AUSGABE | EDIZIONE | EDITION 31 | 2019

HOTELBAUJOURNAL

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

Spedizione in a.p. - 70% - DCI Bolzano - Tasse percue - Economy/C - I.R.

COVER STORY

HOTEL SALTUS

Zwischen Wald, Bergen und Grenzenlosigkeit
Tra boschi, montagne e paessaggi senza confine

REPORTS

FALKENSTEINER CLUB FUNIMATION KATSCHBERG

More fun, more design, more splash.

HOTEL SIMPATY

Tradition im neuen Kleid
Tradizione in nuova veste

FALKENSTEINER PREMIUM CAMPING ZADAR

Neue Maßstäbe im Campingsegment gesetzt
New standards set in the camping segment

SNAPSHOT REPORTS

HOTEL SCHERLIN

JOYN SERVICED LIVING VIENNA IM QBC 6.2

HotelbauJournal | NR. 31/2019 | Michaeler & Partner | Auflage/Edition 11.000

NEU! ÖHV-Seminarreihe zum Hotelbau!

Holen Sie sich wertvolles Know-how für die Planung, Einrichtung und Instandhaltung Ihres Neu- oder Umbaus!

12.11.2019 Materialkunde – Geld sparen mit dem richtigen Einsatz von Materialien
13.11.2019 Hotel Interior Design – Akzente setzen, Marke schaffen, Gäste binden!
14.11.2019 Planen, Finanzieren, Bauen – erfolgreiche Projektplanung vom Anfang bis zum Ende

Seminarort für alle Termine: Leogang
Die Seminare können einzeln oder im Paket gebucht werden.

Infos und Anmeldung unter www.oehv.at/seminare

KOMBIANGEBOT:
Für alle drei Seminare anmelden und 15 % sparen!

GEPRÜFTES QUALITÄTSMANAGEMENT SYSTEM
ZERTIFIZIERT
ISO 29990:2010
ÖHV-CAMPUS

Der ÖHV-Campus ist das einzige ISO-zertifizierte Weiterbildungsinstitut für die Hotellerie.

„Was bleibt, ist die Veränderung; was sich verändert, bleibt."
"What remains is change; what changes remains."
Michael Richter

Es freut uns sehr, Ihnen die diesjährige Ausgabe des Hotelbau Journals präsentieren zu dürfen.
Getreu des Zitates von Michael Richter steht die ständige Weiterentwicklung im Zentrum unserer Beratungstätigkeit: Mit Expertise, Fachwissen und viel Feingefühl hat sich das Team von Michaeler & Partner der Ideen seiner Kunden angenommen und diese gemeinsam mit ihnen in konkrete Pläne umgewandelt. Dabei wurden tolle Projekte realisiert, die wir Ihnen in dieser Edition mit Freude vorstellen.
Wir begleiten unsere Kunden von der Projektentwicklung über das Baumanagement bis hin zur Unternehmensberatung in allen Phasen. Diese 360° Betreuung und die ganzheitliche Betrachtung der Dinge nehmen in unserem Unternehmen einen besonderen Stellenwert ein. All das erlaubt uns, die Tätigkeiten genauestens auf die Bedürfnisse unserer Kunden und die Anforderungen der Zeit abstimmen zu können.
In unserer schnelllebigen Zeit, in der Entwicklung auf Entwicklung folgt, sind der Blick auf das eigene Umfeld sowie die Gegenwart und in die Zukunft umso wichtiger. Deshalb informieren wir Sie auch in dieser Ausgabe 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 Mitterrutzner und Roman Kopacek

We are pleased to present to you this year's edition of the Hotelbau Journal.
True to Michael Richter's quote, continuous development is at the focus of our consulting activities: thanks to their expertise, specialist knowledge and a large dose of sensitivity, the Michaeler & Partner team has taken on customers' ideas, transforming them together into concrete plans. In doing so, fantastic projects have been realized, which we are pleased to present to you in this edition.
We accompany our customers through all the phases from project development through construction management down to management consulting. In our enterprise, this all-round support and a holistic view of things have a special significance. All this allows us to tailor our activities to suit our customers' needs and the demands of the times.
In our fast-moving world, where one development is swiftly followed by another, it is all the more important to look at one's own environment as well as at the present and the future. That's why this issue also informs you about current trends and omnipresent topics in the industry.
We hope you enjoy reading it and that you find inspiration for your own upcoming projects!

Otmar Michaeler, Karin Mitterrutzner and Roman Kopacek

Dr. Otmar Michaeler
CEO FMTG AG

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

Roman Kopacek
Managing Director
Michaeler & Partner
Wien/Vienna

MICHAELER & PARTNER
PROJECTS AND PEOPLE IN TOURISM

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

KONZEPTION

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

360° TOURISMUS-BEGLEITUNG

REALISIERUNG

STRATEGISCHE BETREUUNG

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

VAHRN Tel. +39 0472 978 140 | WIEN +43 1 605 40 50
info@michaeler-partner.com | www.michaeler-partner.com

INHALT

CONTENT

COVER STORY

6 **Hotel Saltus**
Zwischen Wald, Bergen und Grenzenlosigkeit

COVER STORY

6 **Hotel Saltus**
Tra boschi, montagne e paessaggi senza confine

REPORT

24 **Falkensteiner Club Funimation Katschberg**
More fun, more design, more splash.
38 **Hotel Simpaty**
Tradition im neuen Kleid
54 **Falkensteiner Premium Camping Zadar**
Neue Maßstäbe im Campingsegment gesetzt

REPORT

24 **Falkensteiner Club Funimation Katschberg**
More fun, more design, more splash.
38 **Hotel Simpaty**
Tradizione in nuova veste
54 **Falkensteiner Premium Camping Zadar**
New standards set in the camping segment

SNAPSHOT

70 **Hotel Scherlin**
Erweiterung Hotel Scherlin
74 **JOYN serviced living VIENNA im QBC 6.2**
Attraktiver Raum gestaltet für offenes Miteinander als auch Rückzug

SNAPSHOT

70 **Hotel Scherlin**
Ampliamento Hotel Scherlin
74 **JOYN serviced living VIENNA in QBC 6.2**
Attractive space designed both for retreat and open communal togetherness

INTERVIEW

22 Interview mit der Unternehmerfamilie Hotel Saltus

INTERVIEW

22 Intervista con la famiglia imprenditrice Hotel Saltus

TOPIC

36 Controlling in der Hotellerie
50 Sale-and-lease-back-Modelle
66 Schnittstellen-/Abgrenzungsliste

TOPIC

36 Controlling nel settore alberghiero
50 Sale-and-lease-back models
66 Interface/demarcation list

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 I Eintragung am Landesgericht Bozen/Registered at the Regional Court Bolzano am/on 12.02.02, Nr. 4/2002 R.St. I Für den Inhalt verantwortlich/Responsible for the content: Willy Vontavon I Druck/Print: Athesia Druck, Bozen I Titelfoto/Cover: Hotel Saltus, Foto © Nectar & Pulse I Projektleitung/Project Management: Christina Hofer I Projektassistenz/Project assistant: Maria Schönegger I Grafik/Graphic & Layout: Susanne Stumpf, Dipl. Designer (FH), 91207 Lauf I Autoren dieser Ausgabe/Authors of this edition: Bea Mitterhofer, Dominik Rieder, Rochel Sarikov, Claudia Gabriel, Christina Hofer, Maria Schönegger.

Zwischen Wald, Bergen und Grenzenlosigkeit

Fotos: © Nectar & Pulse und Davide Perbellini

Das neue Hotel Saltus (Jenesien, Südtirol) ist ein Eco Hotel inmitten von Kiefern und Fichten mit wunderbarem Blick auf die Dolomiten.

Tra boschi, montagne e paesaggi senza confini

Il nuovo hotel ecologico Saltus (San Genesio Atesino, Alto Adige) è immerso tra pini e abeti con una stupenda vista sulle Dolomiti.

Berg und Stadt

Auf 1.100 Metern Höhe, hoch auf dem Berg und trotzdem nur acht Kilometer von Bozen entfernt, liegt das Hotel Saltus direkt am Waldrand. Gemäß der Vision „Natur leben, weil wir Natur sind", bietet sich dem Gast eine Plattform für authentische, umweltbewusste Entspannung mit WaldSpa, eleganter Badewelt mit Infinity- und Indoor Pool auf dem Dach, Wandergalerie sowie Yoga, Waldbaden, Entspannungstechniken und vielem mehr.

Montagna e città

L'hotel Saltus, situato su in montagna a 1.100 metri di altitudine e tuttavia a soli otto chilometri da Bolzano, sorge al limitare del bosco. All'insegna della visione "Vivere la natura, perché noi ne siamo parte" propone all'ospite una piattaforma per un relax autentico nel rispetto dell'ambiente, che offre spa del bosco, elegante zona pool sul tetto con piscina coperta e infinity, galleria delle escursioni e yoga, bagni nel bosco, tecniche di rilassamento e molto altro ancora.

Malerarbeiten und Trockenbau
Lavori pittore e sistemi costruzione a secco
TRAUT GmbH
Möslweg / Via palude 15
39021 Goldrain / Coldrano
Tel. 335 565 1481
info@malerbetrieb-traut.com
www.malerbetrieb-traut.com

BRUNNER LEITER
HOCH · TIEFBAU · FORSTTECHNIK · ÖKOWEGEBAU
TRANSBAGGER
TIEFBAU · RECYCLING · MECHANISCHE WERKSTATT

QUALITÄTS-
TÜREN AUS
HOLZ.
aster.bz
ASTER

01 Outdoor-Ruhebereich des „Forest Spa“
01 Area riposo all'aperto della "Forest Spa"

02 Pool-Liegefläche mit einheimischem Porphyr und Zirben-Liegen
02 Zona a bordo piscina in porfido locale e lettini in legno di pino cembro

HÖLLER
BODENLEGER & TAPEZIERER
HOLZ-, TEPPICH-, PLASTIKBÖDEN & VORHÄNGE
Kreuzweg 22 - 39050 Jenesien (BZ)
Tel. 0471 36 30 36 - Mobil 335 12 43 874
e-mail hoeller.andreas@dnet.it

Natürlichkeit und Eleganz

Der Zubau besteht aus drei Baukörpern, die sich unaufdringlich und leicht ins Gelände einfügen. Dadurch erreichen sie eine außergewöhnliche Verbindung zur Natur. Der Wald – zentrales Element des Konzepts – geht eine besondere Symbiose mit der neuen Architektur ein. Die Kombination aus einheimischer, vorvergrauter Lärche mit viel Glas verleiht dem Hotel ein ehrliches, edles Erscheinungsbild.

Naturalezza ed eleganza

L'edificio annesso comprende tre corpi che si integrano nell'ambiente circostante con discrezione ed eleganza, instaurando un legame davvero straordinario con la natura circostante. Il bosco – l'elemento centrale del progetto – forma una simbiosi particolarissima con la nuova architettura. L'abbinamento tra legno di larice locale ingrigito e molto vetro conferisce all'hotel un aspetto sincero e raffinato.

audiotec
STEINER DIETMAR
Bahnhofstr. | via stazione 25
39030 Olang | Valdaora
M +39 348 221 69 93
T +39 0474 49 73 06
F +39 0474 49 57 70
info@audiotec.it
www.audiotec.it
SOUND
LIGHT
SAFETY

FLATZ & WINDISCH
MÖBELWERKSTATT
Dr.-Jakob-Köllensperger-Straße 10
I - 39011 Lana (Burggrafenamt)
Tel. +39 0473 550257
Fax +39 0473 559140
E-Mail: info@mfw.it

Licht aus Leidenschaft
Lichtplanung - Lichtdesign
Im Dialog zwischen
Funktion und Atmosphäre
Golfweg 6 • A-9231 Velden • Tel. +43 (0)676 4466783 • www.studiolplan.at
studio L plan
die lichtplaner

PRIMA

01 Fassade aus einheimischem, vorvergrauten Lärchenholz
01 Facciata in legno di larice locale preinvecchiato

02 Heller Lobbybereich mit Vollverglasung
02 Lobby luminosa con pareti completamente in vetro

TECHNIKSPIEGEL

Hotel Saltus, Jenesien / Südtirol (IT)
Auftraggeber: Familie Gamper / Mumelter

- Architektur und Interior Design: tara architekten
- Bruttogeschossfläche: 3.700 m²
- Bruttorauminhalt: ca. 14.000 m³
- Bauzeit: Jänner – Juli 2019
- Klassifizierung: 4 Sterne Superior
- Besonderheit: Eco-Hotel, Architektur eingebettet in den Wald, Sky-Pool mit Blick auf die Dolomiten, Waldsauna
- Investitionskosten: ca. 8,0 Mio. Euro

DIE LEISTUNGEN VON MICHAELER & PARTNER

Machbarkeitsstudie:
Dott. Arnold Harrasser
Christina Hofer, BA

Projektmanagement:
Karin Mitterrutzner, MSc
Geom. Roman Tammerle

DETTAGLI TECNICI

Hotel Saltus, San Genesio Atesino / Alto Adige (IT)
Committente: Famiglia Gamper / Mumelter

- Architettura e Interior Design: tara architekten
- Superficie di piano lorda: 3.700 m²
- Cubatura lorda: ca.14.000 m³
- Periodo dei lavori: gennaio – luglio 2019
- Classificazione: 4 stelle Superior
- Particolarità: hotel ecologico, architettura integrata nel bosco, piscina sul tetto con vista sulle Dolomiti, sauna nel bosco
- Costi di investimento: ca. 8,0 mio. Euro

SERVIZI DELLA MICHAELER & PARTNER

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

Gestione del progetto:
Karin Mitterrutzner, MSc
Geom. Roman Tammerle

01 Indoor-Pool im Dachgeschoss
01 Piscina coperta nel piano mansardato

02 Sauna und Ruhebereich mit direktem Waldblick
02 Sauna e area riposo con vista diretta sul bosco

Den Wald zelebrieren

Der neue Wellnessbereich mit Saunalandschaft und Yogaraum erstreckt sich auf zwei Ebenen: Der Saunabereich „Forest Spa“ wurde bewusst „inmitten des Waldes“ platziert. Große Panoramafenster geben den Blick in Richtung Wald frei und holen diesen ins Innere. Auf der Terrasse, einem Outdoor-Liegeraum, wird der Wald selbst zum Teil der Einrichtung. Der Poolbereich mit Innen- und Außenpool befindet sich nun auf dem Dach. Der Außenpool eröffnet einen unvergleichlichen Infinityblick auf die Dolomiten. Als besonderes Merkmal wurde hier ein lokaler, roter Porphyr als Bodenbelag gewählt.

Celebrare il bosco

La nuova zona wellness con sauna e spazio yoga si estende su due livelli: l’area “spa del bosco” è stata posizionata intenzionalmente “in mezzo al bosco”. Ampie finestre panoramiche permettono di spaziare con lo sguardo sul bosco e lo integrano nell’ambiente. Il bosco stesso diventa addirittura parte dell’arredamento della terrazza solarium. La zona pool si trova ora sul tetto e comprende una piscina coperta e una piscina scoperta infinity con una fantastica vista sulle Dolomiti. Una caratteristica del tutto speciale è il porfido rosso locale scelto per la pavimentazione.

STECKBRIEF

Hotel Saltus, Jenesien / Südtirol (IT)

- Neubau von 28 Zimmern und Suiten
- Neuer Eingangsbereich mit Rezeption, Lobby sowie Bistro
- Errichtung eines Indoor-Pools sowie eines Outdoor-Infinity-Pools im Dachgeschoss mit dazugehöriger Sonnenterrasse
- Wellness- und Spa-Bereich mit Behandlungsräumen, Sauna, Ruhebereich und Blick in den Wald
- Neubau einer Tiefgarage

SCHEDA SINTETICA

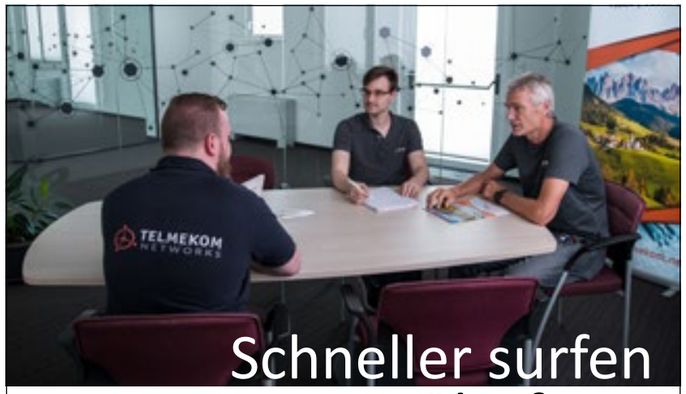
Hotel Saltus, San Genesio Atesino / Alto Adige (IT)

- Realizzazione di 28 nuove camere e suite
- Nuova area di ingresso con reception, lobby e bar
- Costruzione di una piscina coperta e di una piscina esterna infinity all'ultimo piano con relativa terrazza solarium
- Zona wellness e spa con locali di trattamento, sauna, area riposo e vista sul bosco
- Realizzazione di un nuovo garage sotterraneo

