald hinter dem Gebäude bietet.

Im zweiten Obergeschoß erfolgt die Erschließung der Zimmer nicht mehr über einen durchgehenden Gang. Zwei Zimmer teilen sich jeweils eine Treppe und eine kleine Galerie als Erschließungsflächen. Dadurch wird die einhüftige Anlage in Erdgeschoß und erstem Obergeschoß hier plötzlich zweihüftig.

Im Angebot sind sowohl Doppelzimmer als auch Familienzimmer, die einen zusätzlichen Raum mit zwei zusätzlichen Betten haben.

Alle Betten sind zum Fenster ausgerichtet um es den Gästen zu ermöglichen vom Bett die Aussicht zu genießen, dadurch kommen größere Raumbreiten zustande. Auch das Badezimmer hat Sicht nach draußen, es ist vom Schlafrum durch eine Glasscheibe getrennt, was auch für natürliche Belichtung sorgt. Für Privatsphäre können Jalousien sorgen, die nach Bedarf geschlossen werden. Das WC ist vom Bad getrennt aber durch dieses erschlossen. Alle Bäder sind mit Badewannen und zwei Waschbecken ausgestattet.



Damit auch keine Möbel den Blick nach draußen versperren können, liegt der Wohnbereich des Zimmers auf einer tieferen Ebene als der Schlafbereich. Dies sorgt auch für eine gewisse Trennung der beiden Funktionen. Auf der tieferen Ebene am Fenster befinden sich Sofa und Fernseher.

Alle Zimmer haben eine Loggia, im Erdgeschoß sogar eine Terrasse, die direkten Zugang hinaus auf die Wiese ermöglicht. Zum Sonnenschutz befinden sich auf den Loggien hölzerne Faltwände in einer Ebene mit der Fassade.

Die Fenster zwischen Loggia und Zimmer können durch Schiebetüren geöffnet werden, was einen fließenden Übergang von Außen- und Innenraum erzeugt.

Jedes zweite Zimmer hat zusätzlich noch ein Kinderzimmer mit zwei Betten. Am Fenster der Kinderzimmer befindet sich ein gepolstertes Podest auf dem gespielt werden kann. Vor den Fenstern befinden sich Holzlamellen zum Sonnenschutz. Durch die räumliche Trennung von Kinderzimmer und Zimmer der Eltern ist beiden eine gewisse Privatsphäre ermöglicht.

Hinter dem Kinderzimmer gibt es im Erdgeschoß noch einen Schrankraum, in den anderen beiden Geschoßen wird dieser Platz für die Erschließung des zweiten Obergeschoßes gebraucht.

Die beiden Zimmer im zweiten Obergeschoß über der Bar unterscheiden sich von den anderen, weil der Konstruktionsraster aus den unteren Geschoßen übernommen wird. Eines dieser beiden Zimmer ist eine Suite mit abgetrenntem Wohnzimmer.





wellness

Der Wellnessbereich ist in einem eigenen Gebäude ohne Verbindung zum Hauptgebäude untergebracht. Er ist in zwei Zonen geteilt: das Schwimmbad – nach Süden orientiert - und der eigentliche Wellnessbereich. Um ihn an das Gelände anzupassen wurde der Wellnessbereich als Split-Level-Gebäude geplant. Auf der höchsten Ebene befinden sich Sauna und Bäder, eine Ebene tiefer die Schwimmbecken und ein Geschöß unter der höchsten Ebene sind WC und Umkleiden.

In der Mitte des Gebäudes ist zur besseren Belichtung ein kleiner Hof den man schon vom Eingang aus sehen kann, genau so wie von allen anderen Teilen des Gebäudes.

Der Eingang in das Gebäude befindet sich auf einer Ebene mit den Schwimmbecken, von hier aus geht man hinunter durch einen Windfang zu den Umkleiden und Duschen. Gleich neben dem Eingang ist ein kleines Büro und Lager für das Personal. Durch den Hof kommt besonders Licht in diese unterste Ebene. Neben dem Bereich für Gäste gibt es auch Umkleiden und Duschen für das Personal und einen Zugang zum Technikbereich des Schwimmbades.

Hat sich der Gast umgezogen, so geht er wieder eine Ebene hinauf. Hier ist ein großes Schwimmbecken und auch ein Kinderbecken. Vom Eingang nicht einsehbar befindet sich hinter einer Wand versteckt noch ein großer Whirlpool.

Große Glasflächen bieten eine gute Aussicht nach draußen, im Sommer können große Schiebetüren den gesamten Bereich nach draußen zur umlaufenden Veranda öffnen. Wird die Sonne einmal zu warm ermöglichen verschiebbare Sonnenschutzelemente vor der Veranda die Beschattung der gesamten Fassade. Vor der Veranda, im Süden des Gebäudes, gibt es zusätzlich noch eine große Sonnenterrasse. Es ist aber natürlich auch möglich, direkt in der Wiese zu liegen.

Am Innenhof gibt es für hungrige und durstige Gäste noch ein kleines Buffet, wo sie sich kleine Erfrischungen kaufen können. Dieser Bereich ist durch eine Glasscheibe vom Schwimmbecken getrennt.



Geht man nun um den Hof herum, gelangt man über eine Treppe in den Ruheraum des höher gelegenen Wellnessbereiches. Er hat Fenster sowohl zum Hof als auch zu einer großen überdachten Terrasse am Waldrand im Norden. Hier kann man beim Blick in die Natur entspannen. Die Fensterflächen lassen sich ebenfalls mit Schiebetüren öffnen.

Zugänglich vom Ruhebereich sind einerseits die Sauna, Biosauna und Dampfbad, die um einen Vorraum mit Tauchbecken angeordnet sind. Andererseits gelangt man auch zu einem Massageraum und zwei Räumen, in denen Gäste erholsame Bäder nehmen können.





Ferienhäuser

Zwei verschiedene Typen von Ferienhäusern stehen den Gästen zur Verfügung. Wie bei den Hotelzimmern sind diese für zwei oder vier Personen geplant. Letztere mit einem extra Kinderzimmer, das denen in den Hotelzimmern gleicht.

Alle Häuser haben ebenerdig ein Wohnzimmer mit Küchenzeile und einer großen Terrasse nach Süden. Im Norden befindet sich das Bad und ein von außen zugänglicher Abstellraum, der besonders für mitgebrachte Sportgeräte, wie Ski und Räder gedacht ist. Autos finden Platz unter einem Carport vor dem Haus.

Der Schlafbereich befindet sich auf einer Galerie über dem Badezimmer und ist zum Wohnzimmer geöffnet, wodurch ein großer hoher Raum entsteht, der sehr viel Licht durch das große Fenster im Süden bekommt. Genau wie bei den Hotelzimmern, ermöglichen auch hier Schiebetüren die teilweise Öffnung zur Terrasse.

Die Häuser mit Kinderzimmer haben zusätzlich noch auf dem Anbau eine kleine Terrasse, die vom Schlafbereich der Eltern aus zugänglich ist.

Zwei der Häuser entsprechen nicht diesen Typen. Eines ist ein Ferienhaus für zwei Familien. Es ist doppelt so groß wie die regulären Typen und hat ein größeres Wohnzimmer und eine größere Küche mit Esstisch. Die Schlafbereiche befinden sich nicht auf einer offenen Galerie, sondern befinden sich wegen der Privatsphäre in geschlossenen Zimmern im Obergeschoß. Hier gibt es auch ein zweites Kinderzimmer mit zwei Betten. Beide Elternschlafzimmer haben je eine private Terrasse.

Jede Familie hat ihr eigenes Bad und auch der Abstellraum ist wesentlich größer, um genügend Platz für Fahrräder zu bieten.

Das zweite Haus das aus dem Rahmen fällt, ist barrierefrei. Es ist insgesamt etwas größer als die normalen Häuser, hat dafür aber natürlich nur eine Erdgeschossenebene. Schlafzimmer und Bad sind größer und haben so genügend Platz für das Wenden eines Rollstuhles.





Pläne



Lageplan

100m



Raumprogramm Hauptgebäude

Garage 792,04 m²

Garage	640,37
Eingang Gäste	9,15
Treppe Gäste	29,55
Müllraum	33,61
Lager	25,32
Eingang Personal	20,70
Treppe Personal	22,75
Zugang Liftechnik	10,59

UG 1071,25 m²

Windfang	13,75
Lobby	187,67
Gepäckraum	9,45

Kinderbetreuung

Betreuungsraum	117,60
Eingang	9,26
Gang	6,45
Abstellraum	11,87
WC	3,82
WC	3,82

Verwaltung

Büro	31,91
Büro	14,79
Gang	5,16

Personal

Personalraum	41,12
Umkleide	12,36
Waschraum	28,56
Umkleide	12,29
Waschraum	29,20
Personalzimmer	11,91
Abstellraum	6,67
Gang	28,82
Lager	19,75
Lager	14,77

Nebenräume

Skiraum	45,60
Kinderwagenraum	20,11
Fahrradraum	59,85
Waschküche	11,33
Gang	7,96
Lager	49,46
Lager	48,95
Technik	75,98
Technik	49,46
Personaltreppe	26,98
Gang	54,57



Raumprogramm Hauptgebäude

EG 1432,80 m²

Restaurant

Gastraum	215,74
Gang	10,83
Frühstücksraum	128,61
Gang	8,46
Küche	109,18
Lager	19,16
Lager	6,79
Lager	7,49
Gang	11,18
Treppe-Personal	33,79

WC

WC Herren	20,57
WC Damen	25,80
Wickelraum	3,32

Foyer 95,46

Zimmer

5 Doppelzimmer je	54,07
4 Familienzimmer je	78,26
Gang	153,03

OG1 981,01 m²

Bar

Bar	107,24
Lager	22,91
Treppe-Personal	16,11
Lager	4,65
WC-Personal	3,26
Terrasse	96,00

