



HOTELBAU JOURNAL

The international journal for the Hotel and Tourism Industry by Michaeler & Partner

COVER STORY

HOTEL SONNEN RESORT

Mediterranes „Mehr“-Feeling
Perfetta atmosfera mediterranea

REPORTS

GENUSSHOTEL DIAMANT

Ein Diamant für Naturns
Un diamante per Naturno

FALKENSTEINER HOTEL ANTHOLZ

Die Berge im Spiegel
Mirroring the mountains

VIEL NOIS GUEST HOUSE

Viel Nois = viel Neues
Un sacco di belle notizie

SNAPSHOT REPORT

RESTAURANT STOCHAS



FÜR MITARBEITER, AUF DIE SIE BAUEN KÖNNEN.

Langfristiger Erfolg beruht auf top-geschulten MitarbeiterInnen! Der ÖHV-Campus schafft Vorsprung durch Wissen: Mit maßgeschneiderten Bildungsprogrammen für alle Wirkungsbereiche der Hotellerie. Mit einem Lernkonzept, das theoretische Inhalte spannend in die Praxis übersetzt: Für mehr Freude am Lernen. Für frische Inspiration. Und für starke neue Kontakte.

„Gemeinsam den Blick nach vorne richten.“
“Looking to the future together.”

Ohne Frage startete dieses Jahr unerwartet. Und wie die kommende Dekade verlaufen wird, ist noch unklar. Durch das unsichtbare Virus schien es für einen kurzen Moment, als ob die Welt stehen bleiben würde. Fast über Nacht wurden alle Hotels geschlossen und Gäste aufgefordert abzureisen. Mittlerweile ist wieder ein Stück Normalität zurückgekehrt und die Tourismusbranche hat sich nicht entmutigen lassen. Deswegen freut es uns umso mehr, Ihnen auch dieses Jahr wieder unsere neue Ausgabe des Hotelbau Journals präsentieren zu dürfen.

Trotz Covid-19 und einiger Wochen kompletten Baustopps hat unser Team in den letzten Monaten mit viel Expertise und Eifer mehrere spannende Projekte realisiert. Die wollen wir Ihnen in der aktuellen Edition präsentieren. Genau eine solch unerwartete Krise hat gezeigt, wie wichtig neben einer effizienten Projektentwicklung und entsprechendem Baumanagement eine kompetente Unternehmensberatung ist. Michaeler & Partner ist während dieser Zeit sofort auf Home-Office umgestiegen und konnte somit zu jedem Zeitpunkt ihre Kunden rundum betreuen. Corona hat uns gelehrt, dass von einem Augenblick auf den anderen nichts mehr wie gewohnt sein kann. Umso wichtiger ist es, sich an die gegebene Situation anzupassen. Deshalb informieren wir Sie in der aktuellen Ausgabe auch über aktuelle Trends und allgegenwärtige Themen der Branche. Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen und Inspiration für Ihre eigenen anstehenden Projekte!

Otmar Michaeler, Karin Mitternützner
und Roman Kopacek

Without question, this year started unexpectedly. And it is still unclear how the upcoming decade will proceed. It seemed as though the invisible virus stopped the world for a short moment. Almost overnight all hotels were closed and guests were asked to leave. In the meantime, a vestige of normality has returned and the tourism industry has not let itself be discouraged. This is why we are all the more pleased also to be able to present to you this year our new edition of the Hotelbau Journal.

Despite Covid-19 and several weeks of complete construction stops, our team has realized several exciting projects in the last few months with tremendous expertise and zeal. We would like to present these projects to you in the current edition. Such an unexpected crisis has shown the importance of competent business consulting in addition to efficient project development and appropriate construction management. During this time Michaeler & Partner immediately switched to home office mode and were thus able to provide their clients with all-round support at all times.

Corona has taught us that from one moment to the next nothing might remain the same. This makes it all the more important to adapt to the given situation. That is why we are also informing you in the current issue about the latest trends and omnipresent topics in the industry.

We wish you pleasant reading and hope that you find inspiration for your own upcoming projects!

Otmar Michaeler, Karin Mitternützner
and Roman Kopacek



Dr. Otmar Michaeler
CEO FMTG AG



Karin Mitternützner, MSc
Managing Director
Michaeler & Partner
Vahrn/Varna



Roman Kopacek
Managing Director
Michaeler & Partner
Wien/Vienna

KONZEPTION

360° TOURISMUS- BEGLEITUNG

PROJEKTENTWICKLUNG

- Konzept- & Machbarkeitsstudien mit Business Plan
- 2nd Opinion-Projektevaluierung & -optimierung
- Destinationsentwicklung und Management
- Organisation eines Architektenwettbewerbs
- Betreibersondierung, Betreiberauswahl und begleitende Verhandlungsunterstützung

BAUMANAGEMENT

- Projektmanagement in der Entwicklungs- & Planungsphase
- Projektmanagement in der Vergabe- & Bauphase
- Touristischer Support in der Planungs- und Bauphase
- Anschaffung FF&E und OS&E
- Projektkostenermittlung und Detailbudget

REALISIERUNG

HOTEL- & TOURISMUSBERATUNG

- Produktpositionierung
- Controlling
- Marketing
- Performance & Turnaround Management
- Wirtschaftliche Geschäftsführung
- Pre-Opening Management und Coaching
- Qualitätsprüfung — Mystery Check
- Status-Quo-Analyse, Umstrukturierung und Optimierung
- Hotelimmobilienbewertung
- Strategische Beratung

STRATEGISCHE BETREUUNG

INHALT

CONTENT

COVER STORY

- 6 **Hotel Sonnen Resort**
Mediterranes „Mehr“-Feeling

REPORT

- 24 **Genusshotel Diamant**
Ein Diamant für Naturns
- 40 **Falkensteiner Hotel & Spa Antholz**
Die Berge im Spiegel
- 54 **Viel Nois Guest House**
Viel Nois = viel Neues

SNAPSHOT

- 70 **Restaurant Stochas**
Lama Geil

INTERVIEW

- 20 Interview mit Südtiroler Hoteliers,
Tourismus und Covid-19

TOPIC

- 38 Sanierung und Umbau
- 52 Der Pachtvertrag in Krisenzeiten
- 68 Performance & Turnaround Management

COVER STORY

- 6 **Hotel Sonnen Resort**
Perfetta atmosfera mediterranea

REPORT

- 24 **Genusshotel Diamant**
Un diamante per Naturno
- 40 **Falkensteiner Hotel & Spa Antholz**
Mirroring the mountains
- 54 **Viel Nois Guest House**
Un sacco di belle notizie

SNAPSHOT

- 70 **Restaurant Stochas**
Fantastico come un lama

INTERVIEW

- 20 Intervista con albergatori sudtirolesi,
Turismo e Covid-19

TOPIC

- 38 Renovation and conversion
- 52 The lease agreement in times of crisis
- 68 Performance & Turnaround Management

IMPRESSUM IMPRINT

Ein Produkt von/A product by
Michaeler & Partner GmbH/srl
Eisackstraße 1/Via Isarco 1, I-39040 Vahrn/Varna
Tel. +39 0472 978 140, Fax +39 0472 978 141
www.michaeler-partner.com, info@michaeler-partner.com

Herausgeber/Editor: Dr. Otmar Michaeler | Eintragung am Landesgericht Bozen/Registered at the Regional Court Bolzano am/on 12.02.02,
Nr. 4/2002 R.St. | Für den Inhalt verantwortlich/Responsible for the content: Willy Vontavon | Druck/Print: Athesia Druck, Bozen | Titel-
foto/Cover: Hotel Sonnen Resort, Foto © Patrick Schwienbacher | Projektleitung/Project Management: Christina Hofer | Projektassistenz/
Project assistant: Alexandra Huber | Grafik/Graphic & Layout: Susanne Stumpf, Dipl. Designer (FH), 91207 Lauf | Autoren dieser Ausgabe/
Authors of this edition: Gunnar Schmalz, Stefan Ghetta, Dominik Rieder, Bea Mitterhofer, Franz Wodnar, Michaela Taibon, Alexandra Huber

Mediterranes „Mehr“-Feeling

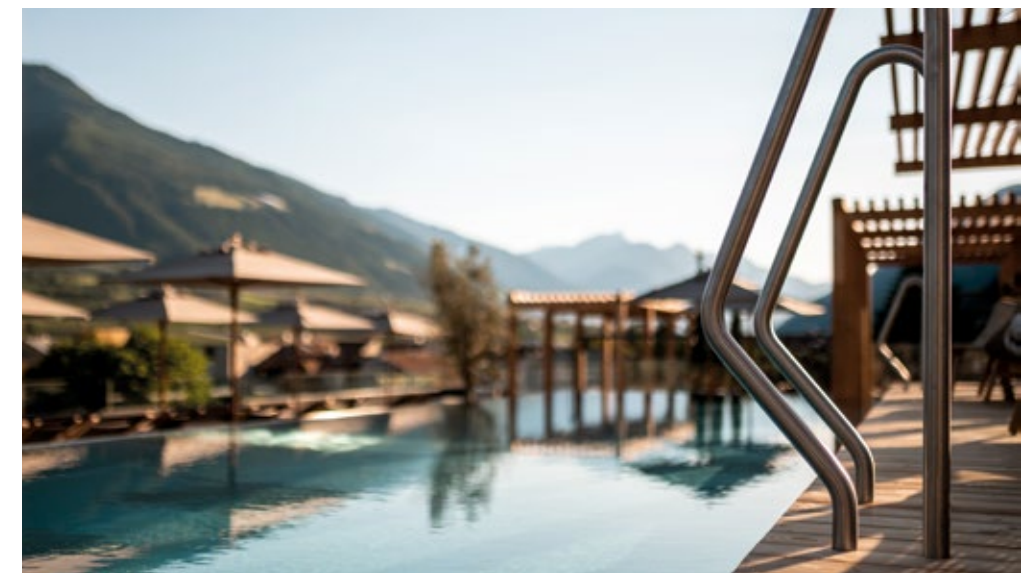
...im Sonnen Resort auf der Sonnenseite
der Alpen (Naturns, Südtirol).



Fotos: © Patrick Schwenbacher

Perfetta atmosfera mediterranea

... nel Sonnen Resort sul versante
soleggiato delle Alpi (Naturno, Alto Adige).



Neue Fassade für
das Design Hotel

Nuova facciata per
l'hotel di design

Das Sonnen Resort in Naturns bekam von Grund auf ein neues „Facelift“: Vom Giebeldach über die verspielte Fassade bis hin zum geradlinigen Design mit großzügigen Loggien. Auch sie sind mit Schatten spendenden Paneelen ausgestattet, um dem Gast mehr Privatsphäre zu gewähren.

Il Sonnen Resort di Naturno è stato sottoposto a un restyling importante: dal tetto a doppia falda alla romantica facciata, per continuare poi con il design lineare e le ampie logge, ora dotate di pannelli ombreggianti e frangivista che garantiscono una maggiore privacy agli ospiti. ►



01 Mediterran gestaltete Fassade und Balkone
01 Facciata e balconi in stile mediterraneo



02 Aussicht auf Palmen und Berge
02 Vista su palme e montagne

Als Material wurde pflegeleichtes Metall für die vorgesetzte Struktur und die Geländer gewählt. In den Loggien selbst sind Wände und Decken aus Holz gestaltet, um dem Gast ein wohliges Gefühl zu vermitteln. Eingebettet in die großzügige Gartenanlage und durch seine sandfarbene gehaltene Fassade wirkt das Hotel mediterran. Der neugestaltete Baukörper komplettiert den vor sechs Jahren gebauten Zimmertrakt aus Holz zu einer stimmigen und harmonischen Einheit.

Come materiale per la struttura in aggetto e i parapetti è stato scelto metallo che richiede poca manutenzione. Le pareti e i soffitti delle logge stesse sono realizzati in legno e trasmettono così una sensazione di benessere agli ospiti. L'hotel dalla facciata color sabbia immerso in un ampio parco emana un indubbio fascino mediterraneo. Il corpo ristrutturato dell'edificio forma un'unità proporzionata e armoniosa con l'ala delle camere realizzata sei anni fa con una facciata in legno. ►

archi**FAKTUR**
hotel+spa

konzept
design
innenarchitektur

hotel+spa archiFAKTUR gmbh
matzen 6
6235 reith i.a.
m +43 664 8565070
office@archifaktur.at



01 Holzboden verlegt in Fischgrat
01 Parquet a spina di pesce



02 Offene Badezimmer für ein offenes Raumgefühl
02 Bagno open space per una maggiore sensazione di libertà

STECKBRIEF

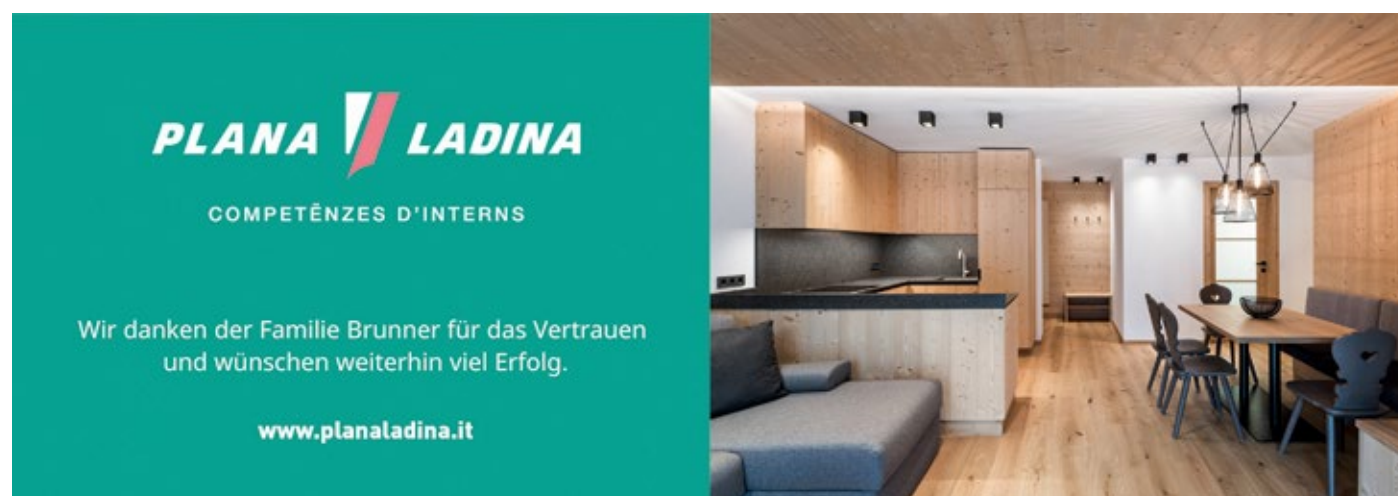
**Hotel Sonnen Resort,
Naturns / Südtirol (IT)**

- ▶ Neubau Dachterrasse mit Pool
- ▶ Umbau Bar-Bereich
- ▶ Restyling der Stube (Erdgeschoss)
- ▶ Restyling der Saletta (Erdgeschoss)
- ▶ Umbau und Restyling der Zimmer im 3. Obergeschoss
- ▶ Anpassung der Fassade des Hauptgebäudes
- ▶ Anpassungen im Außenbereich
- ▶ Umbau Terrasse Erdgeschoss
- ▶ Umbau Aufzüge
- ▶ Restyling öffentlicher WC's
- ▶ Umbau Office

SCHEDA SINTETICA

**Hotel Sonnen Resort,
Naturno / Alto Adige (IT)**

- ▶ Realizzazione di una terrazza sul tetto con piscina
- ▶ Ristrutturazione del bar
- ▶ Restyling della Stube (piano terra)
- ▶ Restyling della saletta in stile altoatesino (piano terra)
- ▶ Ristrutturazione e restyling delle camere al terzo piano
- ▶ Adattamento della facciata dell'edificio principale
- ▶ Adattamenti all'area esterna
- ▶ Ristrutturazione della terrazza al piano terra
- ▶ Ristrutturazione degli ascensori
- ▶ Restyling dei bagni pubblici
- ▶ Ristrutturazione dell'ufficio



Exklusives Interior und
edles Design

Interni esclusivi e
design elegante

Das Giebeldach wurde begradigt. Dadurch erweiterten sich die Flächen für neue Zimmer. Diese sind nun ebenfalls in einem mediterranen und leichten Stil gehalten. So sind die Zimmer großzügig mit offenem Grundriss geplant und verfügen alle über ein separates WC. Die Bäder sind offen bzw. halboffen und man hat einen direkten Blick ins Zimmer oder nach draußen. Auch das unterstreicht die Großzügigkeit der Zimmer.

Il tetto a doppia falda è diventato piano, ampliando così la superficie per ospitare nuove camere, il cui stile si ispira nuovamente alla leggerezza mediterranea. Queste infatti presentano tutti spazi ampi, pianta aperta e la comodità di un WC separato. Le stanze da bagno sono aperte o semiaperte, con vista diretta verso la camera o verso l'esterno. Anche questo elemento sottolinea la spaziosità degli ambienti.

