

# hotel style

FACHMAGAZIN FÜR DIE NEUERE HOTELLERIE UND GASTRONOMIE



Wellness Hotelausstattung – Textil Kamin

Suppito  
Hotel Almhof  
Tschuggen Bergoase  
Bauernhaus Brizerhaus  
Cube Biberwier-Lermoos  
Aviva Single Resort & Spa  
Bulgari Hotel & Resorts Bali  
Hôtel Winzer Wellness & Spa  
Hôtel & Residenzen Schloss Velden

HERB 2007



PROFI-CHECK von Bibiane Hromas Bauernhaus Brizerhaus

Ferienwohnungen Bliem-Kröll

► Facts • Das touristische Konzept • Die Architektur

► Facts

**Bauernhaus  
Brizerhaus  
Ferienwohnungen  
Bliem-Kröll**

Adresse:  
Ramsau 43, 6283 Ramsau

Kategorie:  
Beherbergung

Eigentümer / Betreiber:  
Nathalie und  
Walter Bliem-Kröll

Fertiggestellt:  
2004

Architekt:  
Martin Feiersinger

Interiors:  
Nathalie Bliem-Kröll und  
Martin Feiersinger

Fotograf:  
Werner Feiersinger

► Das touristische  
Konzept

► Ausgangssituation

Das Erbe war ein alter, abgearbeiteter Hof und ein dazugehöriges imposantes Wirtschaftsgebäude, das früher Stall und Stadl beherbergt hatte, mitten im Ortskern eines kleinen aber feinen Zillertaler Dorfes. Für die Sanierung des Hofes wurde vom Ehepaar Bliem-Kröll nach zwei anderen Planergesprächen der Architekt Martin Feiersinger beauftragt. Es war Sympathie und Verständnis auf den ersten Blick, und in der sanften, aber gründlichen Renovierung des Bauernhauses zeigt sich der gemeinsame Anspruch an Qualität sowie das Geschick, Altes mit Neuem zu kombinieren. In einer zweiten Baustufe sollten anstelle des Nebengebäudes drei Wohnungen entstehen, die für Feriengäste ein besonders angenehmes Ambiente bieten...

► Konzept

Gäste statt Rindviechern und Traktoren. Obwohl von Behördenseite die Möglichkeit nahe gelegt wurde, anstelle des Holzstadls ein gemauertes Wohnhaus zu bauen, waren Auftraggeber und Architekt einig darüber, dass das Ortsbild nicht derartig verändert werden sollte. Sie entwickelten ein Konzept, um das Bild des alten Stadls neu erstehen zu lassen. Seit drei Jahren steht also neben dem Tiroler Bauernhaus wieder ein Holzstadl, aber doch nicht ganz genau so wie er war – das sogenannte Brizerhaus bietet nun Familien einen unkonventionellen Aufenthalt in großzügig dimensionierten 4- bis 10-Bett-Ferienwohnungen, in zeitgemäßer ländlicher Atmosphäre.

► Standort

Der idyllische Ort Ramsau befindet sich im hinteren Ziller-

tal. Inmitten des alten Dorfes liegt das Brizerhaus mit seinem ehemals als Wirtschaftsgebäude und als Stall genutzten Nebengebäude, umgeben von dicht aneinanderstehenden und traditionell bis an die Straße gebauten Höfen mit ihren Holzbauernhäusern und Stadeln. Diese Höfe bilden – oft gemeinsam mit der Kirche – den eigentlichen Ortskern im traditionellen dörflichen Siedlungsgebiet. Die umliegenden – durchaus interessanten – Schigebiete sind mit dem Bus von hier aus direkt und rasch erreichbar.

► Nutzung

Ferienwohnungen für Familien, mit modernen Küchen und hochwertigen Geräten, Zirben-Vollholz Bauernstuben, Kachelöfen und Loggien.

► Dimension

Der ehemalige Stadl enthält drei Ferienwohnungen für bis zu 10

Personen, die bei Bedarf auch verbunden werden können.

► Betriebs-/Öffnungszeiten

Bisher Winterbetrieb von Dezember bis Ostern, doch wegen der großen Nachfrage wurden die Ferienwohnungen 2007 erstmals auch im Sommer von Mai bis Oktober vermietet.

► Zielgruppen Gästemix

Die hochwertigen Appartements werden wochenweise von Familien gebucht, die hier genügend Freiraum vorfinden, um gemeinsam eine erholsame Zeit zu verbringen. Schifahrer und Stammgäste aus dem A-Segment.