Zimmer

4 Doppelzimmer je	47,92
4 Familienzimmer je	62,27
1 Familienzimmer	72,81
Wäschekammer	9,65

Treppenhaus	60,98
3 Treppen je	10,06
Gang	116,46

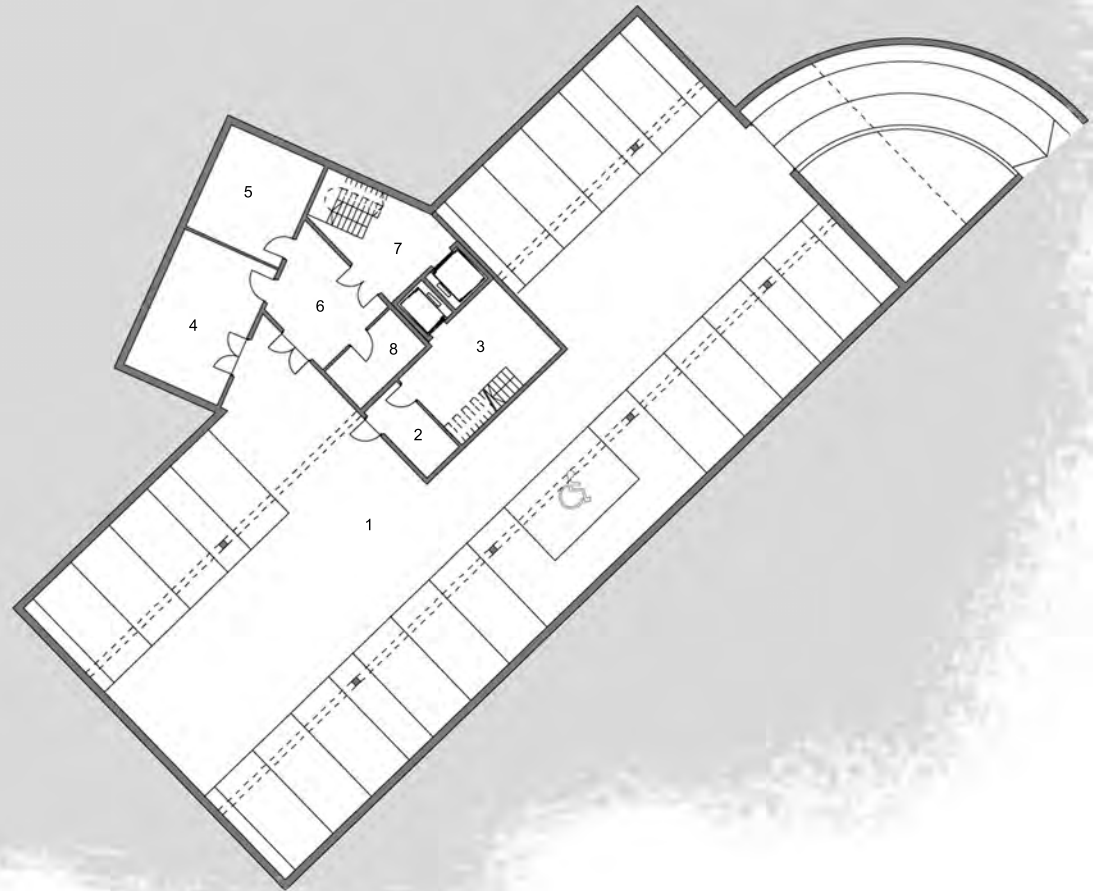
OG2 829,83 m²

Zimmer

4 Doppelzimmer je	58,46
1 Doppelzimmer	80,87
4 Familienzimmer je	72,81
1 Familienzimmer	91,98
1 Suite	101,74
4 Galerien	7,54

Summe: 5106,93 m²





- 1 Garage 640,37m²
- 2 Eingang Gäste 9,15m²
- 3 Treppe Gäste 29,55m²
- 4 Müllraum 33,61m²
- 5 Lager 25,32m²
- 6 Eingang Personal 20,70m²
- 7 Treppe Personal 22,75m²
- 8 Zugang Lifttechnik 10,59m²



Garage



10m

- 1 Windfang 13,75m²
- 2 Lobby 187,67m²
- 3 Gepäckraum 9,45m²
- 4 Kinderbetreuung 117,60m²
- 5 Eingang 9,26m²
- 6 Gang 6,45m²
- 7 Abstellraum 11,87m²
- 8 WC 3,82m²
- 9 WC 3,82m²
- 10 Büro 31,91m²
- 11 Büro 14,79m²
- 12 Gang 5,16m²
- 13 Personalraum 41,12 m²
- 14 Umkleide 12,36m²
- 15 Waschraum 28,56m²
- 16 Umkleide 12,29m²
- 17 Waschraum 29,20m²
- 18 Personalzimmer 11,91m²
- 19 Abstellraum 6,67m²
- 20 Gang 28,82m²
- 21 Lager 19,75m²
- 22 Lager 14,77m²
- 23 Skiraum 45,60m²
- 24 Kinderwagenraum 20,11m²
- 25 Fahrradraum 59,85m²
- 26 Waschküche 11,33m²
- 27 Gang 7,96m²
- 28 Lager 49,46m²
- 29 Lager 48,95m²
- 30 Technik 75,98m²
- 31 49,46m²
- 32 Treppe-Personal
- 33 Gang 54,57m²