01 Mediterrane Naturfarben
01 Colori naturali mediterranei



Mediterraner Lifestyle durch
ausgewählte Materialien

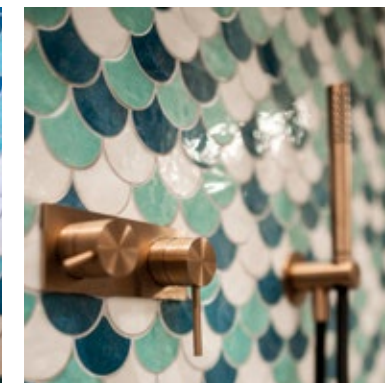
Die Materialien vermitteln einen natürlichen, mediterranen Lifestyle. Möbel, Böden und Türen sind aus hellen Eichenhölzern gefertigt. Mit einem Kalkwaschputz sind die Wände veredelt worden. Schuppenförmige, handgefertigten Fliesen sowie Fliesen aus Feinsteinzeug in

Atmosfera mediterranea
grazie a materiali selezionati

I materiali creano un'atmosfera naturale e mediterranea. I mobili, i pavimenti e le porte sono realizzati in tonalità chiare di legno di rovere, mentre le pareti sono state valorizzate con intonaco a effetto lavato. Un altro elemento che contribuisce a tale lifestyle speciale sono le



02 Handgefertigte Fliesen in Schuppenform
02 Piastrelle artigianali a squame di pesce



leichter Konglomerat-Optik sorgen ebenfalls für dieses spezielle Lebensgefühl. Komplettiert wird das Ganze durch bronzefarbene Metallapplikationen und Armaturen. Die Einrichtung und die Wände sind in hellen Naturfarben gehalten. Die Fliesen in der Dusche und die Musterungen der Kissen in mehreren Türkistönen runden die Stimmung ab.

piastrelle artigianali a squame di pesce e il gres fine porcellanato dall'estetica leggera effetto conglomerato. Il quadro d'insieme è completato da rubinetterie e applicazioni in metallo color bronzo. L'arredo e le pareti presentano colori naturali chiari. Le piastrelle della doccia e i motivi dei cuscini in diverse sfumature di turchese sono il completamento ideale dell'ambiente. ►

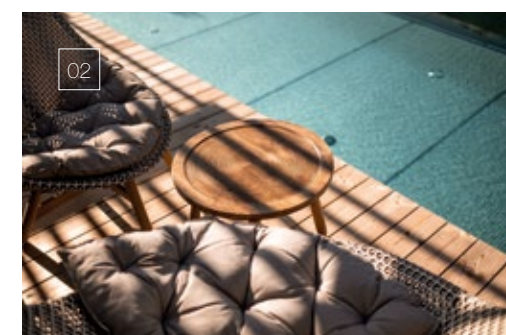
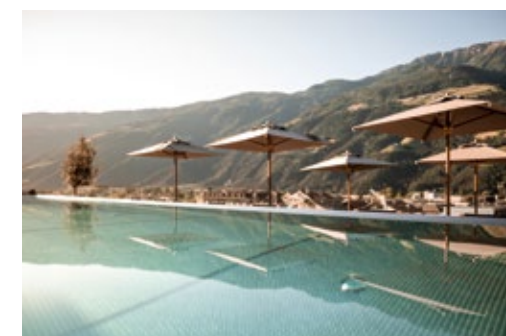
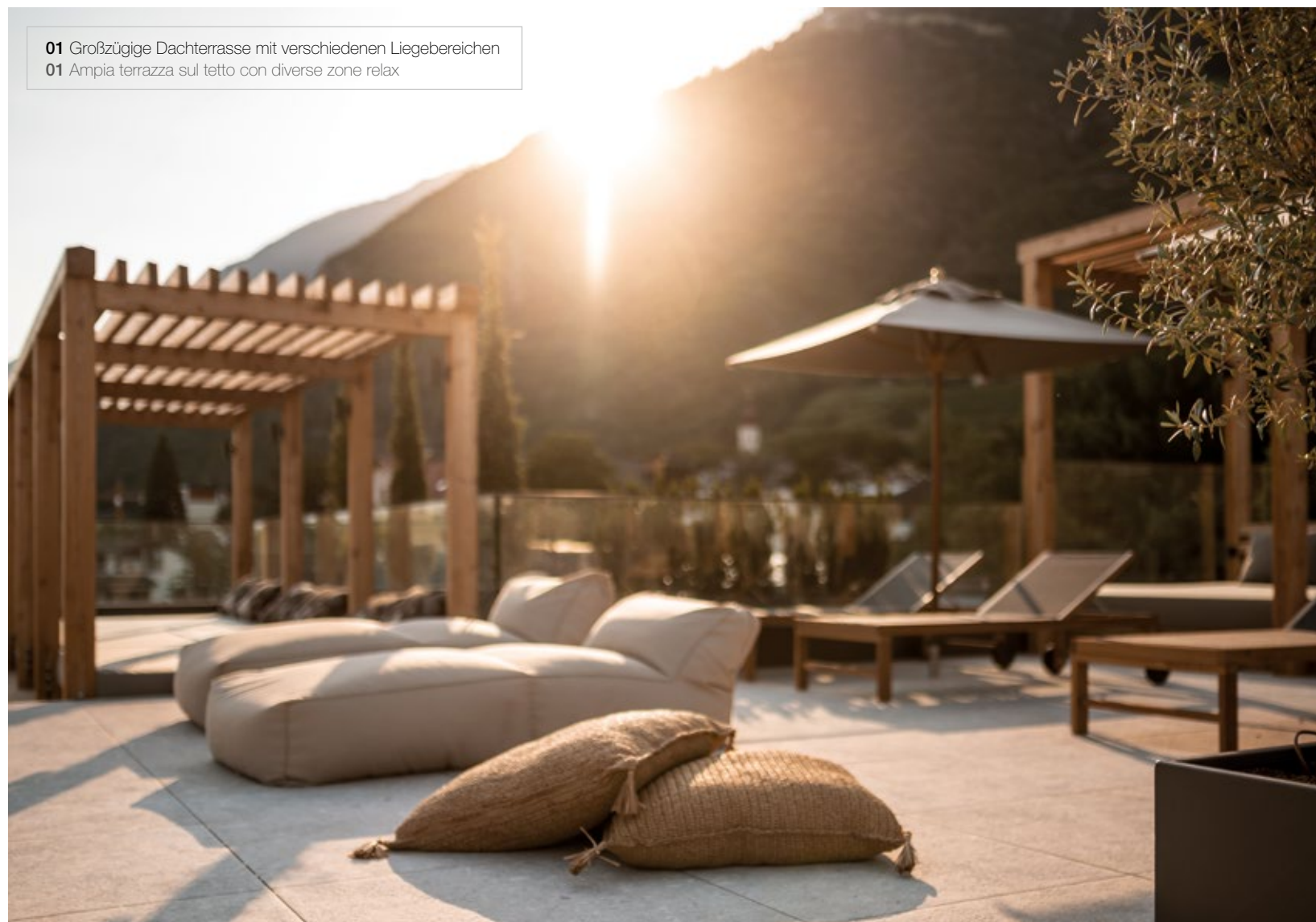
**BÄDER FÜR UNVERGESSLICHE
URLAUBSERLEBNISSE
BAGNI PER ESPERIENZE
DI VACANZA INDIMENTICABILI**

www.sanikal.com
Eppan/Appiano - Brixen/Bressanone - Bozen/Bolzano

sanikal/
 sanikal_architekturbad

Fliesenservice KG
www.fliesenservicekg.it

01 Großzügige Dachterrasse mit verschiedenen Liegebereichen
01 Ampia terrazza sul tetto con diverse zone relax



02 Infinity-Rooftop-Pool als Highlight
02 Piscina infinity sul tetto come elemento di spicco

TECHNIKSPIEGEL

Hotel Sonnen Resort, Naturns / Südtirol (IT)

Auftraggeber: Familie Brunner

- Architektur: Geom. Thomas Pederiva
- Interior Design: Arch. Stefan Ghetta
- Bruttogeschossfläche Neubau: 1.590 m²
- Bruttorauminhalt: 2.640 m³
- Bauzeit: November 2019 – Juni 2020
- Klassifizierung: 4 Sterne Superior
- Besonderheit: Infinity Rooftop Pool und mediterrane Terrasse

DIE LEISTUNGEN VON MICHAELER & PARTNER

Projektmanagement:

Dott. Arnold Harrasser
Andreas Plaickner, BA

DETTAGLI TECNICI

Hotel Sonnen Resort, Naturno / Alto Adige (IT)

Committente: Famiglia Brunner

- Architettura: Geom. Thomas Pederiva
- Interior Design: Arch. Stefan Ghetta
- Superficie lorda: 1.590 m²
- Cubatura lorda: 2.640 m³
- Periodo dei lavori: Novembre 2019 – Giugno 2020
- Classificazione: 4 Stelle Superior
- Particolarità: Infinity Rooftop Pool e terrazza mediterranea

SERVIZI DELLA MICHAELER & PARTNER

Gestione del progetto:

Dott. Arnold Harrasser
Andreas Plaickner, BA

Infinity-Rooftop-Pool mit
Blick auf die Berge

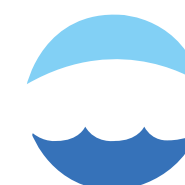
Piscina Infinity sul tetto con
vista sulle montagne

Noch eine Etage höher gibt es nun durch die neu gewonnene, ebene Dachfläche einen Panoramapool mit abgestuften Liegeterrassen – über den Dächern von Naturns. Dieser neue und nur für Erwachsene zugängliche Entspannungs- und Relaxbereich bildet ein weiteres Highlight in der ohnehin sehr großen Angebotspalette des Sonnen Resorts. Der Materialmix aus Holz, Feinsteinzeug, feinsten Outdoor-Textilien und der mediterranen Bepflanzung fügt sich perfekt in das neue Erscheinungsbild des Sonnen Resorts ein. Er unterstreicht das südländische Lebensgefühl.

Grazie alla nuova superficie piana del tetto è stato possibile realizzare al di sopra di questo solaio una piscina panoramica con terrazze relax su diversi livelli – sopra i tetti di Naturno. Questa area wellness e relax per soli adulti rappresenta un ulteriore elemento di spicco tra le già numerose possibilità del Sonnen Resort. La combinazione di materiali quali legno, gres fine porcellanato, raffinatissimi tessuti per esterni e vegetazione mediterranea si inserisce perfettamente nel nuovo stile complessivo del Sonnen Resort e ne sottolinea il tipico flair. ►

35
JAHRE | Schwimmbad-
& Wellnesstechnik

WINKLER



Wir bedanken uns bei Familie Brunner für die gute
Zusammenarbeit und wünschen weiterhin viel Erfolg.

Dr.-J.-Köllensperger-Str. 10 | I-39011 Lana (BZ) | Tel. +39 0473 560 600 | www.winkler-schwimmbad.com

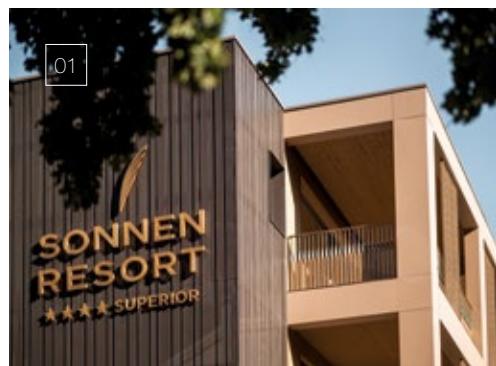


Stylisches Ambiente für Eingangsbereich und Bar

Auch im Souterrain hat sich einiges verändert. Der Eingangsbereich mit seiner edlen Bronzefassade, der komplette Barbereich und die große, überdachte Terrasse wurden komplett neugestaltet. Die mediterranen Elemente – helle, edle Putze und Hölzer – ziehen sich durch die gesamten Bereiche. Die Bar befindet sich nun im Mittelpunkt des Raumes und bildet das kommunikative Zentrum. Sie ist umgeben von stilvollen Räumen, großzügigen Loungebereichen und der großen Terrasse, die den Innenraum mit dem Garten verbindet. Auf der Terrasse wird ebenfalls das mediterrane Design umgesetzt. Mit den Bepflanzungen und Hängeleuchten aus Stroh und den lichtdurchfluteten Deckenöffnungen fühlt man sich in eine Mittelmeer-Romantik versetzt, die auch fernab von Südtirol zu finden sein könnte.

Ambiente elegante per la zona d'ingresso e il bar

Anche al piano seminterrato ci sono state delle modifiche. La zona d'ingresso con la sua raffinata facciata in bronzo, l'intera area bar e la grande terrazza coperta sono state sottoposte a un restyling completo. Gli elementi mediterranei – legni e intonaci pregiati dalle tonalità chiare – vengono ripresi in tutte le zone. Il bar si trova ora al centro dell'ambiente e costituisce il polo della comunicazione. Da esso si accede a locali di stile elegante, ampie zone lounge e alla spaziosa terrazza che congiunge gli interni al giardino. Anch'essa è stata realizzata in stile mediterraneo. Le piante, i lampadari in paglia intrecciata e le aperture nel soffitto che inondano di luce l'ambiente creano una sensazione tutta mediterranea che ci si può immaginare anche in luoghi lontani dall'Alto Adige. ▶



01 Fassade in Sandfarbe
01 Facciata color sabbia



02 Offene Bar bildet den Mittelpunkt
02 Posizione centrale del bar aperto su tutti i lati



03 Stroh-Hängeleuchten, offene Decken und Olivenbäume verleihen Mittelmeer Feeling
03 I lampadari in paglia intrecciata, le aperture nel soffitto e gli olivi creano una sensazione tutta mediterranea

putzeraudiovisual
WORKING WITH PASSION

In der Gastronomie,
an öffentlichen Plätzen,
bei Ihnen Zuhause.

Audio und Videosysteme

BusinessPark Zukunft
J.G. Mahl 40
I-39031 Bruneck (BZ)
Tel. +39 0474 504164
info@putzer-audiovisual.com
www.putzer-audiovisual.com

Stahl- & Bauschlosserei
Laser und Blechverarbeitung

x-metall

0471 616278 - info@x-metall.com
x-metall.com

f i

GRAFIC
LED TECHNOLOGY **neon**

LEUCHTSCHRIFTEN
INSEGNE LUMINOSE

✉ franz@graficneon.it ☎ 348 9140607
🌐 www.graficneon.it f i

SALZBURGER
Interieur & Design

Modern living - forward thinking
Exklusive Hoteleinrichtungen

A-6233 Kramsach · Zentrum 3 · Tel. +43 (0)5337 / 62218 · info@salzburger-wohnen.at · www.salzburger-wohnen.at

Noch mehr Wohlfühlmomente
für das neue Sonnen Resort

Ulteriori momenti di benessere
nel nuovo Sonnen Resort

Mit den Naturmaterialien, dem reduzierten, zeitlosen Design, hellen Farben und viel Grün wurde im Sonnen Resort eine Wohlfühlwelt geschaffen, welche Lebenslust und Leichtigkeit ausstrahlt, die man gerade in den Ferien sucht.

Con i materiali naturali, il design minimalista sempre moderno, le tonalità chiare e molto verde, nel Sonnen Resort è stato creato un ambiente di benessere che infonde proprio quella leggerezza e gioia di vivere che si cercano durante le vacanze.



01 Mediterranes Design auch auf der Terrasse
01 Design mediterraneo anche per la terrazza

WALLNÖFER
Gunther & Rudolf OHG

Ausführung der Heizungs- und Klimaregelung
Wir gratulieren zum gelungenen Umbau, verbunden mit dem Dank für Ihre geschätzte Auftragserteilung

Laas - Industriestr. 67 - Tel. 0473 62 67 55
www.elwgr.it - info@elwgr.it

PARTNER AM BAU

Projekt / Project
Hotel Sonnen Resort, Naturns / Südtirol (IT)
Naturno / Alto Adige (IT)

- **Baumanagement / Gestione del Progetto**
Michaeler & Partner
Tel. +39 0472 978 140
www.michaeler-partner.com
- **Fliesenarbeiten und Glas / Piastrelle e opere in vetro**
Fliesenservice Kg des Schwienbacher Patrick & Co.
Tel. +39 0473 490 929
www.fliesenservicekg.it
- **Beleuchtung / Illuminazione**
Lichtstudio Eisenkeil GmbH
Tel. +39 0473 204 000
www.lichtstudio.com
- **Planung und Ausführung Bartheke / Pianificazione ed esecuzione bancone bar**
Ungerer KG d. Ungerer Alexander & Co.
Tel. +39 0473 968 311
www.ungerer.it
- **Architektur / Architettura**
Hotel&Spa Archifaktur GmbH – Arch. Stefan Ghetta
Tel. +43 0664 856 5070
www.archifaktur.at
- **Tischlerarbeiten Zimmer / Opere di falegnameria camere**
Plana Ladina srl.
Tel. +39 0471 843 290
www.planaladina.it
- **Badewasseraufbereitung / Impianti trattamento piscine**
Winkler GmbH
Tel. +39 0473 560 600
www.winkler-schwimmbad.com
- **Endbeschichtungen / Finiture**
ImaStone GmbH/Srls
Tel. +39 389 917 4424
www.imastone.it
- **Planung Badewasser-technik / Progettazione tecnica piscine**
plan4D GmbH
Tel. +43 0523 277 154
www.plan4d.at
- **Tischlerarbeiten öffentliche Bereiche / Opere di falegnameria aree pubbliche**
Tischlerei Salzburger GmbH
Tel. +43 0533 762 218
www.saltzburger-wohnen.at
- **Malerarbeiten / Pitture**
Gasteiger eGmbH – Srls
Tel. +39 348 141 9537
www.gasteigergmbh.it
- **Schlosserarbeiten / Fabbro**
X-Metall d. Pardeller Karl
Tel. +39 0471 616 278
www.x-metall.com
- **Beschattungssystem / Sistema di ombreggiatura**
Katmetal GmbH
Tel. +39 0471 063 580
www.katmetal.it
- **Fenster / Finestre**
Finstal AG
Tel. +39 0471 296 611
www.finstal.com
- **Sanitäre Ausstattung / Arredo sanitario**
Sanikal KG des Konrad Folie & Co.
Tel. +39 0471 664 378
www.sanikal.com
- **Abdichtungsarbeiten / Impermeabilizzazione**
Isolteam GmbH
Tel. +39 0473 666 343
www.isolteam.com
- **Beschristung Fassade / Insegna della facciata**
Grafic Neon GmbH
Tel. +39 0461 950 981
www.graficneon.it
- **Audioanlage / Sistema audio**
Putzer Audiovisual GmbH
Tel. +39 0474 504 164
www.putzer-audiovisual.com

PARTNER SUL CANTIERE

Fenster neu erleben.
Besuchen Sie uns
im Finstral Studio,
auch online.