01 Outdoor-Infinity-Pool mit roter Fliese
01 Piscina esterna infinity con piastrelle rosse

Fliesenservice KG
PATRICK SCHWIENBACHER
Fliesen Naturstein Holzböden
www.fliesenservicekg.it
info@fliesenservicekg.it
0473 490 929

fenster
WOLF
entdecke deine aussicht

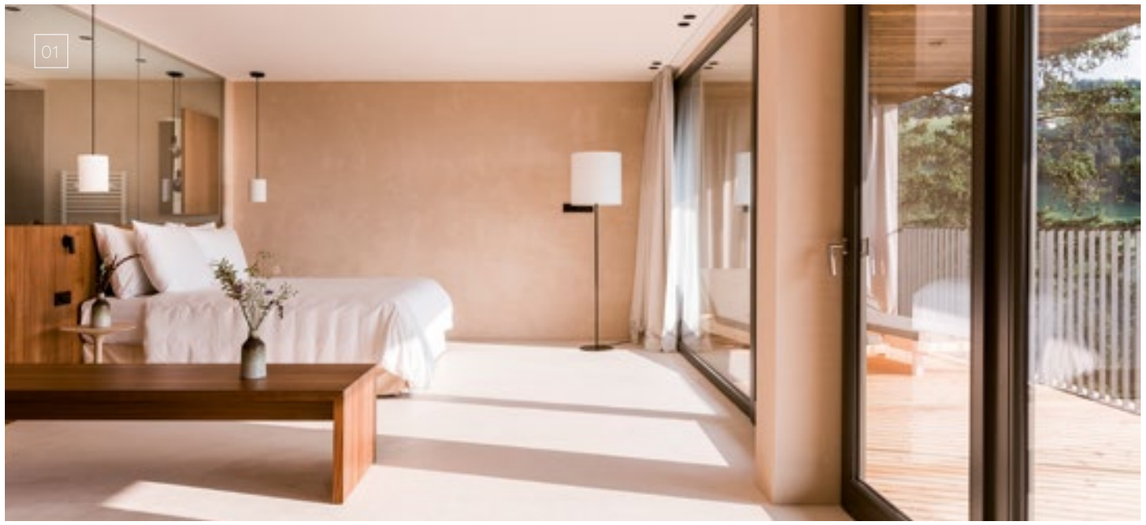


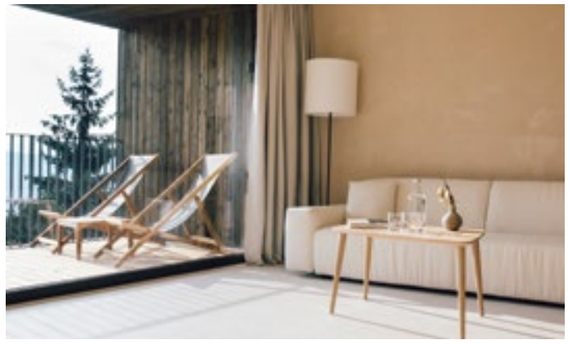
Schneller surfen mit Glasfaser

Es ist ganz einfach auf der Breitband-Überholspur zu surfen und mit Telmekom steht Ihnen ein kompetenter Partner zur Seite

Wir sind seit über 25 Jahren in der Telekommunikationsbranche tätig. Der Kontakt mit unseren Kunden ist von großer Bedeutung. Wir genießen volles Vertrauen als Telefondienstanbieter. Als innovatives Unternehmen, darf man jedoch nicht stehen bleiben.
Telmekom ist zum Internetserviceprovider geworden.
Die Produktplatte reicht mittlerweile von der klassischen Telefonanlage, über modernste Wireless Infrastrukturen, VoIP - Telefonie, Richtfunk, Webhosting bis hin zu Internet - Komplettlösungen für jegliche Art von Betrieben. Die Zukunft liegt sicherlich in der digitalen Welt und unser Ziel ist es gemeinsam mit unseren Kunden ihre Unternehmen für Neuerungen in der Internettechnologie zu rüsten.

TELMEKOM NETWORKS
Fiber | Voice | Internet
Lana | Bruneck | Trient
info@telmekom.com
www.telmekom.net
+39 0473 553 700





01 Zimmer mit speziell gespachteltem Boden und Wänden
01 Pavimento e pareti delle camere con speciale stuccatura

Ruhe und Entfaltung

Sowohl in den öffentlichen Bereichen als auch in den neuen Zimmereinheiten legt das neue Interior Design viel Wert auf schlichte Eleganz, Minimalismus und natürliche Geradlinigkeit. Der neue Eingangsbereich gestaltet sich großzügig und offen mit viel Tageslicht. Die Vollverglasung in den neuen Zimmern und Suiten lassen den Wald und die Dolomiten wirken. Die Kombination wertvoller Materialien wie Leinen, Wolle, Lehm und Kalk mit warmen, erdigen Tönen, die Ausrichtung der Betten in Richtung Natur und die Liegenische am Fenster runden die einzigartigen Wohneinheiten konzeptgetreu ab.

Tranquillità e spazi per esprimersi

Il nuovo design degli interni attribuisce grande valore a un'eleganza semplice, al minimalismo e a una linearità naturale sia negli spazi comuni che nelle nuove camere e suite. L'area dell'ingresso si presenta ampia e accogliente ed è inondata di luce naturale. Le nuove pareti completamente in vetro trasportano nelle camere e nelle suite il respiro del bosco e delle Dolomiti. La combinazione di materiali originari come il lino, la lana, l'argilla e la calce con le tonalità calde della terra, l'orientamento dei letti verso la natura e il divano nella nicchia della finestra completano con coerenza semantica le unità abitative davvero uniche nel loro genere.

Ihr Installateur mit 24 h Service aus Algund
A. OBERHOFER GmbH
Heizungs- und Sanitäranlagen - Impianti di riscaldamento e sanitari
Algund (BZ) Tel. 0473 200932 - e-mail: info@oberhofergmbh.it
24 h Service - tel. 336 48 48 96

SANIKAL
Traumbäder für glückliche Gäste
Bagni da sogno per ospiti felici

www.sanikal.com

01 Moderne Lösung: Durchlaufende Theke mit Rezeption und Bar
01 Soluzione moderna: bancone continuo con reception e bar

PARTNER AM BAU

Projekt / Progetto
Hotel Saltus, Jenesien / Südtirol (IT) /
San Genesio / Alto Adige (IT)

- **Baumanagement / Gestione del Progetto**
  Michaeler & Partner
  Tel. +39 0472 978 140
  www.michaeler-partner.com
- **Architektur und Bauleitung / Architettura e direzione lavori**
  Tara Architekten
  Tel. +39 0473 690 098
  www.arch-tara.it
- **Planung Badewassertechnik / Progettazione tecnica piscine**
  Plan4D GmbH
  Tel. +43 5232 771 54
  www.plan4d.at
- **Beleuchtungsplaner / Progettazione illuminazione**
  StudioLplan
  Tel. +43 676 446 6783
  www.studiolplan.at
- **Heizung und Sanitäranlagen / Impianti termosanitari**
  Oberhofer A. GmbH
  Tel. +39 0473 200 932
  www.oberhofer-gmbh.it
- **Elektroinstallationen / Installazioni elettriche**
  Elektro A. Haller OHG
  Tel. +39 0471 633 044
  www.elektro-haller.com
- **Erdarbeiten / Movimentazione terra**
  Brunner Matthias & Leiter Paul OHG
  Tel. +39 0474 680 640
  www.brunner-leiter.com
- **Tischlerarbeiten Zimmer / Opere di falegnameria camere**
  Flatz Martin & Windisch Bernhard OGH
  Tel. +39 0473 550 257
  www.mfw.it
- **Fenster / Finestre**
  Wolf Fenster AG
  Tel. +39 0472 412 107
  www.wolf-fenster.it
- **Schwimmbadtechnik / Impiantistica piscina**
  Poolshop OHG
  Tel. +39 0473 564 550
  www.poolshop.it
- **Kalte Böden / Pavimenti freddi**
  Fliesenservice KG
  Tel. +39 0473 490 929
  www.fliesenservicekg.it
- **Türen / Porte**
  Aster GmbH
  Tel. +39 0471 354 800
  www.aster.bz
- **Tischlerarbeiten Allgemeinbereiche / Lavori di falegnameria spazi comuni**
  Malfertheiner OHG
  Tel. +39 0471 725 066
  www.malfertheiner-ohg.it
- **Sanitäre Ausstattung / Arredo sanitario**
  Sanikal KG
  Tel. +39 0471 061 900
  www.sanikal.com
- **Warme Böden / Pavimenti caldi**
  Höller Andreas
  Tel. +39 0471 363 036
  E-Mail: hoeller.andreas@dnet.it
- **Maler / Pittore**
  Traut GmbH
  Tel. +39 335 565 14 81
  www.malerbetrieb-traut.com
- **Kücheneinrichtung / Arredo tecnico cucina**
  Niederbacher GmbH
  Tel. +39 0471 968 600
  www.niederbacher.it
- **Sauna**
  devine wellness-anlagenbau GmbH
  Tel. +43 5338 614 65
  www.devine.at
- **Telefonanlage & Internet / Impianto telefonico e internet**
  Telmekom Networks
  Tel. +39 0473 551 134
  www.telmekom.net
- **Regelung / Domotica**
  Gremes Günther GmbH
  Tel. +39 0474 551 134
  www.gremes.it
- **Beschallungsanlage / Impianto di diffusione sonora**
  Audiotec
  Tel. +39 0474 497 306
  www.audiotec.it
- **Erstausstattung / Oggettistica**
  Prima GmbH
  Tel. +39 0471 637 524
  www.prima.bz
- **Automatische Schiebetüren / Porte scorrevoli automatiche**
  Doormatic Sas di Anzelini Graziano & C.
  Tel. +39 0473 443 799
  www.doormatic.it

PARTNER SUL CANTIERE

CLAUDIA, HEDWIG UND NADJA GAMPER | Unternehmerfamilie/famiglia imprenditrice

Frauenpower³

Claudia, Hedwig und Nadja Gamper über ihr neu gestaltetes Saltus

Mit der Erweiterung des Hotel Tschögglbergerhof zum Hotel Saltus geht Ihr einen mutigen Schritt. Was hat Euch dazu inspiriert?

Nadja Gamper: Im Tschögglbergerhof sind wir, meine Schwester Claudia und ich, aufgewachsen. Stammgäste kennen uns bereits von Geburt an und die Wände dort sind unser Zuhause, in dem wir groß geworden sind. Seit jeher leben vier Generationen unter einem Dach und die Rolle als Gastgeber bekam bereits unsere Oma in die Wiege gelegt. Es war schon immer so in unserer Familie, dass die Damen für die Gäste da waren und die Männer sich anderen Berufen widmeten. Der Tschögglbergerhof hat 80 Prozent Stammgäste und seinen eigenen Charakter. Diesen wollten wir auf keinen Fall verändern. Wir hätten es nämlich nicht besser machen können als es unsere Großmutter und Mutter gemeinsam machten.

Gleichzeitig haben wir aber auch einen Wandel der Bedürfnisse in vielen Gesprächen mit Gästen und Freunden wahrgenommen. Ein starker Wunsch nach Rückzug, den Luxus des Einfachen leben. Ein „Zurück zur Natur". Allerdings braucht unsere Natur selbst Erholung und daher war es für uns naheliegend zu zeigen, dass Genuss und Entspannung nicht auf Kosten der Natur gehen müssen, dass Luxus nachhaltig sein kann. Wir möchten dazu inspirieren, Nachhaltigkeit in den eigenen Alltag zu integrieren. Und da sind wir bei unserem neuen Eco-Hotel Saltus. Ein Hideaway gebaut aus nachhaltigen Materialien wie Leinen, Wolle, Lehm, Kalk, Südtiroler Porphyr, Nuss- und Zirbenholz. Langlebige Materialien, mit Bedacht gewählt. Wahre Klassiker soll unser Saltus bekommen. Ein Hotel, welches in der schnelllebigen Zeit Standhaftigkeit zeigt.

Wie lange hat der Reifungsprozess bis zum finalen Konzept gedauert?

Vom ersten gemeinsamen Brainstorming bis zum finalen Konzept lagen mindestens zwei Jahre. Also viel länger als der eigentliche Bau, was sich im Nachhinein als großer Vorteil herausgestellt hat.

Wie würdet Ihr die Vision für das Saltus beschreiben?

Gemäß unserer Vision „Natur leben, weil wir Natur sind", bieten wir eine Plattform für authentische, umweltbewusste Entspannung. Anhaltende Entschleunigung suchen wir durch sanfte Aktivität, bewussten Genuss und kräftigende Natur.

Was sind die zentralen Erfolgsfaktoren?

Klingt abgedroschen, ist aber wahr: Leben, woran man selbst glaubt. Daraus ergibt sich ein für uns schlüssiges Konzept rund um Umweltschutz, ehrliche, transparente und nachhaltige Unternehmensführung. Wir lieben unsere Arbeit und genießen die Liebe zum Detail. Es ist wahrscheinlich auch von Vorteil, dass wir unterschiedlich gefächerte Interessen haben und uns daher nicht in die Verantwortungsbereiche grätschen.

Was waren die größten Herausforderungen?

Während und vor der Bauphase gab es mehrere Herausforderungen. Lassen wir bürokratische Hürden außen vor, waren der konstante Zeitdruck und gleichbleibend hoher Qualitätsanspruch enorme Stressfaktoren.

Welche Empfehlung könnt Ihr aus dieser Erfahrung ableiten?

Kompetente sowie professionelle Berater. Ein klares Konzept, anhand dessen man immer wieder Kurskorrekturen vornehmen kann und vor allem eine Kultur der Handschlagqualität.

La forza di tre donne

Claudia, Hedwig e Nadja Gamper parlano del nuovo Saltus

Con l'ampliamento dell'Hotel Tschögglbergerhof e la trasformazione in Hotel Saltus fate un passo importante. Che cosa vi ha fornito l'ispirazione?

Nadja Gamper: Mia sorella Claudia ed io siamo cresciute nel Tschögglbergerhof. I clienti abituali ci conoscono fin dalla nascita e i locali dell'albergo sono la casa in cui siamo cresciute. Da sempre ci sono quattro generazioni che vivono sotto lo stesso tetto e la tradizione di accogliere gli ospiti è stata iniziata già dalla nonna. Le donne nella nostra famiglia si sono sempre dedicate agli ospiti, mentre gli uomini si sono cercati altre professioni. Il Tschögglbergerhof ha un 80 percento di clienti abituali e possiede un proprio carattere. E noi non volevamo assolutamente modificare questa eredità. Non avremmo certamente potuto fare di meglio di quanto hanno fatto insieme la mamma e la nonna.

Allo stesso tempo, parlando con ospiti e amici, abbiamo anche percepito un cambiamento nelle esigenze. Un forte desiderio di appartarsi, di vivere il lusso del semplice. Un „ritorno alla natura". Tuttavia la natura stessa ha bisogno di riprendersi e quindi era ovvio per noi mostrare che il piacere e il relax non devono andare necessariamente a discapito della natura e che il lusso può essere sostenibile. Vogliamo essere fonte di ispirazione per integrare la sostenibilità nella propria vita quotidiana. E così arriviamo al nostro nuovo Eco Hotel Saltus. Un luogo nascosto, costruito con materiali sostenibili come lino, lana, calce, porfido dell'Alto Adige, legno di noce e di pino cembro. Materiali di lunga durata, scelti in modo attento. Veri classici sono la scelta migliore per il nostro Saltus. Un hotel che in un'epoca che venera la velocità mostri il valore della lentezza.

Quanto è durato il processo di considerazione e valutazione fino a giungere all'idea finale?

Sono passati almeno due anni dal primo brainstorming comune all'idea finale. Molto più tempo quindi della costruzione vera e propria, cosa che poi si è mostrata di grande vantaggio.

Come descrivereste la visione per il Saltus?

Secondo la nostra visione di „Vivere la natura, perché noi ne siamo parte" offriamo una piattaforma per rilassarsi in modo autentico e rispettoso dell'ambiente. Per un'esperienza slow sostenibile ricorriamo ad attività tranquille, al piacere consapevole e alla forza della natura.

Quali sono i fattori centrali del successo?

Sembra trito e ritrito, ma è vero: vivere secondo le proprie convinzioni. Ne risulta per noi un approccio coerente ai temi della tutela dell'ambiente e di una direzione aziendale corretta, trasparente e sostenibile. Amiamo il nostro lavoro e l'amore per i dettagli ci accomuna. Probabilmente il fatto che abbiamo degli interessi molto diversi è anche un vantaggio, non ci sono infatti interferenze reciproche nei settori di competenza.

Quali sono state le sfide più difficili?

Durante e prima che iniziasse la fase di costruzione ci sono state diverse sfide. Lasciando da parte gli ostacoli burocratici, le tempistiche molto strette e l'obiettivo di aspirare sempre a un'elevata qualità sono stati degli enormi fattori di stress.

Quali sono i consigli che potete dare sulla base di questa esperienza?

Consulenti competenti e professionali. Un'idea chiara secondo la quale si possa sempre correggere la rotta e soprattutto una cultura in cui la stretta di mano valga di più di contratti scritti.

more fun, more design, more splash.

Tuning an allen Ecken und Enden im Falkensteiner Club Funimation Katschberg (Katschberg, Kärnten).

Kids just want to have fun

Wenn es um leuchtende Kinderaugen geht, ist man hier genau richtig. Eine Entdeckungsreise für Klein und Groß durch verschiedene Räume auf verschiedenen Ebenen.
Besonders viel wurde an die ganz Kleinen gedacht. Komplett saniert bietet die Indoor Falky Kinder-Wasserwelt nun Attraktionen für viele Altersgruppen. Herzstück ist und bleibt die mehrgeschossige Rutsche. Deren Einstieg ist für die Kleinen jetzt nicht nur über die Treppe erreichbar, sondern auch über ein neues Klettergerüst mit Tunnels und Aussichtsplattform direkt über dem Schwimmbecken.

Kids just want to have fun

If it is about making children's eyes shine, you've come to the right place. A journey of discovery for young and old through different areas on different floors at different levels.
An immense amount of thought was dedicated to the very little ones. Completely renovated, the indoor Falky Children's Water World now offers attractions for many age groups. The core item has always been and still is the multi-storey slide. The children can now access it not only via the stairs, but also via a new climbing frame with tunnels and a viewing platform directly above the swimming pool.

Fotos: © Falkensteiner Hotels & Residences

Fine-tuning is everywhere in Falkensteiner Club Funimation Katschberg (Katschberg, Carinthia).

