



Sämtliche geschlossenen Fassadenflächen sind hinterlüftet und mit heimischem Lärchenholz verkleidet.

”

Wenn man ein großes Projekt stemmen will, muss man zu 100 Prozent vom Planer überzeugt sein.

GÜNTHER HLEBAINA
Hotelier und Bauherr

Bestandsgebäude mit viel Holz modernisiert

Hoch im Kurs – ein Zuhause für zufriedene Mitarbeiter

Oberhalb vom Achensee auf 1.000 Höhenmetern leuchtet über den Dächern von Achenkirch das Sport-Hotel „DAS KRONTHALER“ in spannender Holzoptik aus der Bilderbuch-Landschaft hervor. Durch eine Bestandsanierung wurde zusätzlich ein nachhaltiges Wohnhaus für die Mitarbeiter des Hotels geschaffen.

Mit der Anbindung an das Heizkraftwerk Achenkirch hat der Bauherr auf eine zukunftsorientierte Energieversorgung gesetzt. Das Beispiel zeigt, dass das Zusammenspiel aus intelligenter Sanierungsplanung und Architektur, innovativer Technik und ökologischen Baustoffen die Potenziale eines Altbestandes voll ausschöpfen kann. Der Eigentümer des Hotels, Günther Hlebaina, arbeitet und lebt seit mehr als 20 Jahren im kleinen

Dorf Achenkirch. Schon in jungen Jahren war der gelernte Kaufmann selbst in verschiedenen Hotels und auch im damaligen Aparthotel der Familie Kronthaler beschäftigt. Schließlich gründete er im Alter von 20 Jahren eine Skischule und übernahm 1998 das heutige „Sporthotel Achensee“, das seither mit ausgeklügelten Angeboten hauptsächlich Familien anlockt. Günther Hlebaina kaufte 2008 das schon etwas veraltete Aparthotel mit der Absicht, ein

modernes Sport-Resort zu gestalten. Sein Ziel: ein „Aktiv-Hotel“ für alle Sportarten, die man in der österreichischen Bergwelt kennt – aber auch ein Ruhepol für alle jene, die einfach einmal ausspannen wollen.

Zu den Visionen des engagierten Gastgebers kam der passende Architekt erst nach einer umfangreichen Orientierungsphase. Knapp acht Monate suchte Günther Hlebaina nach dem perfekten Planer



Bautafel

Mitarbeiterhaus

Standort: Achenkirch, Österreich

Bestand:

früheres Gästehaus Jägerhof

Baufaufgabe: Revitalisierung, Sanierung und energetische Sanierung; Wohlfühl-Räumlichkeiten für die Mitarbeiter des Hotels „DAS KRONTHALER“

Architekt: Jäger Architektur GmbH
Fensterbau: Alutherm Fenster GmbH
Heizwärmebedarf:
 alt 317.547 kWh/a; 76.205 kWh/a

Angaben Fenster/Türen

Kunststofffenster unterschiedliche Größen (häufigste Größe: 200 x 220 cm, größte Größe 387 x 250 cm), Terrassentüren in Dreh-/Kipp-Ausführung

Elektro: Fiegel + Spielberger GmbH

Trockenbau:

Perchtold Trockenbau GmbH

Liftplanung: KONE AG Innsbruck

Estriche: Fankhauser Estriche GmbH

für seine Ideen. „Es hat sich gelohnt, zu warten“, sagt er heute. „Wenn man so ein großes Projekt stemmen will, muss die Chemie mit allen Beteiligten von Grund auf stimmen. Insbesondere vom Planer als Partner muss man zu 100 Prozent überzeugt sein.“

Realisiert hat der Hotelier schließlich seine Pläne mit dem Innsbrucker Architekten Manfred Jäger. Hier hat die Zusammenarbeit genau jene Früchte getragen, die



Eingangsbereich des renovierten Mitarbeiterwohnhauses: Das Team des Hotels soll sich möglichst heimisch fühlen.



Besonderes Ambiente, Aufenthaltsqualität und Behaglichkeit: Gebaut wurde in der Mitarbeiter-Residenz 154 überwiegend mit Holz. Im Erdgeschoss hat man die Zimmer und Wohnungen barrierefrei geplant.

seinen Vorstellungen entspricht. Der Wunsch des Gastgebers nach klarer Linienführung und simplen Strukturen wurde erfüllt. Das Ergebnis kann sich sehen lassen: Die nachhaltige und baubiologisch sinnvolle Verwendung von Materialien geht einher mit bemerkenswerter Architektur und außergewöhnlichem Design im heutigen Hotel DAS KRONTHALER.

Nächster Schritt: ein Gebäude für die Mitarbeiter

Spannend gestalteten sich die Jahre 2017 und 2018; in dieser Zeit ließ der Gastgeber den Jägerhof – ein Gästehaus in der Nähe des Hotels – zur Mitarbeiter-Residenz umbauen. Der ursprünglich in den 1970er-Jahren gebaute Hotelkomplex war schon ziemlich in die Jahre gekommen, als Günter Hlebaina ihn erwarb.

„Ich will, dass meine insgesamt 80 Mitarbeiter zufrieden und motiviert sind und das auch leben können – mit allen Rückzugsmöglichkeiten und Ruhe-Phasen, die man

gerade als Hotel-Angestellter auch einmal braucht.“

Auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz setzten Bauherr und Architekt auch bei dieser Sanierung – im September 2018 wurde das neue Mitarbeitergebäude eröffnet. Nur 1,5 Kilometer vom Haupthaus entfernt können hier nun die Angestellten des Hotels selbst einmal entspannen und Auszeiten genießen. Gelöst hat Manfred Jäger diese Aufgabe – sehr zur Freude seines Bauherrn – erneut mit dem Baustoff Holz. Die verschiedenen Umbaumaßnahmen machen den früheren Jägerhof zu einem Vorzeigeobjekt in Sachen Bestandsanierung.