Untergeschoß - Lobby

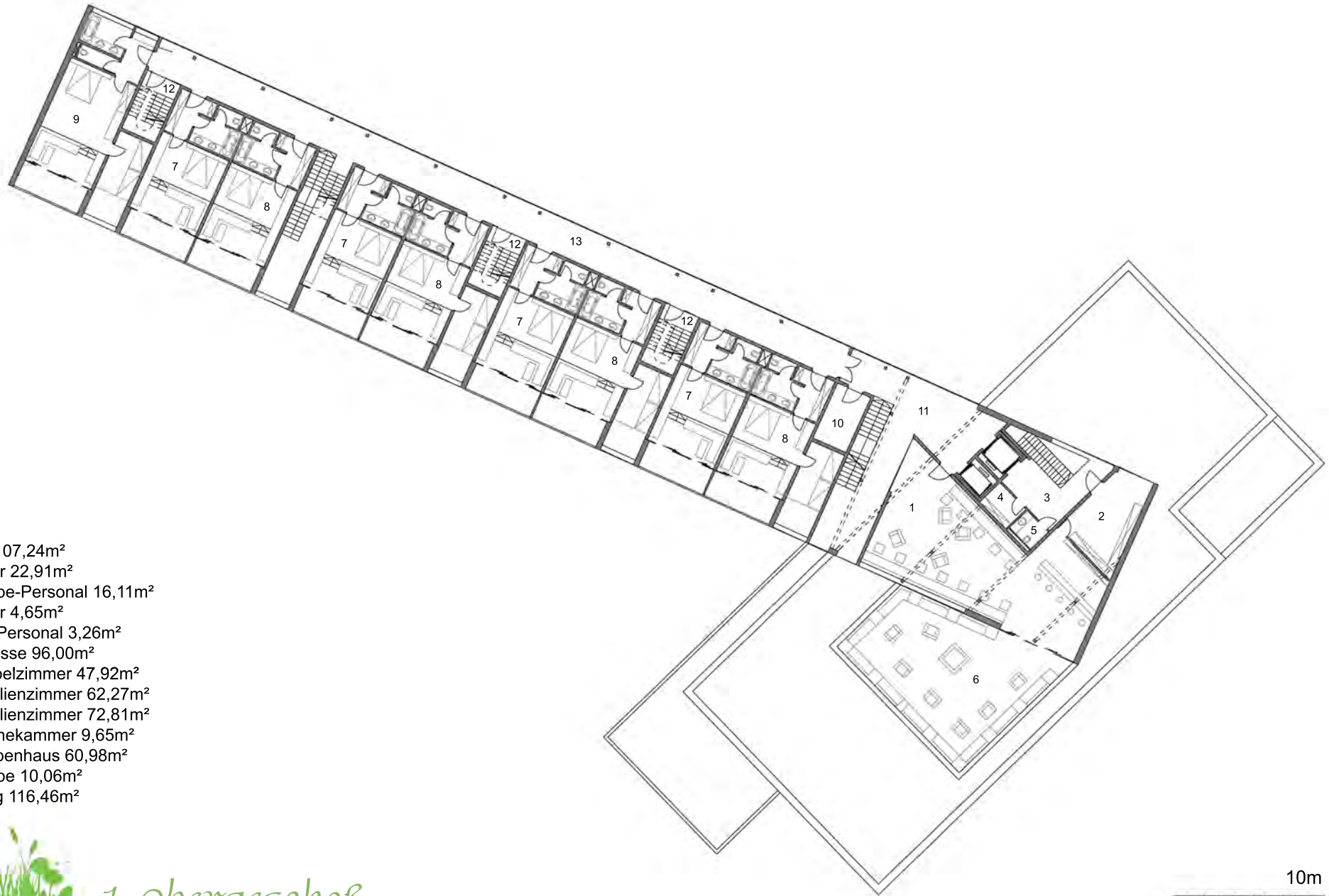




Erdgeschoß

10m





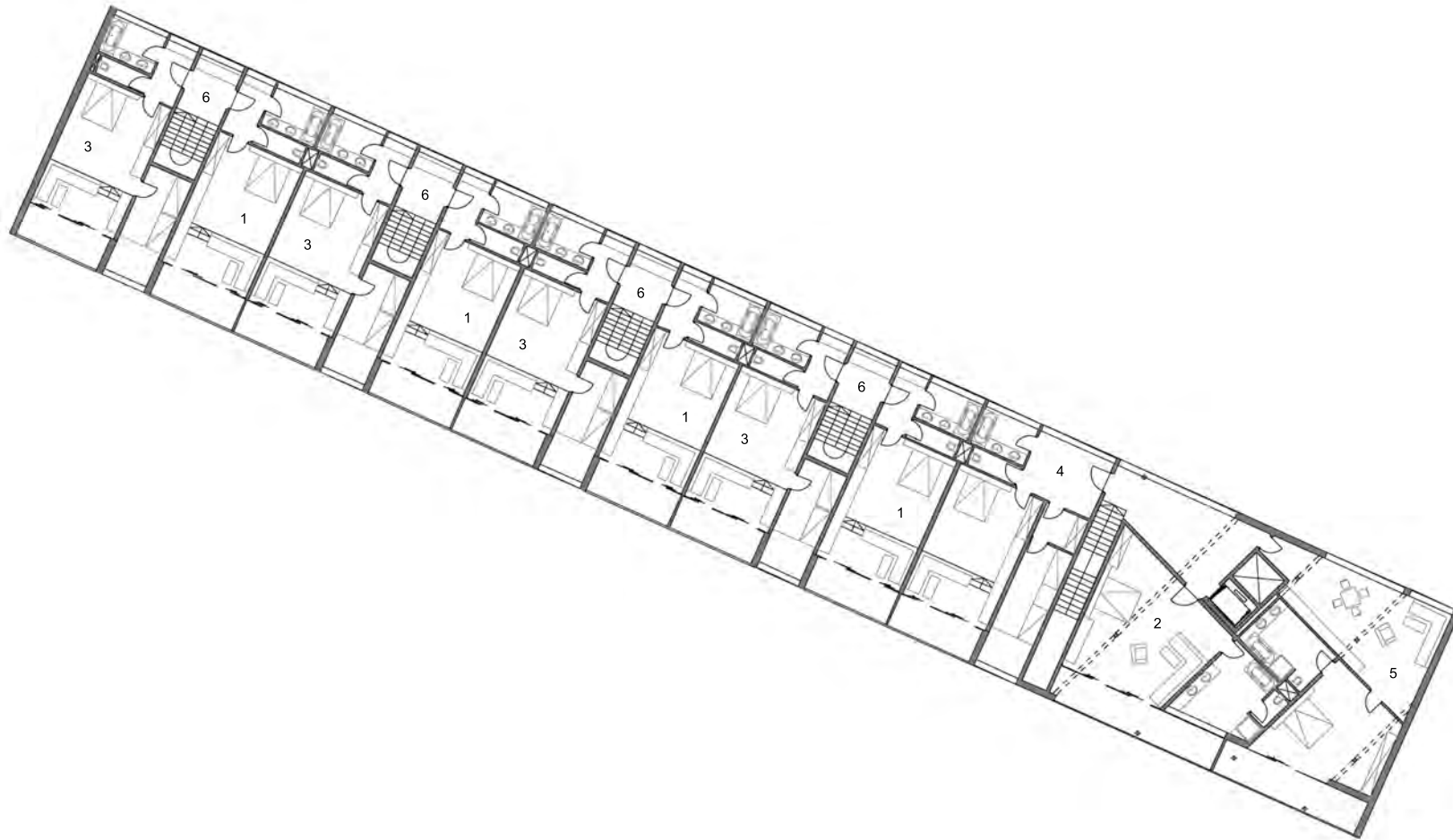
- 1 Bar 107,24m²
- 2 Lager 22,91m²
- 3 Treppe-Personal 16,11m²
- 4 Lager 4,65m²
- 5 WC-Personal 3,26m²
- 6 Terrasse 96,00m²
- 7 Doppelzimmer 47,92m²
- 8 Familienzimmer 62,27m²
- 9 Familienzimmer 72,81m²
- 10 Wäcekammer 9,65m²
- 11 Treppenhaus 60,98m²
- 12 Treppe 10,06m²
- 13 Gang 116,46m²



1. Obergeschoß

10m





- 1 Doppelzimmer 58, m²
- 2 Doppelzimmer 80,87 m²
- 3 Familienzimmer 72,81 m²
- 4 Familienzimmer 91,98 m²
- 5 Suite 101,74 m²
- 6 Galerie 7,54 m²



2. Obergeschoß

10m





südensicht

10m





Nordansicht

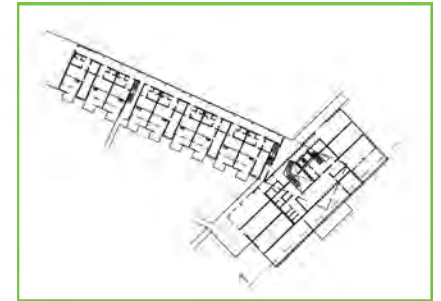




ostansicht

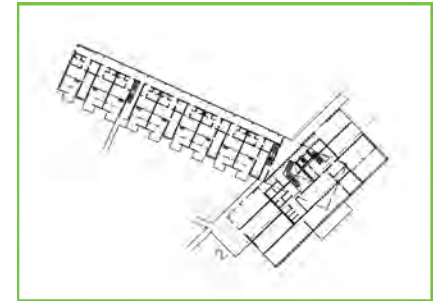


10m



Schnitt 1

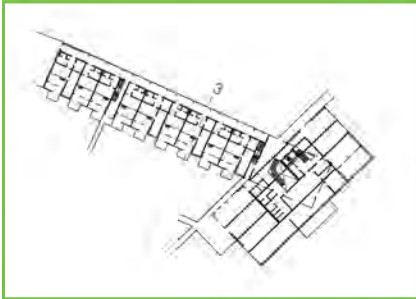




Schnitt 2

10m

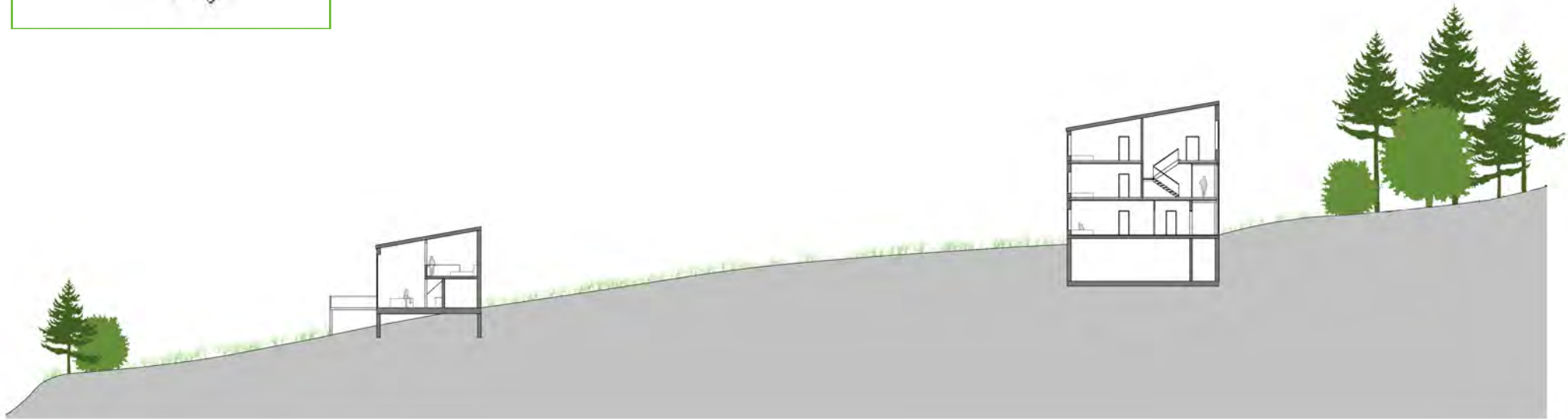
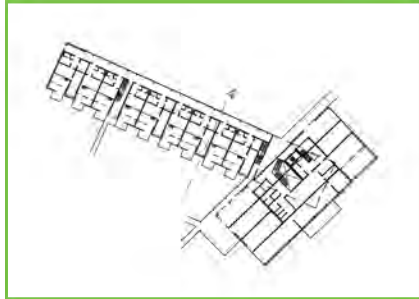




Schnitt 3

10m





Schnitt 4

10m



Raumprogramm Standardzimmer

EG

Familienzimmer 78,26 m²

Diele	5,96
Bad	5,64
WC	1,76
Schrankraum	7,20
Zimmer	26,06
Terrasse	14,65
Zimmer	16,99