STECKBRIEF

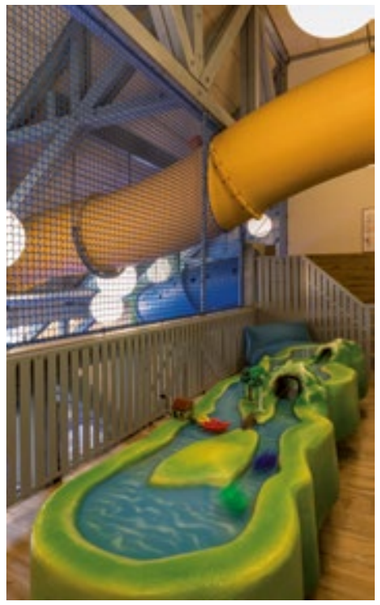
Falkensteiner Club Funimation Katschberg, Katschberg / Österreich (AT)

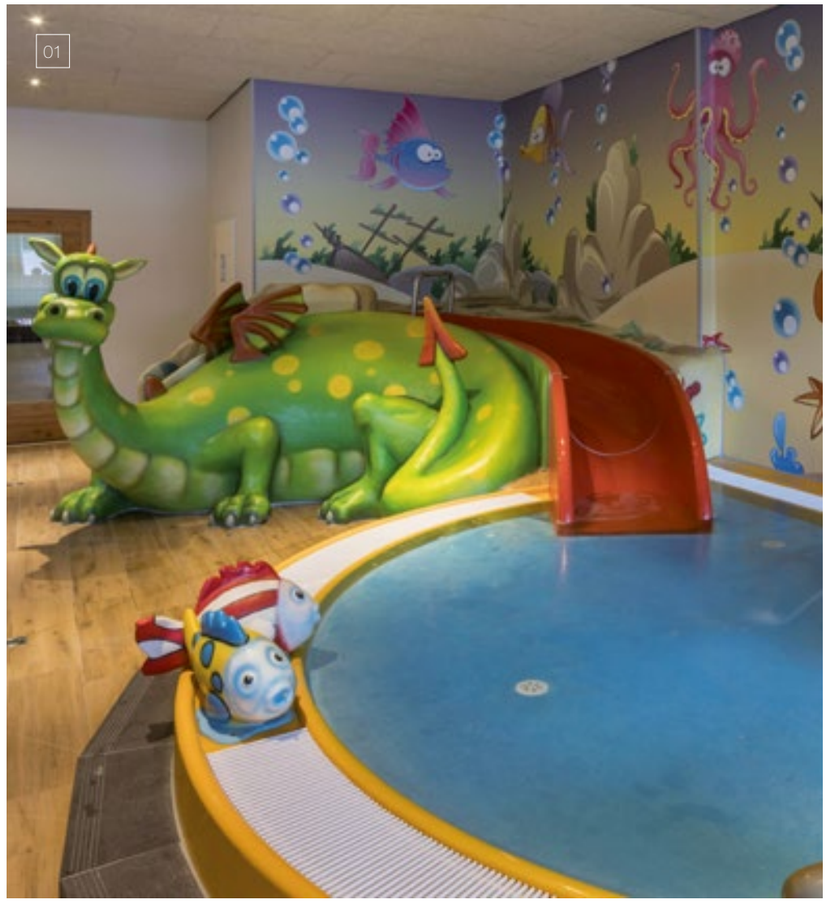
- Umbau des gesamten Restaurant-Bereichs inkl. Erweiterung des Buffets
- Adaptierung des Theaters
- Umbau und Neugestaltung des Falky-Lands Indoor und der Falky Kinder-Wasserwelt
- Neuer „Drachenpfad" für die kleinen Gäste
- Neues Konzept in den Ruheräumen und im Saunabereich
- Erweiterung des bestehenden Außenbeckens
- Soft-Refurbishment von 21 Familien Comfort-Zimmern und 38 Familien Superior-Zimmern

PROFILE

Falkensteiner Club Funimation Katschberg, Katschberg / Austria (AT)

- Conversion of the entire restaurant area incl. extension of the buffet
- Adaptation of the theatre
- Reconstruction and redesign of Falky-Lands Indoor and Falky Children's Water World
- New "dragon path" for the younger guests
- New concept in the relaxation rooms and sauna area
- Extension of the existing outdoor pool
- Soft refurbishment of 21 Family Comfort Rooms and 38 Family Superior Rooms

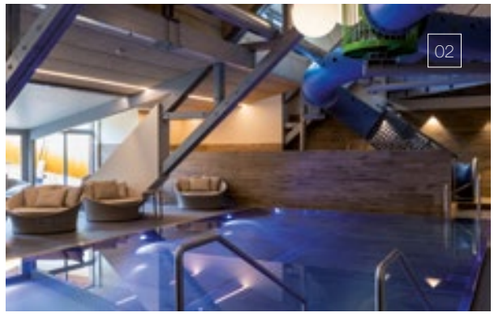




01 Drachenrutsche für die Kleinsten
01 Dragon slide for the younger guests

Die etwas größeren Kinder können sich im neu geschaffenen Spraypark austoben, während für die kleineren eine neue Wasserspielstraße inszeniert wurde. Ungestört von den größeren Kindern können sie hier Absperrungen errichten, ihre Boote und Enten schwimmen lassen und sich auf der Drachenrutsche voll verausgaben. Rundum gibt es gemütliche Sitzplätze für die Begleitpersonen.
Auf den neuen runden Liegeinseln rund um den Pool findet eine ganze Familie Platz und kann entspannt dem Treiben im Wasser zusehen.

The slightly older children can let off steam and power themselves out in the newly created Spraypark, while a new water play street has been created for the younger ones. Undisturbed by the older children, they can build dams here, let their boats and ducks swim and let off steam on the dragon slide. All around there are comfortable seats for those accompanying them.
On the new round reclining islands around the pool there is space for a whole family to relax and watch the hustle and bustle in the water.



02 Gemütliche Liegemöglichkeiten für die gesamte Familie
02 Cosy recliners for the whole family

PLAN4D
POOLS IN PERFEKTION
www.plan4d.at

Falky im Drachenwald

Falkys jüngstes Abenteuer führt ihn mit den Hasen Olli und Liz in den Wald: Zentraler Punkt des neu gestalteten Kinderbereiches ist ein überdimensionaler Drachen, der frech über das Geländer hinaus auf die Treppe schaut. Über diese gelangen die Kinder in den betreuten Bereich. Sie können sich in den Bauch des freundlichen Drachen verkriechen und dort Geschichten vorlesen lassen. Eine jederzeit frei zugängliche Rutsche macht Spaß und verkürzt den Weg nach unten. Im neuen Waldhaus kann man die Abenteuer von Falky nachspielen: Cupcakes backen, fischen und vieles mehr. In der Waldschule sind zudem die Früchte und Blätter des Waldes unterm Mikroskop zu besichtigen...

Falky in the Dragon Forest

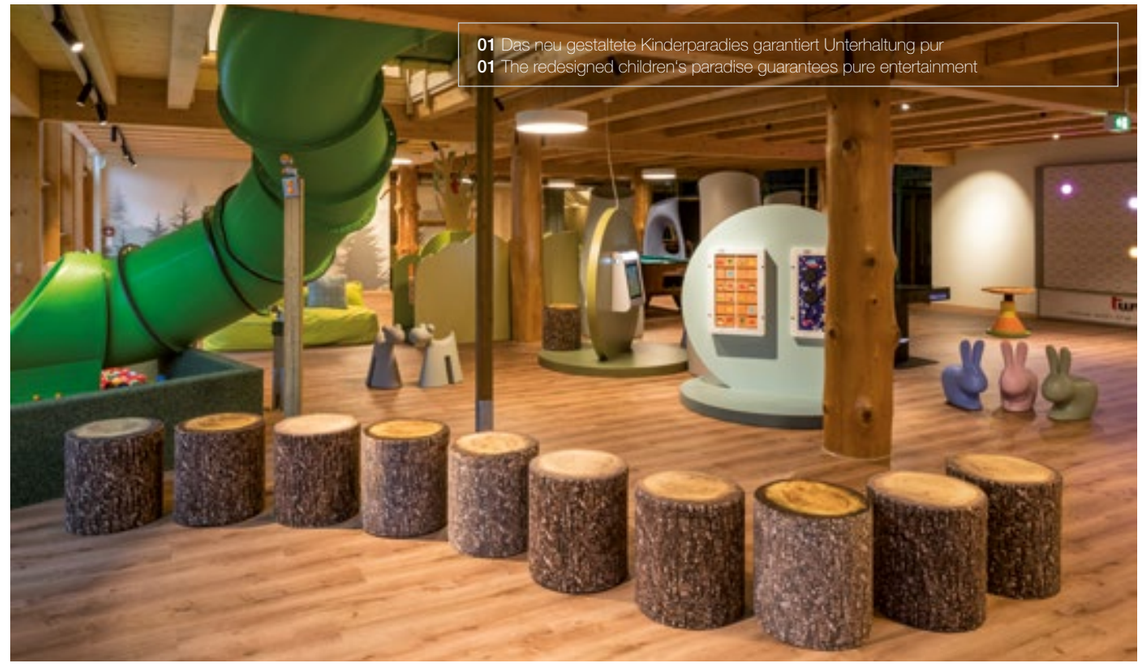
Falky's latest adventure takes him into the forest with the rabbits Olli and Liz: the central point of the newly designed children's area is an oversized dragon which looks out cheekily over the railing onto the stairs. Via these, the children reach the supervised area. They can crawl into the belly of the friendly dragon where they can have stories read to them. A slide that is freely accessible at all times is great fun and speeds up the way down. In the new forest house, they can replay the adventures of Falky: baking cupcakes, fishing and a lot more. In the forest school, they can also see the fruits and leaves of the forest under a microscope...

Malen und basteln, was das Zeug hält

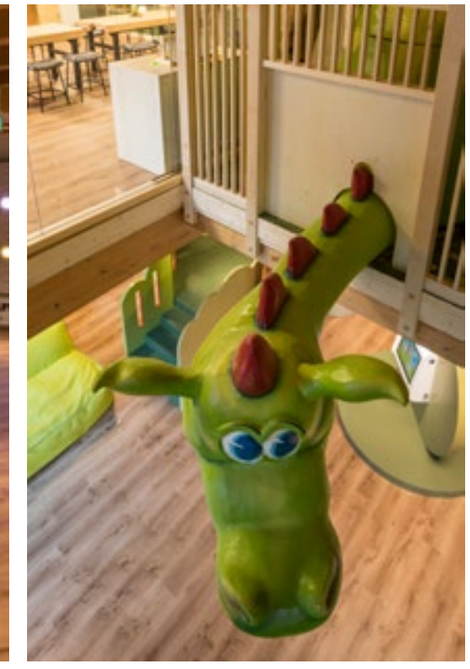
Dafür gibt es nun das Atelier, sowohl für die Kinderbetreuung als auch für Erwachsene. Rund um die Woche können in verschiedenen Kursen kreative Potenziale entdeckt und verfeinert werden.

Full-on painting and handicrafts

For this purpose, a studio is now available both with supervision for children and for adults. They can discover and refine their creative potential in various courses throughout the week.



01 Das neu gestaltete Kinderparadies garantiert Unterhaltung pur
01 The redesigned children's paradise guarantees pure entertainment



GREMSL PARKETT TÜREN TERRASSEN
Verlegung und Montage
HANDEL MIT INNOVATIVEN PRODUKTEN * HANDWERK
7411 Markt Allhau, Gewerbeweg 11
Tel. 03356/21 111

Großtischlerei Wurzwallner GmbH
OBJEKT-MÖBEL-BAU
A-8665 Langenwang
Lindenstraße 14 - 16
Tel.: 03854 / 6166-0
Fax: 03854 / 6166-66
office@wurzwallner.at
www.wurzwallner.at

ATZWANGER
Badewasseraufbereitung für Schwimmbäder
Anlagentechnik von A-Z: Umwelt, Energie, Wasser, Haus.
www.atzwanger.net Salzburg Bozen München Baar Palmanova

01 Modernes Design kombiniert mit rustikalen Akzenten
01 Modern design combined with rustic accents

02 Bessere Orientierung durch unterschiedliche Farbgestaltung der Restaurants
02 Different colour schemes of the restaurants facilitate orientation

Fischhaller

ARCHITEKTUR STUDIO zt:
Dipl.Ing. Klaudia Fux
+43 664 300 77 30
www.room-architecture.at

maler ORTNER GmbH
Geschäftsführer: Dietmar Ortner, Marcus Ortner
9815 KOLBNITZ · Unterkolbnitz 71
Tel.: 04783/2496-0 · Fax: 04783/2496-4
Handy: 0676 / 510 16 37 · 0676 / 510 16 38
E-Mail: maler-ortner@aon.at

Alles außer langweilig…

…ist auch das umgestaltete Restaurant. Viele kleinere Bereiche laden nun mit unterschiedlicher Gestaltung ein. So gibt es beispielsweise das blaue und das rote Restaurant, die bayerische Stube und den Wintergarten. Auf diese Weise können sich auch Kinder gut orientieren und finden wieder zu ihrem Tisch zurück, wenn sie mal ganz alleine zum Buffet gehen. Dort wartet ein besonderes Highlight auf sie: ein eigens für sie kreierter Falky Herd, auf dem für sie zubereitete Gerichte gut zugänglich sind. Hier können sie sich selber uneingeschränkt bedienen.

The redesigned restaurant…

…is anything but boring. Many smaller areas with different designs are inviting. For example, there is the blue and the red restaurant, the bavarian parlor and the winter garden. Thus, children can also orient themselves well and find their way back to their table when they go to the buffet all by themselves. A special highlight awaits them there: a Falky stove created especially for them, where dishes prepared for them are easily accessible. There, they can serve themselves and without any restrictions.

TECHNIKSPIEGEL

Falkensteiner Club Funimation Katschberg, Katschberg / Österreich (AT)
Auftraggeber: Katschberg Hotel Beteiligungs GmbH & Co KG

- Architektur und Interior Design: Room Architecture & beainteriors GmbH
- Bruttogeschossfläche Umbau: 2.350 m²
- Bruttorauminhalt: 9.800 m³
- Bauzeit: April – Juni 2018
- Klassifizierung: 4 Sterne
- Besonderheit: Neugestaltung des Restaurants und Falky-Lands inkl. Nassbereich
- Investitionskosten: ca. 5,0 Mio. Euro

DIE LEISTUNGEN VON MICHAELER & PARTNER

Projektmanagement:
Slavica Djurdjevic
Geom. Roman Tammerle

TECHNICAL DATA

Falkensteiner Club Funimation Katschberg, Katschberg / Austria (AT)
Client: Katschberg Hotel Beteiligungs GmbH & Co KG

- Architecture and Interior Design: Room Architecture & beainteriors GmbH
- Gross floor area, conversion: 2,350 m²
- Gross volume: 9,800 m³
- Construction period: April - June 2018
- Classification: 4 stars
- Special feature: Redesign of the restaurant and Falky-Lands incl. wet areas
- Investment costs: approx. 5.0 Mio. euros

SERVICES MICHAELER & PARTNER

Project Management:
Slavica Djurdjevic
Geom. Roman Tammerle

01 Der neu gestaltete Panoramaruheraum zur puren Entspannung
01 Redesigned panoramic relaxation room for perfect relaxation

02 In den neuen Liegenischen einfach mal die Seele baumeln lassen
02 Just let your soul dangle in the new niches

Aus alt mach neu

Auch die schönsten Zimmer kommen früher oder später in die Jahre. Wenn sie hochwertig ausgestattet sind, braucht es oft nur wenig, sie wieder auf Vordermann zu bringen, damit sie dem Zeitgeist entsprechen und das Feeling bieten, weit weg von zu Hause umgeben von Bergen zu sein. So geschehen bei den Comfort Familienzimmern.

Last but not least

Und auch das gibt es neu zu entdecken: die umgestalteten Ruheräume in der Sauna und im Hallenbad. Neues Design, neue Möbel, neue Attraktionen; vom Wasserbett über die Kuschelnische bis hin zur Schwebeliege findet das Herz alles, was es begehrt.

From old to new

Sooner or later, even the most beautiful rooms show signs of wear. If they are well equipped, it often takes very little to revamp them so that they are in keeping with the spirit of the times and offer the feeling of being far away from home and surrounded by mountains. This is what happened with the Comfort family rooms.

Last but not least

And there is also another new thing to discover: the redesigned relaxation rooms in the sauna and indoor swimming pool. New design, new furniture, new attractions; from waterbed, snuggle alcove to floating lounge chair, the heart will find everything it desires.

bau.WERK KNAUSS
Reinhard Knauss

Bau- & Projektmanagement
Bauführung – Projektleitung
Planungs- und Baustellenkoordination
Sicherheitsfachkraft

A-8970 SCHLADMING - Salzburger Straße 98
Tel. +43 (0)664 / 10 20 190
E-mail: kanuss@bauwerk-schladming.at

Pechmann GmbH
Ingenieurbüro für Haustechnik

Grazer Straße 48f, 8062 Kumberg
Tel.: 03132/5485
Fax: 03132/5485-16
e-mail: office@tb-pechmann.at

01 Neue und spannende Abenteuer im Outdoor Falky Drachenwald erleben
01 Experience new and exciting adventures in the Outdoor Falky Dragon Forest

…und draußen geht das Erlebnis weiter

Im Outdoor Falky Drachenwald werden in 10 Spielstationen die Abenteuer der 10 Drachenkinder gereimt erzählt. Also ein Spielplatz der besonderen Art, den es so im Alpenraum noch nicht gibt. Rutsche, Sandspielplatz, Wackelbrücken und vieles mehr lassen die Kinderherzen höherschlagen.

…and outside, there is even more to experience

In the Outdoor Falky Dragon Forest the adventures of the 10 dragon children are related in rhymes in 10 play stations. This is a very special playground which will be the first of its kind in the Alpine region. Slide, sandpit play area, wobbly bridges and much much more things make children's hearts beat faster.