Baustoff Holz spielt eine tragende Rolle in der Bestandssanierung

Der verantwortungsbewusste Umgang mit Ressourcen ist für Manfred Jäger eine Selbstverständlichkeit. Die offene Architektur und die Wahl natürlicher Materialien standen für ihn an erster Stelle.



Der historische Kamin im Eingangsbereich wurde restauriert und in den Lobbybereich integriert. Er wird zur Freude der Bewohner in der gemütlichen Lounge betrieben.

FOTO: EVA MITTNER

Manfred Jäger hat in seinem Planungskonzept die bestehende Organisationsstruktur des Gebäudes übernommen und geschickt erweitert. Die Bauweise des Bestandsgebäudes bot einige Vorteile, da das Gästehaus bereits mit vielen Zimmern ausgestattet war. Durch gezielte Einschnitte in die Bestandshülle ließen sich eine natürliche Belichtung des Gebäudekerns und aller heutigen Wohn- und Arbeitsräume verwirklichen. Es entstanden so spannende neue Freibereiche und interessante Raumaufteilungen.

Kommunikative Schnittstelle im Erdgeschoss

Ein weitläufiger Aufenthaltsraum als Lobby mit offenem Kamin und Bar sowie eine Rezeption für die Neuankömmlinge wurden im Erdgeschoss realisiert und bilden heute die kommunikative Schnittstelle des gesamten Gebäudes.

Zudem entstanden im Erdgeschoss weitere Räume, die für Aktivitäten und Verbundenheit stehen – ein Frühstücksraum sowie eine Gemeinschaftsküche, ein Seminarraum, ein Fitnessraum und eine kleine Wellness-Landschaft mit Sauna.

Günther Hlebain ist vom Ergebnis begeistert. „Als Gastgeber will man einen ökologischen Betrieb führen, will ein Mitarbeiter-Team optimal motivieren – aber man muss auch wirtschaftlich handeln“, sagt er. Hier ist diese Verknüpfung gut gelungen. „Und wir haben ein Wohlfühlambiente für unsere Mitarbeiter geschaffen: Architektur, Material, Licht, Luftqualität, Raumklima und Akustik – alles greift ineinander.“

Entstanden sind 73 neue, modern ausgestattete Wohneinheiten. Der Großteil davon als Doppel- und Einzelzimmer, zusätz-

lich sechs großzügige Wohnungen mit bis zu 40 Quadratmetern Wohnfläche.

Der bestehende Gebäudekern des viergeschossigen Hotels aus dem Baujahr 1975 wurde komplett entkernt, neu installiert und mit modernen Holzbalkonen erweitert. Insgesamt steht in dem Mehrgeschoss nun eine Nutzfläche von rund 3.000 Quadratmeter zur Verfügung. Das alte Giebedach ließen die Experten abtragen und durch ein modernes Flachdach ersetzen.

Wände mussten weichen für mehr Licht im Inneren

Einzelne Bestandswände wurden herausgenommen, um größere und offene lichtdurchflutete Räumlichkeiten zu schaffen. Alte Eichenböden, Teppiche und Lamine hat man entfernt und durch moderne und pflegeleichte Vinyl-Böden ersetzt. Belassen hat das Planer-Team den stilvollen Marmorboden im Treppenhaus sowie das edle Treppen-Geländer mit Handlauf.

Die Holzkonstruktion wurde mit einer acht Zentimeter starken Wärmedämmung aus Steinwolle versehen und erhielt eine hinterlüftete Lärchen-Verschalung. Die Fenster wurden alle durch zeitgemäße dreifachverglaste Energiesparfenster ersetzt, somit sind die Transmissionsenergieverluste gering und man kann zukünftig zu einem Bruchteil der bisherigen Kosten heizen.

Die Fensterflächen in Südausrichtung holen zudem viel Sonnenlicht und Wärme ins Haus, immer unterstützt durch die CO₂-neutrale Biomasse-Fernheizung. Der Fußbodenaufbau erfolgte mit klassischem Zementestrich auf einer Trittschallspachtelung. Die tragenden Innenwände bestehen aus Beton.

Fernwärme liefert das örtliche Biomasse-Kraftwerk

Für günstige Energiekosten sorgt die Anbindung an das Bioenergiewerk Achenkirch. Mittlerweile wurden in der Region eine Vielzahl von Industrie-, Gewerbe- und auch öffentliche Gebäude auf die Versorgung mit Biomasse umgestellt. Aufgrund des Ersatzes von alten Gasheizanlagen durch die moderne Bioenergieversorgung können etwa 1,1 Millionen Kubikmeter importiertes Gas durch den heimischen Energieträger Holz ersetzt werden. Zudem werden so 3.000 Tonnen klimaschädliches CO₂ eingespart. Die Versorgung mit Bioenergie erfolgt mit Energieholz und Waldhackgut größtenteils aus der Region. Somit steht das Bioenergiewerk Achenkirch für besondere Leistungen im Klimaschutz und im Hinblick auf die regionale Wertschöpfung.

Mit der Anbindung des Hotels und des Mitarbeiterhauses an das Heizkraftwerk hat man auf zukunftsorientierte Energieversorgung gesetzt. Das Beispiel zeigt erneut, dass das Zusammenspiel aus intelligenter Sanierungs-Planung und Architektur, innovativer Technik und ökologischen Baustoffen die Potenziale eines Altbestandes voll ausschöpfen kann.



Autorin
Eva Mittner,
freie Journalistin