Doppelzimmer 54,07 m²

Diele	5,96
Bad	5,64
WC	1,76
Zimmer	26,06
Terrasse	14,65

OG1

Familienzimmer 62,27 m²

Diele	5,96
Bad	5,64
WC	1,76
Zimmer	26,06
Loggia	8,50
Zimmer	14,35

Doppelzimmer 47,92 m²

Diele	5,96
Bad	5,64
WC	1,76
Zimmer	26,06
Loggia	8,50

OG2

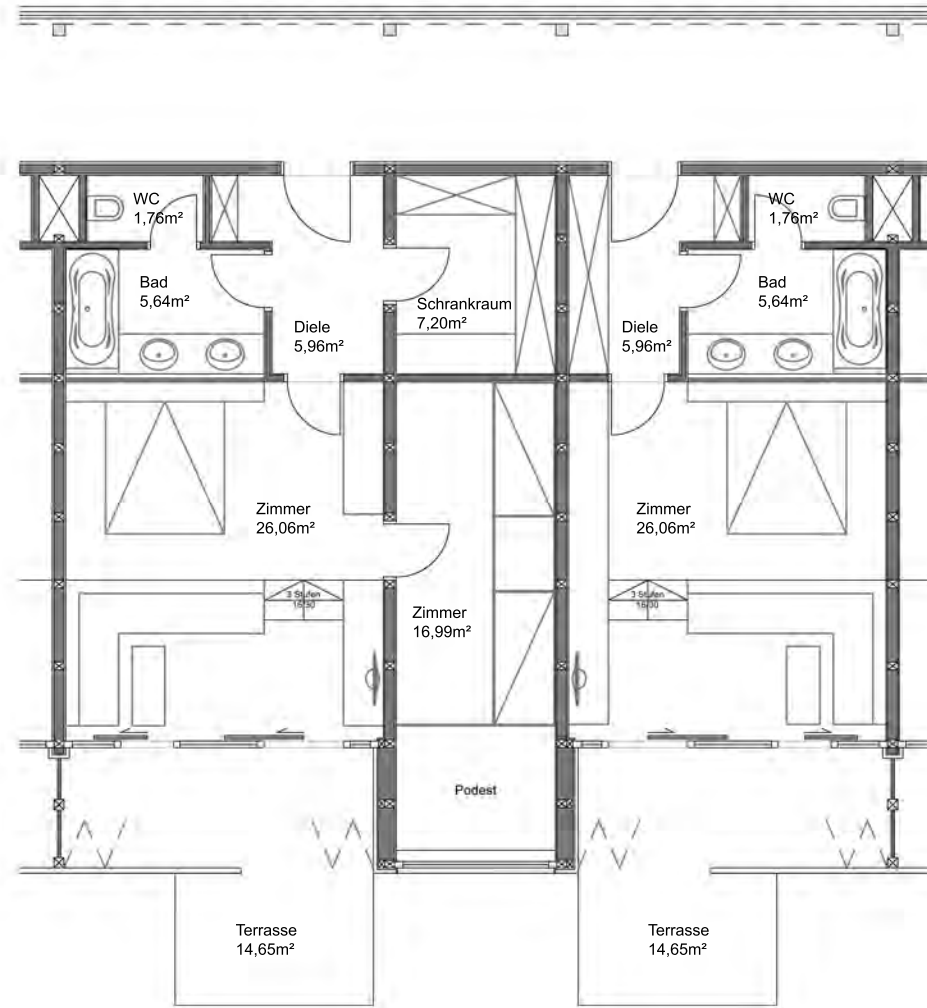
Familienzimmer 72,81 m²

Diele	5,38
Bad	6,24
WC	2,68
Zimmer	35,66
Loggia	8,50
Zimmer	14,35

Doppelzimmer 58,46 m²

Diele	5,38
Bad	6,24
WC	2,68
Zimmer	35,66
Loggia	8,50

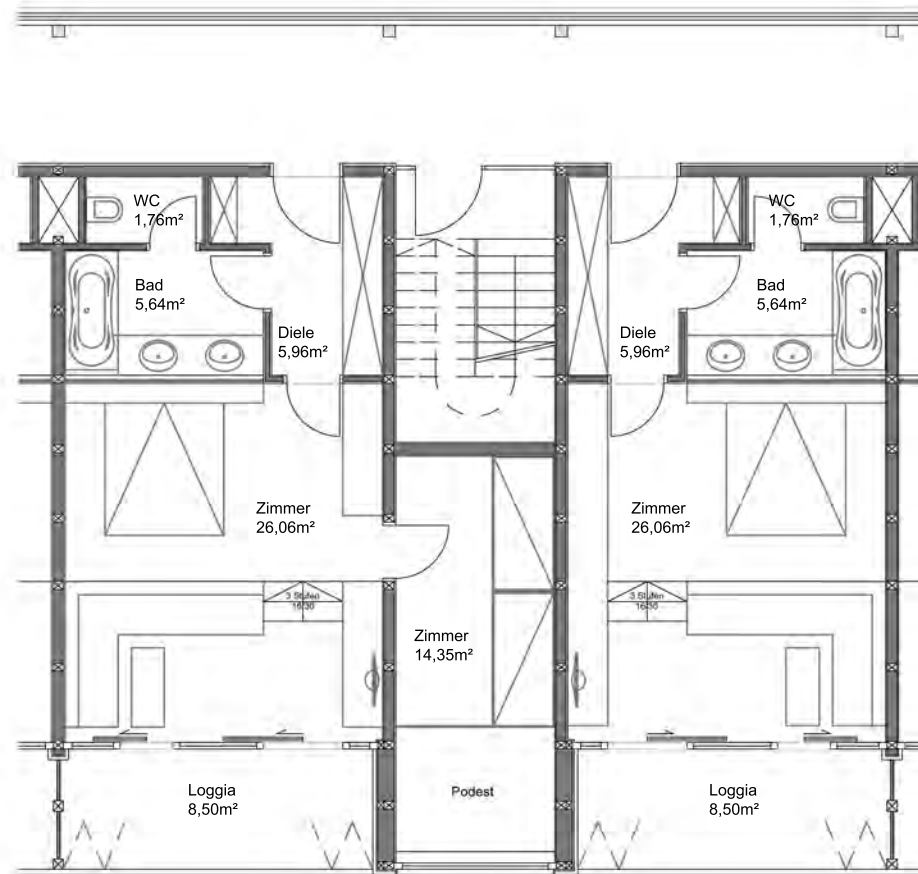




Zimmer Erdgeschoss

10m

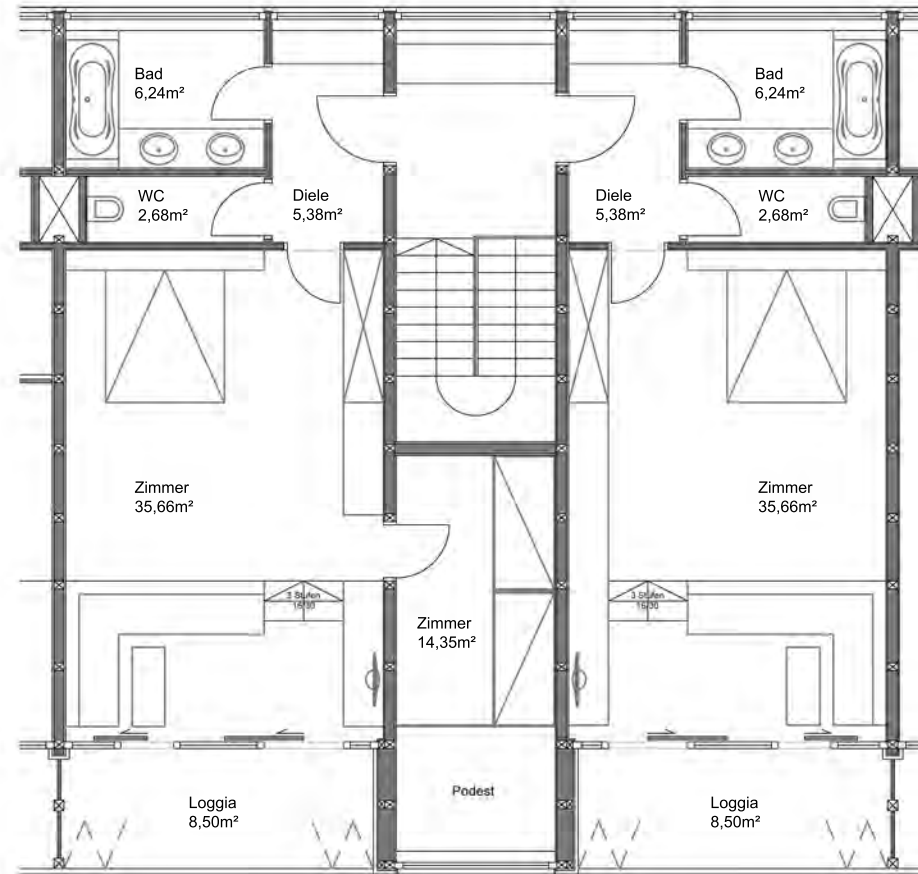




Zimmer 1. Obergeschoß

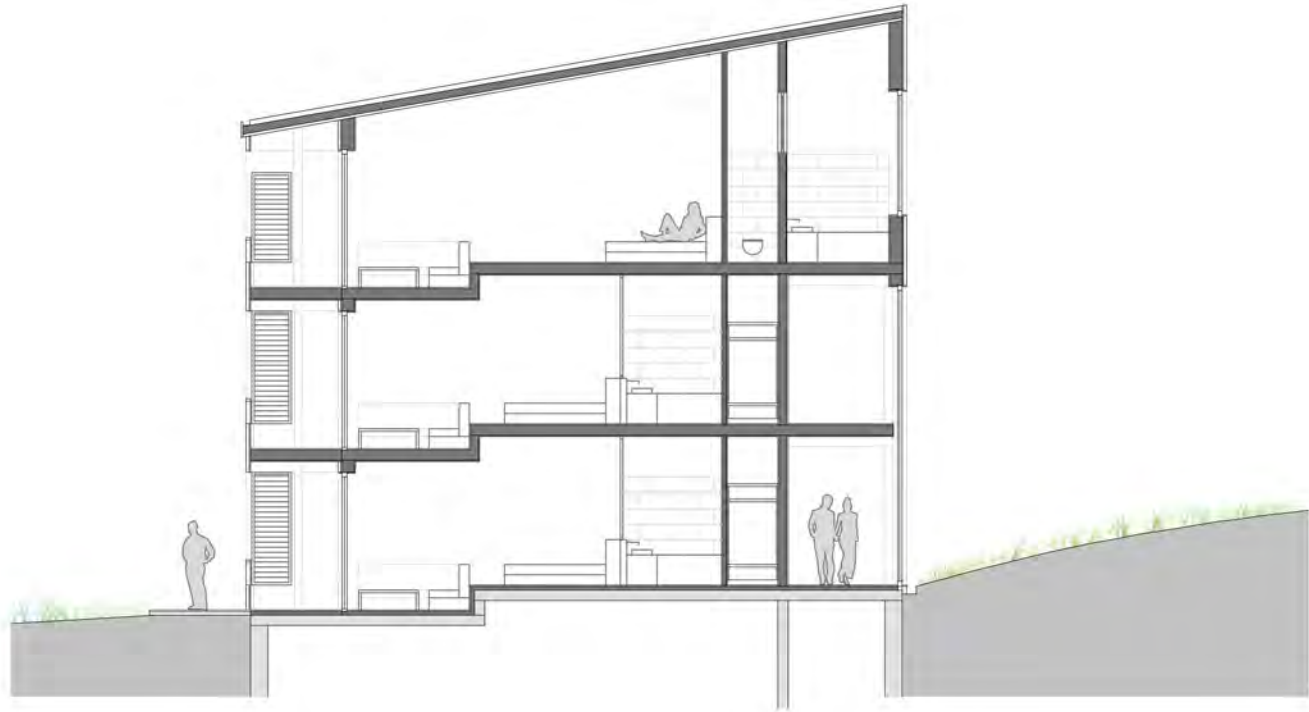
10m





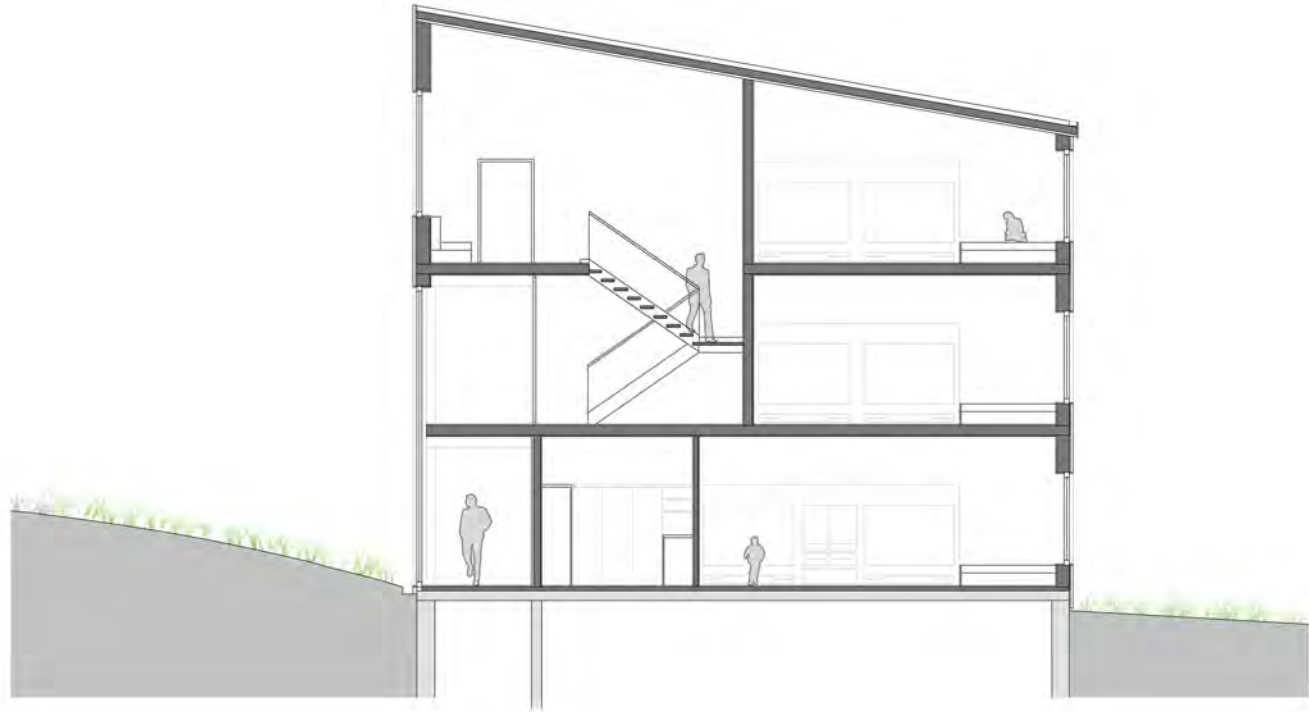
Zimmer 2. Obergeschoß





Zimmer Schnitt 1





Zimmer Schnitt 2





Zimmer Fassade



Raumprogramm Wellness

UG 443,60 m²

umkleiden

Windfang	22,25
Eingangsbereich	22,78
WC Herren	16,92
WC Damen	16,88
Umkleiden/Duschen	34,56
Gang	27,78
Personal	20,74
Gang	3,61

Technik

Lager	56,68
Technik	91,52
Technik	129,88

EG 607,60 m²