PARTNER AM BAU

Projekt / Project
Falkensteiner Club Funimation Katschberg, Katschberg / Österreich (AT)
Katschberg / Austria (AT)

- **Baumanagement / Project management**
  Michaeler & Partner
  Tel. +43 (0)1 605 40 50
  www.michaeler-partner.com
- **Architekt / Architecture**
  Room Architecture
  Tel. +43 664 300 77 30
  www.room-architecture.at
- **ÖBA und Bau KG / Construction management and supervision**
  Bau.WERK Knauss GesmbH
  Tel. +43 3687 23 70 0
  www.bauwerk-schladming.at
- **Planung HKLS / Planning HVAC**
  Pechmann GmbH
  Tel. +43 3132 54 85
  www.tb-pechmann.at
- **Planung Badewassertechnik / Planning pool water technology**
  Plan4D GmbH
  Tel. +43 5232 77 154
  www.plan4d.at
- **Beleuchtungsplaner / Planning lighting**
  StudioLplan
  Tel. +43 676 446 67 83
  www.studiolplan.at
- **Baumeister und Zimmerer / Master builders and carpenters**
  Ehrenreich BaugmbH
  Tel. +43 6474 65 95
  www.ehrenreich.at
- **Badewassertechnik / Pool water technology**
  Atzwanger AG
  Tel. +39 0471 243 811
  www.atzwanger.net
- **Tischlerarbeiten / Joinery**
  Wurzwallner Tischlerei GmbH
  Tel. +43 3854 61 66 0
  www.wurzwallner.at
- **Warme Böden / Warm floors**
  GPT Parkett
  Tel. +43 3356 21 111
  www.boden.co.at
- **Kinderattraktionen – Rutschenlandschaft / Attractions for children – slide landscape**
  Aquarena Freizeitanlagen GmbH
  Tel. +43 2732 86 990 20
  www.aquarena.at
- **Edelstahlbecken / Stainless steel pool**
  Heidenbauer Edelstahl GmbH
  Tel. +43 3862 53 225
  www.heidenbauer.com
- **Bettwaren / Bedding**
  Fränkische Bettwarenfabrik GmbH
  bed & more
  Tel. +49 9161 660 660
  www.fbf-bedandmore.de
- **Malerarbeiten / Paintwork**
  Maler Ortner GmbH
  Tel. +43 4783 24 96
  www.maler-ortner.at
- **Textilien / Textiles**
  Fischnaller
  Tel. +39 0472 834 062
  www.fischnaller.it
- **Poolabdeckung / Pool cover**
  Rollo Solar Melichar GmbH
  Tel. +49 8041 792 65 96
  www.rollo-solar.de
- **Safes und Minibars / Safes and minibar**
  Häfele Austria GmbH
  Tel. +43 6229 390 39 0
  www.haefele.at

PARTNER IN CONSTRUCTION

CHRISTINA HOFER | Hotel & Tourism Consulting

Controlling in der Hotellerie

Was man nicht messen kann, kann man nicht kontrollieren

Ausgangslage: Zunehmender Druck

Die Hotellerie ist eine Branche mit sehr großem Wettbewerb. Weder auf der Angebot- noch der Nachfrageseite können wir von einer Entspannung der Marktlage ausgehen: Auf der Angebotsseite werden ständig neue Kapazitäten errichtet. Beinahe unbeschränkte Möglichkeiten und einfache Informationsbeschaffung sorgen auf der Nachfrageseite für größere Preis-Leistung-Sensitivität. Die Folgen sind Preisdruck, steigende Kosten, anstehende Investitionen, aber auch verändertes Buchungsverhalten der Gäste und kürzere Aufenthaltsdauern. Hinzu kommen die hohen Erwartungen an die Hoteldienst- und Serviceleistungen. **Die Rahmenbedingungen für Entscheidungsträger verschärfen sich stetig.**

Budgets: Ein Blick in die Zukunft

Budgets sind ein zentrales Planungselement. Es geht darum, betriebsinterne Zahlen in eine Struktur zu bringen und Zielvorgaben für Umsätze und Kosten in den einzelnen Abteilungen zu erstellen. Dabei ist es besonders wirksam, die wichtigsten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in die Planung miteinzubeziehen. Wo liegen die Potentiale? Wo können Einsparungen umgesetzt werden ohne die Qualität zu gefährden? Ist mit einem Nächtigungszuwachs- oder Rückgang zu rechnen? Wie entwickeln sich der Preis und die Saisonen? Gibt es zusätzliche oder höhere Kosten (Energie, GWG, etc.)? Mitarbeiterplanung – mehr oder weniger –, Einsparungspotentiale? Bedarf es Investitionen? Wichtig ist es, Budgets realistisch zu gestalten; basierend auf Analysen der Unternehmensergebnisse sowie des Umfeldes. Somit lässt sich gleichzeitig ein Motivationsfaktor schaffen.

Der SOLL-IST Vergleich: Wo gibt es Handlungsbedarf/Spielraum

Meist ist es so, dass Unternehmer am Ende eines Monats oder einer Saison zwar ein Gefühl dafür haben, ob der Verlauf gut oder schlecht war, jedoch lassen sich daraus keine Potentiale oder Gefahren ableiten und noch weniger Handlungsempfehlungen. Hierfür bedarf es einer laufenden SOLL/IST Kontrolle, wobei das SOLL im Budget liegt und das IST in der Buchhaltung bzw. im PMS. Dieser Vergleich ermöglicht, Umsätze und Kosten konstant zu optimieren, um bessere Betriebsergebnisse zu erzielen. Außerdem lassen sich Umsatzpotenziale ebenso identifizieren wie Liquiditätsengpässe. Auch das Cash Management (Einnahmen + Ausgaben) und vieles mehr kann man optimieren. **Das Szenario entfällt, in dem sich der Unternehmer am Jahresende darüber bewusst wird: „Das hätte besser laufen können!", da er laufend Überblick über seine Performance hat und – wenn notwendig – sofort handeln kann.**

Fazit: Es lohnt sich

Bei einem Unternehmen mit bspw. zehn Millionen Umsatz entspricht nur ein Prozent Kosteneinsparung einem zusätzlichen Betriebsergebnis (EBITDA) von 100 Tausend Euro. Ein höheres Betriebsergebnis ermöglicht, dass man Fremdkapital rascher zurückzahlen und wiederum neue Investitionen (quantitativ und qualitativ) realisieren kann. Dies ist essentiell für die Existenzsicherung und das weitere Mitspielen im Markt. Es lassen sich höhere Preise durchsetzen und eine höhere Auslastung erzielen. Das wiederum kann zu einer weiteren Kostensenkung und einem Umsatzzuwachs führen. **Es lohnt sich also, seine Zahlen laufend zu prüfen und zu optimieren.**

Controlling nel settore alberghiero

Quello che non si può misurare non si può nemmeno controllare

Situazione di partenza: pressioni sempre maggiori

Il settore alberghiero è caratterizzato da una grande concorrenza. E non si può prevedere una distensione della situazione del mercato, né sul lato della domanda né su quello dell'offerta: da questo lato vengono infatti create continuamente nuove capacità. Possibilità quasi illimitate e la facilità di procurarsi informazioni favoriscono una maggiore sensibilità nei confronti dei prezzi dal lato della domanda. Le conseguenze sono pressione sui prezzi, aumento dei costi, investimenti da effettuare, ma anche un diverso comportamento nelle prenotazioni da parte dei clienti e soggiorni di minore durata. A ciò si aggiungono le elevate aspettative nei confronti dei servizi alberghieri. **Le condizioni quadro per i decisori si inaspriscono continuamente.**

Budget: uno sguardo al futuro

Il budget è un elemento centrale nella pianificazione. Si tratta di dare una struttura alle cifre interne all'azienda e di definire dei valori target per fatturati e costi nei singoli reparti. In questo processo risulta molto indicato coinvolgere nella pianificazione i collaboratori e le collaboratrici più importanti. Dove ci sono potenzialità? Dove si possono realizzare dei risparmi? Si devono prevedere un aumento o una riduzione dei pernottamenti? Come si sviluppano il prezzo e le stagioni? Ci sono costi ulteriori o maggiori (energia, legge antiriciclaggio, ecc.)? Pianificazione dell'organico – più o meno dipendenti –, potenzialità di risparmio? Sono necessari investimenti? L'importante è definire un budget realistico, sulla base di analisi dei risultati aziendali e dell'ambiente generale. In questo modo si crea allo stesso tempo anche un fattore di motivazione.

Confronto fra NOMINALE ed EFFETTIVO: dove c'è necessità/ possibilità di azione

Nella maggioranza dei casi alla fine del mese o alla fine della stagione il gestore ha già un'idea se l'andamento è stato positivo o negativo, ma da questo non si possono ricavare potenzialità o rischi, né tanto meno raccomandazioni per misure da adottare. Per questi scopi c'è bisogno di un continuo confronto fra NOMINALE ed EFFETTIVO, dove comunque il NOMINALE è risulta dal budget e l'EFFETTIVO dalla contabilità ovvero dal gestionale alberghiero. Tale verifica consente di ottimizzare costantemente fatturati e costi per ottenere migliori utili di esercizio. È inoltre possibile identificare sia potenzialità di fatturato che difficoltà di liquidità. Si possono anche ottimizzare i pagamenti e molto altro ancora. **Non ci sarà più la situazione in cui il gestore alla fine dell'anno diventa consapevole che "Sarebbe potuta andare meglio!" dato che ha sempre sotto controllo i risultati di gestione e, se necessario, può agire subito.**

Conclusione: ne vale la pena

Nel caso per esempio di un'azienda alberghiera con un fatturato di dieci milioni, un risparmio sui costi solamente dell'un percento corrisponde a un ulteriore utile di esercizio (EBITDA) di 100 mila euro. Un maggiore utile di esercizio consente di restituire più rapidamente il capitale di credito e quindi di realizzare nuovi investimenti (quantitativi e qualitativi). Si tratta di aspetti essenziali per assicurare l'esistenza dell'azienda e continuare a operare sul mercato. È possibile così applicare prezzi maggiori e ottenere un maggiore grado di utilizzo delle strutture. A sua volta ne possono risultare un'ulteriore riduzione dei costi e un aumento del fatturato. **Vale quindi la pena di verificare e ottimizzare continuamente le cifre.** ■

Tradition im neuen Kleid

Das Hotel Simpaty (Toblach, Südtirol) hat zwölf Zimmereinheiten komplett erneuert und vergrößert.

Fotos: © Alex Filz

Tradizione in nuova veste

L'Hotel Simpaty (Dobbiaco, Alto Adige) ha ristrutturato e ampliato dodici suite.

Neu und doch vertraut

Die Lage des Hotels im Zentrum Toblachs war Ansporn und Verpflichtung zugleich. Etwas Besonderes und doch Traditionelles sollte es werden. Ziel war es, die Stammgäste mit seiner neuen Erscheinung nicht zu verschrecken, aber trotzdem neue Anreize und Einblicke zu ermöglichen. Die Frage lautete: Wie kann man eine neue Hotelstruktur in das Gesamtkonzept des dörflichen Charakters einfügen und dem vorhandenen Gepräge doch ein neues Gesicht und eine moderne Erscheinungsform geben? Ausgehend von diesem Grundgedanken entstand in Zusammenarbeit zwischen Auftraggeber, Projektmanagement und Planung eine gemeinsame Idee, die mit vollem Einsatz in die Tat umgesetzt wurde.

Nuovo ma sempre familiare

La posizione dell'hotel nel centro di Dobbiaco rappresentava allo stesso tempo uno stimolo e un impegno. Il risultato doveva presentare un tocco particolare, ma nel rispetto della tradizione. L'obiettivo era evitare che il rifacimento sorprendesse negativamente i clienti abituali aprendo però uno spazio per nuovi stimoli e impressioni. La domanda era: come si può integrare una nuova struttura alberghiera nel panorama complessivo dell'ambiente di paese conferendo tuttavia alla struttura esistente un nuovo volto e un aspetto moderno? Dalla collaborazione tra committente, responsabile di progetto e progettista è nata un'idea comune sulla scorta di queste aspirazioni fondamentali, che è stata quindi realizzata con il massimo impegno.

STECKBRIEF

Hotel Simpaty
Toblach / Südtirol (IT)

- Erneuerung Cocktail-Lounge-Bar mit Kaminofen
- Erneuerung Speisesaal mit Panoramafenstern
- Neubau Stube
- Erneuerung des gesamten Buffetbereichs
- Erneuerung von 2 Suiten mit je ca. 50 m²
- Erneuerung von 10 Junior Suiten mit je ca. 40 m²
- Adaptierung der Fassade

SCHEDA SINTETICA

Hotel Simpaty
Dobbiaco / Alto Adige (IT)

- Ristrutturazione di cocktail bar / lounge con caminetto
- Ristrutturazione di sala ristorante con finestre panoramiche
- Realizzazione di nuova Stube in stile altoatesino
- Ristrutturazione di tutta la zona buffet
- Ristrutturazione di 2 suite di ca. 50 m²
- Ristrutturazione di 10 junior suite di ca. 40 m²
- Adeguamento della facciata

01 Der neugestaltete Bereich der Cocktail-Lounge-Bar mit offenem Kamin
01 L'area di nuova strutturazione del cocktail lounge bar con caminetto

02 Großzügige Verglasung in Restaurant, Stuben und Bar
02 Ampie vetrature nel ristorante, nella Stube in stile altoatesino e nel bar

GmbH s.r.l.
PreInn

TOTALLY DESIGNED BY PRIMA
WE PERSONALIZE, WE POLARIZE
WE'RE PRIMA.BZ

RUBNER
türen
Handwerkerzone 10
I-39030 Kiens
T: +39 0474 563 222
tueren@rubner.com
www.rubner.com/tueren

Wohlfühlen pur

Das gesamte Erdgeschoss mit Bar, Lounge und Speisesälen ist nun umgestaltet und mit warmen Holzoberflächen und großzügigen Verglasungen ausgestattet worden. Dabei wurde der bestehende Rundbau im Eingangsbereich in das neue Konzept behutsam eingebettet und wirkt somit als Teil der Gesamtstruktur.

Puro benessere

L'intero piano terra con bar, lounge e sale ristorante è stato ristrutturato e arredato con calde superfici in legno e ampie vetrate. Il corpo a pianta circolare nella zona d'ingresso è stato integrato con accuratezza nella nuova concezione e si presenta quindi come parte della struttura complessiva.

LICHTSTUDIO
EISENKEIL
Hotel | Lighting | Projects
Wir danken dem Bauherrn Familie Vanin sowie dem Architekturbüro Baukraft Architektur und Michaeler & Partner für das Vertrauen.
lichtstudio.com

Genau mein Stil.
Proprio il mio stile.
DOMUS bauexpert
www.domus.bauexpert.it

PEINTNER
Energiesysteme | Gebäudetechnik
Sistemi energetici | Impiantistica

müller GLAS·VETRO bruneck·brunico
Die Duschenprofis
Lieferung und Montage der Duschabtrennungen
Glas Müller Bruneck GmbH
I-39031 BRUNECK – Nordring 13
Tel. 0474 830093
bruneck@glasmueller.it
www.glasmueller.it

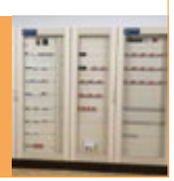
01 Das Eichenholz in den neuen Suiten verleiht ihnen Wohlfühlcharakter
01 Il legno di rovere delle nuove suite crea un'atmosfera molto gradevole

In den Obergeschossen wurden zwölf Zimmereinheiten in Holzbauweise erweitert. Damit stehen dem Gast nun noch mehr Übernachtungsmöglichkeiten zur Verfügung. In diesen Obergeschossen finden somit 10 neue Juniorsuiten sowie zwei großzügige Suiten Platz. Die Innenausstattung wurde in Eichenholz ausgeführt, sowohl bei den Böden als auch dem Mobiliar. Die neuen Liegenischen ermöglichen einen wunderbaren Freiblick auf die umgebenden Berge der Dolomiten. Heimelig und großzügig bieten diese neuen Zimmereinheiten jedweden Komfort, den man sich als besonderer Gast des Hotel Simpaty erwarten kann.

I piani superiori sono stati ampliati con dodici suite dalla struttura in legno. Ora gli ospiti hanno a disposizione un numero ancora maggiore di soluzioni di pernottamento. Ai piani superiori ci sono ora 10 nuove junior suite e due ampie suite. Nell'arredamento degli interni è stato impiegato legno di rovere sia per i pavimenti che per i mobili. Le nuove nicchie relax permettono di godere una vista straordinaria sulla catena circostante delle Dolomiti. Accoglienti e ampie, le nuove suite offrono ogni comodità che i pregiati ospiti dell'hotel Simpaty possano desiderare.

02 Große, moderne Badezimmer zum Genießen
02 Grandi bagni moderni ricchi di comfort

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

ELTEC KG-Sas
ELEKTRO TECHNIK
Elektroinstallationen
d. Summerer Markus & Co.
Anderterstr. 5 – Sexten
Tel. 0474 710 638
info@elteckg.it – www.elteckg.it


Das besondere Etwas

Die Auswahl der Böden und der Einrichtung wurde an die Oberflächengestaltung der Außenfassade angepasst. Nun zeigt sich dieser Umbau in neuem Glanz, hat aber viel von seiner Ursprünglichkeit erhalten. Die gesamte Außenfassade wurde in schlichtem sägerauem Lärchenholz ausgeführt mit teilweise grünem Anstrich, der dem Gesamtbild eine eigene Note verleiht. Die Balkongeländer sind in Schwarzstahl geschlossen oder offen ausgeführt und bilden einen guten Kontrast zur neuen Holzfassade.

Il tocco particolare

La scelta dei pavimenti e dell'arredamento è stata adeguata al design delle superfici della facciata esterna. L'edificio ristrutturato risplende in una nuova luce, ma ha mantenuto molto del suo carattere originario. L'intera facciata esterna è stata realizzata in semplice legno di larice non levigato con parti in vernice verde che conferiscono una nota del tutto individuale al quadro complessivo. I parapetti dei balconi sono formati da una fascia chiusa di pannelli in acciaio nero oppure hanno una struttura aperta e creano un bel contrasto con la nuova facciata in legno.