**Vivi le finestre in
modo nuovo.**
Ti aspettiamo in
uno Studio Finstral,
anche online.



finstral.com/studio

FINSTRAL

ungerer

kühlen
klimatisieren
einrichten

PLANUNG & MONTAGE
der Barthekeanlage
sowie der gesamten
Kälte- und Klimatechnik

DANKE FÜR IHRE
LANGJÄHRIGE TREUE

Partschins | Tel. 0473 968 311 | info@ungerer.it | www.ungerer.it



HEINRICH DORFER
Quellenhof
Luxury Resort



MARKUS HUBER
My Arbor
Plose Wellness Hotel



OTMAR ZIMMERHOFER
Schwarzenstein Alpine
Luxury Spa Resort



ARNOLD HARRASSER
Entdecker Hotel
Panorama Südtirol

„Wir sollten in Zukunft mehr hinterfragen!“

Wie sie die letzten Monate mit dem Covid-19-Virus erlebt haben, was sie jetzt anders machen würden und welche Schlüsse sie für die Zukunft Ihres Unternehmer-Seins gezogen haben, darüber berichten die Südtiroler Hoteliers Heinrich Dorfer, Markus Huber, Otmar Zimmerhofer und Arnold Harrasser.

Wie haben Sie die Corona-Zeit empfunden und was denken Sie im Nachhinein über den Verlauf der Sommersaison?

Heinrich Dorfer: Für uns war die Corona-Zeit ungewollt interessant. Wir haben viel Zeit für uns selber und die Familie gehabt. Die Sommersaison hingegen ist gut gegangen. Wir haben am fünften Juni als eines der ersten Hotels in Südtirol wiedereröffnet, als noch so gut wie alle anderen Betriebe geschlossen waren. Wir sind also gut gestartet und auch der Rest der Saison ist besser gegangen als gedacht. Niemand hat erwartet, dass der Tourismus so gut anzieht.

Markus Huber: Als erstes war Corona sicherlich ein großer Schock, aber dann haben wir geschaut das Positive rauszuziehen. Wir wollten immer schon einen Umbau machen und haben diese Situation genutzt, um das Beste daraus zu machen. Im Wellnessbereich haben wir erweitert. Das hat schlussendlich

knapp drei Monate gedauert und wäre bei unserem Jahresbetrieb sonst nie möglich gewesen. Aus dieser Sicht hat uns die durch Corona bedingte Zwangspause sogar geholfen und ist dann doch schnell vorbeigegangen. Unsere Mitarbeiter und ihre Jahresstellen zu halten, war ohnehin nicht einfach.

Otmar Zimmerhofer: Die Corona-Zeit war am Anfang schwierig, weil die Betriebsschließung sehr plötzlich gekommen ist. Das größte Problem war für uns die Unsicherheit mit der Beschäftigungssituation unserer Saisonmitarbeiter. Zudem kamen von der Politik ständig neue Informationen; wir wussten nicht, wann wir wieder öffnen können. Andere Länder wie Österreich oder Deutschland haben mit ihren Äußerungen weitere Unsicherheiten verursacht. Sobald wir aber wieder öffneten, hat sich alles relativ schnell normalisiert. Die Buchungszahlen haben sich erholt. Hingegen haben wir für den

Herbst noch nicht so viele Anfragen, weil die Gäste darauf warten, wie es mit der Entwicklung des Covid-19-Virus weiter geht.

Arnold Harrasser: Im Pustertal haben sich die Hoteliers durch die erfolgreiche Wintersaison eine gute Liquidität erarbeiten können und wurden somit weniger hart vom Lockdown getroffen. Im restlichen Landesgebiet ging uns ein wesentlicher Teil des Saisonumsatzes durch die Pandemie verloren. Die Quarantäne hat uns Zeit gegeben, noch intensiver über unser Produkt und unsere Zielgruppe nachzudenken. Persönlich habe ich versucht, die gegebene Zeit wertvoll mit der Familie zu nutzen. Ich habe erkannt, wie wichtig das persönliche Umfeld ist, um angsterfüllte Zeiten in Stabilität und Zuversicht umzuwandeln. Für die Sommersaison in Südtirol hatte ich einen so raschen Aufschwung mit teilweise 90 Prozent Buchungslage tatsächlich nicht erwartet.

“In futuro dovremmo essere più critici!”

Gli albergatori altoatesini Heinrich Dorfer, Markus Huber, Otmar Zimmerhofer e Arnold Harrasser raccontano come hanno trascorso gli ultimi mesi segnati dal virus Covid-19, che cosa farebbero ora in altro modo e che conseguenze hanno tratto per il futuro della loro attività imprenditoriale.

Come avete vissuto il periodo della pandemia e come vi appare in retrospettiva l'andamento della stagione estiva appena trascorsa?

Heinrich Dorfer: Senza volerlo, il coronavirus ha creato un contesto interessante. Abbiamo avuto molto tempo per noi e per la famiglia. Invece la stagione estiva è andata bene. Siamo stati il primo hotel a riaprire in Alto Adige, il cinque giugno, quando quasi tutti gli altri esercizi erano ancora chiusi. Siamo partiti bene e anche il resto della stagione è andato meglio del previsto. Nessuno si aspettava che il turismo si riprendesse così bene.

Markus Huber: Di certo il coronavirus è stato in primo luogo un grande shock, ma poi abbiamo cercato di trovare i lati positivi. Era da tempo che volevamo fare una ristrutturazione e abbiamo sfruttato la situazione nel modo migliore. Abbiamo ampliato l'area wellness. Ci sono voluti quasi tre mesi e non sarebbe

mai stato possibile ultimare il progetto durante la normale attività annuale. Da questo punto di vista, la pausa imposta dal coronavirus ci è stata addirittura utile ed è trascorsa anche in fretta. Non è stato comunque facile mantenere il nostro personale e i loro posti annuali.

Otmar Zimmerhofer: Il periodo della pandemia è stato inizialmente difficile, perché la chiusura dell'attività è arrivata davvero inaspettata. Il problema più grave per noi è stata l'insicurezza riguardante la situazione occupazionale del nostro personale stagionale. Inoltre le informazioni trasmesse dalle istituzioni continuavano a cambiare; non sapevamo quando avremmo potuto riaprire. Le affermazioni di altri paesi, come l'Austria o la Germania, hanno aumentato l'insicurezza. Non appena abbiamo riaperto però tutto è tornato relativamente in fretta alla normalità. Le prenotazioni si sono riprese. Per l'autunno invece non abbiamo ancora molte richieste, perché

i clienti aspettano di vedere come si svilupperà la situazione con il Covid-19.

Arnold Harrasser: In Val Pusteria gli albergatori sono riusciti a creare una buona riserva di liquidità grazie all'ottima stagione invernale e hanno quindi risentito meno delle conseguenze del lockdown. Nel resto della regione abbiamo perso una quota essenziale del fatturato stagionale a causa della pandemia. Il periodo di isolamento ci ha dato tempo di riflettere ancora più attentamente sul nostro prodotto e sul nostro gruppo target. A livello personale ho cercato di trascorrere con la famiglia il prezioso tempo a disposizione. Ho capito quanto siano importanti le persone che ci circondano per superare i momenti di angoscia e recuperare stabilità e fiducia. In effetti non mi aspettavo una ripresa così rapida nella stagione estiva in Alto Adige, con una percentuale di occupazione anche del 90 per cento della capacità ricettiva. ▶

Welche Hürden hatten Sie nach der Wiedereröffnung zu überwinden und würden Sie im Nachhinein manches anders machen?

Heinrich Dorfer: Wir haben ein Team von drei Leuten zusammen mit einem Arzt eingestellt, uns auf alles vorbereitet und sehr viel Know-how und Geld in die Sache hineingesteckt. Durch einen Maßnahmenkatalog konnten wir sofort Vertrauen schaffen und haben dadurch sehr viele neue Gäste gewonnen, die normalerweise in anderen Häusern übernachten.

Markus Huber: Wir sind wirklich viel besser gestartet als je vermutet. Was wir im Nachhinein aber anders machen würden wäre, die Eröffnungsspecials auf eine kürzere Zeit zu beschränken, da wir seit der Wiedereröffnung ausgebucht sind und jeden Tag noch viele Anfragen bekommen. Aber wir sind mit dieser Situation so mehr als zufrieden und die ganzen Auflagen waren gut zu handhaben.

Otmar Zimmerhofer: Glücklicherweise haben wir unseren Wiedereröffnungstermin schon einen Monat zuvor geplant. Wir würden auch wieder sofort die Gäste bei uns willkommen heißen, sobald es erlaubt ist. Hingegen sollte die Mitarbeiterplanung anders aussehen. Aber da nichts vorhersehbar war, konnten wir auch nicht gut planen.

Arnold Harrasser: Die größte Herausforderung für uns war das geänderte Buchungsverhalten von Familien, die nun nicht mehr frühzeitig, sondern aufgrund berechtigter Angst vor politischen Entscheidungen bei der Reisefreiheit sehr kurzfristig buchen. Außerdem war das Abwarten von spezifischen

Auflagen und neuen Sicherheitsmaßnahmen für die operativen Betriebsabläufe eher langwierig.

Hat das Corona-Virus Sie eher zum Sparen ermutigt oder planen Sie trotzdem weitere Umbauten und Investitionen?

Heinrich Dorfer: Das Virus hat sicherlich bei Unternehmern zum Nachdenken angeregt, weil man gemerkt hat, dass es schnell Rückschritte geben kann. Wenn man bedenkt, dass es nur ein Stopp von ein paar Monaten war, sind es doch viele Betriebe, die in große Bedrängnis gekommen sind und einige Hotels stehen jetzt unter anderem durch den Lockdown zum Verkauf.

Markus Huber: Generell wird Covid-19 schon alles ein bisschen zurückwerfen, aber danach wird sich vieles erholen. Kurzfristig wird man die Auswirkungen spüren, aber mittel- bis langfristig wird sich alles ausgleichen. Insgesamt wird es Südtirol mittelfristig helfen.

Otmar Zimmerhofer: Es wird weitere Investitionen geben, aber sicherlich vorsichtiger. Wir zum Beispiel haben unsere Planung um ein Jahr verschoben, weil wir nicht wissen, wie es weiter geht.

Arnold Harrasser: Ich bin überzeugt, dass gute Unternehmen sich dadurch auszeichnen, dass sie besonders in Krisenzeiten noch intensiver darüber nachdenken, wie sie ihr Produkt verbessern können. Gute Unternehmen passen sich geänderten Rahmenbedingungen an und nutzen die aktuelle Situation, um Investitionen vorzuziehen. Eher sehe ich die aktuelle Gesetzgebung in Südtirol als Verhinderung einiger geplanter Bauaktivitäten. Außerdem glaube ich, dass

es nicht unbedingt bauliche Investitionen geben wird, sondern immer mehr Verkaufsinvestitionen. So wird man sich mehr darauf konzentrieren, das Produkt zu schärfen oder Marketing und Vertrieb zu differenzieren.

Was ist Ihr Fazit der vergangenen Monate?

Heinrich Dorfer: Jedes Hotel sollte darüber nachdenken was passiert, wenn es seinen Betrieb ein Jahr komplett schließen muss und was es insgesamt verkraften kann. Südtirol hat im Vergleich zu anderen Orten durch Corona noch relativ kleine Probleme und für einen späteren Zeitpunkt müssen wir besser gewappnet sein. Wir brauchen mehr Reserven und müssen besser auf solche Fälle eingestellt sein.

Markus Huber: Ich habe gelernt, dass es eine höhere Gewalt gibt und nicht alles planbar ist. Es werden auch in Zukunft viele Änderungen stattfinden. Der Mensch hat nicht alles so im Griff wie er glaubt.

Otmar Zimmerhofer: Wir sollten ein bisschen entspannter werden. Man muss mit weniger auch zufrieden sein. In letzter Zeit gab es den Trend von immer mehr und immer besser und ich denke, diese Abbremsung hat generell nicht geschadet. Wir sollten in Zukunft mehr hinterfragen und nicht immer Vollgas geben.

Arnold Harrasser: Es ist wichtig Zahlen zu überwachen, ein effizientes Controlling-Tool zu installieren und vermehrt auf die Liquidität zu achten. Die wichtigste Lernerkenntnis ist für mich, immer weiter an einem guten Produkt zu arbeiten, die Zielgruppe genau zu kennen und deren Verhalten zu analysieren.

Quali ostacoli avete dovuto superare dopo la riapertura e cosa fareste diversamente con il senno di poi?

Heinrich Dorfer: Abbiamo incaricato un team di tre persone e un medico, preparandoci a tutto e investendo molte conoscenze e denaro in questo progetto. Grazie a un catalogo di misure siamo stati in grado di creare subito un clima di fiducia, conquistando così molti nuovi clienti che normalmente pernottano in altre strutture.

Markus Huber: La ripartenza è stata davvero molto migliore di quanto avessimo mai previsto. Con il senno di poi, però, sarebbe stato meglio limitare a un periodo più breve le offerte speciali per la riapertura, dato che da allora siamo al completo e riceviamo ancora ogni giorno molte richieste. Comunque siamo più che soddisfatti della situazione ed è possibile rispettare facilmente le disposizioni.

Otmar Zimmerhofer: Per fortuna abbiamo fissato la data di riapertura con un mese di anticipo. Anche con il senno di poi saremmo pronti ad accogliere i clienti non appena possibile. La pianificazione del personale dovrebbe invece essere diversa. Ma, dato che nulla era prevedibile, è stato anche difficile organizzare.

Arnold Harrasser: La sfida più grande per noi è stata che le famiglie hanno cambiato le loro abitudini di prenotazione, cioè non più in anticipo ma molto a breve termine, data la fondata paura che possano venire prese decisioni politiche in grado di limitare la libertà di viaggio. Inoltre anche l'attesa di disposizioni specifiche per i processi operativi è stata molto lunga.

Il periodo della pandemia rappresenta uno stimolo a risparmiare di più o piuttosto a progettare ulteriori trasformazioni e investimenti?

Heinrich Dorfer: Il virus ha sicuramente spinto gli imprenditori a riflettere, perché ci si è accorti che ci si può trovare d'improvviso a dover affrontare sviluppi negativi. Se si pensa che si è trattato di una pausa solo di pochi mesi, sono stati comunque molti gli esercizi che si sono trovati in gran difficoltà, e adesso alcuni hotel sono in vendita anche a causa del lockdown.

Markus Huber: In generale il Covid-19 ha rappresentato un passo indietro un po' sotto tutti i punti di vista, ma poi molti riusciranno a riprendersi. Gli effetti si faranno sentire a breve termine, ma sul medio-lungo periodo si riassisterà tutto. Nel complesso sarà un vantaggio per l'Alto Adige.

Otmar Zimmerhofer: Ci saranno ulteriori investimenti, ma senz'altro più prudenti. Noi, ad esempio, abbiamo rimandato la nostra pianificazione di un anno, perché non sappiamo come andranno avanti le cose.

Arnold Harrasser: Sono convinto che le buone imprese si distinguano perché nei tempi di crisi riflettono ancora più a fondo su come possono migliorare il loro prodotto. Le buone imprese si adeguano ai cambiamenti delle condizioni quadro e sfruttano la situazione attuale per eseguire investimenti. Mi sembra piuttosto che un ostacolo maggiore per alcune attività edilizie previste sia l'attuale legislazione dell'Alto Adige. Inoltre credo che non ci saranno necessariamente investimenti in opere edilizie quanto piuttosto un aumento

degli investimenti nelle vendite. Verrà pertanto data maggiore attenzione al profilo del prodotto e alla differenziazione di marketing e distribuzione.

Come potreste riassumere i mesi trascorsi?

Heinrich Dorfer: Ogni hotel dovrebbe riflettere su cosa potrebbe accadere se l'esercizio dovesse trovarsi costretto a chiudere completamente per un anno e quali ostacoli sarebbe in grado di superare. Rispetto ad altre regioni l'Alto Adige ha problemi ancora relativamente limitati a causa del coronavirus, e dovremmo organizzarci meglio per il futuro. Ci servono più riserve e dobbiamo essere preparati meglio per casi di questo tipo.

Markus Huber: Ho imparato che esistono cause di forza maggiore e che non tutto è pianificabile. Anche in futuro ci saranno molti cambiamenti. L'uomo non ha tutto sotto controllo come crede.

Otmar Zimmerhofer: Dovremmo essere un po' più rilassati. Ci si deve poter accontentare anche di meno. Negli ultimi tempi la tendenza era verso una crescita quantitativa e qualitativa illimitata, e penso che in generale questa frenata non abbia fatto male. In futuro dovremmo riflettere di più e non andare sempre al massimo.

Arnold Harrasser: È importante tenere sotto osservazione le cifre, installare un tool di controlling efficiente e prestare più attenzione alla liquidità. La lezione principale per me è che si deve continuare a lavorare su un prodotto buono, identificare con esattezza il gruppo target e analizzarne il comportamento. ■



Fotos: © Werner Dejeri und Fotostudio 2000

Ein Diamant für Naturns

Feinschliff in allen Winkeln des Genusshotels Diamant (Naturns, Südtirol).

Un diamante per Naturno

Eleganza in ogni particolare nell'hotel del benessere Diamant (Naturno, Alto Adige).



Der Diamant

Wer einen besitzt, trägt ihn meistens am Finger. Daniela und Gregor Weithaler hingegen beherbergen ihre Gäste in einem Diamanten. Durch die gute Zusammenarbeit zwischen Familie Weithaler, der Projektsteuerung Michaeler & Partner und dem Geometer Gunnar Schmalzl konnte die Saison im Hotel Diamant in Naturns am 10. Juni eröffnet werden.