► USP

Vollholz Bauernstube kombiniert mit Designerküche – das Brizerhaus besticht durch die außergewöhnliche Verflechtung von Altem und Neuem, ohne Einsatz von Schnörkel und Kitsch.

► Die Architektur

► **Programm und Umsetzung**  
Das Konzept für die Gestaltung der Ferienwohnungen wurde stark von dem bereits vorher renovierten Bauernhaus geprägt. Die präzisen Vorstellungen von der Beibehaltung von Altem in Verbindung mit neuen Elementen für den Neubauteil wurde eingebracht. Die ursprüngliche Holzkonstruktion wurde abgetragen, bearbeitet und als Fassade wieder zum Einsatz gebracht.

► Identität

Der Stadlcharakter, der durch die Wiederverwendung des Bauholzes und Beibehaltung des Umrisses aufrechterhalten wurde, sorgt mit der Maßstäb-

lichkeit und dem Erscheinungscharakter für gute Verankerung im Ortsbild.

Alte Bebauungsstrukturen werden so wieder belebt, ohne an Sinnhaftigkeit zu verlieren und lassen so die heutigen Bewohner und Gäste über das Ortsbild und die räumliche Wirkung des Dorfensembles an der Geschichte des Ortes teilhaben. In dieser sensiblen Bearbeitung ist das gänzlich neu errichtete Gebäude für das Dorf identitätsbildend.

► Innovation versus Tradition

Diese charmante Variante einer touristischen Nutzung verdanken wir einer komplexen Überlagerung von innovativen Ideen, alten Materialien, moderner Bauweisen und traditionellem Erscheinungsbild. Die Modernität des Ansatzes basiert inhaltlich und räumlich auf der leichten Verschiebung von Gewohntem, hervorgerufen durch den schnörkellosen und

kreativen Einsatz von Altholz im Fassadenbereich und den Schiebeelementen der Fensterläden. Sie ermöglichen ein Fassadenspiel zwischen Stadl und Hotel, und auf unkonventionellem Weg wird ein zeitgenössisches Ambiente mit traditionellem Hintergrund geschaffen.

► Form und Erscheinungsbild

Die Gestalt ist maßstäblich und materialtechnisch dem Umfeld angepasst, doch in der Verarbeitung und Funktionalität sehr eigenständig. Das signifikante Merkmal ist die Bretterfassade aus Altholz, die mit Schiebeläden in der nicht vermieteten Nebensaison vollständig geschlossen werden kann und so wieder wie ein Stadl erscheint. Um den Umriss des ursprünglichen Gebäudes nicht zu verändern, wurde in der Planung von Balkonen abgesehen und stattdessen dieser Freibereich hinter die Fassade gelegt und als Loggien ausgeführt.



PROFI-CHECK von Bibiane Hromas Bauernhaus Brizerhaus

Ferienwohnungen Bliem-Kröll

Die Architektur · Prozess – Umsetzung – Ergebnis

► **Atmosphäre und räumliche Qualität**  
Interessant ist die Neuinterpretation der klassischen Bauernstube als Wohnraum für die Gästewohnungen. Geradlinigkeit, schlichte Eleganz und klare Linien tragen zu einer modernen Landhausatmosphäre bei. Der Einsatz des traditionellen Zirbenholzes in Kombination mit hochwertigen zeitgenössischen Materialien wie Mosaikfliesen und Filzstoffen erzeugen in den großzügig dimensionierten Wohnungen eine robuste wie auch elegante Raumstimmung.

► **Architektur und Interior-Design**  
Das schnörkellose Architekturkonzept mit seiner Zusammenführung von Altem und Neuem setzt sich auch in der Innenraumgestaltung fort, die, zwar in stetiger enger Absprache mit Architekt Martin Feiersinger, aber doch im Wesentlichen von Bliem-Kröll getragen wurde.

Die Zimmer sind praktisch und funktionell eingerichtet. Der Gästewechsel in den Zimmern kann rasch und einfach erfolgen.

► **Orientierung und Erschließung**  
Während der Eingang ins Wohnhaus wie ursprünglich über die Nordseite erfolgt, sind die Ferienwohnungen über einen eigenen Zugang auf der Südseite des Gebäudes erschlossen. Die Gästewohnungen sind somit vom Haus getrennt und nur durch den Bereich der Haustechnikräume für die Eigentümer und die Mitarbeiter begehbar. Die Privatsphäre der Eigentümer bleibt so gewahrt und ermöglicht einen regelbaren Umgang mit den Gästen.

