

20 | HOTELLERIE



Hotel Kaufmann in Roßhaupten am Forggensee. Ein modernes, familiengeführtes Vier-Sterne-Business- und Ferienhotel mit Tradition und Bezug zur Heimat.

Mit Holz IN DIE HÖHE

Hotel Kaufmann am Forggensee: Innovatives Hotelkonzept mit spannender Erweiterung.

Zwar über der Grenze im Allgäu, aber nur wenige Kilometer von der Tiroler Gemeinde Reutte entfernt, liegt das Örtchen Roßhaupten am idyllischen Forggensee. Ein Standort, gleichermaßen für Urlaubserlebnis wie auch für Seminar-tourismus bestens geeignet. Seit 1965 steht hier auch das Hotel Kaufmann. 2003 übernahm Hans-Georg Kaufmann das Hotel von den Eltern und gründete zusammen mit seinen beiden Geschwistern die heutige Betriebs-gesellschaft.

Mit vielen Ideen wurde seit 2005 der Hotelbetrieb erweitert. Der Altbau inklusive Küche und Restaurant wurde generalsaniert, und ein Neubau mit modernem Spa wurde hinzugefügt. Ein Personalhaus im Ort wurde eröffnet, in dem rund ein Drittel der Angestellten wohnen. Heute ist das Hotel Kaufmann der größte gastronomische Arbeitgeber der Gemeinde Roßhaupten. Insgesamt sind derzeit 36 Mitarbeiter beschäftigt. Auf einer bebauten Fläche von mehr als 3000

Quadratmetern bietet der imposante Hotelbau 43 Zimmer, zwei große Tagungsräume, eine beeindruckende SPA-Landschaft mit Hallenbad sowie ein Spezialitäten-Restaurant. Der Clou ist nun ein zusätzlicher Aufbau aus Holz, der das Haus über den Bestand hinweg um ein Stockwerk erweitert.

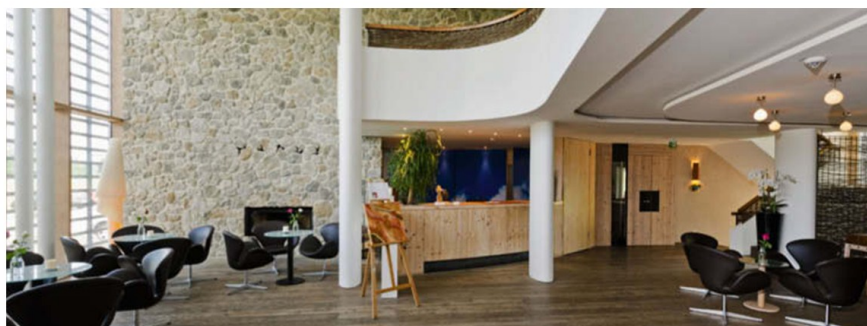
Nach einer ersten Sanierung und einem Zubau kam die bis dato größte Veränderung mit der Umbauphase ab 2011. „Wir haben uns detailliert überlegt und geplant, wie wir eine einzigartige Ausrichtung mit besonders hochwertigen Materialien verwirklichen können. Ein paar kosmetische Eingriffe hätten da nicht gereicht“, berichtet Hans-Georg Kaufmann. Schließlich entschieden sich die Bauherren für eine aufwendige Aufstockung und Erweiterung in Holzständer-Bauweise.

Geplant hat den spannenden Umbau das beauftragte Architekturbüro Barbist Architecture aus dem österreichischen Lechaschau.

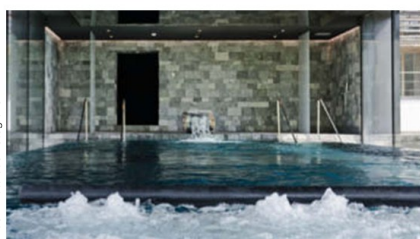
Vorgefertigt und präzise aufgebaut wurden das neue Stockwerk in Holzbauweise und der Anbau von Holzbau Prutscher aus Oymittelberg.

