

### **Betriebsbeschreibung Hotel Monika Istzustand**

Das Hotel Monika ist ein Hotel Garni, das 1970 erbaut und 1984 erweitert wurde. Das Gebäude hat 23 Zimmer und eine Kapazität für 55 Personen. Das Hotel wird als zwei Saisonen Betrieb geführt, wobei hauptsächlich der Wintertourismus im Fokus steht.

#### **Allgemeine Informationen**

- **Eigentümer und Betreiber:** Bergauer GmbH
- **Lage:** Ortskern von Gaschurn
- **Baujahr:** 1970 / 1984
- **Zimmeranzahl:** 23 Zimmer
- **Bettenkapazität:** 55 Betten
- **Mitarbeiterzahl:** 3 Beschäftigte
- **Unternehmensform:** Kleines Unternehmen nach den AGVO-Regeln
- **Betriebstyp:** Hotel Garni (Übernachtung mit Frühstück)
- **Sonstiges Angebot:** kleiner Wellness Bereich, Lobby Hotelbar, Frühstücksraum, Skikeller

### **Beschreibung Apparthotel Monika nach der Sanierung**

Geplant ist das Hotel Monika in ein serviciertes Apparthotel im 4 Sterne superior Standard umzubauen. Die bestehenden 23 Zimmer werden in 14 geräumige Appartements umgewandelt. Das Gebäude gliedert sich in vier Geschoße bestehend aus Kellergeschoß, Erdgeschoß sowie erstem zweitem und drittem Obergeschoß. Die öffentlichen Bereiche werden in Zukunft aus einer Lobby und einem neuen Ski/Fahrradkeller bestehen, Hoteldienstleistungen werden in Kooperation mit dem direkt neben an liegendem Nachbarhotel angeboten.

#### **Allgemeine Informationen**

- **Rückbau:** das Gebäude wird komplett entkernt und in den Rohbau zurückversetzt
- **Infrastruktur:** sämtliche HSL/Elektroinfrastruktur wird erneuert
- **Gebäudehülle:** das Gebäude wird komplett neu Thermisch saniert
- **Dach:** es entstehen zwei neue Dachgaupen
- **Auflagen:** es gibt keine Behördlichen auflagen welche die Förderung betreffen
- **Energie:** Anschluss an das lokale Fernwärmenetz
- **Neue Beleuchtung:** LED
- **Zeitplan:** Start Herbst 2024 Fertigstellung Sommer 2025

## **Architektur und Technik:**

Das Gebäude gliedert sich in vier Geschoße bestehend aus Kellergeschoß, Erdgeschoß sowie erstem zweitem und drittem Obergeschoß. Der kompakte Baukörper ist im Wesentlichen in Massivbauweise ausgeführt. Sämtliche Außenwände, Wohnungstrennwände sowie Zwischendecken sind in Stahlbeton bzw. Mauerwerk ausgeführt. Die wohnungsinternen Zwischenwände werden in Trockenbauweise hergestellt.

Das Gebäude erhält eine verputzte Wärmedämmfassade vom EG bis 2 OG, im Dachgeschoss wird eine hinterlüftete Holzfasse mit Dämmungsaufbau angebracht.

Die Fenster werden als Holz,- Alufenster mit dreifacher Isolierverglasung  $U_g = 0,5 \text{ W/m}^2\text{K}$  ausgeführt. U Wert Rahmen  $U_f = 1,10 \text{ W/m}^2\text{K}$

Das Dach wird bis auf die Holzkonstruktion rückgebaut und komplett erneuert mit Dämmungen Unterdach, Dampfsperren und neuer Dacheindeckung.

### **1. Abbrucharbeiten**

Als erstes werden gezielt Abbrucharbeiten durchgeführt, um das Gebäude für den geplanten Umbau vorzubereiten. Dies beinhaltet den Rückbau der alten Zimmeraufteilung, der sanitären Anlagen und der gesamten technischen Infrastruktur.

### **3. Erneuerung der Fassade**

Die Fassade des Gebäudes wird vollständig modernisiert. Hierbei wird ein ansprechendes, zeitgemäßes Design gewählt, das sich harmonisch in die Umgebung von Gaschurn einfügt. Eine wärmedämmende Außenschicht sorgt für eine deutliche Verbesserung der Energieeffizienz.

Siehe laut beigefügtem Energieausweis

### **4. Energieeffizientes Konzept**

Ein zentrales Element der Sanierung ist die Implementierung eines nachhaltigen Energiekonzepts. Das Gebäude wird an das örtliche Fernwärmenetz angeschlossen, wodurch fossile Energieträger weitgehend vermieden werden. Zusätzlich werden Maßnahmen zur weiteren Energieeinsparung ergriffen, wie die Installation von dreifach verglasten Fenstern und eine effiziente Dämmung der kompletten Gebäudehülle angebracht.

### **5. Sanitär- und Heizungsinstallationen**

Die gesamte Sanitär- und Heizungsinfrastruktur wird auf den neuesten Stand der Technik gebracht. Alle Appartements erhalten moderne, energieeffiziente Heizsysteme sowie hochwertige Badezimmerausstattungen.

### **6. Baumeisterarbeiten / Holzbau**

An der Rückseite des Hotels erfolgt der Zubau einer neuen Anlieferungszone. Dieser Zubau besteht weiters aus einem Müllraum. Dieser Zubau wird teils unterirdisch ausgeführt.

Die Ebene 0 wird um einen Skiraum und Radabstellräume erweitert. Über den Skiraum gelangt man in den dahinterliegenden Radkeller und den Wasch- und Trockenraum für die Unterbringung von Wasch- bzw. Trockenmöglichkeit von Mountainbikes und sonstigem Outdoor-Equipment.

Nach Süden hin werden die bestehenden Balkone um ca. 1,5 m vergrößert.

Im Bereich der Wohnung Top 14 und Skiradkeller wird auf Grund der Raumhöhe und der Thermischen Sanierung abgegraben, die bestandswände unterfangen und eine neue Bodenplatte mit Dämmsaufbau erstellt.

Der Zugang zum Hotel wird in Zukunft über eine Rampe gelöst. Im Zuge der Baumeisterarbeiten und dem neuen Fernwärme Anschluss werden die im Erdreich liegenden Außenwände thermisch gedämmt.

Ebene 04 (Dachgeschoss) wird dahingehend geändert, dass in die Dachhaut zwei Dachgaupen zugebaut werden und neu gedämmt wird.

Ansonsten bleibt die Kubatur des Gebäudes weitgehend bestehen.

## 7. Brandschutz und Sicherheit

Im Rahmen der Sanierung wird ein umfassendes Brandschutzkonzept umgesetzt. Es werden moderne Rauchmelder, Feuerlöscher und Fluchtwege installiert, die den aktuellen Sicherheitsstandards entsprechen. Auch die Gebäudesicherheit wird durch ein neues Schließsystem und Überwachungskameras erhöht.

## 8. Abnahme und Inbetriebnahme

Nach Abschluss aller Bauarbeiten erfolgen umfangreiche Abnahmeprüfungen um sicherzustellen, dass alle Arbeiten den höchsten Standards entsprechen. Das EVM-System wird in Betrieb genommen und geprüft.