01 Neue Holzfassade im Kontrast mit Schwarzstahl Balkongeländern
01 La nuova facciata in legno in contrasto con le ringhiere dei balconi in acciaio nero

HOFER
TOR & TÜR
GMBH
FÖRCHENWEG/VIA FÖRCHE 10
I-39037 MERANSEN/MÜHLBACH
Mobil: 346 8423885 · info@hofertor-tuer.it
WWW.HOFERTOR-TUER.IT

Automatische Türen
Schwimmbadschleusen
Tore und Antriebe · Automatisierungen

strobl
raumausstattung
arredamenti
tappezzeria

LIEFERUNG UND VERLEGUNG
VON NATURHOLZ- UND TEPPICHBÖDEN
ANFERTIGUNG VON VERDUNKELUNGSVORHÄNGEN
UND BETTRÜCKWÄNDEN

warme Bodenbeläge | Polsterungen | Vorhänge | Gesundheitsmatratzen
Bettwäsche | Daunenbetten und -kissen | Tischwäsche | Frottierwaren

STROBL KG & CO. RAUMAUSSTATTUNG
Josef Walch Str. 4/a | 39034 Toblach | T. +39 0474 972170 | F. +39 0474 973595 | info@strobl.it | www.strobl.it

02 Der teils grüne Anstrich der Loggia ist das besondere Etwas
02 Le parti della loggia dipinte di verde sono il tocco di classe

audiotec
STEINER DIETMAR
Bahnhofstr. | via stazione 25
39030 Olang | Valdaora
M +39 348 221 69 93
T +39 0474 49 73 06
F +39 0474 49 57 70
info@audiotec.it
www.audiotec.it
SOUND
LIGHT
SAFETY

Möbeltischlerei
Falegnameria
SULZENBACHER GUSTAV
Pizachstraße 28
39038 Innichen
T +39 0474 913798
info@sulzenbacher.bz

TECHNIKSPIEGEL

Hotel Simpaty,
Toblach / Südtirol (IT)
Auftraggeber: Luca Vanin – Hotel Simpaty GmbH

- Architektur, Interior Design und Bauleitung: Dr. Architekt Dominik Rieder - baukraft Architektur
- Bruttogeschossfläche Umbau: 1.101 m²
- Bruttorauminhalt: 3.500 m³
- Bauzeit: März – Mai 2019
- Klassifizierung: 3 Sterne Superior
- Besonderheit: neue Cocktail-Lounge-Bar mit Kaminofen und Stube, Erneuerung und Erweiterung von 12 Suiten, Erneuerung Speisesaal und Buffet, Fassade aus naturbelassenem Lärchenholz
- Investition: ca. 1,75 Mio. Euro

DIE LEISTUNGEN VON MICHAELER & PARTNER

Machbarkeitsstudie
Dott. Arnold Harrasser
Christina Hofer, BA

Projektmanagement
Mag. (FH) Joachim Messner

DETTAGLI TECNICI

Hotel Simpaty,
Dobbiaco / Alto Adige (IT)
Committente: Luca Vanin - Hotel Simpaty GmbH

- Architettura, Interior Design e direzione dei lavori: Dr. Architekt Dominik Rieder - baukraft Architektur
- Superficie di piano lorda interessata dalla trasformazione: 1.101 m²
- Cubatura lorda: 3.500 m³
- Periodo dei lavori: marzo – maggio 2019
- Classificazione: 3 stelle Superior
- Particolarità: nuovo cocktail bar / lounge con caminetto e Stube in stile altoatesino, ristrutturazione e ampliamento di 12 suite, ristrutturazione di sala ristorante e zona buffet, facciata in legno di larice naturale
- Investimento: ca. 1,75 mio. Euro

SERVIZI DELLA MICHAELER & PARTNER

Studio di fattibilità
Dott. Arnold Harrasser
Christina Hofer, BA

Gestione del progetto
Mag. (FH) Joachim Messner

Moderne und Tradition im Einklang

Nach Abschluss der Bauarbeiten stellt sich das Hotel Simpaty in Toblach als gelungene Gesamtkonzeption dar. Sie wird dem Anspruch der gehobenen Hotelarchitektur ebenso gerecht wie dem Bemühen, gewachsene Strukturen beizubehalten und mit bewährten Traditionen behutsam umzugehen.

Armonia tra modernità e tradizione

Al termine dei lavori di costruzione l'hotel Simpaty di Dobbiaco appare un progetto complessivo ben riuscito. Ha realizzato l'aspirazione di un'architettura alberghiera di alta qualità e anche l'esigenza di mantenere le strutture preesistenti dimostrando rispetto per le tradizioni tramandate.

01 Traditionell und doch modern
01 Stile tradizionale e allo stesso tempo moderno

01 Stilvolle Sitzmöglichkeiten für gemütliches Beisammensein
01 Arredi eleganti per ore piacevoli in compagnia

NEONALPI
SINCE 1965
INSEGNE LUMINOSE
LEUCHTSCHRIFTEN
Tel.+39 0471 637000
www.neonalpi.it

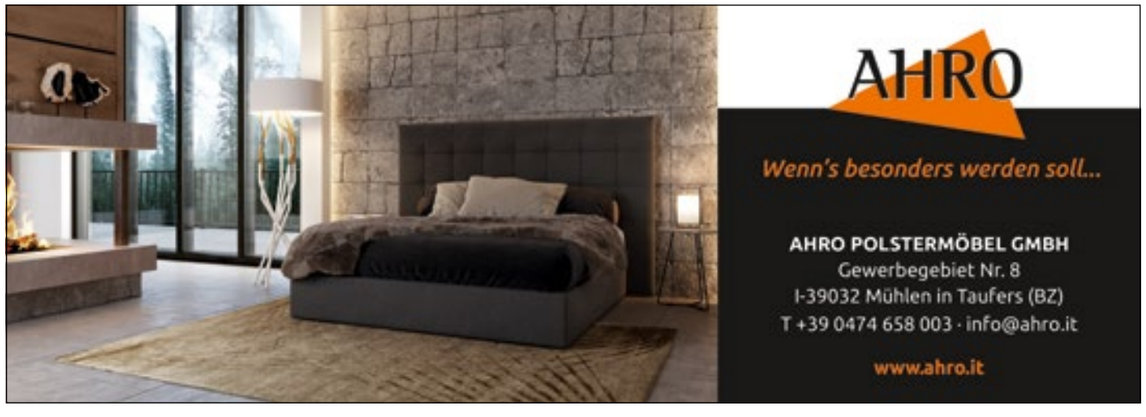
BAUUNTERNEHMEN & ZIMMEREI
Gratsch 17 | 39034 Toblach (BZ)
Tel. 0474 972556
info@stoll-bachmann.it
www.stoll-bachmann.it
STOLL & BACHMANN

PARTNER AM BAU

Projekt / Progetto
Hotel Simpaty, Toblach / Südtirol (IT)
Dobbiaco / Alto Adige (IT)

- **Baumanagement / Gestione del Progetto**
  Michaeler & Partner
  Tel. +39 0472 978 140
  www.michaeler-partner.com
- **Architektur und Bauleitung / Architettura e direzione lavori**
  baukraft GmbH / Dr. Architekt Dominik Rieder
  Tel. +39 0472 200 162
  www.baukraft.it
- **Baumeisterarbeiten und Zimmermannsarbeiten / Impresa di costruzione e carpenteria in legno**
  Stoll&Bachmann GmbH/Srl
  Tel. +39 0474 972 556
  www.stoll-bachmann.it
- **Heizungs- & Sanitäranlagen und Sanitäre Ausstattung / Progettazione impianti termosanitari e arredo sanitario**
  Peintner GmbH
  Tel. +39 0474 555 218
  www.peintner.it
- **Tischlerarbeiten Buffet, Restaurant, Bar / Opere di falegnameria buffet, ristorante e bar**
  Tischlerei Tschapeller GmbH
  Tel. +43 4852 68 125 - 16
  www.tschapeller.at
- **Tischlerarbeiten Zimmer / Opere di falegnameria camere**
  Sulzenbacher Gustav
  Tel. +39 0474 910 086
  www.sulzenbacher.bz
- **Elektroarbeiten / Impianti elettrici**
  Eltec KG / Sas
  Tel. +39 0474 710 638
  www.elteckg.it
- **Warme Böden, Vorhänge, Tapezierung Bettrückwände / Pavimenti caldi, tende, rivestimenti di testate per letti**
  Strobl KG & CO. – SAS & C.
  Tel. +39 0474 972 170
  www.strobl.it
- **Lose Möbel, Boxspringbetten, Liegenischen Zimmer / Mobili singoli, letti boxspring, nicchie relax nelle camere**
  Ahro Polstermöbel GmbH/Srl
  Tel. +39 0474 658 003
  www.ahro.it
- **Bartheke und Buffet / Bancone bar e buffet**
  Niederbacher GmbH
  Tel. +39 0471 968 600
  www.niederbacher.it
- **Innentüren / Porte interne**
  Rubner Türen GmbH – Srl
  Tel. +39 0474 563 221
  www.rubner.com/tueren
- **Beleuchtung / Illuminazione**
  Lichtstudio Eisenkeil GmbH
  Tel. +39 0473 204 000
  www.lichtstudio.com
- **Kalte Böden / Pavimenti freddi**
  Bauexpert AG SpA
  Tel. +39 0474 572 543
  www.bauexpert.it
- **Automatische Schiebetüren / Porte scorrevoli automatiche**
  Hofer Tor und Tür GmbH
  Tel. +39 346 842 38 85
  www.hofertor-tuer.it
- **Erstausstattung / Oggettistica**
  Prima GmbH
  Tel. +39 0471 637 524
  www.prima.bz
- **Regelungsanlage / Domotica**
  Prenn GmbH
  Tel. +39 0474 497 312
  www.prenn.it
- **Glaserarbeiten / Vetrate e lavorazione del vetro**
  Glas Müller Bruneck GmbH
  Tel. +39 0474 830 093
  www.glasmueller.it
- **Beschallungs- und Überwachungsanlage / Impianto di diffusione sonora e monitoraggio**
  Audiotec
  +39 0474 497 306
  www.audiotec.it
- **Hotelbeschriftung / Insegna dell'hotel**
  Neonalpi
  Tel. +39 0471 637 000
  www.neonalpi.it

PARTNER SUL CANTIERE



ROMAN KOPACEK & ROCHEL SARIKOV | Hotel & Tourism Consulting

Sale-and-lease-back-Modelle

Boomende Finanzierungslösung in der Ferienhotellerie

Edelweiss außen / outside

In Zeiten steigender Grundstücks- und Baukosten auf der Entwicklerseite bei gleichzeitig niedrigen Zinsen und freiem Kapital aufseiten der Anleger wird vermehrt die sogenannte Sale-and-lease-back-Transaktion (z. Dt. Rückmietverkauf oder Verkauf und Rückverpachtung) gewählt. Um das Projektvorhaben rentabler zu gestalten und Eigenkapital zu generieren, wird dieses Finanzierungsmittel vor allem bei Mischentwicklungen in der Stadt- und Ferienhotellerie angewendet. Meist in Form von Anlageimmobilien wie z. B. Apartments, Chalets, Häusern und Villen. Doch wie funktioniert dieses Modell genau? Welche Vor- und Nachteile verstecken sich dahinter und wem kommt es tatsächlich zugute?

Wie der Wortlaut schon besagt ist eine Sale-and-lease-back Transaktion nichts anderes als ein Verkauf einer Teil- oder Einzelimmobilie von einem Entwickler an einen Käufer, der diese Immobilie dann wieder an den Entwickler oder an einen Betreiber rückverpachtet. Zumindest in dem Fall, bei dem der Entwickler auch gleichzeitig der Betreiber ist. Ziel ist, es auf der Entwicklerseite Liquidität (Eigenkapital) freizusetzen und auf der Käuferseite Liquidität zu binden. Dieser Eigentümerwechsel ermöglicht dem Käufer in eine Immobilie zu investieren und

Sale-and-lease-back models

Booming financing situation in the holiday hotel industry

In times of rising land and construction costs for developers and simultaneously low interest rates and free capital for investors, the so called sale-and-lease-back model is becoming increasingly popular. In order to make a development more profitable and to generate equity, this financing model is mainly used for mixed-used developments in city and resort hotels. This mostly in form of apartments, chalets, cottages and villas. But how exactly does this model work? What are the advantages and disadvantages behind and whom does it benefit in reality?

As the wording already implies a sale-and-lease-back is the sale of a partial or whole property from a developer to a buyer, who in turn leases the property back to a developer or an operator. This in the case when the developer is also the same time the operator. The aim of this model is therefore to free up equity on the developer side and to invest liquidity on the buyers side. This change of ownership enables the buyer to invest in and to increase the property value. The buyer receives regular lease returns, can outsource the maintenance and cleaning via a professional operator against a fee as well as is getting, in some circumstances, the free usage for a certain period of time (1-4 weeks). The developer therefore requires less equity, earns with the development as well as the sale profit. There are also advantages for the local community, city or country which prevent the creation of the very often cited and politicized 'cold beds' (residences which are not constantly used).

Edelweiss innen / inside

In hotel resorts this model is currently very popular. This can work as follows: The developer of a Hotel and chalet complex needs for the development a bigger portion on equity. One way to get this is the sale of apartments (partial property) or chalets (property) to a single or

damit ihren Wert zu steigern. Der Käufer erhält regelmäßige Pachteinnahmen und kann so die Instandhaltung und Reinigung durch einen professionellen Betreiber durchführen lassen. In manchen Fällen kann auch die freie jährliche Nutzung für eine bestimmte Zeit (1-4 Wochen) vereinbart werden. Der Entwickler benötigt daher weniger Eigenkapital und verdient bei der Entwicklung und dem Verkauf der Immobilie. Vorteile liegen auch auf der Seite von Gemeinde, Stadt oder Land, die durch ein solches Modell keine, viel zitierte und politisierte ‚Kalte Betten' (Wohnraum der nicht ständig bewohnt wird) schaffen.

In der Ferienhotellerie ist dieses Modell derzeit besonders beliebt. Das kann folgendermaßen ablaufen: Der Entwickler eines Hotel- und Chalet Resorts benötigt für die Errichtung einen größeren Anteil an Eigenkapital. Ein Weg ist hier der Verkauf von Apartments (Teilimmobilie) oder Chalets (Immobilie) an einen oder einzelne Privatinvestoren. Um diese dennoch saisonal oder ganzjährig nutzen zu können, rückverpachtet der neue Eigentümer (oftmals verpflichtend) an den Betreiber. Der Betreiber (nun Pächter) kann weiterhin die Immobilie nutzen und operative cash flows generieren. Der Käufer – nun Verpächter – investiert somit in ein Produkt, das in Zeiten von Niedrigzinsen vermehrt als attraktive und sichere Anlageform angesehen wird und zusätzliche Vorteile wie oben erklärt bringt. Folglich ein Win-Win auf allen Seiten.

Das Modell unterscheidet sich von Anbieter zu Anbieter. Unterschiede bestehen bei Vertragsart, Betrieb und Nutzung der gekauften Immobilie und lokalen gesetzlichen Vorgaben. Einer der erfahrensten Entwickler und Betreiber dieser Modelle ist die Falkensteiner Michaeler Tourism Group, die bereits im Jahr 2008 Apartments am Katschberg in Kärnten unter der Eigenmarke Premium Living bei Falkensteiner verkaufte. Beim neuesten Projekt der Falkensteiner Hotels & Residences im Badeort Jesolo in der Nähe von Venedig kann der Käufer zwischen fixen und variablen Einnahmen aus dem Betrieb seines Apartments wählen. Entsprechend unterscheidet sich auch die Möglichkeit der Eigennutzung durch den Eigentümer. Die Hotelinfrastruktur wie Restaurant, Bar, Spa und Wellnessbereich und sonstige Serviceleistungen, die vom benachbarten Hotel angeboten werden, wird den Nutzern gegen eine jährliche Servicegebühr zur Verfügung gestellt. Das erhöht den Mehrwert für die Gäste und Eigentümer.

Wichtig ist dabei, bereits in der Planungsphase eines Projektes auf einen kompetenten Hotel- und Tourismusexperten mit lokalem und fachlichem Know-how zurückzugreifen. Michaeler & Partner unterstützt Entwickler und Eigentümer bei der Marktanalyse, Konzeption, Evaluierung der Wirtschaftlichkeit, der marktüblichen Rendite und bei den kommerziellen Verhandlungen und Vertragsgestaltungen bei Sale-and-lease-back Deals. Auch auf der Seite des Privatanlegers ist es entscheidend, sich auf einen langfristigen, nachhaltigen und renommierten Partner wie den Falkensteiner Hotels & Residences verlassen zu können.

Jesolo außen / outside

Jesolo innen / inside

multiple private investors. Though to be able to use this property seasonal or the whole year round leases the new owner the property back (often mandatory) to an operator. The operator - now lessee - can therefore continuously use the property to create operational cash flows. The buyer - now lessor - is so investing in a product, which in times of low interest rates is seen more and more often as attractive and safe investment form with additional benefits as described above. This results in a win-win situation for all involved stakeholders.

The offered models differ from developer to developer. There are differences in regards to contract type, operation and usage of the bought property as well as local and legal regulations. One of the most experienced developers and operators of these models is the Falkensteiner Michaeler Tourism Group, which sold apartments on Katschberg mountain in Carinthia under their own created brand Premium Living by Falkensteiner as early as back in 2008. At the latest project of Falkensteiner Hotels and Residences at the seaside resort Jesolo next to Venice, the buyers can choose between fixed or variable income (lease) from the operation of their apartment. Accordingly, the possibility of the owners own property utilization also differs. The hotel infrastructure such as restaurant, bar, spa and wellness area and other service offerings are offered against an annual service fee and are handled operationally from the hotel team next to the apartment complex. This creates an additional value for guests and owners alike.

It is therefore crucial to have already during the planning phase a partner, which is a competent hotel and tourism expert with local and specialized know how. Michaeler & Partner supports developers and owners with market research & analysis, product conception, feasibility evaluation, in establishing a market conform yield rate and with the commercial contractual set up and the respective negotiations in sale-and-lease-back deals. On the private investors end it is also of utmost importance to be able to rely on a long term, sustainable and renowned partner such as Falkensteiner Hotels & Residences.