Schwimmbad

Schwimmbad	395,75
Buffet	6,80
Lager	10,06
Büro	11,49

wellness

Ruheraum	52,63
Sauna	9,35
Dampfbad	9,33
Sanarium	9,14
Dusche	3,68
Vorraum	10,30
Bad	9,66
Bad	9,70
Massage	20,47
Gang	13,03
Innenhof	36,21

Summe: 1051,20 m²





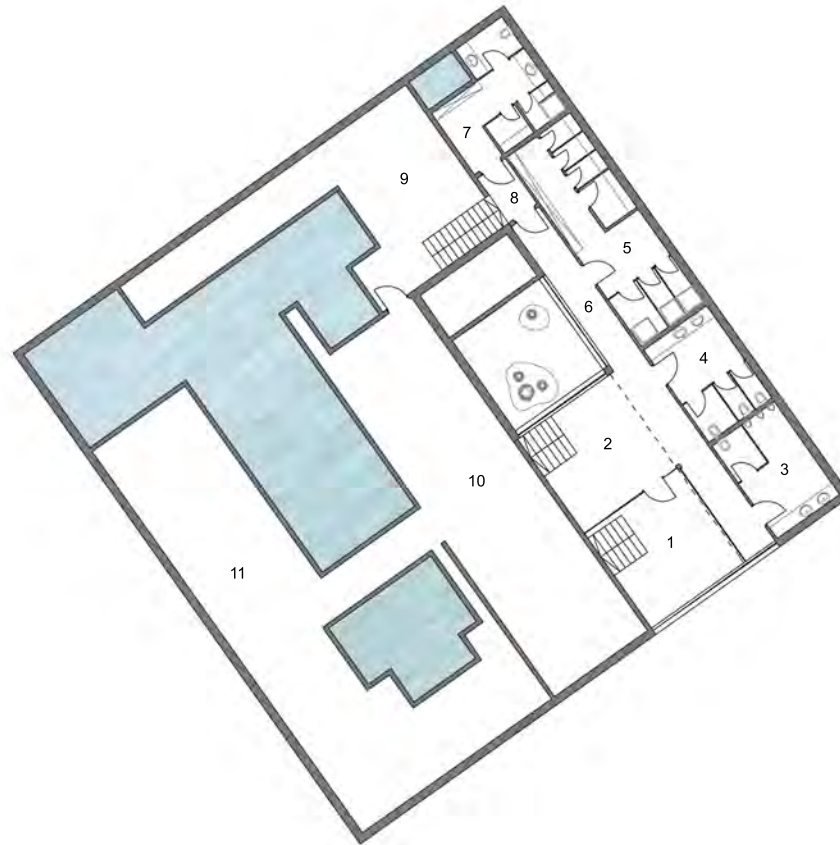
- 1 Schwimmbad 395,75m²
- 2 Buffet 6,80m²
- 3 Lager 10,06m²
- 4 Büro 11,49m²
- 5 Ruheraum 52,63m²
- 6 Sauna 9,35m²
- 7 Dampfbad 9,33m²
- 8 Sanarium 9,14m²
- 9 Dusche 3,68m²
- 10 Vorraum 10,30m²
- 11 Bad 9,66m²
- 12 Bad 9,70m²
- 13 Massage 20,47m²
- 14 Gang 13,03m²
- 15 Hof 36,21m²



Wellness Erdgeschoß



10m



- 1 Windfang 22,25m²
- 2 Eingangsbereich 22,78m²
- 3 WC Herren 16,92m²
- 4 WC Damen 16,88m²
- 5 Umkleiden/Duschen 34,56m²
- 6 Gang 27,78m²
- 7 Personalumkleide 20,74m²
- 8 Gang 3,61m²
- 9 Lager 56,68m²
- 10 Technik 91,52m²
- 11 Technik 129,88m²



wellness untergeschoß



10m



wellness ostansicht





wellness südansicht



10m



wellness westansicht

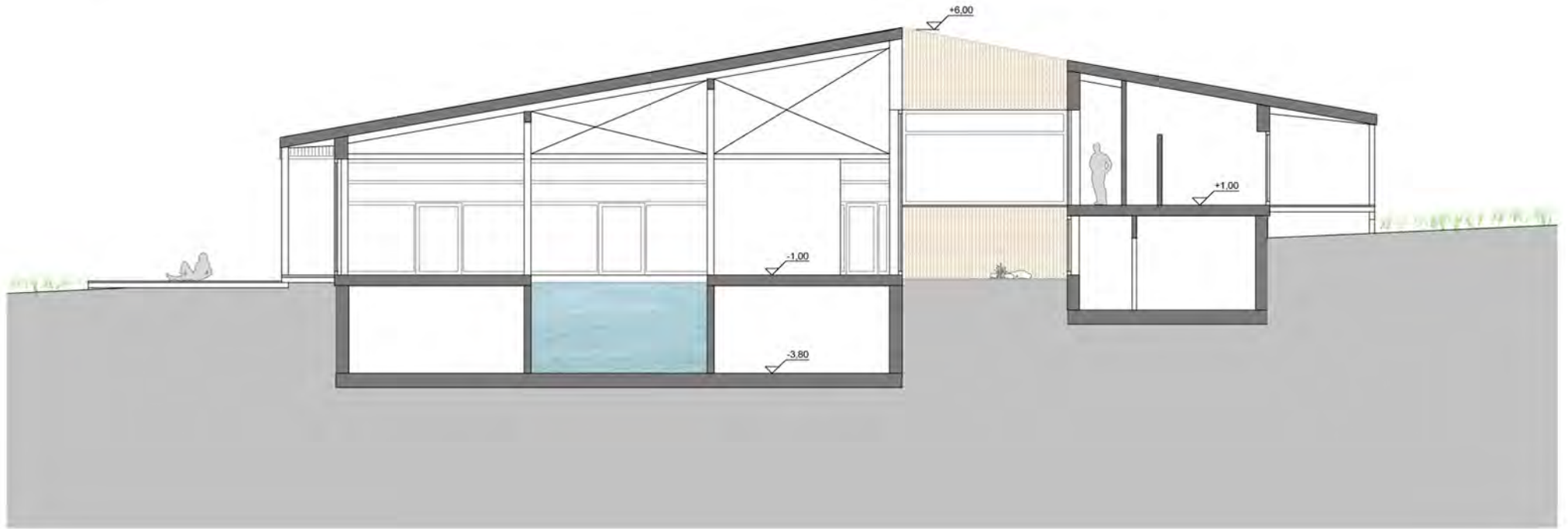
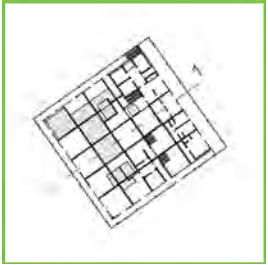