Die neue Aufstockung und Erweiterung war laut Hans-Georg Kaufmann kein einfaches Unterfangen. „Wir hatten uns entschlossen, die Umbauten bei laufendem Hotelbetrieb zu realisieren, was eine Herausforderung für uns Gastgeber – aber auch für die Gäste – bedeutete“, berichtet er. In verschiedenen Baustufen ließ er ein ganzes Stockwerk und ein weiteres Gebäude anfügen. „Eine Hotelsanierung bei laufendem Betrieb ist eine größere Herausforderung.“

Das Planungsteam – bestehend aus Architekten, Holzbauer und Statiker – musste schnell und präzise vorgehen, um den Umbau von der ersten Sanierungsmaßnahme bis zur endgültigen Innenausstattung in extrem kurzer Zeit bei höchstem Qualitätsanspruch zu realisieren.



Foyer, Lobby, moderner Empfangsbereich: In den vergangenen Jahren modernisierte die Hoteliersfamilie Kaufmann das Haus nachhaltig.



Bilder: Manthaus Fotografie

Zur bereits bestehenden kleinen Saunalandschaft wurde ein großzügig ausgebauter Spa-Bereich mit freistehendem Pool-Haus, Fitness-Center, Panorama-Sauna, Dampfbad, Ruhebereich und neuen Räumen für Massage und Beauty-Anwendungen hinzugefügt.



Das Haupthaus ist dem Corpus alter Allgäuer Bauernhäuser nachempfunden. Weitere, hinzugefügte Materialien sind Glas, aufgearbeitetes Altholz, Naturstein, Lehmputz, Weidengeflecht und Produkte aus der Region wie handgewebtes Leinen oder Filz.

In einer Rekordbauzeit von nur sechs Wochen haben die beteiligten Experten die Bauaufgabe gelöst. Das neue dritte Stockwerk über dem Bestandsgebäude und über dem Erweiterungsbau wurde in Holzständerbauweise erstellt. Dazu mussten zunächst einige Nebengebäude wie Garage und Gartenhaus abgebrochen werden. Im Altbestand hat man das zweite Stockwerk saniert, im Altbau sanitäre Bereiche und Räume für Equipment zu den Tagungsräumen hinzugefügt. Ebenfalls neu ist ein barrierefreies Zimmer gebaut worden. Durch den neuen Anbau hat das Hotel jetzt inklusive Erweiterung vier oberirdische Stockwerke und ein Untergeschoss mit Saunen und Wellnessbereich, viele neue Highlights wie Poolhaus, Fitnessraum, Beauty- und Massageräume und großzügige Ruheflächen sowie „hinter den Kulissen“ zusätzliche Abstellräume. Unten massiv, oben Holz. Links und rechts sind zwei Baukörper für die Treppenhäuser angebaut, die Glasfronten des Gebäudes sind hinter Holzlamellen versteckt.

Für den Anbau wurde der Baukörper von 2005 um drei Zimmerachsen je Geschoss erweitert. Auf den gesamten Baukörper mit insgesamt sieben Zimmerachsen wurden von den Holzbau-Experten der Firma Prutscher der großzügige Seminarraum und sechs Zimmerachsen aufgebaut. Das Hotel wurde dadurch um 15 Zimmer bzw. Suiten erweitert. Hinter den hohen Holztüren der Zimmer können Gäste jetzt in den großzügig als Suiten angelegten Räumen neue Kraft tanken.

Das vorrangig verwendete Material Holz trägt zu einer außergewöhnlichen Wohlfühl-Atmosphäre bei. Im hinteren Drittel des Hauses fügte man aus brandschutztechnischen Gründen an den Flur ein außenliegendes Fluchttreppenhaus aus Stahlbeton hinzu. Zudem wurde im zweiten Obergeschoss der bestehende Flur bis zum Balkon verlängert, um einen gut erreichbaren Fluchtweg zu schaffen. Die bestehende Terrasse des Haupthauses haben die Planer nach Süden hin so großzügig erweitert, dass sich der windgeschützte Platz nahezu verdoppelt hat und Gäste hier gerne bis spät abends verweilen.