Neue Maßstäbe im Campingsegment gesetzt

Das neue Falkensteiner Premium Camping Zadar ist ein City/Beach Camping im Luxussegment (Zadar, Kroatien).

New standards set in the camping segment

The new Falkensteiner Premium Camping Zadar is a city/beach camping site in the luxury segment (Zadar, Croatia).

Klein aber fein

Mit „nur“ acht Hektar Fläche ist das Premium Falkensteiner Camping ein kleiner unter den vielen in Kroatien bestehenden Campingplätzen. Gleichzeitig ist das auch seine Stärke. Denn trotz der überschaubaren Dimension ist er sehr umfangreich ausgestattet und punktet vor allem mit seiner Lage.

Small is beautiful

With “only” eight hectares of land, Premium Falkensteiner Camping is a small camping site among the many existing camping sites located in Croatia. At the same time, this is also a strenght or a USP. Despite its manageable size, it is very extensively equipped and scores highly primarily due to its location.

Fakten, Fakten, Fakten

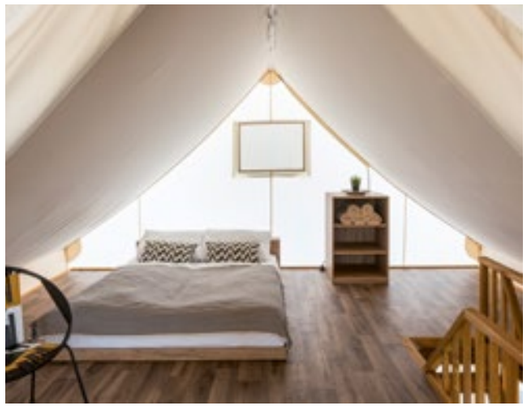
Auf dem mit Pinienbäumen bewachsenen Grundstück wurden 270 Stellplätze, 86 Mobile Homes (in unterschiedlichen Größen von zwei bis sieben Personen) und 13 Glamping Homes angelegt. Das Besondere daran: vom Empfang bis zu den Poolanlagen in Meeresnähe ist alles autofrei.
Neben dem Erwachsenenpool gibt es für die Kleinsten einen weiteren Flachwasserbereich. Dieser ist mit Wasserspielen und einem Dach mit Elefantenrutsche versehen. Für die größeren Kinder und alle Junggebliebenen wurde ein separater Bereich mit zwei Wasserrutschen geschaffen.

Facts, facts, facts

On the pine tree covered site, 270 pitches, 86 mobile homes (in different sizes ranging from two to seven persons) and 13 glamping homes have been set up. What makes it special: from the reception to the pool facilities near the sea, everything is car-free.
In addition to the swimming-pool for adults, there is another shallow water area for the little ones. This is equipped with water features and a roof with elephant slide. A separate area with two water slides has been created for the older children and for all who are still young at heart.

01 Wohnraum und Küche im Glamping Premium Home
01 Living space and kitchen in the glamping premium home

02 Camping mit Glamour in den stilvollen Glamping Premium Home
02 Camping with glamour in the stylish glamping premium home



STECKBRIEF

Falkensteiner Premium Camping Zadar, Zadar (HR)

- Kompletter Neubau Infrastruktur & Gebäude
- Camp: ca. 7,6 ha
- Gebäude: ca. 3.500 m²
- Pools: ca. 411 m²
- Kinderspielplätze inkl. Animation/ Falky's Camp: ca. 500 m²
- Rezeptionsgebäude
- 2 Sanitärgebäude
- Supermarkt (refurbished)
- Gebäude beachfront (Restaurant/ Fitness/Wellness/Pools/Sanitär)
- 270 Camping Plots
- Mobile Homes: 3 Typen, 86 Einheiten
  Camping Family Home: 2+(1) Pax, 1 Schlafzimmer, 1 Bad
  Camping Family Home+: 4+(1) Pax, 2 Schlafzimmer, 2 Bäder
  Camping Cozy Home: 6 Pax, 3 Schlafzimmer, 3 Bäder
- Glamping Premium Home: 6 Pax, 7 Einheiten
- Glamping Home: 6 Einheiten

Features

- À la carte Restaurant
- Indoor Bar & Lounge Bereich
- Outdoor Poolbar
- Fitness/Wellness: Fitnessraum indoor; Finnische Sauna; Dampfbad; Wellness und Ruheraum indoor; Wellnesspool outdoor (beheizbar, div. Massagedüsen); Wellnesspool, outdoor Kaltwasserpool
- Freizeit/Rekreationsbereich
- Poolbereich: 2 Wasserrutschen; Rekreationspool outdoor (beheizbar mit Geysir, Wasserpilz, Massagesprudel im Liegebereich sowie Sitzbänke im Pool); Kleinkinder/Babypool outdoor (beheizbar, fixe Vollverschattung), Wasserattraktionen (Babyrutsche, Schlange, Kanone)
- WiFi im gesamten Camp
- 2 Kinderspielplätze, Falky's Camp
- Sanitärblöcke mit Kids-, Familien- und ViP-Kabinen sowie TV-Bespielung
- Mobile Homes: Zutrittskontrolle, IP-TV-System, Bluetooth-built-in Soundsystem

PROFILE

Falkensteiner Premium Camping Zadar, Zadar (HR)

- Completely new construction, infrastructure & buildings
- Camp: approx. 7.6 ha
- Buildings: approx. 3,500 m²
- Pools: approx. 411 m²
- Children's playgrounds incl. animation/Falky's Camp: approx. 500 m²
- Reception building
- 2 sanitary buildings
- Supermarket (refurbished)
- Building beachfront (restaurant/ fitness/wellness/pools/sanitary)
- 270 Camping plots
- Mobile Homes: 3 types, 86 units
  Camping Family Home: 2+(1) Pax, 1 bedroom, 1 bathroom
  Camping Family Home+: 4+(1) Pax, 2 bedrooms, 2 bathrooms
  Camping Cozy Home: 6 Pax, 3x bedrooms, 3 bathrooms
- Glamping Premium Home: 6 Pax, 7 units
- Glamping Home: 6 units

Features

- À la carte restaurant
- Indoor bar & lounge area
- Outdoor pool bar
- Fitness/wellness: Indoor fitness room; Finnish sauna; Steam bath; Indoor wellness and relaxation room; Outdoor wellness pool, heatable, various massage nozzles; Wellness pool, outdoor cold water pool
- Leisure/recreation area
- Pool area: 2 water slides; Recreation pool, outdoor, heatable with geyser, water mushroom, massage whirlpool in the resting area and benches in the pool; Infant/ baby pool, outdoor, heatable, fixed full shading, water attractions (baby slide, snake, cannon)
- WiFi reception in the entire camp
- 2 children's playgrounds, Falky's Camp
- Sanitary blocks with cabins for children, family and ViPs as well as TV
- Mobile homes; Access control, IP-TV system, Bluetooth-built-in sound system.

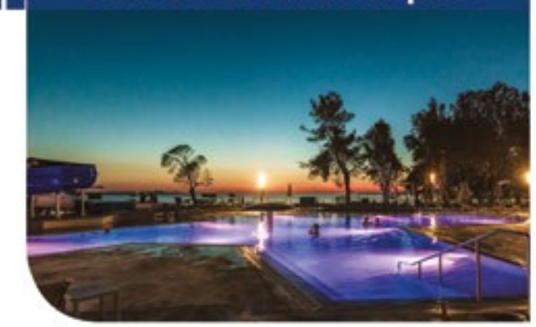
01 Gemütliche Liegenischen im SPA-Bereich
01 Cosy niches in the SPA area

02 Das „(a)more“ Restaurant, Herzstück des Camps
02 The „(a)more“ restaurant, centerpiece of the camp

Wem all das zu viel wird, der kann sich in den SPA-Bereich, mit eigenem ruhig gelegenem Pool mit Meeresblick und großzügigem Außenbereich, zurückziehen. Fitnessraum, Dampfbad, Finnische Sauna, klimatisierter Ruheraum und Massage runden das Angebot ab.
Damit auch das leibliche Wohl nicht zu kurz kommt, gibt es auf der Anlage direkten Zugang zu einem Supermarkt und ein eigenes Restaurant. Das „(a)more“ ist das Herzstück des Camps, weil es jeglichen lukullischen Wunsch erfüllt: vom Mittagessen bis zum Abendessen. Auch im Poolbereich kann man sich über erfrischende Drinks erfreuen.
Eine Besonderheit des Camps ist, dass man auf dem gesamten Grundstück WIFI empfangen kann.

Those who prefer things a little more restful can retreat to the SPA area, with its own pool with sea view in a quiet location and with ample outdoor area. Fitness room, steam bath, Finnish sauna, air-conditioned relaxation room and massage complete the offer.
There is direct access to a supermarket and a restaurant on the premises so that nobody needs to miss out on culinary delights. The “(a)more” is the very heart of the camp because it fulfils every culinary wish: from lunch to dinner. You can also enjoy refreshing drinks in the pool area.
A special feature of the camp: it offers WIFI reception on the entire site.

Outdoor recreational pool

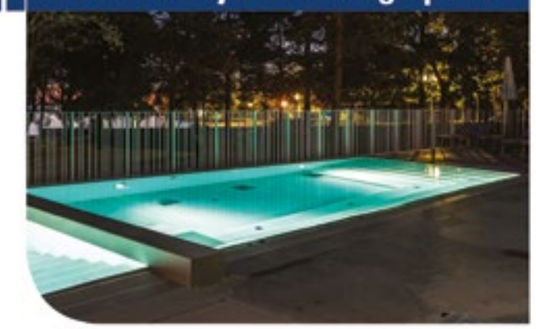


surface area: AB1 = 311 m²

Outdoor children's pool

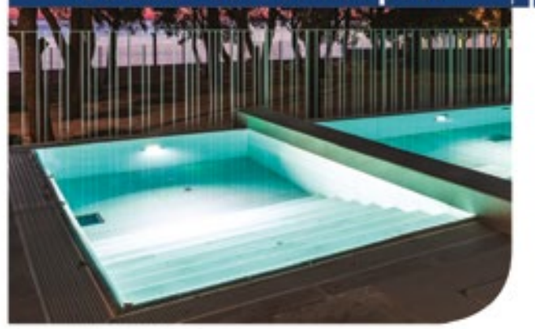
surface area: AB2 = 64 m²

Outdoor hydromassage pool



surface area: AB3 = 28 m²

Outdoor cold water pool



surface area: AB4 = 7,3 m²

"niveto" NIVETO D.O.O. – ZAGREB – CROATIA

DESIGN, CONSTRUCTION AND SUPERVISION OF MECHANICAL AND ELECTRICAL INSTALLATIONS OF POOL ENGINEERING

TECHNIKSPIEGEL

Falkensteiner Premium Camping Zadar, Zadar (HR)
Auftraggeber: Borik d.o.o.

- Architektur: ATP Projektiranje d.o.o.
- Interior Design: Beainteriors
- Bauzeit: Okt. 2018 – Juni 2019
- Klassifizierung: 5 Sterne
- Besonderheit: Premium City Camp errichtet für möglichen Ganzjahresbetrieb mit beheizbaren Pools und klimatisiertem outdoor Falky's Camp. WiFi im gesamten Camp. Durchgehendes Zutrittskontrollsystem – RFID und Video (Identifikation Nummernschilder Kfz).
- Investitionskosten: ca. 11 Mio. Euro (exkl. Mobile Homes)

DIE LEISTUNGEN VON MICHAELER & PARTNER
in Zusammenarbeit mit Affiliate Partner ipu-consult

Projektentwicklung & Konzeptuierung,
Örtliche Bauherrenvertretung & Projektmanagement:
Dipl.-Ing. Karsten Konnopka, MSc
Dipl.-Ing. Magdalena Konnopka, MEng

TECHNICAL DATA

Falkensteiner Premium Camping Zadar, Zadar (HR)
Client: Borik d.o.o.

- Architecture: ATP Projektiranje d.o.o.
- Interior design: Beainteriors
- Construction period: Oct. 2018 – June 2019
- Classification: 5 stars
- Special feature: Premium City Camp built for possible operation round the year with heated pools and air-conditioned outdoor Falky's Camp. WiFi reception in the entire camp. Continuous access control system - RFID and video (identification: motor vehicle license plates).
- Investment costs: approx. 11 Mio. euros (excl. mobile homes)

SERVICES MICHAELER & PARTNER
in cooperation with Affiliate Partner ipu-consult

Project development & conceptual design,
Local client representation & project management:
Dipl.-Ing. Karsten Konnopka, MSc
Dipl.-Ing. Magdalena Konnopka, MEng

01 Die Mobile Homes wirken wie ein kleines Dörfchen inmitten eines Pinienwäldchens
01 The mobile homes look like a small village in the middle of a pine forest

Architektur, Design und Lifestyle

Das Grundkonzept für den komplett autofreien Campingplatz erstellte das Studio Bezdikian aus Venedig. Architekt Dario Travas und sein Zagreber ATP-Team verliehen dem Gebäude zusätzlich das besondere Etwas. Die hauseigene Kreativabteilung von Falkensteiner und das örtliche Projektmanagement-Team haben sich um die Interieurs sowie alle Feinheiten rund um die gesamte Anlage gekümmert. So liegt der besondere Charme der Mobile Homes darin, dass sie als kleine Dörfer inmitten eines Pinienwäldchens errichtet sind. Das kommt einem Chaletdorf ziemlich nahe. Der mediterrane Stil ist zeitgenössisch interpretiert und alle Räume sind liebevoll dekoriert.

Architecture, design and lifestyle

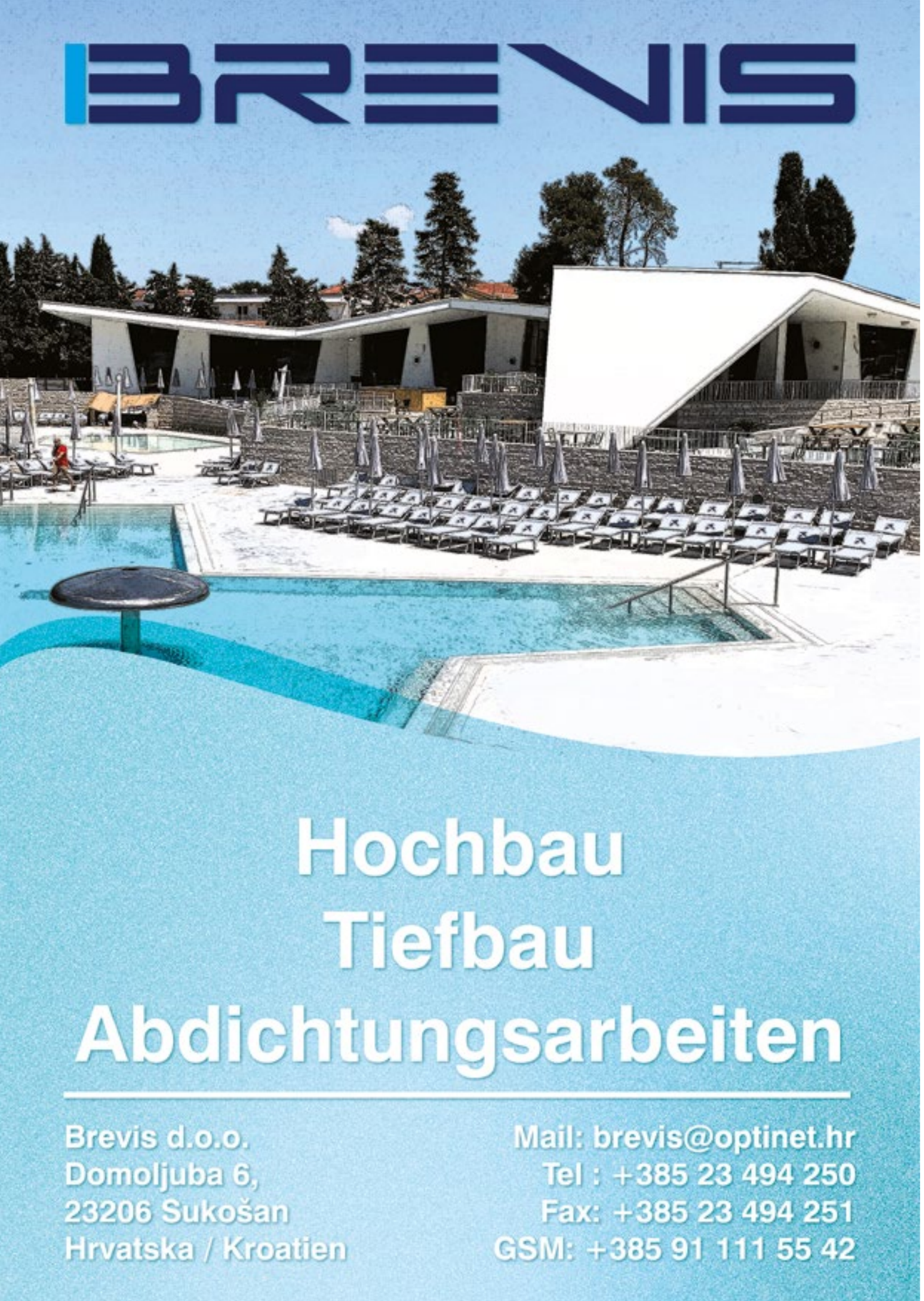
The basic concept for the completely car-free camping site was created by Studio Bezdikian from Venice. Architect Dario Travas and his ATP team from Zagreb added a special touch to the building. Falkensteiner's in-house creative department and the local project management team took care of the interiors and all the finer details of the entire facility. The special charm of the mobile homes lies in the fact that they are built like small villages within the middle of a pine grove. That comes pretty close to a chalet village. The Mediterranean style is interpreted in a contemporary manner and all rooms are lovingly decorated.

02 Moderne Innenausstattung in den Mobile Homes
02 Modern interior of the mobile homes

Als langjähriger Kooperationspartner der Michaeler & Partner durften wir bei diesem Projekt die Projektentwicklung, örtliche Bauherrenvertretung und das Projekt Management übernehmen.