10m



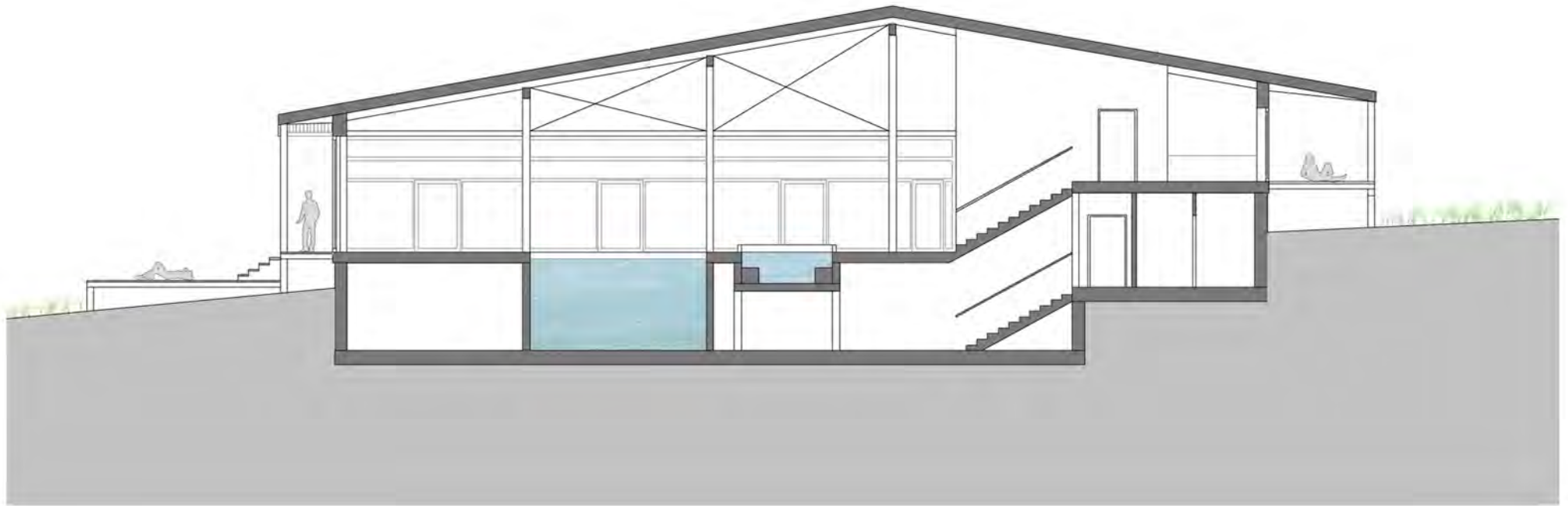
Wellness Nordansicht





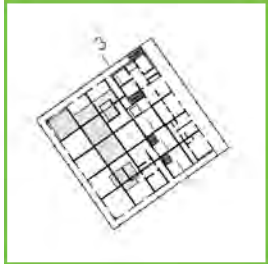
wellness schnitt 1





wellness schnitt 2





wellness schnitt 3



10m

Raumprogramm Ferienhäuser

4xTyp 1
2 Personen

95,12 m²

EG

Wohnzimmer	25,30
Küche	5,70
Bad	7,50
Abstellraum	5,57
Terrasse	27,25

OG

Galerie	23,80
---------	-------

1xTyp 4
4 Personen

140,06 m²

EG

Wohnzimmer	26,17
Küche	7,20
Kinderzimmer	18,02
Schlafzimmer	22,03
Schrankraum	5,88
Bad	12,82
Abstellraum	5,60
Terrasse	42,34

3xTyp 2
4 Personen

130,85 m²

EG

Wohnzimmer	26,17
Küche	5,70
Kinderzimmer	18,02
Bad	7,50
Abstellraum	5,57
Terrasse	26,07

OG

Galerie	23,80
Terrasse	18,02

1xTyp 3
8 Personen

262,81 m²

EG

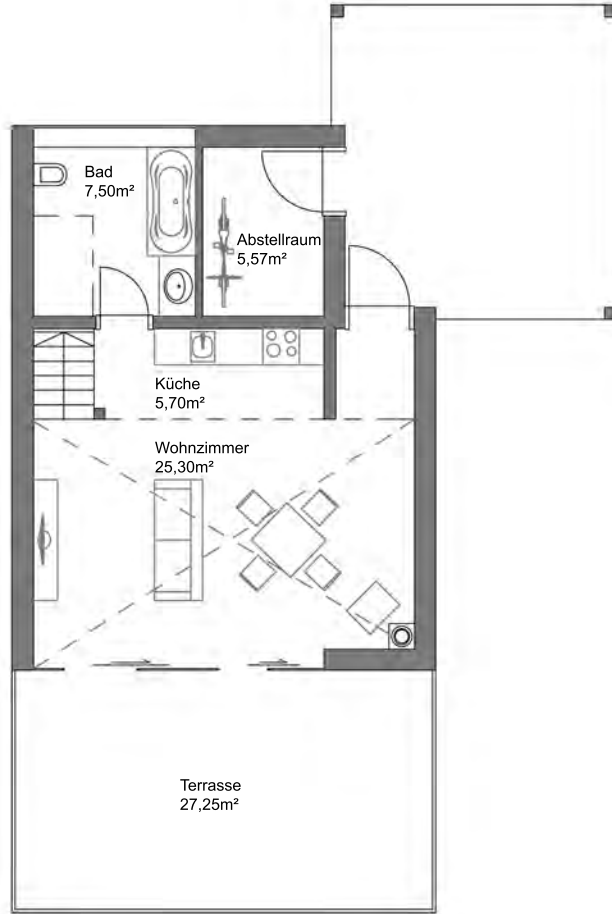
Wohnzimmer	31,84
Küche	36,07
Kinderzimmer	18,02
Bad	6,71
Bad	6,60
Gang	4,20
Abstellraum	13,08
Terrasse	51,75

OG

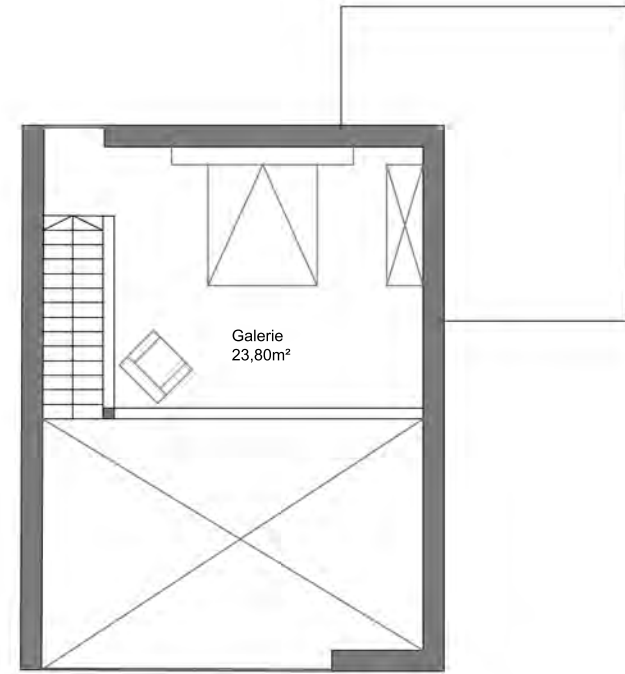
Schlafzimmer	22,27
Terrasse	18,02
Schlafzimmer	21,68
Terrasse	7,28
Kinderzimmer	14,78
Galerie	10,51