Il Diamant

Chi possiede un diamante di solito lo porta al dito, ma quello di Daniela e Gregor Weithaler è fatto per accogliere gli ospiti. Grazie all'ottima collaborazione tra la famiglia Weithaler, lo studio Michaeler & Partner che ha coordinato il progetto e il geometra Gunnar Schmalzl, all'hotel Diamant di Naturno è stato possibile aprire la stagione il 10 giugno.

Corporate Architecture

Schon an der Fassade ist der Diamant zu erkennen. Auch durch verschiedene Elemente im Interior-Design wird das Hotel seinem Namen nun mehr als gerecht. Denn die Architektur sollte zum neuen Alleinstellungsmerkmal des Hotels werden. Eine goldfarbene Aluminiumstruktur an der Fassade hebt die Kanten des Diamanten hervor und verkörpert so die Struktur. Dadurch wird der Diamant auch bei Nacht richtig in Szene gesetzt und stiehlt den Gebäuden in der Umgebung die Show.

Corporate Architecture

Il Diamant si riconosce già dalla facciata. Inoltre fa davvero onore al suo nome anche grazie a diversi elementi del design degli interni. È proprio l'architettura, infatti, che deve diventare l'argomento esclusivo di vendita dell'hotel. Una struttura in alluminio dorato sulla facciata sottolinea gli spigoli del Diamant e ne evidenzia così le forme. In questo modo l'eleganza del Diamant viene messa in risalto anche di notte e ruba la scena agli edifici vicini.



01 Aluminium Fassade in Form eines Diamanten
01 Facciata in alluminio a forma di diamante



Geom. **GUNNAR SCHMALZL**

Str. Scurcià 49
I-39046 Ortisei | St. Ulrich (BZ)
+39 0471 798511
+39 335 5925247

info@gunnarschmalzl.com
www.gunnarschmalzl.com



Wir können Metall

KATMETAL
www.katmetal.it

GRAFIC
LED TECHNOLOGY **neon**

LEUCHTSCHRIFTEN
INSEGNE LUMINOSE

franz@graficneon.it 348 9140607
www.graficneon.it

Ingenieurbüro-studio d'Ingegneria

v. PFÖSTL & HELFER

> Statik
> Sicherheitskoordinierung

www.ingph.it

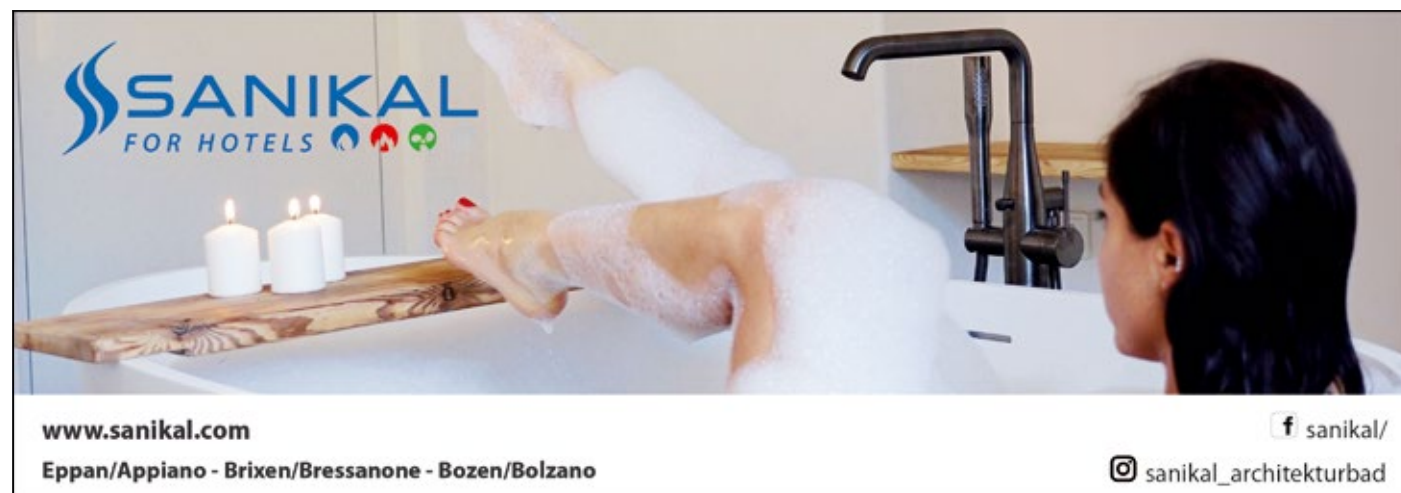


01 Formgetreue Waschbecken entsprechend dem Diamanten-Konzept
01 Lavabi a forma di diamante riprendono il leitmotiv della struttura



Liebevolle Details in den Zimmern greifen das Motto auch im Inneren des Hotels auf. So gibt es beispielsweise diamantförmige Waschbecken und eine speziell auf das Thema abgestimmte Beleuchtung.

Particolari accuratamente studiati nelle camere riprendono il tema anche all'interno dell'hotel, come per esempio i lavabi a forma di diamante e un'illuminazione ispirata proprio a questo leitmotiv. ►



Neues Wohngefühl

Una nuova sensazione di comfort

Von den insgesamt 31 Zimmern im Hotel wurden 29 umgebaut und erweitert. Dabei wurde besonders viel Wert daraufgelegt, die Größe der Zimmerkategorien auf die verschiedenen Zielgruppen des Hotels abzustimmen. Es sollte Raum für jeden geschaffen werden. Die neuen Einheiten erwarten die Gäste mit hellen Räumen, viel Licht und moderner Möblierung. Viel Holz, kombiniert mit dunklen Elementen und großen Fensterfronten, schaffen eine gemütliche Wohlfühlatmosphäre für die Gäste.

Sono state ristrutturare e ampliate 29 delle 31 camere complessive dell'albergo. Particolare importanza è stata attribuita a adeguare le dimensioni delle varie categorie di camera ai diversi gruppi target dell'hotel. L'obiettivo è quello di offrire un ambiente adatto a tutte le fasce di clienti. Le nuove unità accolgono gli ospiti con spazi luminosi, tanta luce e mobili moderni. La combinazione di molto legno, elementi scuri e ampi fronti finestrati genera una piacevole atmosfera di benessere per gli ospiti. ►



02 Kompakt, aber doch genug Platz zum Genießen
02 Spazi compatti, ma molto comodi



KARL PRUGGER
wohn design
 MÖBELTISCHLEREI

Mals – Staatsstr. 15
 Tel. 0473 835334
 Fax 0473 830 625
 Mobil 338 60 18 048
 E-Mail: k.prugger@rolmail.net

Eugen Schenk • 348 7489825
 Manfred Schenk • 347 4355389

schenk
 Bettenhaus
 Hotelausstattung
 Heimdekor

I-39024 Mals i.V. (BZ) • Staatsstraße 13
 Tel. (+39) 0473 835383 • Fax (+39) 0473 835042



01 Eichenholz in den Zimmern für eine Wohlfühlatmosphäre
 01 Nelle camere il legno di rovere crea un'atmosfera gradevole

STECKBRIEF

**Genusshotel Diamant,
 Naturns / Südtirol (IT)**

- ▶ Erneuerung Fassade
- ▶ Neubau Tiefgarage
- ▶ Umbau und Erweiterung von 29 Zimmern
- ▶ Umbau und Erweiterung Speisesaal und Bar
- ▶ Neubau und Gestaltung Terrasse
- ▶ Umbau und Erweiterung Rezeption
- ▶ Restyling Lounge
- ▶ Restyling Wellness-Bereich

SCHEMA SINTETICA

**Genusshotel Diamant,
 Naturno / Alto Adige (IT)**

- ▶ Ristrutturazione della facciata
- ▶ Realizzazione di un nuovo garage interrato
- ▶ Ristrutturazione ed ampliamento di 29 camere
- ▶ Ristrutturazione ed ampliamento di sala ristorante e bar
- ▶ Ristrutturazione e restyling della terrazza
- ▶ Ristrutturazione ed ampliamento della reception
- ▶ Restyling zona lounge
- ▶ Restyling area benessere

ENERGYTEAM

www.energyteam.bz

Wir bedanken uns bei
 der Fam. Weithaler
 und wünschen ihnen
 weiterhin viel Erfolg.

**Weitzer
 Parkett**

**BODENVERLEGUNG
 ROTTENSTEINER**
 Algund - Tel. 335 83 26 360

 VERKAUF + VERLEGUNG
 PARKETT + TEPPICH + DESIGNBÖDEN




01 Mittelhohe Abtrennungen gewährleisten Privatsphäre
01 I divisori a mezza altezza garantiscono la privacy

Verbindung zwischen
Alt und Neu

Dabei wurde die Tradition des in den 1980er Jahren erbauten Hauses trotz der vielen modernen Elemente beim Umbau stets berücksichtigt. Vor allem im Speisesaal schafft die Verbindung zwischen Saal und „Stübele“ durch die Kombination aus modernen Elementen und altem Holz eine ganz besondere Atmosphäre, die perfekt zum Betrieb passt. Das Holz ist sowohl in der Decke als auch im Interieur zu finden und sorgt für Gemütlichkeit bei Frühstück und Abendessen. Besonderes Highlight ist auch die neue Sonnenterrasse, auf der die Gäste das mediterrane Flair von Naturns genießen können.

Un ponte tra
vecchio e nuovo

Nonostante i numerosi elementi moderni, nella ristrutturazione ci si è sempre riallacciati alla tradizione dell'edificio costruito negli anni Ottanta del secolo scorso. In particolare nella sala ristorante il connubio tra sala e „Stübele“, creato dalla combinazione tra elementi moderni e legno riutilizzato, dà vita a un ambiente del tutto singolare e perfettamente intonato all'hotel. Il legno è impiegato sia nei soffitti che negli interni e ricrea un'atmosfera piacevole a colazione e a cena. Un punto saliente è anche la nuova terrazza soleggiata dalla quale gli ospiti possono godere il fascino mediterraneo di Naturno. ▶



02 Stilvolle Sitzgelegenheiten neben großzügiger Grünfläche
02 Eleganti angoli per sedersi vicino all'ampia zona verde



Gärtnerei
und
Gartengestaltung
Tschigg

www.tschigg-garden.it

TECHNIKSPIEGEL

**Genusshotel Diamant,
Natus / Südtirol (IT)**

Auftraggeber: Familie Weithaler

- Architektur und Interior Design: Geom. Gunnar Schmalzl
- Bruttogeschossfläche: 2500 m²
- Neubau und 257 m² Restyling
- Bruttorauminhalt: 8.000 m³ Neubau und 1000 m³ Restyling
- Bauzeit: November 2019 – Juni 2020
- Klassifizierung: 4 Sterne
- Besonderheit: Fassade im Diamanten-Stil
- Investitionskosten: ca. 3,6 Mio. Euro

**DIE LEISTUNGEN VON
MICHAELER & PARTNER**

Machbarkeitsstudie:
Dott. Arnold Harrasser

Projektmanagement:
Dott. Arnold Harrasser
Andreas Plaickner, BA

DETTAGLI TECNICI

**Genusshotel Diamant,
Naturno / Alto Adige (IT)**

Committente: Famiglia Weithaler

- Architettura e Interior Design: Geom. Gunnar Schmalzl
- Superficie di piano lorda: 2500 m² nuova costruzione e 257 m² restyling
- Cubatura lorda: 8.000 m³ nuova costruzione e 1000 m³ restyling
- Periodo dei lavori: novembre 2019 – giugno 2020
- Classificazione: 4 Stelle
- Particolarità: Facciata con geometria a diamante
- Costi di investimento: ca. 3,6 Mio. Euro

**SERVIZI DELLA
MICHAELER & PARTNER**

Studio di fattibilità:
Dott. Arnold Harrasser

Gestione del progetto:
Dott. Arnold Harrasser
Andreas Plaickner, BA



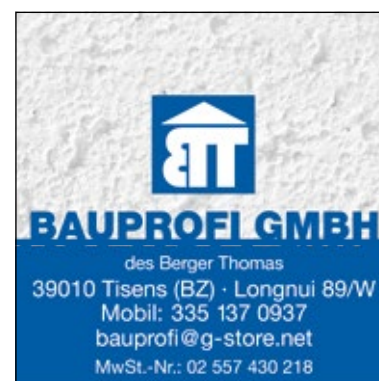
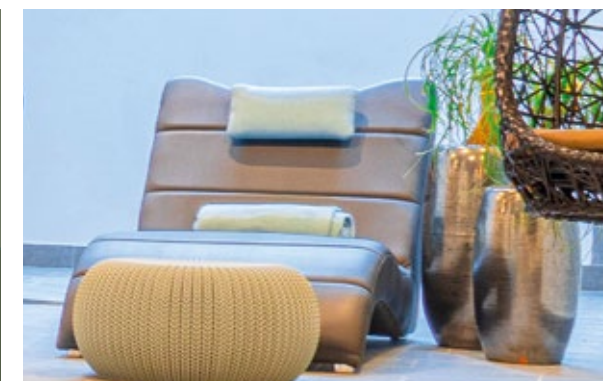
01 Neuer Feinschliff für den Wellnessbereich
01 Area wellness rimodernata

Wohlfühlmomente
im Diamanten

Im restylen Wellness-Bereich erwartet die Gäste ein moderner Ort zum Relaxen und Entspannen. Eine finnische Sauna, eine Infrarotkabine, ein großzügiges Angebot an Massagen und Behandlungen oder einfach nur der Aufenthalt an der gepflegten Liegewiese verleihen dem Tag im Diamanten nochmals den letzten Schliff.

Momenti di benessere
al Diamant

Nell'area wellness completamente rivista gli ospiti trovano un ambiente moderno in cui fare una pausa e rilassarsi. Una sauna finlandese, una cabina a infrarossi, diversi tipi di massaggi e trattamenti o semplicemente una sosta nel curato prato relax concludono nel migliore dei modi una giornata perfetta al Diamant.



01



01 Der Tresen wurde neu verkleidet und in den neuen Barbereich integriert
01 Nuovo rivestimento per il bancone integrato nell'area bar rinnovata

PARTNER AM BAU

Projekt / Progetto
Genusshotel Diamant, Naturns / Südtirol (IT)
Naturno / Alto Adige (IT)

- **Baumanagement / Gestione del Progetto**
Michaeler & Partner
Tel. +39 0472 978 140
www.michaeler-partner.com
- **Baumeister / Impresa di costruzione**
Bauprofi GmbH
Tel. +39 335 137 0937
E-Mail: bauprofigs-store.net
- **Erdarbeiten / Movimentazione terra**
Erdbau GmbH
Tel. +39 0473 499 500
www.erdbau.it
- **Beleuchtung / Illuminazione**
Lichtstudio Eisenkeil GmbH
Tel. +39 0473 204 000
www.lichtstudio.com
- **Architektur / Architettura**
Geom. Gunnar Schmalzl
Tel. +39 0471 798 511
www.gunnarschmalzl.com
- **Elektroarbeiten / Impianti elettrici**
Energyteam Götsch Michael GmbH
Tel. +39 329 775 9046
www.energyteam.bz
- **Warme Böden / Pavimenti caldi**
Rottensteiner Florian & Co. KG
Tel. +39 0473 448 899
E-Mail: florian_rottensteiner@hotmail.com
- **Malerarbeiten / Pittore**
Traut GmbH
Tel. +39 335 565 1481
www.malerbetrieb-traut.com
- **Statik / Statica**
v. Pföstl & Helfer
Tel. +39 0473 559 154
www.ingph.it
- **Tischlerarbeiten / Opere di falegnameria**
Möbeltischlerei Prugger Karl
Tel. +39 338 601 8048
E-Mail: k.prugger@rolmail.net
- **Trockenbauarbeiten / Cartongessi**
Frena GmbH
Tel. +39 0474 474 800
www.frena.it
- **HKLS Planung / Pianificazione Impianti meccanici**
Projectservice – Dissertori Per. Ind. Thomas
Tel. +39 333 211 0459
www.projectservice.net
- **Fassade und Schlosser / Facciata e fabbro**
Katmetal GmbH
Tel. +39 0471 063 580
www.katmetal.it
- **Unterhaltungselektronik / Elettronica di consumo**
Elektro TV Rabland d. Moser Karl
Tel. +39 0473 967 548
www.elektro-tv-rabland.com
- **Elektroplanung / Progettazione impianti elettrici**
StudioEPlan
Tel. +39 0472 801 233
www.studioe-plan.bz.it
- **Sanitäre Ausstattung / Arredo termosanitario**
Sanikal KG des Konrad Folie & Co.
Tel. +39 0471 664 378
www.sanikal.com
- **Gartengestaltung / Progettazione del giardino**
Tschigg Garden
Tel. +39 0471 637 044
www.tschigg-garden.it
- **Brandschutzplanung / Pianificazione prevenzione incendi**
Dantone Rudolf & Co. KG / SAS
Tel. +39 0474 474 762
E-Mail: info@dantone.net
- **Kalte Böden / Pavimenti freddi**
Fliesenservice Kg des Schwenbacher Patrick & Co.
Tel. +39 0473 490 929
www.fliesenservicekg.it
- **Inneneinrichtung Tapezier-ung / Decorazione degli interni**
Schenk Manfred und Eugen KG
Tel. +39 0473 835 383
www.schenk-mals.com

PARTNER SUL CANTIERE

Planung und Bauleitung der Elektroanlage

Manfred Thaler per. ind.
Mozartallee 2, I-39042 Brixen
t&f +39 0472 801 233
www.studioe-plan.bz.it

STUDIO E PLAN
THALER ROALTER

ERDBAU
Abbruch- & Erdbewegungsarbeiten

Via Montecatiniestr. 16
I-39012 Meran · Merano (BZ) | Sinich · Sinigo
t +39 0473 499 500
e info@erdbau.ti · erdbau.it

BRANDSCHUTZ
DANTONE



dantone p.i. arnoldo
21 a. brunecker strasse - via brunico
39030, st. lorenzen - san lorenzo
tel. 0474 47 47 62
fax 0474 47 65 00
e-mail: info@dantone.net

ihr Partner für:

-  Brandschutzplanung -Abnahmen
-  Evakuierungs- und Notfallpläne

ETR-Hotel.tv

- Mehr als nur Fernsehen
- Mehr Infos
- Mehr Komfort
- Mehr für Ihr Haus
- Mehr durch moderne Technik
- Mehr mit kompetenten Partner

Elektro Tv Rabland Partschins Vinschgastr. 35 Tel. 0473 96 75 48 info@elektro-tv-rabland.it





CLAUDIA GABRIEL | Project Management

Sanierung und Umbau

Herausforderung mit Bestandsobjekten

Definition:

Umbau: im Bauwesen wird damit das bauliche Verändern eines bestehenden Bauwerkes bezeichnet.