Wir wünschen dem Betreiber des Premium Camps viel Erfolg!

ipu-consult
INTERNACIONALNO PROJEKTNO UPRAVLJANJE d.o.o.
contact: +385 91 128 128 0 mail@ipu-consult.com www.ipu-consult.com



01 Animationszelt Falky's Camp für die Kleinen
01 Animation tent Falky's Camp for the little ones

Die Beschilderung ist so gestaltet, dass sich durch die verwendeten Symbole und Figuren auch Nichtlesekinder gut orientieren können. In einer Falkensteiner Anlage mit und für Kinder darf das Maskottchen Falky natürlich nicht fehlen. Der Namensgeber ist im zentralen Animationszelt Falky's Camp präsent.

The signage is designed in such a way that even children who are still non-readers can easily find their way thanks to the symbols and figures used. In a Falkensteiner facility with and for children, the mascot Falky is, of course, a must. The mascot who the camp is named after is to be found in the central animation tent Falky's Camp.

Städtereise und Strandurlaub

Am Morgen ins Meer, Frühstück im campeigenen (a)more Restaurant, ein Fahrrad an der Rezeption ausleihen und zum Shoppen in nur zehn Minuten in die Altstadt von Zadar radeln. Möglichkeiten gibt es genug. Deshalb hat Camp Borik an 365 Tagen im Jahr geöffnet. Selbstverständlich sind die Mobile Homes, Sanitärbereiche und Pools in den kalten Jahreszeiten beheizt.

City trip and beach holiday

In the morning you can go to the sea, have breakfast in the camp's own (a)more restaurant, rent a bike at the reception desk and cycle to the old town of Zadar for shopping in just ten minutes. There are plenty of possibilities. That is why Camp Borik is open 365 days a year. Of course, the mobile homes, sanitary areas and pools are heated during the colder seasons.

01 Großer Poolbereich in Meeresnähe
01 Large pool area close to the sea

Große Sicherheit – große Freiheit

Eine der wichtigsten Anforderungen an einen Campingplatz ist die Sicherheit, dass man sich unbeschwert frei bewegen kann. Deshalb hat man im Camp Borik, besonderes Augenmerk darauf gelegt: Die Anlage ist rundum mit Zäunen geschützt und auch am öffentlichen Strand und beim Supermarkt mit einer Zutrittskontrolle versehen.
Der eingegrenzte Kinderspielbereich ist gut von der etwas höher gelegenen Barterrasse und dem Liegebereich rund um den Pool einsehbar. So können auch Eltern ihre Zeit entspannt verbringen.

Great security - great freedom

One of the most important requirements for a camping site is safety, so that people feel they are able to move around there freely. That is the reason why Camp Borik has paid special attention to this aspect: the complex is protected all around by fences and is also equipped with access control at the public beach and the supermarket.
The fenced children's play area is easily visible from the bar terrace further up and the sunbathing area around the pool. This allows parents to relax and enjoy their time.

PARTNER AM BAU

Projekt / Project
Falkensteiner Premium Camping Zadar, Zadar / Kroatien (HR) / Croatia (HR)

- **Baumanagement / Project Management**
  Michaeler & Partner
  Tel. +39 0472 978 140
  www.michaeler-partner.com
- **Projektentwicklung & Baumanagement / Project management associate of Michaeler & Partner**
  ipu-consult d.o.o.
  Tel. +385 91 128 12 80
  www.ipu-consult.com
- **Generalplanung & ÖBA / General planning & local construction supervision**
  ATP Projektiranje
  Tel +385 1 600 98 00
  www.atp.ag
- **Erdarbeiten, Baumeisterarbeiten, Fliesenlegearbeiten Pools, Fassade (Fenster + Türen + WDVS), Abdichtung, Spengler, Dächer, Straßenbau, Wegebau / Earthworks master builder work, tiling work - pools, facade (windows + doors + ETICS), sealing, plumbings, roofs, road construction, path construction**
  Brevis d.o.o.
  Tel. +385 23 494 250
  www.brevis-gradenje.hr
- **Technische Gebäudeausrüstung, Installation Sanitärequipment & Beleuchtung / Technical building equipment, installation of sanitary equipment & lighting**
  LSG Building Solutions d.o.o.
  Tel. +385 1 222 59 00
  www.lsg-group.eu
- **Planung & Ausführung Pooltechnik / Planning & execution of pool technology**
  Niveto d.o.o.
  Tel. +385 1 298 64 60
  www.niveto.hr
- **Fliesenlegearbeiten / Tiling work**
  Kerizo d.o.o.
  Tel. +385 99 705 76 10
  E-Mail: kerizo.kam@gmail.com
- **Grafik, Werbeanlagen, Beschilderung, Beschriftung / Graphic design, advertising systems, signage, lettering**
  Adria Reklama
  Tel. +385 23 34 40 45
  www.adria-reklama.hr

PARTNER IN CONSTRUCTION

CLAUDIA GABRIEL | Project Management

Schnittstellen-/Abgrenzungsliste

Bedeutung für einen funktionierenden Projektablauf

Definition:

Schnittstellen-/Abgrenzungsliste – die Zuweisung der Kostenverantwortlichkeit von Bereichen bzw. Leistungen

FF&E (furniture, fixtures and equipment) – Innenausstattung und Inneneinrichtung

OS&E (operating supplies and equipment) – das zum Betrieb eines Hotels erforderliche Inventar

CAPEX (capital expenditure) – Investitionsausgaben für längerfristige Anlagegüter

In unserer Artikelreihe über die Innenausstattung in der Hotellerie haben wir in unserer letzten Ausgabe die genaue Bedeutung von FF&E behandelt. Mit unserem diesjährigen Beitrag möchten wir Ihnen ein hilfreiches Tool näherbringen. Es handelt sich um eine Schnittstellenliste, die die Kostenverantwortlichkeit zwischen CAPEX und FF&E/OS&E sichtbar machen soll.

Die Klärung, Definition und Zuweisung von Schnittstellen gehören im Projektmanagement zum täglichen Programm. Um von Anfang an einen reibungslosen Ablauf zu garantieren, sollte die Abgrenzung der Zuständigkeit von Leistungen oder Verantwortlichkeit klar kommuniziert und geregelt sein.

Herangezogen werden diese Schnittstellenlisten sowohl beim Erstellen/Verhandeln von Pachtverträgen, um die Kostenverantwortlichkeit zwischen Eigentümer und Pächter zu klären, als auch bei der Abstimmung der Zuständigkeit von einzelnen Firmen während eines Bauvorhabens. Wir möchten darauf hinweisen, dass die Abgrenzungsliste als Ergänzung zur Bau- und Ausstattungsbeschreibung angedacht ist. Die Liste steht nicht für ein Leistungssoll, sondern spiegelt nur technische bzw. kaufmännische Verantwortlichkeiten wider. Daher sollten folgende Fragen am Anfang gestellt werden: Welche Bereiche umfasst mein Hotel? Benötige ich in der Auflistung einen Konferenz Bereich oder ein SPA? Auf welche Bereiche kann verzichtet werden?

Die Listen können die Themengebiete von Baunebenleistungen über Bauwerk, Einrichtung, technische Einrichtung, Erstausstattung bis zu Honoraren beinhalten. Je nach Anforderung können auch einzelne Kostenklassen/-gruppen herangezogen werden. Die Themengebiete werden anschließend mit Leistungen genauer definiert, welche entweder der Kategorie CAPEX oder FF&E/OS&E zugeordnet werden. In weiterer Folge wird die Verantwortlichkeit zwischen Eigentümer und Pächter festgelegt. Zu unterscheiden ist hier, ob es sich um die Erstanschaffung, die Instandhaltung oder eine Erneuerung/Ersatzanschaffung handelt. Je nach Anschaffung kann die Verantwortung zwischen Eigentümer und Pächter variieren.

Nach erfolgreichem Abschluss eines Bauvorhabens kann die Schnittstellenliste im Bereich FF&E/OS&E durch eine Bill of Quantity erweitert werden. In dieser werden unter anderem der Wert des Gegenstandes, die Laufzeit und die Kostenverantwortung angeführt.

Durch die fachliche Unterstützung vom Projektmanagement kann mit einer Schnittstellenliste vermieden werden, dass bestimmte Bereiche oder Leistungen vergessen werden und Konflikte auftreten.

Interface/demarcation list

Significance for a functioning project flow

Definition:

Interface/demarcation list - the assignment of cost responsibility to areas or services

FF&E (furniture, fixtures and equipment) - interior design and furnishings

OS&E (operating supplies and equipment) - the inventory required to operate a hotel

CAPEX (capital expenditure) - capital expenditure on long-term assets

In the last issue of our series of articles on hotel interiors, we highlighted why FF&E is important. With this year's article we would like to introduce you to a helpful tool. It is an interface list which is intended to visualize the cost responsibility between CAPEX and FF&E/OS&E.

The clarification, definition and assignment of interfaces are part of daily project management routine. In order to guarantee a smooth process from the outset, the delimitation of the responsibility for services or responsibilities should be communicated clearly and regulated.

These interface lists are used both when drafting/negotiating lease agreements in order to clarify the cost responsibility between owner and tenant and when coordinating the responsibility of individual companies during a construction project. We would like to point out that the delimitation list is intended as a supplement to the description of construction and equipment. The list does not represent a performance target, but reflects technical or commercial responsibilities only. Thus, the following questions should be asked at the outset: Which areas does my hotel comprise? Do I need a conference area or a spa in the list? Which areas can be dispensed with?

The lists can include topics ranging from supplementary building works to the building, furnishings, technical equipment, original equipment and even fees. Depending on requirements, individual cost classes/groups can also be considered. The subject areas are then defined more precisely with services which are either assigned to the CAPEX or FF&E/OS&E categories. Subsequently, the responsibility between the owner and the tenant is determined.

Here, a distinction must be made between initial purchase, maintenance and renewal/replacement. Depending on the acquisition, the responsibility may vary between the owner and the tenant.

After successful completion of a construction project, the interface list in the FF&E/OS&E area may be extended to include a Bill of Quantity which specifies, among other things, the value of the project, the duration and the cost responsibility.

Supporting project management, technically speaking, with an interface list may prevent certain areas or services from being omitted and conflicts from arising.

SAMPLE EXCERPT

INTERFACE Capex/ FF&E, OE					RESPONSIBLE PARTY					
					INITIAL PURCHASE		MAINTENANCE / MINOR DEFECTS		RENOVATION & REPLACEMENT	
				Capex	FFE+OE	OWNCO	OPERATOR	OWNCO	OPERATOR	OWNCO	OPERATOR
01	Baunebenleistungen / Supplementary building works										
			Abgaben & Gebühren / Fees and charges	x		x					
			Sonstiges / Others	x		x					
			Versicherungen / Insurance (construction period)	x		x					
			Zusätzliche Kosten / Additional costs	x		x					
02	BAUWERK / Building works										
02.01.	Außenanlagen / Outdoor facilities	02.01.02.	Außenanlagen / Outdoor facilities								
			Befestigte Flächen Asphalt / Asphalt surfaces	x		x			v	x	
			Bepflanzungen / Plants and trees	x		x			x		x
			Einfriedungen / Fences	x		x			v	x	
			Grünflächen / Green area	x		x			x		x
			Kanalisierung & Medien / Canalisation, water, electricity	x		x		x	x	x	
			Sicherungen, Stützmauern / Structural safeguards, retaining walls	x		x		x	x	x	
			Wasserflächen / Water areas	x		x		x		x	
02.02.	Bauvorbereitung / Building preparations	02.02.01.	Aufschließung / Site preparations								
			Altlastenentsorgung / Disposal	x		x				x	
			Baustraßen / Construction roads	x		x					
			Bestandsaufnahmen / Building stock documentation	x		x					
			Sicherungen & Provisorien / Safety constr. & temp. measures	x		x		x		x	
			Terrainvorbereitung, Roden / Site preparation, deforestation	x		x					
02.03.	Bauwerk Ausbau / Finishing works	02.03.01.	Abdichtungen / Waterproofing								
			Alternativabdichtungen 2K / 2-component sealing	x		x		x		x	
			Epoxydharzabdichtungen / Epoxy sealing	x		x		x		x	
		02.03.02.	Anstriche & Tapeten / Painting & wall coating								
			Anstriche Wand/Decke außen / Paintings outdoor walls/ceiling	x		x			x		x
			Anstriche Wand/Decke innen / Paintings indoor walls/ceiling	x		x			x		x
			Bodenbeschichtungen / Floor coatings	x		x			v		v
			Bodenmarkierungen / Floor signaling	x		x		v		x	
			Holzanstriche / Wood coating	x		x			v	x	
			Tapeten / Wallpapers	x		x			v		v
			Metallanstriche / Metal coatings	x		x		v		x	
			Spachtelungen Wand/Decke / Levelling coat walls/ceiling	x		x		x		x	
		02.03.03.	Außeneinfassungen / Exterior windows								
			Verglasung / Glazing	x		x			x	x	
			Blindstock / Built-in door frame	x		x			x	x	
			Fenster Aluminium / Aluminum windows	x		x			x	x	
			Fenster Holz / Wooden windows	x		x			x	x	
			Fenster Kunststoff / Plastic windows	x		x			x	x	
			horizontale Verglasungen / Glass horizontal	x		x			x	x	
			Kuppel / Domes	x		x			x	x	
			Panikbeschläge / Panic bar	x		x			x		v
			PfostenRiegel Aluminium / Post and beam (aluminum)	x		x			v	x	
			PfostenRiegel Holz / Post and beam (wooden)	x		x			v	x	
			PfostenRiegel Kunststoff / Post and beam (plastic)	x		x			v	x	
			Schiebeelemente / Sliding elements	x		x			x	x	

ADA
INTERNATIONAL
Unterdorf 5
6473 Wenns
Tel.: 05414 86447
Fax 05414 86448
Info.at@ada-international.com
www.ada-international.com

Erweiterung Hotel Scherlin

Aufhöhung Dachgeschoss mit Umbau von 13 Zimmern und neuer Sonnenterrasse.

Fotos: © FOCUS KG - Arnold Ritter

Ampliamento Hotel Scherlin

Rialzamento del piano mansardato con riorganizzazione di 13 camere e nuova terrazza solarium.

In neuem Glanz erstrahlt das Hotel Scherlin in Kastelruth. Dafür sorgen unter anderem die umgebauten großzügigen Zimmer. Durch die großflächigen Fenster und eine Glasverbindung zwischen Schlaf- und Badezimmer ist der gesamte Raum lichtdurchflutet. Das ausgewählte Altholz im Schlafbereich sorgt für erholsamen Schlaf. Gemeinsam mit den dunklen Fliesen im Bad verschafft es dem Raum besondere Wärme und Gemütlichkeit. Der wunderbare Ausblick von den Balkonen über St. Ulrich und Umgebung rundet das Ganze ab.

L'Hotel Scherlin di Castelrotto risplende in una nuova luce grazie anche alle ampie camere di recente realizzazione. Le grandi finestre e la vetratura tra la zona notte e la stanza da bagno fanno in modo che l'intero ambiente sia inondato di luce. Il legno antico selezionato per la camera da letto garantisce un sonno ristoratore e insieme alle piastrelle scure del bagno crea un'atmosfera particolarmente calda e accogliente. Il tutto viene completato dallo splendido paesaggio di Ortisei e dintorni visibile dai balconi.

STECKBRIEF

Hotel Scherlin,
Kastelruth / Südtirol (IT)

- Aufhöhung Dachgeschoss mit Neubau von 13 Zimmern und 3 Privaträumen
- Neue Sonnenterrasse

SCHEDA SINTETICA

Hotel Scherlin,
Castelrotto / Alto Adige (IT)

- Rialzamento ultimo piano con realizzazione di 13 nuove camere e 3 nuovi locali privati
- Nuova terrazza solarium

GEOMETER
JULIUS PROFANTER
TECHNISCHES BÜRO
info@profanter.net
www.profanter.net
- GENERALPLANUNG
- BAULEITUNG
- SICHERHEITSKOORDINATION
- KATASTERARBEITEN

TECHNIKSPIEGEL

Hotel Scherlin,
Kastelruth / Südtirol (IT)
Auftraggeber: Familie Scherlin

- Architektur: Geom. Julius Profanter
- Bruttogeschossfläche: 750 m²
- Bruttorauminhalt: 2.500 m³
- Bauzeit: Anfang April – Ende Mai 2019
- Klassifizierung: 3 Sterne
- Besonderheit: Großzügige Zimmer, Sonnenterrasse mit 360° Panorama

DIE LEISTUNGEN VON MICHAELER & PARTNER

Projektmanagement
Geom. Roman Tammerle

DETTAGLI TECNICI

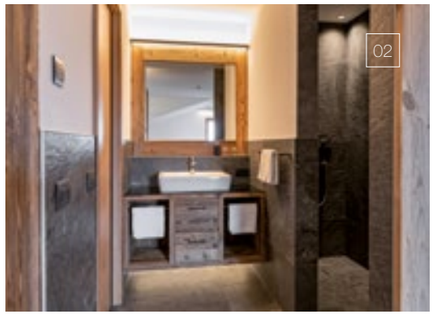
Hotel Scherlin,
Castelrotto / Alto Adige (IT)
Committente: famiglia Scherlin

- Architettura: Geom. Julius Profanter
- Superficie di piano lorda: 750 m²
- Cubatura lorda: 2.500 m³
- Periodo dei lavori: inizio aprile – fine maggio 2019
- Classificazione: 3 stelle
- Particolarità: grandi camere, terrazza solarium con panorama a 360°

SERVIZI DELLA MICHAELER & PARTNER

Gestione del progetto
Geom. Roman Tammerle

01 360° Panoramablick von der Sonnenterrasse
01 Vista panoramica a 360° dalla terrazza solarium



02 Offene, moderne Bäder
02 Bagni aperti e moderni

Ein weiteres Highlight des Umbaus ist die Sonnenterrasse auf dem Dach. Dort kann man es sich auf einer der zahlreichen Liege- und Sitzmöglichkeiten bequem machen und dabei ein 360°-Panorama genießen.