Summe: 1175,90 m²





Erdgeschoß



obergeschoß



Ferienhaus Typ1



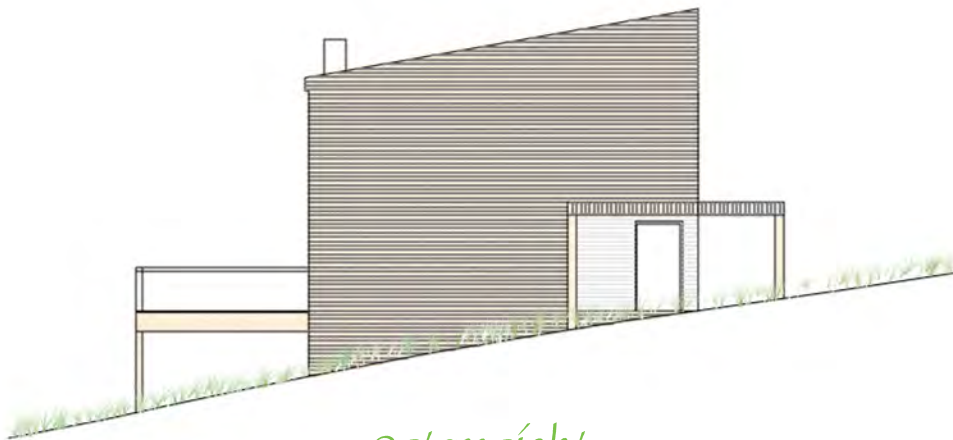
5m



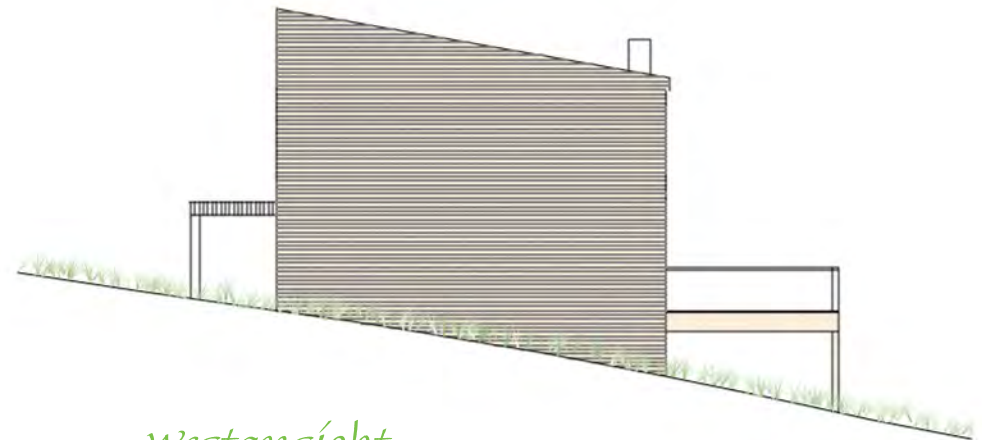
Nordansicht



Südensicht



Ostansicht



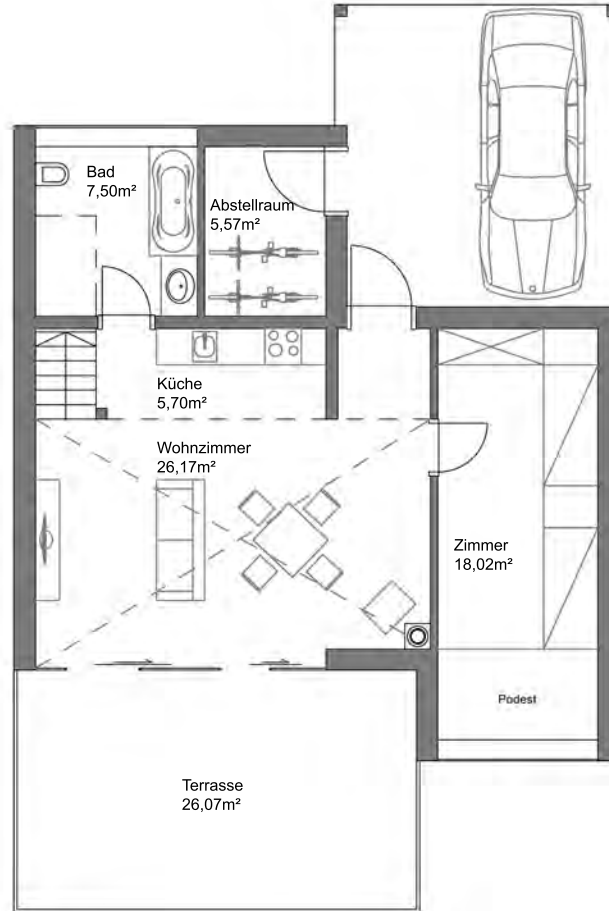
Westansicht



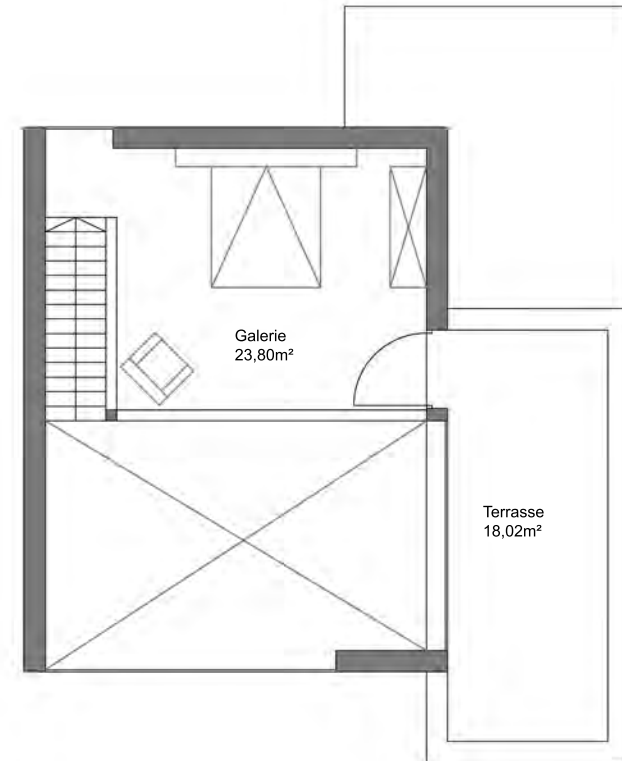
Ansichten Ferienhaus Typ 1



10m



Erdgeschoß



obergeschoß



Ferienhaus Typ2

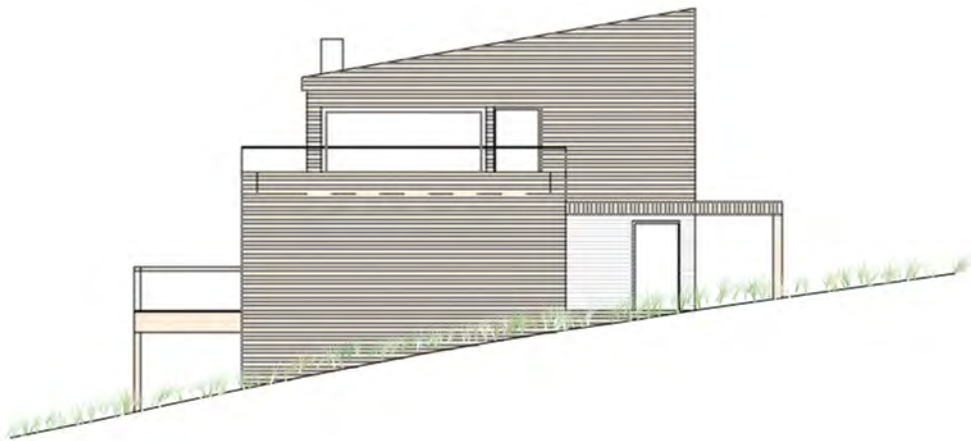




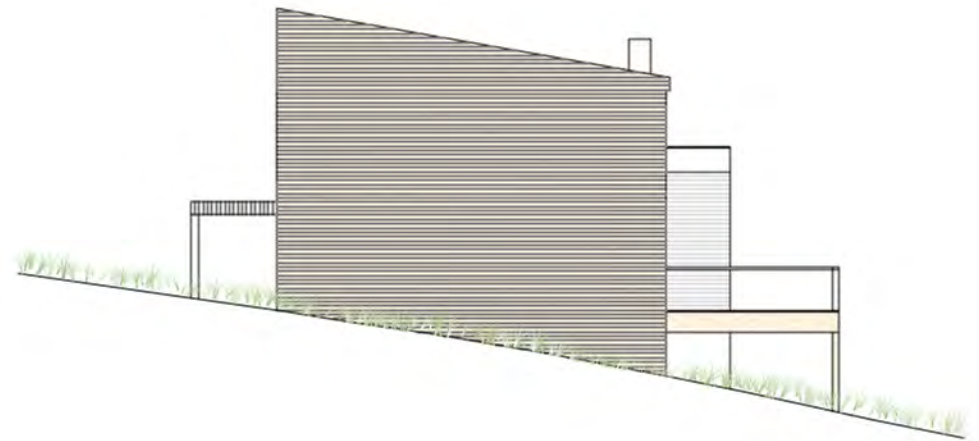
Nordansicht



Südansicht



Ostansicht



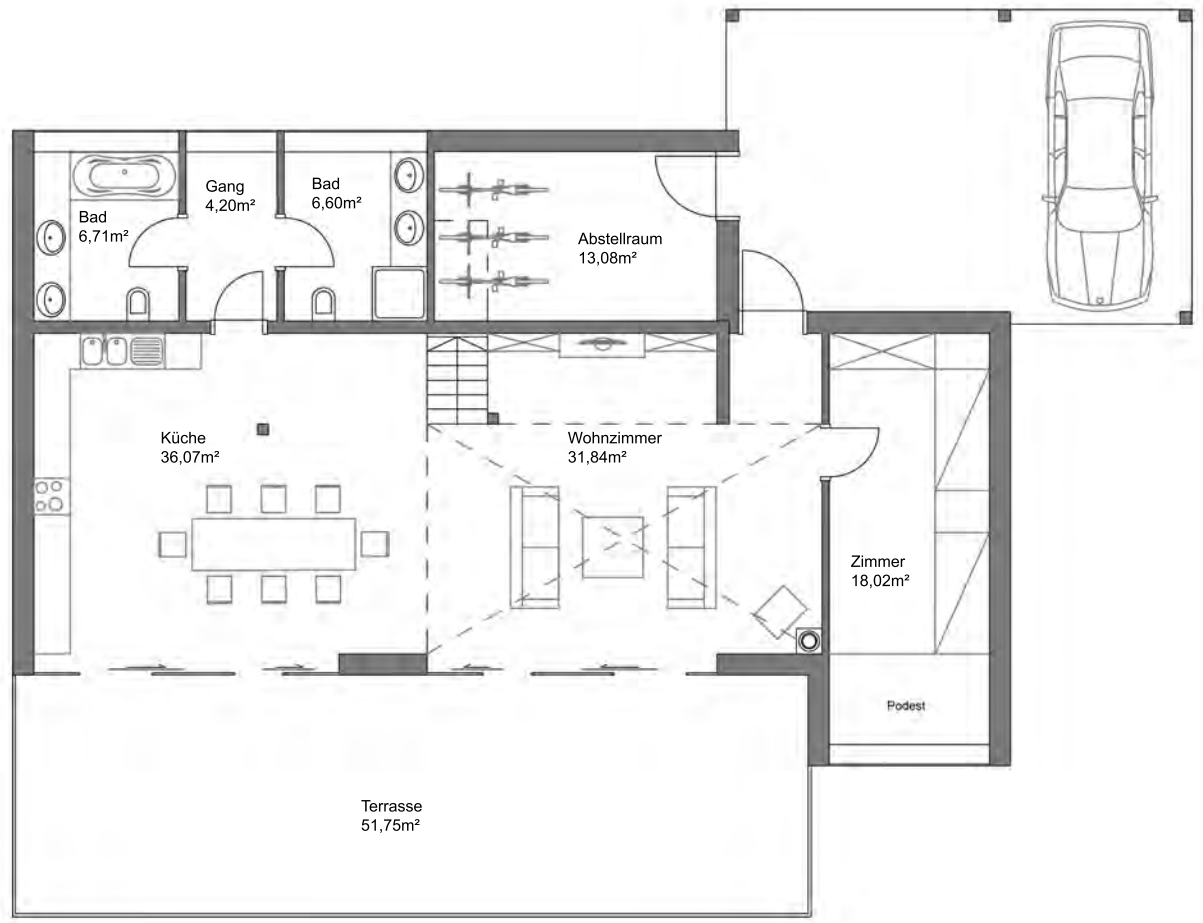
Westansicht



Ansichten Ferienhaus Typ 2

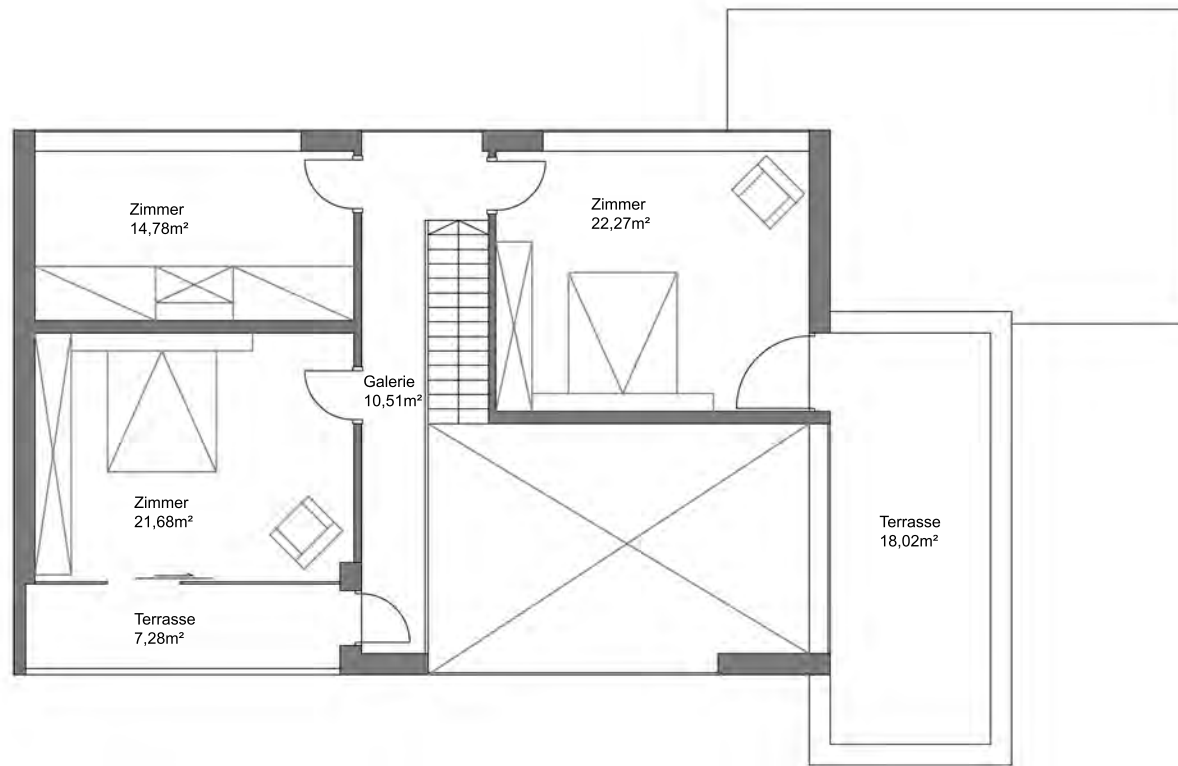


10m



Ferienhaus Typ 3 EG

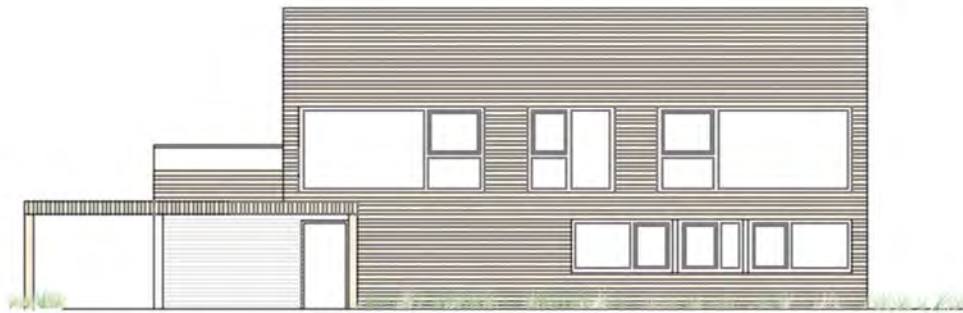




Ferienhaus Typ 3 OG



5m



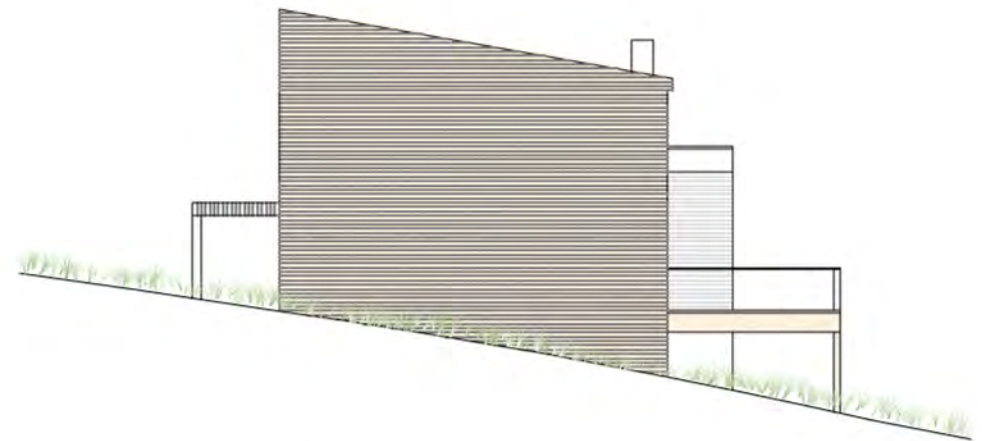
Nordansicht



Südansicht