Die Bedeutung von Sanierungen und Umbauten nimmt zu, im Industrie- und Gewerbebau sogar rasant. Bauen im Bestand heißt häufig – wie hier – Sanieren bei laufendem Betrieb. Das alles sind anspruchsvolle Aufgaben, die mehr als die übliche Bauerfahrung erfordern. Hier haben die Manufakturen von ZimmerMeisterHaus bewährte Bausysteme und langjährige Erfahrung zu bieten. Um den Hotelbetrieb nicht über Gebühr zu beeinträchtigen, werden bei solchen Aufgaben spezielle, schnelle Holzbau-Verfahren eingesetzt und auch erschütterungs- und lärmarme Bauverfahren verwendet. Das Unternehmen Prutscher bietet traditionellen sowie modernen Ingenieur-Holzbau. Zu den angebotenen Holzbauten zählen Passivhaussysteme in Holzständerbauweise oder Massivholzbau – je nach Kundenanforderungen.

Auch Architekt Thomas Barbist ist vom Bauen mit Holz überzeugt: „Holzbau stellt im Bereich des Wärmeschutzes, des Raumklimas, der Ökologie und der statischen Planungsmöglichkeiten aufgrund des geringen Gewichtes und der Natürlichkeit des Baustoffes, der zugleich eine hohe Tragfähigkeit und hervorragende statische Eigenschaften aufweist, neben den klassischen Materialien wie Stahl und Beton eine fixe Größe in der Realisierung einer modernen Architektursprache dar.“

In Zusammenhang mit Projekten im Bereich der Hotellerie und Gastronomie sei oft die größte Herausforderung, mit den geplanten Baumaßnahmen auf ein vorgegebenes, enges Zeitfenster logistisch und ausführungstechnisch zu reagieren. Beim Hotel Kaufmann bedeutete dies: Baubeginn Oktober mit Fertigstellung für den geplanten Zimmerzubau und die Erweiterung des Bestands Anfang Februar. Barbist: „Im Zusammenhang mit diesen Vorgaben hat Holz den großen Vorteil, dass durch die Vorfertigung von Wand- und Deckenelementen die Bauzeit stark reduziert werden kann, und bis zu einem bestimmten Grad Unabhängigkeit von jahreszeitlichen Temperaturschwankungen, da z. B. bei Massivbauten bestimmte Temperaturgrenzen nicht unterschritten werden dürfen und Trocknungszeiten eingehalten werden müssen.“ -Eva Mittner

INFO

Das Architekturbüro Barbist Architecture wurde von Architekt Thomas Barbist im Jahre 2000 in Lechaschau gegründet, seit 2010 gibt es einen zweiten Bürostandort in Innsbruck. Das heute 20 köpfige Planer-Team mit mehreren Partnerbüros beschreitet in der Architektur, speziell auch in der Hotellerie, neue Wege und bringt neue Konzepte ein, ohne sich gegenüber der baulichen Tradition und der Regionalität zu verschließen. Die Architektur zeichnet sich durch eine geradlinige, klare Formensprache, die bodenständige Gestaltungselemente, Materialien und Baustoffe in einer zeitgemäßen Weise neu interpretiert und umgesetzt, aus. Das Motto: „Wir bauen Unikate für unseren Bauherrn und nicht für uns.“ Barbist Architecture bietet das komplette Spektrum heutiger Architektur- und Innenarchitekturleistungen einschließlich aller Planungs-, Ausschreibungs-, Bauaufsichts- und Kontrollaufgaben an. Kunden sind unter anderem das Hotel Jungbrunn, das Alpenhotel Perner, das Hotel Mohr Life Resort oder das Alphenhotel Hirscheegg.