Un altro punto saliente della ristrutturazione è la terrazza solarium sul tetto, che offre un gran numero di comodissimi lettini e sedie a sdraio per godersi un panorama a 360°.

PARTNER AM BAU

Projekt / Progetto
Hotel Scherlin,
Kastelruth / Südtirol (IT)
Castelrotto / Alto Adige (IT)

- **Baumanagement / Gestione del Progetto**
  Michaeler & Partner
  Tel. +39 0472 978 140
  www.michaeler-partner.com
- **Planung und Bauleitung / Progettazione e direzione lavori**
  Geometer Julius Profanter
  Tel. +39 0471 707 567
  www.profanter.net
- **Statik / Statica**
  Tecnoplan
  Tel. +39 0472 838 263
  www.tecnoplan.net
- **Tischlerarbeiten / Opere di falegnameria**
  Malfertheiner OHG
  Tel. +39 0471 725 066
  www.malfertheiner-ohg.it
- **Kalte Böden / Pavimenti freddi**
  Fliesenservice KG
  Tel. +39 0473 490 929
  www.fliesenservicekg.it
- **Fenster / Finestre**
  Tip Top Fenster GmbH
  Tel. +39 0472 520 283
  www.tip-top.it

PARTNER SUL CANTIERE

TIP TOP FENSTER
www.tip-top.it

TECNOPLAN
HOCH- UND TIEFBAUBÜRO
STUDIO DI PROGETTAZIONE CIVILE E AMBIENTALE
Dr. Ing. Paul SCHMIDT
I-39042 Brixen/Bressanone
Vittorio Veneto Str./
Via Vittirio Veneto 69
Tel. +39 0472 838263
Fax +39 0472 802300
p.schmidt@tecnoplan.net
info@tecnoplan.net

Fliesenservice KG
PATRICK SCHWIENBACHER
Fliesen Naturstein Holzböden
www.fliesenservicekg.it
info@fliesenservicekg.it
0473 490 929

JOYN serviced living VIENNA im QBC 6.2

Attraktiver Raum gestaltet für offenes Miteinander als auch Rückzug.

Fotos: © Manfred Sodia photography

JOYN serviced living VIENNA in QBC 6.2

Attractive space designed both for retreat and open communal togetherness.

Ein Raum für attraktive Büros und Wohnen

Das Aparthotel ist in direkter Nähe des Wiener Hauptbahnhofs zentral gelegen und bietet ein attraktives Wohn- und Arbeitserlebnis. Verteilt auf zehn Geschosswerke weist das Bauobjekt einen Mix aus Büroräumen und 131 Serviced Wohnapartments auf. Die Apartments sind für das Rundum-Wohlbefinden der Bewohner umfangreich ausgestattet. Zum hochwertigen Mobiliar gehört eine moderne Küche sowie ein Arbeitsbereich.

A space for attractive offices and living

The Aparthotel is centrally located in the immediate vicinity of Vienna's central railway station and offers an attractive living and working experience. Spread over ten floors, the building features a mix of offices and 131 serviced apartments. The apartments are extensively equipped for the all-round well-being of the residents. The high-quality furnishings include a modern kitchen and a work area.

Das Erdgeschoss

Der Eingang im Lobbybereich ist mit einer lasierten Wandverkleidung aus Aluminium versehen. Edle Fliesenböden leiten den Besucher vom Eingang zum Welcome Desk. Die satten Farben in Einrichtung und Wandverkleidung, sowie ein bronzefarbener Baldachin aus Streckmetall als Eyecatcher laden in das Designkonzept des Gebäudes ein.
Die Public Area besteht aus Empfang, Community Lounge mit Coffee Kitchen und Co-Working Space. Die Büros mit Besprechungsräumen sind von den öffentlichen Bereichen getrennt und bleiben dabei durch große Glasfronten mit dem klaren Designkonzept verbunden.

The Ground Floor

The entrance in the Lobby area is covered with glazed aluminium wall cladding. Upmarket tiled floors guide the visitor from the entrance to the Welcome Desk. The rich colours of the furnishings and wall panelling, as well as a bronze-coloured canopy made of expanded metal as an eye-catcher, invite you into the design concept of the building. The public area consists of Reception, Community Lounge with Coffee Kitchen and Co-Working Space. The offices with meeting rooms are separated from the public areas, but remain connected to the clear design concept by large glass fronts.

TECHNIKSPIEGEL

JOYN serviced living VIENNA im QBC 6.2 (AUT)
Bauherr: QBC Immobilien GmbH & Co Eta KG, ein Unternehmen der CORESTATE Capital Group

- Projektentwicklung: CORESTATE Capital Advisors GmbH, ein Unternehmen der CORESTATE Capital Group
- Betreiber: JOYN serviced living VIENNA im QBC 6.2, ein Unternehmen der CORESTATE Capital Group
- Totalunternehmer & Quartiersentwicklung: UBM Development Österreich GmbH
- Architektur: Rüdiger Lainer + Partner Architekten ZT GmbH
- Interior Design EG: Söhne & Partner ZT GmbH
- Bruttogeschossfläche oberirdisch: 6.953 m²
- Bauzeit inkl. FF&E oberirdisch: November 2017 – Mai 2019

DIE LEISTUNGEN VON MICHAELER & PARTNER

Projektmanagement FF&E
Slavica Djurdjevic

DIE LEISTUNGEN VON SÖHNE & PARTNER

Interior Design der Public Area EG

TECHNICAL DATA

JOYN serviced living VIENNA in QBC 6.2 (AUT)
Building owner: QBC Immobilien GmbH & Co Eta KG, a company of the CORESTATE Capital Group

- Project development: CORESTATE Capital Advisors GmbH, a company of the CORESTATE Capital Group
- Operating company: JOYN serviced living VIENNA in QBC 6.2, a company of the CORESTATE Capital Group
- Total contractor & neighbourhood development: UBM Development Österreich GmbH
- Architecture: Rüdiger Lainer + Partner Architekten ZT GmbH
- Interior Design, ground floor: Söhne & Partner ZT GmbH
- Gross floor area, above ground: 6,953 m²
- Construction time incl. FF&E above ground: November 2017 - May 2019

SERVICES MICHAELER & PARTNER

Project management FF&E
Slavica Djurdjevic

SERVICES SÖHNE & PARTNER

Interior design of the public area, ground floor

Die Public Area

Die Public Area besteht aus einer großflächigen Abteilung mit offenem Empfangsbereich, einer Community Lounge mit Sitzgelegenheiten, Tafeltisch und Hollywoodschaukel. Diese bietet viel Raum, sowohl für Rückzug als auch offenes Miteinander. Die angrenzenden Office Spaces bieten Raum für konzentriertes Arbeiten im Designambiente.
Die Einrichtung und die dunkle Farbwahl für das Industrieparkett sowie die dunklen Decken verleihen der Public Area einen edlen Charakter und schaffen eine gediegene Atmosphäre. Blau-, Gelb- und Cognactöne, sowie Akzente aus Gold ziehen sich durch Möblierung und Ausstattung. Ausgewählte Möbel und großformatige Wandbilder mit Wienmotiven laden den Gast zum Bleiben ein.

The Public Area

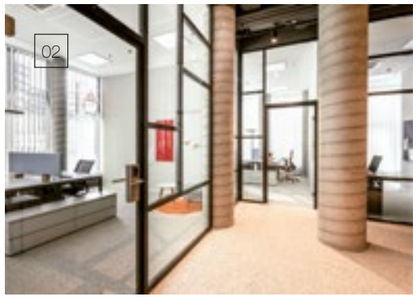
The Public Area consists of a large department with an open Reception area, a Community Lounge with seating, a dining table and a Hollywood swing. It provides ample space designed both for retreat and open communal togetherness. The adjoining Office Spaces offer room for concentrated work in a design ambience.
The furnishings and the dark colour chosen for the industrial parquet flooring as well as the dark ceilings lend the public area an upmarket character, creating a tasteful atmosphere. Shades of blue, yellow and cognac accentuated with gold characterize the furnishings and fittings throughout. Select furniture and large-size murals with Viennese motifs invite the guest to stay awhile.

Die Büro- und Besprechungsräume

Die Einrichtung des Bürobereichs ist in hellen, edlen Farben gehalten. In Verbindung mit der industriellen Anmutung entsteht eine Raumwirkung, die zum Arbeiten einladen soll. Unterstützt wird dies durch die qualitativ ansprechende Auswahl des Büromobiliars. Die Büroräume sind durch Glaswände mit schwarzer Sprossenteilung voneinander getrennt und erzeugen eine offene und moderne Atmosphäre im gesamten Office Space.

The office and meeting rooms

The office area is furnished in light, elegant colours. In connection with the industrial impression, the spatial effect created is intended to enhance working there. This feeling is underlined by the upmarket, appealing selection of office furniture. The offices are separated from each other by glass walls with black glazing bars, creating an open and modern atmosphere throughout the Office Space.



02 Hohe Glaswände unterstützen das offene und moderne Design
02 High glass partitions enhance the open and modern design

01 Kosmopolitisch gestaltete Lounge-Area lädt zum Verweilen ein
01 Lounge area with cosmopolitan atmosphere invites you to linger

Die Apartments

Die 131 Apartments präsentieren sich modern und edel designt. Offene Betondecken spiegeln urbane Materialität wider, die von hochwertigem Mobiliar mit feinen Oberflächen ausbalanciert wird. Das versatile Lichtarrangement im Apartment schafft Wohnlichkeit und betont die unterschiedlichen Materialqualitäten der Einrichtung. Der Schlafbereich ist durch einen halbtransparenten Leinenrideau vom Wohnbereich abgetrennt. Der Wohnbereich steht für gelungene Funktionalität und bietet alles, was man zum Wohlfühlen braucht. Eine umfangreich ausgestattete Küche, ein Bereich zum Verweilen und Arbeiten und clevere Lösungen für Stauraum versprechen auch bei längeren Aufenthalten hohes Wohlbefinden.

The Apartments

The 131 apartments present themselves in modern and elegant design. Open concrete ceilings reflect urban materialism, which is offset by high-quality furniture with refined surfaces. The versatile lighting arrangement within the apartment creates cosy feel and emphasises the different material qualities of the furnishings. The sleeping area is separated from the living area by a semi-transparent linen curtain. The living area stands for functionality to perfection and offers everything needed to feel good. A fully equipped kitchen, an area to linger and work in and clever solutions to create storage space promise a high level of well-being even during extended stays.

STECKBRIEF

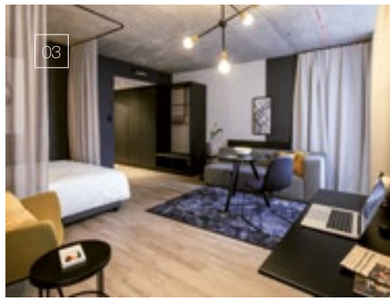
JOYN serviced living VIENNA im QBC 6.2 (AUT)

- Neubau von 131 Apartments in Bahnhofsnähe
- Bürobereich mit Besprechungsraum im EG
- Öffentliche Bereiche im EG: Empfangsbereich, Community Lounge, Coffee Kitchen und Co-Working Space
- Fläche Erdgeschoss: ca. 630 m²
- Fläche Apartments: ca. 4.100 m²

PROFILE

JOYN serviced living VIENNA in QBC 6.2 (AUT)

- Construction of 131 new apartments near the railway station
- Office area with meeting room on the ground floor
- Public areas on the ground floor: reception area, community lounge, coffee kitchen and co-working space
- Ground floor area: approx. 630 m²
- Apartment area: approx. 4,100 m²



03 Individueller Farb- und Materialmix unterstreicht den Stil der Marke
03 Individual mix of colours and material underlines the style of the brand

illy

verleiht Ihrem Hotel eine ganz besondere Note – und zwar mit einem reichhaltigen und vielfältigen Angebot, das Ihre Gäste zum Genuss verschiedener Zubereitungen aus dem einzigartigen illy Blend (100% Arabica) verführt.

Ein weltweit geschätztes und zugleich authentisches italienisches Spitzenprodukt, das den Geschmack Ihrer Gäste von morgens bis spätabends trifft und damit den Kaffeegenuss zu jeder Tageszeit anregt.

illy

dona un tocco inconfondibile al tuo hotel con un'offerta ricca e diversificata, studiata per godersi diverse preparazioni a partire dall'unico blend 100% Arabica.

Un'eccellenza italiana riconosciuta nel mondo che soddisfa i gusti di ogni cliente, dal mattino fino a notte fonda, e prolunga il piacere del caffè in ogni momento della giornata.

AQUARENA
Fun is our business

Bäder- und Rutschenkonzepte aus dem Hause „Aquarena" sind zwischenzeitlich ein MUSS in den meisten Familien- und Wellnesshotels der gehobenen 4* und 5* Kategorie. Die Konzepte werden individuell an die jeweilige Designlinie des Hotels angepasst und sorgen dafür, dass Kinder, Jugendliche und auch Erwachsene im Wasserpark ihren Spaß haben.

Alle bisher realisierten Konzepte in den renommiertesten Häusern führten zu einer qualitativen Aufwertung des gesamten Hotels.

Fun-Konzepte made by AQUARENA.
www.aquarena.com

AQUARENA
Fun is our business

Le soluzioni per piscine e scivoli prodotte da "Aquarena" sono ormai un MUST per un gran numero di hotel benessere e per famiglie di alta categoria a 4 e 5 stelle. Tali soluzioni vengono adeguate individualmente all'orientamento di design specifico dell'hotel e garantiscono parchi acquatici in grado di soddisfare le esigenze di ogni fascia d'età.

Tutti i progetti finora realizzati presso gli indirizzi più rinomati hanno comportato una rivalorizzazione qualitativa dell'intero hotel.

Impianti fun made by AQUARENA.
www.aquarena.com

AQUARENA

LIVE HAPPILLY

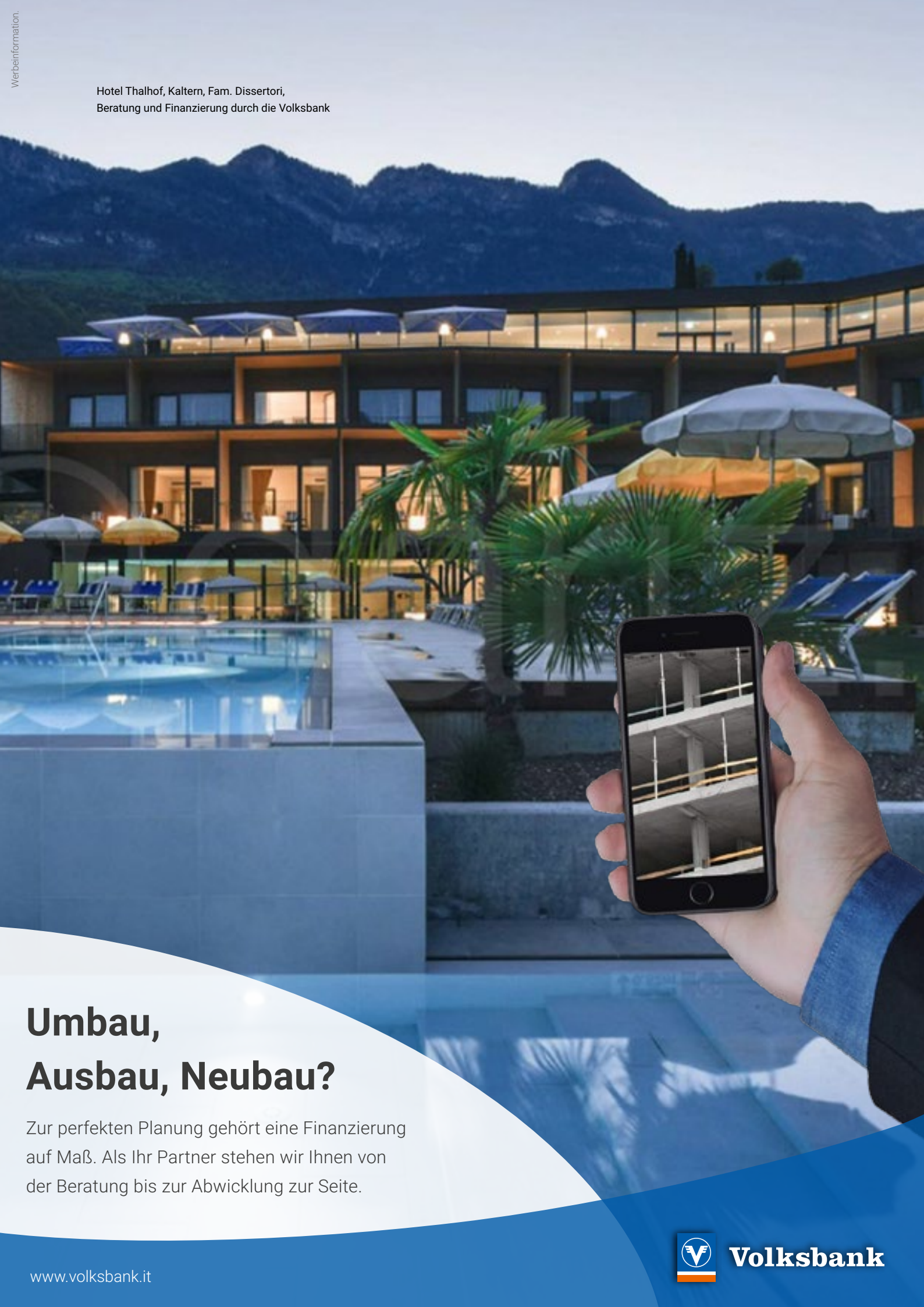
illy widmet sich seit mehr als 80 Jahren der Kreation
des perfekten illy Blends aus 9 Arabica-Sorten.
Nur so können wir der Welt unseren besten Kaffee anbieten.

#LIVEHAPPilly

Besuchen Sie unsere Website unter www.illy.com/hotel

Werbeinformation.

Hotel Thalhof, Kaltern, Fam. Dissertori,
Beratung und Finanzierung durch die Volksbank



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.

www.volksbank.it

Volksbank