Ostansicht



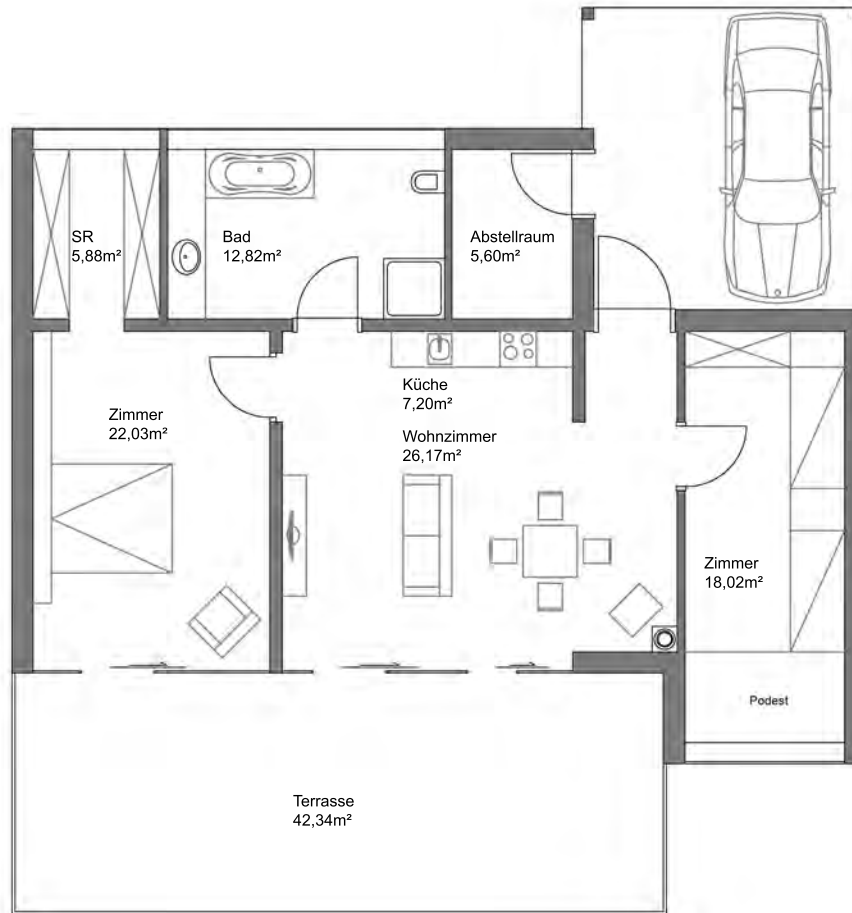
Westansicht



Ansichten Ferienhaus Typ 3



10m



Ferienhaus Typ 4

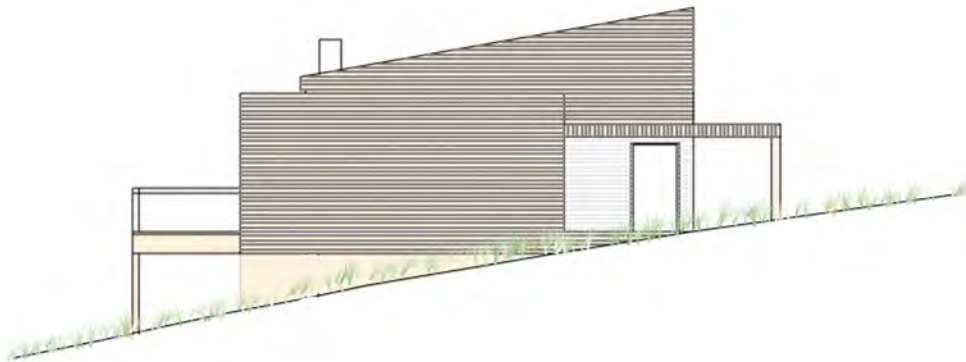




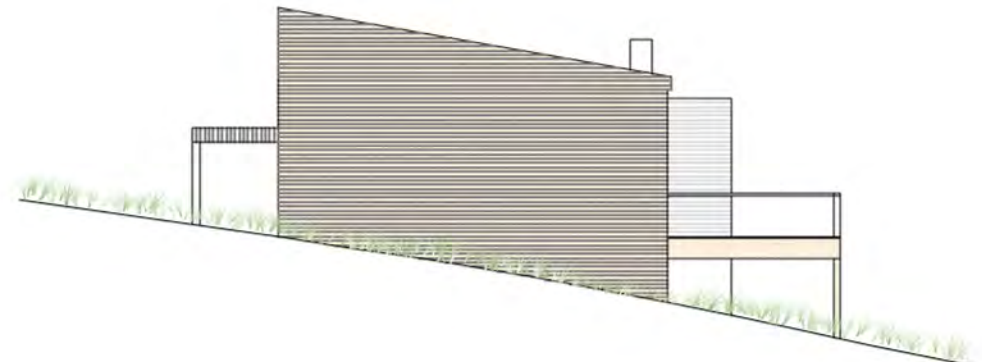
Nordansicht



Südansicht



Ostansicht



Westansicht



Ansichten Ferienhaus Typ 4



10m

Gesamtfläche

Grundstücksfläche 26 505 m²

Hauptgebäude 5106,93 m²

Garage	792,04
Untergeschoß	1071,25
Erdgeschoß	1432,80
1. Obergeschoß	981,01
2. Obergeschoß	829,83

Wellness 1051,20 m²

Untergeschoß	443,60
Erdgeschoß	607,60

Ferienhäuser 1175,90 m²

Typ1 4 x 95,12	380,48
Typ2 3 x 130,85	392,55
Typ3	262,81
Typ4	140,06

Summe: 7334,03 m²





Bilder



südostansicht



Ferienhäuser



Nordostansicht



wellnessbereich



wellnessbereich



Ferienhäuser



Dachterrasse



Nordansicht



Panoramablick vom Grundstück