Sanierung: darunter versteht man die baulich-technische Wiederherstellung oder Modernisierung eines oder mehrerer Bereiche eines bestehenden Bauwerks.

Ein Umbau bzw. Erweiterung eines Bestandsobjektes kann eine große Herausforderung für einen Bauherrn werden. Vor allem, wenn das Thema Sanierung nicht von Anfang an im Budget mitberücksichtigt wird. Es gibt allerlei Stolpersteine, welche bei einem Umbau zu Beginn berücksichtigt werden sollten. So lassen sich später böse Überraschungen vermeiden.

Behördliche Auflagen / Brandschutzkonzept

Gleich zu Projektstart sollte bei der Behörde Einsicht in die aufliegenden Unterlagen und Bescheide genommen werden. Somit kann man sich schnell einen Überblick über eventuell offene Auflagen verschaffen. Auch über den der Behörde vorliegenden baulichen Stand des Objektes weiß man dann mehr.

Das A & O jeden Umbaus und jeder Erweiterung ist ein funktionierendes Brandschutzkonzept. Speziell bei Erweiterungen ist es wichtig, einen Brandschutzplaner von Anfang an mit an Bord zu haben. Das gilt sowohl für das Gästezimmer wie auch den öffentlichen Bereich. Nicht vorab kalkulierte Brandschutzmaßnahmen wie Fluchttiegen/-treppen oder Brandabschnitte können das Budget schnell übersteigen.

Technische Anforderungen – was gehört erneuert

Wenn seit längerem nicht investiert oder erneuert wurde, kann neue Technik viel von einem Budget in Anspruch nehmen. Der Knackpunkt bei diesem Thema ist, dass das Ergebnis dieser Kosten weder für Eigentümer noch Gast nach vollendetem Umbau sichtbar ist. Ganz im Gegensatz zur Inneneinrichtung oder Architektur. Einige Bauherren neigen daher dazu, das vorhandene Budget in Oberflächen oder Einrichtung zu investieren. Ohne eine funktionierende Technik kann jedoch kein Betrieb erfolgreich und reibungslos funktionieren. Somit sollte am Anfang eines Projektes auch hier eine Bestandsaufnahme erfolgen: Wann wurden HKLS&E Leitungen das letzte Mal saniert? Kam es des Öfteren zu Wassereintritten? Gibt es Möglichkeiten der Energie-Optimierung, um zukünftig Geld zu sparen? Diese und viele andere Fragen sollten mit bedacht werden.

Planungsteam

Nachdem die oberen Punkte analysiert und gelistet wurden, kann das Planungsteam aufgestellt werden. Für behördlich eingereichte Erweiterungen oder Umbauten sollte auf jeden Fall eine Architektin und ein Brandschutzplaner hinzugeholt werden. Speziell für Zubauten oder Bereiche mit akustischen Anforderungen (z.B. der Meeting- oder Restaurantbereich) ist ein Büro für Statik und Bauphysik die richtige Anlaufstelle. Bei technischen Sanierungen

sollten auch technische Fachplaner für HKLS&E mit eingeladen werden. Für die Inneneinrichtung kann auch noch eine Interior Designerin hinzugeholt werden, sollte der Architekt dies nicht in seinem Leistungsspektrum mit anbieten. Um das Projekt fachgerecht abzuwickeln und den Bauherrn zu unterstützen, ist ein Projektmanagement-Team ratsam.

Den Betrieb schließen oder nicht?

Speziell bei größeren Umbauten stellt sich immer wieder die Frage, ob das Hotel geöffnet und somit in Betrieb bleiben oder für eine bestimmte Zeit geschlossen werden soll.

Beide Varianten haben ihre Vor- und Nachteile. Wird komplett geschlossen, können Umbau bzw. Sanierung ohne Unterbrechung voranschreiten. Somit können Schnittstellen zwischen den Gewerken optimiert und budgetfreundlich umgebaut werden. Nachteil ist jedoch, dass während der Schließung der Bauherr auf Umsatz verzichten muss. Bei Umbau bzw. Sanierung ohne Schließung lässt sich weiterhin Umsatz generieren. Die Arbeiten müssen jedoch gut getaktet werden, um die Belästigung für Hotel und speziell für den Gast so gering wie möglich zu halten. Mit einem guten Projektmanagement im Hintergrund ist jedoch auch dies kein Problem. Michaeler & Partner hat schon einige Sanierungen und Umbauten in Bestandsobjekten erfolgreich bewältigt. Wir freuen uns schon auf die nächsten Aufgaben!

Renovation and conversion

What do existing properties require?

Definition:

Conversion: in the building sector, this denotes the structural modification of an existing building.

Renovation: this denotes structural-technical restoration or modernization of one or more areas of an existing building.

A conversion or extension of an existing property may represent an enormous challenge for a building owner. Especially if the renovation issue is not included in the budget from the very beginning. There are all sorts of stumbling blocks which should be taken into account at the beginning of a conversion. This way, unpleasant surprises can be avoided at a later date.

Regulatory requirements / Fire protection concept

Right at the start of the project, the documents and notifications available should be inspected at the authority concerned. This gives you a quick overview of any requirements not yet fulfilled. This also provides additional information about the property's structural status which is available to the authorities.

The essential factor of every conversion and extension is a functioning fire protection concept. It is important to have a fire protection planner on board from the very beginning, especially in conjunction with extensions. This applies both to guest rooms and public areas. Fire protection measures that have not been calculated in advance, such as escape stairways/staircases or fire compartments, can quickly exceed the budget.

Technical requirements - what needs renewing?

If investments or renewals have not been effected for a long time, new technology may absorb much of a budget. The crux of the matter is that the result of these costs is not visible either to the owner nor the guests once the conversion is complete. Quite in contrast to interior design or architecture. Some building owners therefore tend to invest the available budget in surfaces or furnishings. However, no operation can function successfully and smoothly without functioning technology.

Thus, at the beginning of a project, making an inventory is also advisable here: When was the last time the piping for heating/air conditioning/ventilation/plumbing and electricity was renovated? Was water leakage detected frequently? Are there ways of energy optimization to save money in the future? These and many other questions should be considered.

Planning Team

After the above-mentioned items have been analyzed and listed, the planning team can be set up. An architect and a fire protection planner should always be called in for extensions or conversions to be submitted to the authorities. Especially for annexes or areas demanding acoustic considerations (e.g. the meeting or restaurant area) an office for statics and building physics is the right place to go. In the case of technical renovation work, specialist technical planners

for heating/air conditioning/ventilation/plumbing and electricity should also be involved. An interior designer can also be included for the interior design, should this not be offered in the architect's range of services.

To handle the project professionally and to support the building owner, a project management team is advisable.

Do we have to close the operations down or not?

Especially in the case of major conversions, the question always arises whether the hotel should remain open and thus in operation or be closed for a certain period of time.

Both variants have advantages and disadvantages. If the project is closed completely, conversion or renovation can take place without interruptions. Thus, interfaces between the trades can be optimized and rebuilding performed in a budget-friendly way. The disadvantage, however, is that during the closure the building owner has to forego revenue, whereas revenue can continue to be generated if conversion or renovation is performed without closure. However, all works must be well timed in order to reduce nuisance for the hotel and especially for the guests to a minimum. With good project management in the background, this is not a problem either. Michaeler & Partner have already successfully completed several renovations and conversions in existing properties. We are looking forward to taking up the next tasks!

Die Berge im Spiegel

Das neu gestaltete Adults Only Falkensteiner Hotel & Spa Antholz bietet genussvolles Ambiente zum Wohlfühlen (Antholz, Südtirol).

Mirroring the mountains

The redesigned Adults Only Falkensteiner Hotel & Spa Antholz offers a pleasant environment ideal for promoting a feeling of wellbeing (Antholz, South Tyrol).

Aus alt wird neu

From old to new

Die Lage des Hotels inmitten der Rieserfernergruppe am Fuße des Wildgall im Antholzertal war Ansporn und Verpflichtung zugleich. Etwas Besonderes und doch Traditionelles sollte es werden. Die Aufgabe lautete, die beeindruckende Bergkulisse in der Formensprache des neuen Zubaus wiederzugeben. Gleichzeitig sollte sie sich behutsam in die wunderbare Landschaft integrieren. Die Stammgäste können so neue Anreize und Einblicke erleben. Wie lässt sich eine veränderte Hotelstruktur in das Gesamtkonzept des alpinen Charakters einfügen und doch ein neues Gesicht und eine moderne Erscheinungsform erhalten? Ausgehend von diesem Grundgedanken erarbeiteten Auftraggeber, Planung und Projektmanagement eine gemeinsame Idee. Das Ergebnis kann sich sehen lassen.

The location of the hotel in the midst of the Rieserferner mountain range at the foot of the Wildgall in the Antholz Valley was both incentive and obligation alike. The aim was to create something special yet traditional. The task was to reflect the impressive mountain scenery in the stylistic idiom of the new annex. At the same time it should be carefully integrated into the wonderful landscape. Regular guests can thus experience new incentives and insights. How can a modified hotel structure be integrated into the overall concept of alpine character and yet receive a new visage and a modern appearance at the same time? Starting from this basic idea, the client, planning teams and project management developed a joint idea. The result is impressive.

Schwungvolle Fassade

Die Entwurfsidee sah vor, dem Gebäude Eleganz und Leichtigkeit zu verleihen. Dies ist durch den Einsatz einer geschwungenen Dachform und ebensolcher Konturen gelungen. Heimische Materialien wie Lärchenholz und Naturstein nehmen den alpinen Charakter des Umfeldes auf und setzen gleichzeitig moderne Impulse. Die gesamte Außenfassade ist in schlichtem sägerauem Lärchenholz mit unterschiedlich tiefen Brettern und in unterschiedlichen Breiten gestaltet. Somit erhält die Gesamtfassade eine Reliefwirkung. Die Balkongeländer sind in Schwarzstahl offen und leicht ausgeführt und bilden einen aparten Kontrast zur neuen Holzfassade. Der Schwung der Dachform und der Fassade gibt dem Baukörper eine eigenständige Lebendigkeit. Er verstärkt den Eindruck der gegenüberliegenden Bergsilhouetten.

Sweeping façade

The design idea was to give the building elegance and lightness. This was achieved by curving the shape of the roof and the contours. Local materials such as larch wood and natural stone take up the alpine character of the surroundings, at the same time setting modern impulses. The entire exterior façade is designed in rough sawn larch wood with planks of varying depth and width. This gives the entire façade a structured, relief effect. The balcony railings are designed to be open and light in black steel and form a striking contrast to the new wooden façade. The sweep of the roof and the façade gives the building a liveliness of its own. It enhances the impression of the mountain silhouettes vis-à-vis.

01 Elegant geschwungene Fassade
01 Elegantly curved façade



baukraft
ARCHITEKTUR

Architektonische Gestaltung
Ausführungsplanung
Bauleitung
Einrichtungsplanung

39042 Brixen | Vittorio-Veneto-Str. 69 | Tel. 0472 200 162 | Fax 0472 069 688
info@baukraft.it | www.baukraft.it

Huber Roman & Co. KG
Schlosserei + Kunstschmiede

- ° Schlosserarbeiten
- ° Stahlbauarbeiten
- ° Kunstschmiedarbeiten



schlosserei.huber@rolmail.net

Außerdrittel 17
I - 39030 Weidental/Vintl
Tel. 0472 54 81 30
Fax. 0472 54 82 12

www.schlosserei-huber.com

STECKBRIEF

**Falkensteiner Hotel & Spa Antholz,
Antholz / Südtirol (IT)**

- Sanierung von 23 Zimmern mit Bad
- Neubau 27 Zimmern
- Erweiterung Speisesaal
- Neubau und Gestaltung Terrasse
- Erweiterung Ruheraum
- Spa/Schwimmbad
- Umbau Fitnessraum

PROFILE

**Falkensteiner Hotel & Spa Antholz,
Antholz / South Tyrol (IT)**

- Renovation of 23 bedrooms with bathroom
- Construction of 27 new bedrooms
- Extension restaurant
- Construction and design terrace
- Expansion relax room
- spa/swimming pool
- Conversion fitness room



01 Modern, alpin eingerichteter Speisesaal
01 Modern dining room with Alpine furnishings



02 Gesamtfassade mit Reliefwirkung
02 Overall façade with structured finish

Zeitlos-behagliche Räume Timeless comfort for the rooms

Auch das Restaurant im Erdgeschoss ist im Sinne der Entwurfsidee erweitert worden. Das Resultat ist eine auskragende Plattform. Dieses neue „Schaufenster“ bietet den Gästen schon beim Frühstück einen wunderbaren Ausblick auf die umliegende Bergwelt. Das Ambiente wirkt warm und wohlig. Dafür sorgen die natürlichen Holzoberflächen der Innenausstattung, aber auch der von den umliegenden Wäldern inspirierte grüne Farbton.

The restaurant on the ground floor has also been extended in line with the design idea. The result is a cantilevered platform. This new "showcase" already offers guests a wonderful view of the surrounding mountain world at breakfast. The ambience is warm and cosy. This is ensured by the natural wooden surfaces of the interior, but also by the shade of green inspired by the surrounding forests.



HOTEX
HOTEL & HOME

IHR EINRICHTUNGSHAUS FÜR MÖBEL, TEXTILIEN UND WÄSCHE
Brunecker Straße 18a - St. Lorenzen - tel +39 0474 479 100 - info@hotex.it
Brennerstraße 28 - Brixen - tel +39 0472 831 491 - info.bx@hotex.it

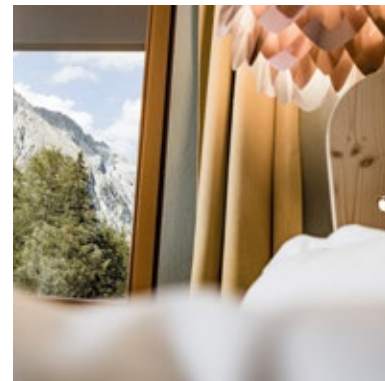
WWW.HOTEX.IT



KARL PRUGGER
wohn design
 MÖBELTISCHLEREI

Mals – Staatsstr. 15 • Tel. 0473 835334
 Fax 0473 830 625 • Mobil 338 60 18 048
 E-Mail: k.prugger@rolmail.net

Ausführung der gesamten
 Möbeleinrichtung.
 Wir bedanken uns bei Familie
 Falkensteiner für die gute Zusammen-
 arbeit und wünschen viel Erfolg.



In allen drei Obergeschossen gibt es nun neun Zimmereinheiten in Holzbauweise. Drei dieser neuen Zimmer sind dabei talauswärts angeordnet. Die restlichen Zimmer weisen zum Bergmassiv des Wildgall. Die Böden wurden in Eichenholz und das Mobiliar in Fichte ausgeführt. Die neuen Liegenischen ermöglichen einen wunderbaren Freiblick auf die umgebenden Berge der Rieserfernergruppe. Heimelig und großzügig bieten diese neuen Zimmereinheiten jeden Komfort, den man sich als Gast des Falkensteiner Hotel & Spa Antholz erwarten kann. Im Zuge dieser Erweiterung sind auch ein Teil der bestehenden Zimmer neugestaltet worden.

All three upper floors now accommodate nine room units in wooden construction. Three of these new rooms are directed facing towards of the valley. The remaining rooms face the Wildgall mountain massif. The floor was finished in oak wood and the furniture in spruce wood. The new lounge niches provide a wonderful open view of the surrounding mountains of the Rieserferner mountain range. These new cosy and spacious room units offer every comfort that guests of the Falkensteiner Hotel & Spa Antholz can expect. In the course of this expansion, some of the existing rooms have also been redesigned. ▶

**SONNENSCHUTZ
PROTEZIONE SOLARE**

SEEGER GMBH

SEEGER
Der Boden
Il pavimento

TENDACOR
Vorhänge, Sonnenschutz
Tendaggi, protezione solare

Gut gemacht!

**BÖDEN
PAVIMENTI**

**VORHÄNGE
TENDE**

Wir sorgen für Ihr Wohlbefinden

Unsere hochwertigen Fußböden und maßgefertigte Vorhänge/Polsterungen schaffen ein einzigartiges und exklusives Ambiente zum Wohlfühlen. Unser individueller Wetter- und Sonnenschutz für Terrasse und Garten bietet Ihnen und Ihren Gästen maximalen Komfort und Sicherheit. Hierher komme ich gerne!

Bozen/Bolzano: 0471 324786
 Gais: 0474 504535
 www.seeber-tendacor.bz

Ci prendiamo cura del vostro benessere

Una vacanza da sogno in un ambiente confortevole! I nostri pavimenti di alta qualità e le nostre tende e tappezzerie su misura creano un ambiente singolare ed esclusivo. Le protezioni personalizzate dagli agenti atmosferici e dal sole per giardino e terrazza offrono comfort e sicurezza e permettono di stare all'aperto con qualsiasi tempo!



01 Komfortabler Luxus in den renovierten Doppelzimmern
01 Comfortable luxury in the renovated double rooms



02 Großzügige Badezimmer: entweder modern oder im Retro Style
02 Spacious bathrooms: either modern or retro style

TECHNIKSPIEGEL

Falkensteiner Hotel & Spa Antholz, Antholz / Südtirol (IT)

- Auftraggeber: Hotel Antholzer See Immobilien GmbH
- Architektur: Baukraft GmbH – Dr. Arch. Dominik Rieder (Erweiterung von 27 Zimmern und Restaurant)
 - Interior Design: Beainteriors GmbH – Bea Mitterhofer (Sanierung von 23 Zimmern mit Bad und Ruheraum)
 - Bruttogeschossfläche Sanierung und Erweiterung: ca. 2.350 m²
 - Bruttorauminhalt Sanierung und Erweiterung: ca. 6.800 m³
 - Bauzeit: 4. November 2019 – 19. Dezember 2019 (Sanierung von 23 Zimmern mit Bad), 20. April 2020 – 09. Juli 2020 (Erweiterung von 27 Zimmern und Restaurant)
 - Klassifizierung: 4 Sterne
 - Besonderheit: Adults Only Genusshotel
 - Investitionskosten: 3,5 Mio Euro

DIE LEISTUNGEN VON MICHAELER & PARTNER

Projektmanagement:
Mag. (FH) Joachim Messner
Kyra Ostrowski, MSc

TECHNICAL DATA

Falkensteiner Hotel & Spa Antholz, Antholz, South Tyrol (IT)

- Client: Hotel Antholzer See Immobilien GmbH
- Architecture: Baukraft GmbH – Dott. Arch. Dominik Rieder (extension of 27 rooms and restaurant)
 - Interior Design: Beainteriors GmbH – Bea Mitterhofer (renovation of 23 rooms with bathroom and relax room)
 - Gross floor area of renovation and extension: approx. 2.350 m²
 - Gross volume of renovation and extension: approx. 6.800 m³
 - Construction period: 4 November 2019 – 19 December 2019 (renovation of 23 rooms with bathroom), 20 April 2020 – 9 July 2020 (extension of 27 rooms and restaurant)
 - Classification: 4 stars
 - Special feature: Adults Only Hotel
 - Investment costs: 3,5 Mio Euro

SERVIZI DELLA MICHAELER & PARTNER

Project management:
Mag. (FH) Joachim Messner
Kyra Ostrowski, MSc



HOPFGARTNER JOHANN GmbH
www.hopfgartner.bz.it

VERPUTZ- & MAURERARBEITEN
GIPS- & MALERARBEITEN

Ausführung der gesamten Malerarbeiten
Wir bedanken uns bei Familie Falkensteiner für das entgegengebrachte Vertrauen und die gute Zusammenarbeit.

Glasmüller Bruneck GmbH
I-39031 BRUNECK – Nording 13
Tel. 0474 830093
bruneck@glasmueller.it
www.glasmueller.it

Die Duscheprofis
Lieferung und Montage der Duschabtrennungen

PARTNER AM BAU



01 Totale Erholung im Acquapura Spa
01 Total relaxation in the Acquapura Spa

Projekt / Project
Falkensteiner Hotel & Spa Antholz, Antholz / Südtirol (IT)
Antholz / South Tyrol (IT)

- ▶ **Baumanagement / Project management**
Michaeler & Partner
Tel. +39 0472 978 140
www.michaeler-partner.com
- ▶ **Elektroarbeiten / Electrical work**
Mader GmbH
Tel. +39 0472 731 000
www.mader.bz.it
- ▶ **Sanitäre Ausstattung / Sanitary equipment**
Innerhofer AG
Tel. +39 0474 470 000
www.innerhofer.it
- ▶ **Architektur und Bauleitung / Architecture and construction management**
baukraft GmbH / Dr. Architekt
Dominik Rieder
Tel. +39 0472 200 162
www.baukraft.it
- ▶ **Warme Böden / Warm floors**
Seeber GmbH / Srl
Tel. +39 0474 504 535
www.seeber.bz
- ▶ **Malerarbeiten / Painter**
Hopfgartner Johann GmbH
Tel. +39 0474 528 253
www.hopfgartner.bz.it
- ▶ **Zimmerer / Carpenter**
Zimmerei & Tischlerei
Rieder Adolf GmbH
Tel. +39 0472 546 292
www.zimmerei-tischlerei-rieder.it
- ▶ **Fenster / Windows**
Südtirol Fenster GmbH
Tel. +39 0474 504 257
www.suedtirol-fenster.com
- ▶ **Schlosserarbeiten / Blacksmith**
Huber Roman & Co. Kg. s.a.s.
Tel. +39 0472 548 130
www.schlosserei-huber.com
- ▶ **Baumeisterarbeiten / Master builder**
Steinerbau GmbH
Tel. +39 0474 496 464
www.steinerbau.com
- ▶ **Textilien und lose Möbel / Textiles and loose furniture**
Hotel Textil GmbH
Tel. +39 0474 479 100
www.hotex.it
- ▶ **Duschabtrennungen / Shower enclosures**
Glas Müller Vetri Spa
Tel. +39 0471 065 211
www.glasmueller.it
- ▶ **HKLS / HVAC**
Peintner GmbH
Tel. +39 0474 555 218
www.peintner.it
- ▶ **Tischlerarbeiten Restaurant / Carpentry work restaurant**
Flatz Martin & Windisch
Bernhard OHG
Tel. +39 0473 550 257
www.mfw.it
- ▶ **TV**
SatShop GmbH
Tel. +39 329 229 3028
www.satshop-bz.com
- ▶ **Tischlerarbeiten Suiten / Carpentry work rooms**
Möbeltischlerei Prugger Karl
Tel. +39 338 601 8048
E-Mail: k.prugger@rolmail.net
- ▶ **Beleuchtung / Lighting**
Lichtstudio Eisenkeil GmbH
Tel. +39 0473 204 000
www.lichtstudio.com
- ▶ **Erstaustattung / Basic equipment**
Theodor R. Rist Gesellschaft m.b.H.
Tel. +43 1 667 97 71
www.rist.at

PARTNER IN CONSTRUCTION

Adults Only Genusshotel

Nach Abschluss der Bauarbeiten stellt sich das Falkensteiner Hotel & Spa Antholz als gelungene Gesamtkomposition dar. Sie wird dem Anspruch der gehobenen Hotelarchitektur ebenso gerecht wie dem Bemühen, mit dem Neubau die einzigartige Bergwelt zu respektieren.

Adults Only Genusshotel

Construction work completed, the Falkensteiner Hotel & Spa Antholz presents itself as a successful overall composition. It meets the demands of upscale hotel architecture in line with its efforts to respect the unique mountain world with the new building.

KOMPETENZ dahinter steht Leistung
Installation Sanitär-, Heizungs- und Lüftungsanlage

PEINTNER
Energiesysteme | Gebäudetechnik

Rienzfeldstr. 30 | 39031 Bruneck | T 0474 555 218 | F 0474 555 873 | info@peintner.it | www.peintner.it



ROMAN KOPACEK & SABRINA PILHATSCH | Hotel & Tourism Consulting

Der Pachtvertrag in Krisenzeiten

Status quo und Zukunft

Wenn Hotelgäste ausbleiben, Umsätze stark zurückgehen und die Zukunft nur eingeschränkt oder gar nicht planbar ist, können Betreiber (Pächter) und Verpächter keine oder nur deutlich geringere Erträge erwirtschaften. Das stellt beide Parteien eines Pachtvertrages vor noch nie dagewesene Herausforderungen und Pachtverträge müssen neu verhandelt werden.

Natürlich hat es auch früher schon Pandemien und Krisen gegeben. Allerdings war die Anzahl betroffener Märkte meist begrenzt; die Dauer nach einer anfänglichen Schockstarre besser vorhersehbar. Doch ein solches Ausmaß wie das aktuelle – durch teils komplette, weltweite Reisestopps – gab es noch nie. Das COVID-19-Virus und die dadurch zu erwartende folgende Wirtschaftskrise wird die Hotelindustrie sicherlich noch mehrere Jahre stark beschäftigen.

Der klassische Pachtvertrag, bei dem der Verpächter eine fixe und/oder variable Pacht vom Betreiber (Pächter) für die Nutzung der Immobilie erhält (meist mit Pachtgarantien auf max. 12-18 Monate) und der Pächter durch die Bewirtschaftung seinen Pachtertrag (typischerweise 8-15 Prozent des Nettogesamtumsatzes) sowie die Deckung zentraler Kosten erwirtschaftet, kann momentan nur sehr begrenzt funktionieren, wie Michaeler & Partner einschätzt.

Am Beginn der Krise haben sich die Parteien nach mehr oder weniger zähen und partnerschaftlichen Verhandlungen geeinigt, weil sie auf eine kurze Krise hofften (beispielsweise auf drei bis sechs Monate Pachtstundungen mit Rückzahlung innerhalb von zwei bis drei Jahren oder Pachtaussetzungen bei gleichzeitiger Ver-

längerung des Vertrages). Doch was tun, wenn beide Parteien sechs Monate nach Ausbruch der Krise kein Licht am Ende des Tunnels sehen und sich weiterhin folgende Fragen stellen müssen:

- Pachtgarantien ziehen beziehungsweise ziehen lassen mit entsprechendem Risikoverlust des Pächters/Betriebs
- Kündigung des Pachtvertrages – respektive neue Pächter-/Betriebsuche sowie Verfügbarkeit von fixen Pachtverträgen mit bonitätsstarken Pächtern versus Übernahme von Bestandsbetrieben zu besseren und/oder variablen Pachtmodellen
- Verlängerung der Pachtstundungen bzw. Pachtaussetzungen; wie lange und wie wahrscheinlich ist es, dass diese kurz- bzw. mittelfristig auch wirklich rückgeführt werden können
- Pachtverzicht versus Bedienung von Krediten und/oder Renditeerwartungen der Investoren
- Wechsel von einem fixen zu einem variablen Pachtmodell auf eine bestimmte Zeit oder langfristig, institutionell oft nicht möglich
- Wechsel von einem Pacht- zu einem Managementvertrag mit oder ohne Minimumgarantien

Um es gleich vorab zu sagen, leider gibt es in Zeiten wie diesen kein standardisiertes „Geheimrezept“ für die beste Vorgehensweise! Entscheidende Basisparameter wie Lage, Kategorie, Produkt, Innovationskraft und Bonität eines Betreibers zählen nach wie vor. Ausschlaggebende Kriterien für die zukünftige Ertragskraft eines Betriebes sind weiterhin die Abhängigkeit der Hotelgäste von Reisebeschränkungen in/ aus den jeweiligen Herkunfts- und Ziel-

ländern, eine für Gäste als sicher empfundene Transportmöglichkeit (PKW, Zug, Flugzeug) sowie die zukünftige Kaufkraft von Kunden.

Mehr denn je sind ein nachhaltiges Verständnis der Partnerseiten sowie gemeinsame, flexible und innovative Lösungen gefragt. Ein erfahrener, neutraler und zielorientierter Berater kann hier sicher einen Mehrwert für beide Parteien erbringen.

The lease agreement in times of crisis

now and in the future

If hotel guests are absent, revenues decline sharply and the future is only partially predictable or not predictable at all, operators (lessee) and lessors may not generate any revenues at all, or only significantly lower revenues. This poses unprecedented challenges to both parties to a tenancy agreement, and tenancy agreements need to be renegotiated.

Of course there have been pandemics and crises in the past. Indeed, the number of markets affected was mostly limited; the duration after an initial shock was more predictable. However, the extent of the current situation involving partially complete, worldwide travel stops is unprecedented. The COVID-19 virus and the economic crisis which is expected to follow will certainly keep the hotel industry busy for several years to come.

As Michaeler & Partner assess the situation, the conventional tenancy agreement, in which the lessor receives a fixed and/or variable rent from the operator (lessee) for the use of the property (usually with lease guarantees for a maximum of 12-18 months) and the lessee earns the amounts corresponding to their lease (typically 8-15 percent of the net total turnover) plus the coverage of central costs through running their business, can currently only function to a very limited extent.

At the beginning of the crisis, the parties reached agreement after more or less tough and cooperative negotiations, hoping for a short-time crisis (for example, three to six months' rent deferrals with repayment within two to three years, or suspension of rents with simultaneous extension of

the contract). But what can be done when, six months after the outbreak of the crisis, both parties see no light at the end of the tunnel and still have to ask themselves the following questions:

- Drawing or having drawn rental payment guarantees with corresponding risk loss for the tenant/business
- Termination of the lease agreement – respective search for new tenant/business as well as availability of fixed lease agreements with tenants having a good credit standing versus takeover of existing businesses with better and/or variable lease models
- Extension of deferrals or suspensions of rental; how likely is it that these can actually be repaid in the short or medium term, and how long will that take?
- Rental waiver versus servicing of loans and/or return expectations of investors
- Change-over from a fixed to a variable lease model for a certain period of time or long-term, institutionally often not possible
- Change-over from a lease to a management agreement with or without minimum guarantees

To say it upfront, unfortunately in times like these there is no standardized secret recipe as to the best approach! Crucial basic parameters such as location, category, product, innovative strength and creditworthiness of an operator still count. Other decisive criteria for the future earning power of a business are still the dependence of hotel guests on travel restrictions to/from the respective countries of origin and destination, a means of transport (car,

train, plane) which is perceived as safe by guests and the future purchasing power of customers.

More than ever, a sustainable understanding of the partner's position as well as joint, flexible and innovative solutions are required. An experienced, neutral and target-oriented consultant can certainly provide added value for both parties. ■

Viel Nois = viel Neues

Neues Guest House Viel Nois vereint stylisches Design mit traditioneller Herzlichkeit (Villnöß, Südtirol).



Foto: © Hannes Nicklacker

un sacco di belle notizie

La nuova Guest House Viel Nois coniuga design elegante e cordialità tradizionale (Funes, Alto Adige).



Viel Nois ist mehr als nur ein Name

Viel Nois è più di un semplice nome

Nach kurzer und intensiver Konzeptions- und Entwicklungszeit eröffnete im Juli 2020 das neue Guest House Viel Nois der Familie Messner in Villnöß. Das Ziel der Planung wurde durch die gute Zusammenarbeit zwischen Gastgeberfamilie, Interior Designerin Michaela Taibon, Architekten Psailer und Michaeler & Partner. Der einzigartige

Dopo un periodo brevissimo di ideazione e di sviluppo, nel luglio 2020 è stata inaugurata la nuova Guest House Viel Nois della famiglia Messner a Funes. L'obiettivo della progettazione è stato elaborato nel quadro dell'ottima collaborazione tra la famiglia dei proprietari, l'interior designer Michaela Taibon, gli architetti Psailer e Michaeler & Partner. La

Betrieb sollte die Charaktereigenschaften der Familie Messner widerspiegeln: Herzlichkeit, Authentizität, Ehrlichkeit und Gemütlichkeit. Genau auf diesen Eigenschaften sollten die Werte des neuen Betriebes basieren und sich wie ein roter Faden durch das gesamte Guest House ziehen. Dadurch entstand ein Konzept für moderne Individualisten, die Wert auf Qualität, Geselligkeit, Aktivität und natürliches Design legen. Um es kurz zu sagen: Viel Nois (viel Neues).

Guest House del tutto particolare doveva rispecchiare i tratti del carattere della famiglia Messner: cordialità, autenticità, sincerità e accoglienza. L'intento era di basare i valori della nuova attività proprio su queste caratteristiche, che si sviluppano come un filo conduttore per tutta la Guest House. Ne è nato un ambiente per individualisti moderni che attribuiscono valore a qualità, compagnia, vitalità e design naturale. Per dirlo in poche parole: Viel Nois, un sacco di belle notizie. ▶



01 Gemütliche Einrichtungen zum Wohlfühlen
01 Strulture accoglienti per sentirsi a proprio agio



02 Geräumiges Appartement mit Kochnische
02 Appartamento spazioso con angolo cottura

STECKBRIEF

Viel Nois Guest House, Villnöß / Südtirol (IT)

- ▶ Neubau Restaurant, Stube und Buffetbereich
- ▶ Neubau Küche mit Lagerräumen
- ▶ Neubau öffentliche WCs
- ▶ Neubau Rezeption und Shop
- ▶ Neubau von 13 gemütlichen Wohneinheiten
- ▶ Neubau Wellness- und Beautybereich
- ▶ Neubau Rooftop Whirlpool samt Liegebereich
- ▶ Neubau High-Tech E-Bike Raum und Parkplätze
- ▶ Restyling bestehende Fassade

SCHEDA SINTETICA

Viel Nois Guest House, Funes / Alto Adige (IT)

- ▶ Realizzazione di un nuovo ristorante, Stube ed area buffet
- ▶ Realizzazione di una nuova cucina con magazzini
- ▶ Realizzazione di nuovi bagni pubblici
- ▶ Realizzazione di una nuova reception e shop
- ▶ Realizzazione di 13 appartamenti
- ▶ Realizzazione di un'area benessere e un'area beauty
- ▶ Realizzazione di una vasca idromassaggio e di un'area relax in copertura
- ▶ Realizzazione di una stanza high-tech per E-bike e di parcheggi
- ▶ Ristrutturazione della facciata esistente



MT-INTERIOR
Michaela Taibon

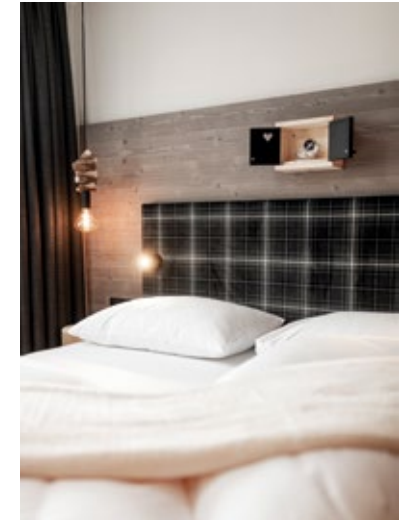
- Einrichtungsplanungen -
+39 339 8465646 info@mt-interior.com

WIR SCHAFFEN FREUDE

LANG
INTERIOR

www.lang-interior.com

01 Doppelbettzimmer mit Fototapeten von Südtirols schönsten Gipfeln
01 Carta da parati fotografica con le cime più belle dell'Alto Adige nella camera matrimoniale



02 Der Aufzug verleiht das Gefühl in den Wald zu gehen
02 L'ascensore dà l'impressione di entrare nel bosco



Das neue Guest House

La nuova Guest House

Die Herausforderung bestand darin, das Restyling des Stammhauses mit dem Neubau harmonisch abzustimmen. Das Interieur des Neubaus sollte zu einem Konzept zwischen modernem und alpinem Lifestyle werden, bei dem Leben und Erleben verschmelzen, gleichzeitig aber authentisch und lebendig wirken. Durch diese Verbindung zwischen Stammhaus und Neubau wurden 13 neue individuelle Wohneinheiten geschaffen. Alle Suiten bieten den Gästen einen Panoramablick auf privaten Loggias oder Terrassen. Die Ausstattung ist hell, zurückhaltend, romantisch und verspielt. Die verwendeten Fototapeten erwecken das Gefühl, mitten in der Natur zu sitzen.

La sfida era coniugare in un quadro armonico il restyling dell'edificio preesistente e il nuovo tratto. Gli interni della nuova costruzione dovevano diventare l'ambiente adatto a uno stile di vita moderno e al tempo stesso alpino, in cui vivere e fare nuove esperienze, senza però perdere la propria autenticità e vivacità. L'insieme creato dall'edificio nuovo e da quello preesistente ha permesso di realizzare 13 nuove unità abitative individuali. Tutte le suite offrono agli ospiti una vista panoramica da logge o terrazze private. Gli ambienti sono luminosi, discreti, romantici e sognanti. Le carte da parati fotografiche utilizzate creano l'impressione di trovarsi in mezzo alla natura.

orange

werbetechnik

E info@studioorange.it | T +39 348 72 47 154

INTERIOR



01 Speziell kreiertes Lampendesign
01 Lampade dal design appositamente studiato



02 Offenes Badezimmer mit separatem Tages-WC
02 Bagno open space e WC separato

steinacher
Der Fachmann für Fliesen, Steintepiche und Harzböden

Es war uns eine Freude dieses tolle Projekt mitgestalten zu dürfen.
Wir wünschen Familie Messner mit ihrem Team alles Gute und viel Erfolg!

Norbert Steinacher Verdings | Klausen
T 328 3195268 www.steinacher-fliesen.it

hofer
spa consulting & manufacture

Unsere Realisierungen:

- ✓ Whirlpool im Freien
- ✓ Finnische Sauna
- ✓ Dampfbad
- ✓ Eisbrunnen
- ✓ Lüftungsanlage

Die Hofer Group ist stolz, Partner des **Guest House Viel Nois**, zu sein
.....
In guter Zusammenarbeit mit **MT-INTERIOR**

Zudem gibt es einen neuen Rezeptionsbereich mit liebevollen Details und einen kleinen Shop für einheimische Produkte. Auch ein stylischer Speiseraum mit Außen-Lounge entstand. Das neue Guest House bietet zusätzlich verspielte WC Bereiche, einen kleinen Beauty Bereich und einen High-Tech E-Bike-Raum, für jede Einheit fix zwei E-Bikes. Das Highlight ist eine Rooftop-Wellness-Anlage mit Panorama-Whirlpool.

La reception è stata poi rinnovata con particolari accuratamente studiati ed è stato integrato un piccolo negozio di prodotti locali. È nata anche un'elegante sala ristorante con lounge all'aperto. La nuova Guest House offre inoltre soluzioni fantasiose nelle stanze da bagno, una piccola zona beauty e un locale high-tech per e-bike, di cui due riservate ad ogni unità. Punto saliente è un'area wellness rooftop con vasca idromassaggio panoramica. ▶



01 High-Tech E-Bike Raum mit gratis Fahrrädern für jeden Gast
01 E-bike a disposizione gratuita di tutti gli ospiti nel locale high-tech



02 Individualisierter Speisesaal mit Kletterseilen als Dekoration
02 Arredamento particolare della sala ristorante con corde da alpinismo

TECHNIKSPIEGEL

Viel Nois Guest House, Villnöß / Südtirol (IT)

- Auftraggeber: Familie Messner
- ▶ Architektur: Architektenbüro Thomas Psailer
 - ▶ Interior Design: MT-Interior Michaela Taibon
 - ▶ Bruttogeschossfläche Neubau: 1.294 m²
 - ▶ Bruttorauminhalt: 3.422 m³
 - ▶ Bauzeit: Dezember 2019 – Juli 2020
 - ▶ Klassifizierung: Guest House
 - ▶ Besonderheit: Rooftop Whirlpool, kompakter Wellness Bereich, geräumige und großzügige Apartments, Konzept wird im Interieur wiedergespiegelt
 - ▶ Investitionskosten: circa 2,9 Mio Euro

DIE LEISTUNGEN VON MICHAELER & PARTNER

Machbarkeitsstudie:
Dott. Arnold Harrasser
Christina Hofer, BA

Projektmanagement:
Dott. Arnold Harrasser
Andreas Plaickner, BA

Pre-opening Marketing
Christina Hofer, BA
Thomas Steiner

DETTAGLI TECNICI

Viel Nois Guest House, Funes / Alto Adige (IT)

- Committente: Famiglia Messner
- ▶ Architettura: Architektenbüro Thomas Psailer
 - ▶ Interior Design: MT-Interior Michaela Taibon
 - ▶ Superficie lorda: 1.294 m²
 - ▶ Cubatura lorda: 3.422 m³
 - ▶ Periodo dei lavori: Dicembre 2019 – Giugno 2020
 - ▶ Classificazione: Guest House
 - ▶ Particolarità: Rooftop Whirlpool, area benessere compatta, appartamenti spaziosi, il concetto si riflette all'interno
 - ▶ Costi di investimento: circa 2,9 Mio Euro

SERVIZI DELLA MICHAELER & PARTNER

Studio di fattibilità:
Dott. Arnold Harrasser
Christina Hofer, BA

Gestione del progetto:
Dott. Arnold Harrasser
Andreas Plaickner, BA

Pre-opening Marketing
Christina Hofer, BA
Thomas Steiner



PEZZEI

SOLARTEUR

Wir bedanken uns bei Familie Messner für die gute Zusammenarbeit und wünschen weiterhin viel Erfolg.

Tel. 0472 831307 - info@pezzei.it



**TAPEZIERER -
RAUM AUSSTATTER**

VIA PURGERSTR. 85
I-39046 ST.ULRICH | ORTISEI
TEL + FAX 0471 798402
gardenadecor@gmail.com



Unkonventionell & exklusiv,
aber doch traditionell

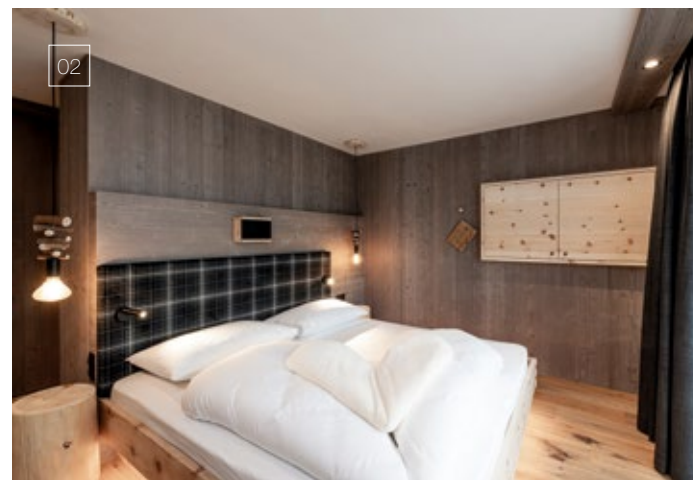
Michaela Taibon hat es sich zur Aufgabe gemacht, einen einheitlichen und konsequenten Konzeptleitfaden durch die ganze Einrichtung des Guest House zu erstellen. Sie setzt ihre Handschrift in den verschiedensten Winkeln des Guest House. Durch die authentisch gesetzten Akzente bekommt jedes Einrichtungsstück eine persönliche Note. Hochwertige Materialien und einheimische Hölzer, kombiniert mit traumhaften

Insolita ed esclusiva, ma
ugualmente tradizionale

Michaela Taibon si è posta l'obiettivo di seguire un filo conduttore unitario e coerente per tutto l'arredamento della Guest House, e infatti negli angoli più diversi si può ritrovare il suo tocco. Grazie ai materiali e ai particolari autentici, ogni elemento dell'arredamento ha un carattere originale. I materiali di alta qualità e i legni locali combinati con tessuti affascinanti creano un'atmosfera rilassata e raffinata. Nella concezione dei locali sono stati



01 Selbstausgearbeitetes Zimmernummern-Design
01 Numeri delle camere con design di propria ideazione



02 Bedachte Kombination aus drei verschiedenen Holzarten
02 Combinazione attenta di tre diversi tipi di legno



03 Alter Bauernklapptisch modern interpretiert
03 Vecchio tavolo pieghevole in stile tirolese reinterpretato in chiave moderna



Stoffen, erzeugen eine wohlige und glanzvolle Atmosphäre. Somit findet man in der Ausstattung viel Traditionelles, aber neu und frech interpretiert. Dies gilt beispielsweise für das massive Zirmholz-Bett, den Bauern-Klapptisch und das Nachtschrankchen. Trotz all dieser unkonventionellen Dinge fühlt sich das Viel Nois vertraut an. Denn neben seiner Exklusivität ist es eben auch ein Stück Heimat. Ein Konzept voller Individualisierung, ganz entsprechend dem großen Megatrend.

impiegati quindi molti elementi tradizionali, ma reinterpretati in modo nuovo e sbarazzino. Ciò vale, per esempio, per il letto in legno massiccio di cembro, il tavolino pieghevole di gusto rurale e il comodino. Nonostante tutti questi elementi insoliti, il Viel Nois emana un'atmosfera familiare. Non è infatti solo un ambiente esclusivo, ma fa sentire subito legati alla tradizione. Una strutturazione ricca di tocchi individuali proprio secondo le tendenze più affermate.

Genussmomente
im Wellnessbereich
mit Bergblick

Momenti di relax nella zona
wellness con vista
sulle montagne

Das Highlight des Guest House ist ein großzügiger Rooftop-Wellnessbereich mit Aussicht auf die Geisler-Spitzen. Der neue Wellnessbereich beinhaltet eine finnische Panoramasauna, ein Dampfbad aus Naturstein und einen Eisbrunnen. Außerdem erwartet die Gäste ein beheizter Outdoor-Whirlpool und abendliche Feuerstellen. Es dominieren Zirbenholz, Naturstein, Silberquarzit und die Farben des Nadelwalds. Diese laden zu Entspannung ein und wirken zugleich besänftigend und kraftspendend.

Elemento di spicco della Guest House è un'ampia area wellness rooftop con vista sulle cime delle Odle. Questa nuova area wellness comprende una sauna finlandese panoramica, un bagno turco in pietra naturale e una fontana di ghiaccio. Inoltre gli ospiti trovano ad accoglierli una vasca idromassaggio esterna riscaldata e dei bracieri che vengono accesi la sera. Dominano il legno di pino cembro, la pietra naturale, la quarzite argentea e i colori dei boschi di conifere. È un invito a rilassarsi con un effetto che calma e allo stesso tempo dona nuova energia. ■

www.psaier.com

**architekt
thomas psailer**

TEISERSTRASSE 15 - VILLNÖSS
+39 0472 844537 thomas@psaier.com

**EINREICHPROJEKT
AUSFÜHRUNGSPROJEKT
BAULEITUNG**

**TIP
TOP**

kronlift

Aufzüge · Ascensori

Bruneck · Industriezone West
T. 0474 555169 | www.kronlift.com



PARTNER AM BAU

Projekt / Progetto
Viel Nois Guest House, Villnöß / Südtirol (IT)
Funes / Alto Adige (IT)

► **Baumanagement /
Gestione del Progetto**
Michaeler & Partner
Tel. +39 0472 978 140
www.michaeler-partner.com

► **Architektur / Architettura**
Architektenstudio Thomas Psailer
Tel. +39 0472 844 537
www.psaier.com

► **Interieur Einrichtungs-
planung / Progettazione
di interni**
MT-Interior Michaela Taibon
Tel. +39 339 846 5646
E-Mail: info@mt-interior.com

► **Elektroplanung / Progetta-
zione impianti elettrici**
StudioEPlan
Tel. +39 0472 801 233
www.studioe-plan.bz.it

► **HKLS / Impianti meccanici**
Pezzei GmbH
Tel. +39 0472 831 307
www.pezzei.it

► **Tischlerarbeiten /
Opere di falegnameria**
Rainer Lang GmbH
Tel. +39 0471 602 509
www.lang-interior.com

► **Schwimmbad- und
Wellnessanlage /
Impianti piscina e sauna**
Hofer Group GmbH
Tel. +39 0471 793 445
www.hofergroup.com

► **Böden / Pavimenti**
Südtirol Böden GmbH
Tel. +39 0471 654 327
www.suedtirol-boeden.com

► **Maler und Trockenbau /
Cartongessi e Pitture**
Maler Messner
Tel. +39 0472 847 673
www.maler-messner.com

► **Fliesen / Piastrelle**
Steinacher Fliesen
Tel. +39 328 319 5268
www.steinacher-fliesen.it

► **Textilien / Arredo tessile**
Gardena Decor OHG di
Herbert Fill & Co.
Tel. +39 0471 798 402
E-Mail: gardenadecor@gmail.com

► **Tapeziererarbeiten /
Tapezzeria**
Studio Orange KG
Tel. +39 0472 847 161
www.studioorange.it

► **Beleuchtung /
Illuminazione**
Elektro Oberrauch GmbH
Tel. +39 0472 847 347
www.elektro-oberrauch.it

► **Aufzug / Ascensore**
Kronlift GmbH
Tel. +39 0474 555 169
www.kronlift.com

► **Audioanlage /
Impianto audio**
Putzer Audiovisual GmbH
Tel. +39 0474 504 164
www.putzer-audiovisual.com

► **TV**
SatShop vGmbH
Tel. +39 329 229 3028
www.satshop-bz.com

► **Beschriftung Fassaden /
Insegna in facciata**
Grafic Neon GmbH
Tel. +39 0461 950 981
www.graficneon.it

► **Reinigung / Pulizia**
Kronservice GmbH
Tel. +39 0474 476 241
www.kronservice.com

PARTNER SUL CANTIERE

SAT SHOP
SÜDTIROL

IHR KOMPETENTER PARTNER FÜR
TV - SAT - AUDIO - VIDEO
SATSHOP SÜDTIROL - vGmbH
Julius Durst 66 | 39042 Brixen | T 329 2 293 028 | info@satshop-bz.com | www.satshop-bz.com

KRON SERVICE
IHR PARTNER FÜR DIE REINIGUNG

DESINFEKTION // BAU // HOTEL // BÜRO // FENSTER // GRÜNFLÄCHEN // INDUSTRIE
Tel. +39 0474 476241 | info@kronservice.com | www.kronservice.com | BRUNECK



ROMAN KOPACEK & MATTHIAS JESSL | Hotel & Tourism Consulting

Performance & Turnaround Management

Welche Faktoren Hoteliers in der Krisenzeit stärken

Der langanhaltende Aufwärtstrend der Hotellerie fand im März 2020 ein abruptes Ende. Nach Ausbruch der Corona-Krise mussten die meisten Beherbergungsbetriebe ihre Türen von heute auf morgen schließen. Die Mehrzahl der Betriebe hat nach sechs Monaten in der Krise zwar wieder geöffnet. Jedoch zeigt sich von der Performance Seite ein sehr unterschiedliches Bild zwischen der Stadt- und Ferienhotellerie. Unter anderem innerhalb der Kategorien, der Produkte (Zimmer, Apartments), der Märkte und ihrer Abhängigkeit von lokalen, regionalen und internationalen Reisenden. Das liegt zum einen an den nicht planbaren und sich regelmäßig ändernden Reisebeschränkungen sowie einer fehlenden einheitlichen Corona-Strategie auf regionaler oder europäischer Ebene.

Aber was kann man tun, wenn zahlreiche staatliche Unterstützungsmaßnahmen wie z.B. Betriebskostenzuschuss, Betriebsausfallsentschädigungen und Kurzarbeit nicht ausreichen, um nachhaltig mit einem Betrieb oder einer Hotelgruppe/-kette durch die Krise zu kommen?

Hier ein Auszug der Kriterien, die wir uns mit Ihnen gemeinsam ansehen:

- Fokus Team – offene und ehrliche Kommunikation, Flexibilität und Innovationskraft des Teams sowie Teamentwicklung
- Fokus Faktoren zur Kundenentscheidung – Lage, Sicherheit, Hygiene, Nachhaltigkeit, das angebotene Produkt und dessen ‚Servicierungsgrad‘ sowie das Preis-Leistungsverhältnis
- Fokus Digitalisierung, Social Distancing, Marketing und Vertrieb
- Fokus Zielgruppen – regionale und internationale Abhängigkeit bisheriger Zielgruppen und deren zukünftige Reisemöglichkeiten bzw. zukünftige Tätigkeiten in sich ändernder Form (Auto, Zug, Flugzeug) – neue Zielgruppen?
- Fokus Kaufkraft der Kunden in einer sich anbahnenden Wirtschaftskrise
- Fokus Reisetrends – in Bereichen wie z.B. Geschäftsreisen, Konferenzen, Veranstaltungen, Seminare und Urlauben – neue Urlaubsformen und Geschäftsreisetrends?
- Fokus Produkt – Zimmer versus Apartments, Instandhaltung, Renovierung und zukünftige Produktausrichtung
- Fokus Profitabilität (Hoffnung versus Fakten) – wie viel Umsatz kann ich mindestens bzw. sehr wahrscheinlich erreichen und wie muss ich meine Kostenstruktur anpassen, um nachhaltige Profitabilität sicherzustellen?
- Fokus Lieferanten – was ist momentan wirklich nicht partnerschaftlich verhandelbar?

Der Erfolg in dieser unbestimmten Krisenzeit, in der nichts auf Dauer ist, hängt deshalb weiterhin stark von der jeweiligen Führung ab. Vor allem aber auch vom Team und dessen gemeinsamer Fähigkeit, bestimmt und flexibel mit Innovationskraft und ‚Out of the box‘-Denken zu handeln sowie offen für Neues zu sein. Speziell in

solchen herausfordernden Zeiten können neutrale, jedoch passionierte und erfahrene Beraterinnen und Berater mit gutem Track Record neue Blickpunkte und Perspektiven aufzeigen und umsetzen, um einen Betrieb nachhaltig zu optimieren. Gemeinsam schaffen wir das!

Performance & Turnaround Management

Factors which strengthen hoteliers in times of crisis

The prolonged upward trend in the hotel industry came to an abrupt halt in March 2020. After the outbreak of the Corona crisis, most establishments offering accommodation had to close their doors from one day to the next. The majority of operations reopened within six months of the crisis. However, a comparison of performance between urban and holiday hotels showed considerable discrepancies: amongst other things as regards the categories, products (rooms, apartments), markets and their dependency on local, regional and international travellers. On the one hand, this is due to the fact that travel restrictions cannot be planned and are subject to changes on a regular basis, and on the other hand to the lack of a uniform Corona strategy at regional or European level.

But what can be done if numerous state support measures such as operating cost subsidies, compensation for loss of earnings and short-time working are not sufficient to get a company or hotel group/chain through the crisis long term?

Here is an excerpt of the criteria which we would like to consider together with you:

- Focus on team – open and honest communication, flexibility and innovation of the team as well as team development
- Focus on factors which influence customer decisions – location, safety, hygiene, sustainability, the product on offer and its 'service level' as well as the price-performance ratio
- Focus on digitization, social distancing, marketing and sales
- Focus on target groups – regional and international dependence of previous target groups as their future travel options or future activities change shape (car, train, plane) – new target groups?
- Focus on customers' purchasing power in a looming economic crisis
- Focus on travel trends – in areas such as business travel, conferences, events, seminars and holidays – new forms of holiday and business travel trends?
- Focus on product – rooms versus apartments, maintenance, renovation and future product orientation
- Focus on profitability (hope versus facts) – how much turnover can I achieve at least or very probably and how do I have to adjust my cost structure to ensure sustainable profitability?
- Focus on suppliers – what is really not negotiable on a partnership basis at the moment?

Thus, success in this insecure period of crisis, when nothing is permanent, continues to depend strongly on the leadership in question. And, above all, on the team and their joint ability to act decisively and flexibly with innovative power and 'out of the box' thinking and on their being open to new ideas. Especially in such

challenging times, neutral but passionate and experienced consultants with a good track record may identify and implement new perspectives and points of view in order to optimize an operation sustainably. If we join forces, we can achieve it together! ■



Lama Geil

...ist das neue Stochas (Ahrntal, Südtirol).

Foto: © Weisner

Fantastico come un lama

... è il nuovo Stochas
(Valle Aurina, Alto Adige).



„Lama züikeang“ und
„güit gieh lossn“

„Venite a gustare la
nostra cucina“

Das Restaurant Stochas – Food & Drinks in Steinhaus im Ahrntal ist der neue Treffpunkt zu jeder Tageszeit. Ganz egal ob zum Frühstück für den Start in den Tag, zum leckeren Mittagessen, zum Relaxen oder für eine Party. Das moderne und ausgefallene Restaurant der Familie Hofer, die seit jeher auch das Hotel Sonnleiten direkt gegenüber dem Stochas führt, bietet neben der Rooftop-Relaxterrasse eine facettenreiche Küche. Die perfekte Location für jeden Anlass also.

Il ristorante Stochas – Food & Drinks a Cadipietra in Valle Aurina è il nuovo punto di ritrovo a qualsiasi ora del giorno. Non importa se per iniziare bene la giornata con un'ottima colazione, per un pranzo delizioso, per rilassarsi o per festeggiare. Il ristorante moderno e originale della famiglia Hofer, che da sempre gestisce anche l'hotel Sonnleiten situato proprio di fronte allo Stochas, offre una terrazza relax sul tetto e una proposta culinaria ricca e varia. È quindi la location perfetta per ogni occasione. ▶

STECKBRIEF

**Restaurant Stochas,
Ahrntal / Südtirol (IT)**

- ▶ Neubau Restaurantbetrieb und Bar
- ▶ Neubau Terrassenbereiche im Erdgeschoss und im Dachgeschoss
- ▶ Neubau einer Dienstwohnung und zwei Personalzimmer

SCHEDA SINTETICA

**Ristorante Stochas,
Valle Aurina / Alto Adige (IT)**

- ▶ Realizzazione di un nuovo ristorante e bar
- ▶ Realizzazione di una nuova terrazza al piano terra ed una in copertura
- ▶ Realizzazione di un nuovo appartamento e due camere per il personale

CASTEIGER
MALEREI · TROCKENBAU · VOLLWÄRMESCHUTZ
PITTURA · COSTRUZIONE A SECCO · ISOLAMENTI TERMICI

Gisse 109
I-39030 St. Johann i. Ahrntal
+39 348 141 9537
info@gasteigergmbh.it

WISSEN · KÖNNEN · MACHEN

**elektro
tec**

ELEKTROINSTALLATIONEN
SMART HOME • SERVICE
GLASFASERVERKABELUNGEN

Prenn Manfred
Sandweide 3 · 39030 Mühlwald
Tel. 348 7747 338
www.elektrotec.it

TECHNIKSPIEGEL

Restaurant Stochas, Ahrntal / Südtirol (IT)

- Auftraggeber: Familie Hofer
- Architektur und Interior Design: Wodnar Planungs GmbH
 - Bruttorauminhalt: 2.310 m³
 - Bauzeit: Juni 2019 – November 2019
 - Besonderheit: größte Rooftop-Relaxterrasse des Ahrntals

DIE LEISTUNGEN VON MICHAELER & PARTNER

Projektmanagement:
Dipl.-Ing. Mirjam Zöschg

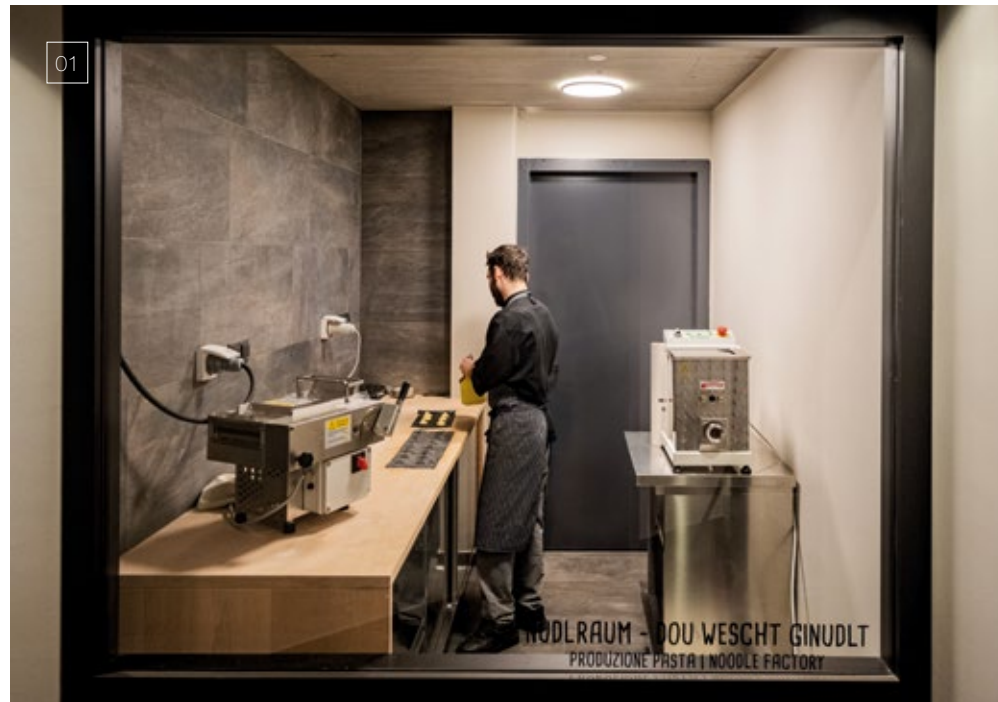
DETTAGLI TECNICI

Ristorante Stochas, Valle Aurina / Alto Adige (IT)

- Committente: Famiglia Hofer
- Architettura e Interior Design: Wodnar Planungs GmbH
 - Cubatura lorda: 2.310 m³
 - Periodo dei lavori: Giugno 2019 – Novembre 2019
 - Particolarità: più grande terrazza relax della Valle Aurina

SERVIZI DELLA MICHAELER & PARTNER

Gestione del progetto:
Dipl.-Ing. Mirjam Zöschg



01 Offener „Nudelraum“
01 Locale per la preparazione della pasta



02 Schlichte aber edle Sitzgelegenheiten
02 Arredi semplici ma eleganti

Trendiges Lokal für
Jedermann

Un locale trendy
adatto a tutti

Mit seiner modernen Architektur und der neuen Fassade fällt das Stochas gleich auf. Es liegt im Skigebiet Klausberg direkt am Ende der Talabfahrt. Dennoch ist es durch die Auswahl an hochwertigen Materialien an die Umgebung angepasst. Die große Fensterfassade gewährt von allen Bereichen im Restaurant einen wunderbaren Ausblick auf die Natur. Diese Natursicht kann man auch von der Panorama-Terrasse oder Ahrntals größter Dachterrasse „Öbmau“ genießen. Neben der Dachterrasse und der Sicht vom Restaurant durchs Fenster in die Küche ist der Blick in den Nudelraum im Untergeschoss ein weiteres Highlight. Beim Gang durchs Lokal sieht man durch ein Fenster, wie Pasta frisch zubereitet wird.

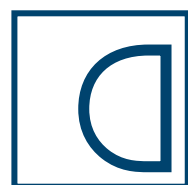
Lo Stochas si impone subito all'attenzione per l'architettura moderna e la nuova facciata. Si trova nelle immediate vicinanze del comprensorio sciistico Klausberg, proprio alla fine della discesa a valle. Si integra comunque perfettamente nell'ambiente grazie alla selezione di materiali di elevata qualità. La grande facciata finestrata permette di godere una splendida vista sulla natura da ogni punto del ristorante. Questa vista è offerta anche dalla terrazza panoramica, o meglio dalla più grande terrazza sul tetto di tutta la Valle Aurina, la cosiddetta „Öbmau“. Oltre alla terrazza sul tetto e alla vetrata che dal ristorante permette di vedere la cucina, un ulteriore punto saliente è la possibilità di sbirciare nel laboratorio in cui si prepara la pasta nel seminterrato.

PARTNER AM BAU

Progetto / Progetto Restaurant Stochas, Ahrntal / Südtirol (IT) Valle Aurina / Alto Adige (IT)

- **Baumanagement / Gestione del Progetto**
Michaeler & Partner
Tel. +39 0472 978 140
www.michaeler-partner.com
- **Architektur / Architettura**
Wodnar Planungs GmbH
Tel. +43 533 762 310
www.wodnar-design.com
- **Elektroplanung / Progetto impianti elettrici**
Elektrotec des Prens Manfred
Tel. +39 0474 653 417
www.elektrotec.it
- **Malerarbeiten / Pitture**
Gasteiger eGmbH – Srls
Tel. +39 348 141 9537
www.gasteigergmbh.it

PARTNER SUL CANTIERE



Wir bedanken uns
für das entgegengebrachte Vertrauen
und die gute Zusammenarbeit.

Design für Hotelerie und Tourismus
Planung | Interiordesign | Machbarkeitsstudien
Kostenermittlung | Projektbetreuung

WODNAR

Wodnar Planungs GmbH
Zimmermoos 44
A - 6230 Brixlegg/Tirol
☎ 0043 664 888 702 55
☎ 0043 5337 62310
office@wodnar-design.com
www.wodnar-design.com



SKYLOUNGE® By Jacuzzi®

Luxus auf kleinem Raum

Sie trägt die Handschrift von DNA | Kaluderovic & Condini, die neue SKYLOUNGE® von Jacuzzi. Die Outdoor-Whirlwanne kann Dank ihrer witterungsbeständigen Ummantelung und dem UV-Schutz Sommer wie Winter draußen genutzt werden. Der leicht angehobene Rand bettet Ihren Kopf sanft beim Liegen und stützt ihn sicher beim Eintauchen. Je nach Sitz- oder Liegeposition massiert das patentierte PowerPro® System verschiedene Körperteile. Die Unterwasser-Led-Leuchten sorgen zusätzlich für eine stimmungsvolle Atmosphäre.

Grande lusso su spazio ridotto

Porta la firma di DNA | Kaluderovic & Condini, il nuovo SKYLOUNGE® di Jacuzzi. La vasca idromassaggio outdoor può essere utilizzata all'aperto sia in estate che in inverno grazie al rivestimento resistente alle intemperie e ai raggi UV. Il bordo leggermente rialzato sostiene delicatamente la testa quando in posizione sdraiata e quando ci si immerge nell'acqua. A seconda della posizione seduta o sdraiata, il sistema brevettato PowerPro® massaggia differenti parti del corpo. In più le luci a LED subacquee creano un'atmosfera suggestiva.

>> www.innerhofer.it

„Selbst bei herausfordernden Projekten finden wir als langjährige Berater im Gespräch mit unseren Kunden die individuell beste Lösung.“

Von der Idee bis zur Realisierung sind wir der richtige Partner. Nicht allein das Finanzierungskonzept, sondern das gesamte Paket steht im Vordergrund. Wenn alle Handwerker die Baustelle bereits verlassen haben, sind wir noch hier, um unsere Kunden in allen weiteren Angelegenheiten bestmöglich zu begleiten.“

„Auch in den Projekten, die uns am meisten begeistern, ist es unsere Aufgabe, die Lösung zu finden, die am besten zu den Wünschen und Anforderungen unserer Kunden passt.“

Siamo un partner affidabile, e seguiamo i lavori dalla prima idea fino alla loro realizzazione. Diamo infatti priorità non solo al finanziamento, ma al progetto nel suo complesso. Anche quando tutti gli operatori hanno lasciato il cantiere, rimaniamo a disposizione dei nostri clienti, per fornire loro supporto in qualsiasi circostanza.“



STEIN AUF STEIN mit STEINER BAU

Schlüsselfertige Projekte |
Neubau | Sanierungen |
WDVS-Systeme |
Außengestaltungen

PIETRA SU PIETRA con STEINER BAU

Costruzioni "chiavi in mano" |
nuove costruzioni |
ristrutturazioni | sistemi ETICS |
sistemazioni esterne

>> www.steinerbau.com



baierl + demmelhuber

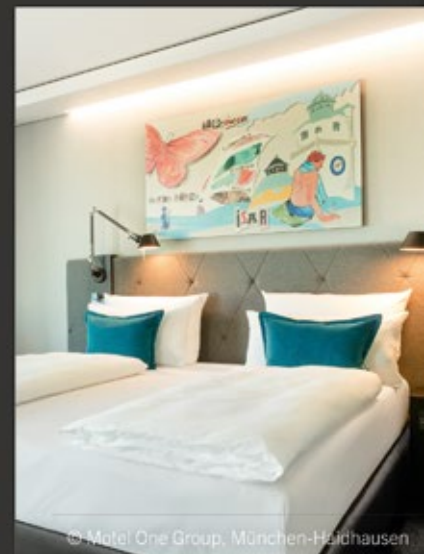
B+D HOTEL WIR BAUEN INNENRÄUME MIT HERZ + VERSTAND.

WAS WIR FÜR SIE TUN:

Wir übernehmen in Ihrem Hotel den vollständigen Innenausbau und bieten Ihnen damit alle Gewerke aus einer Hand. Von den Zimmern und Tagungsräumen über öffentliche Lounges bis hin zum Wellness- und Empfangsbereich, für Budget- und Fünf-Sterne-Hotels: Wir statten die Räumlichkeiten Ihren Vorstellungen entsprechend aus.

WIE SIE DAVON PROFITIEREN:

baierl + demmelhuber vereint echtes Handwerk und ingenieurtechnisches Know-how mit professionellem Projektmanagement zu einem reibungslosen Projekterfolg im Innenausbau. Unsere Expertise als Generalunternehmer garantiert die fachmännische Umsetzung Ihres Projekts sowie die effiziente Koordination der verschiedenen Dienstleister.



baierl + demmelhuber
Cranachstraße 5
84513 Töging am Inn
hotel@demmelhuber.de

www.demmelhuber.de

Hotel Diamant, Naturns, Familie Weithaler,
Beratung und Finanzierung durch die Volksbank

Werbekampagne für Retailkunden.

Umbau, Ausbau, Neubau?

Zur perfekten Planung gehört eine Finanzierung auf Maß. Als Ihr Partner stehen wir Ihnen von der Beratung bis zur Abwicklung zur Seite.