► **Bezug zur Landschaft**  
Der Dorfkern ist klein, weist aber durch die dichte Bebauung und die kleinen Gartenflächen

eine durchaus urbane Atmosphäre gegenüber der umgebenden Postkartenlandschaft auf; über die Loggien öffnet sich das Gebäude zur Umgebung und bietet aus den oberen Geschoßen Ausblick über das Dorf und die anschließende Landschaft.

► **Prozess – Umsetzung – Ergebnis**

► **Wettbewerb und Vergabe**  
Zu Beginn wurde überlegt, einen Wettbewerb durchzuführen. Es ergab sich aber im dritten Architektengespräch spontan eine Zusammenarbeit mit Architekt Martin Feiersinger. Für die vorangehende Sanierung des privaten Wohnhauses verlief der Prozess sehr erfolgreich, und danach war klar, dass auch der Neubau unter den gleichen Voraussetzungen geplant werden sollte.

► **Projektorganisation**  
Planung und Bau wurden gemäß dem relativ kleinen Bauvorhaben auch im kleinen Team umgesetzt. Es wurden keine Subplaner beauftragt, die Vergabe der einzelnen Gewerke erfolgte über Angebotsprüfung und durchwegs an Handwerksbetriebe aus der Umgebung. Die örtliche Bauaufsicht wurde großteils vom engagierten und informierten Bauherrenpaar durchgeführt, der Architekt war in etwa jede zweite Woche vor Ort.

► **Planungs- und Bauzeit**  
Planungszeitraum 1,5 Jahre, von Anfang 2002 bis Herbst 2003, anschließend 1 Jahr Bauzeit. Die Fertigstellung erfolgte Ende 2004.

► **Baukosten und Mehrkosten**  
15% Mehrkosten entstanden durch Zusatzwünsche der Auftraggeber. Die in der Planung auf Standard angelegte Ausstat-

tung wurde während der Bauphase von den Eigentümern über weite Bereiche auf die nächst höhere Qualitätsstufe angehoben.

► **Marketing und Markenbildung**  
Für den Winter ist an einem gut gelegenen Tiroler Standort für gehobene Unterkünfte keine Werbung notwendig. Für die künftige Sommervermietung sind Marketingmaßnahmen angedacht. Derzeit gibt es keine Prospekte, und der Vertrieb erfolgt über Telefon, Fax und Mundpropaganda. Ein mittelfristiges Ziel ist es jedoch, eine Homepage anzulegen, um Stammgäste mühelos informieren zu können.

► **Architektur im Marketing**  
Durch zahlreiche Architekturzeichnungen, Berichte in Zeitungen und Architekturmedien wurde nicht nur die Architekturszene auf das Brizerhaus

aufmerksam; auch der regionalen Öffentlichkeit konnte über die Presse mehr von der besonderen Qualität dieses Projekts vermittelt werden.

► **Mitarbeiter und Anrainer**  
Die Ferienwohnungen werden von Nathalie und Walter Bliem-Kröll alleine geführt und verwaltet, lediglich bei der Reinigung wird ab und zu Hilfe in Anspruch genommen. Für die lokale Bevölkerung stellen Holzbauten traditionsgemäß eine eher zweitklassige Bauweise für Wohnhäuser dar. Nach anfänglichen Zweifeln: »...von außen ein Stall, von innen ein Hotel?«, wird aber nun die Qualität des Hauses im Ort durchaus anerkannt.

► **Auslastung und Erfolg**  
Das Konzept und seine Umsetzung waren ein voller Erfolg. Im Winter ist das Bauernhaus bei einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von einer Woche

zur Gänze ausgebucht. Die Stärken liegen dabei vor allem in der Größe und der Flexibilität der Wohnungen und der qualitativ hochwertigen Einrichtung.

► **Konflikte oder Unterstützung**  
Unerwartet langwierig gestaltete sich die Abklärung der Planung mit der Gemeinde, die in Erwartung eines klassischen Einfamilienhausbaues einen Bauwuch (Abstand des Gebäudes zur Grundgrenze) von 3 Metern forderte, was die Gebäudestruktur und damit auch das Erscheinungsbild des Ortskernes stark verändert hätte. Eine Einigung gelang schließlich dahingehend, dass der Neubau um 1 Meter von der Straßenflucht abgerückt wurde.

► **Preise, Gütezeichen**  
Bauherrenpreis der Zentralvereinigung der Architekten Österreichs 2004, Auszeichnung des Landes Tirol

für Neues Bauen 2004, Archi-Europe-Preis für Fassadengestaltung, Belgien 2005, Anerkennung beim BTV-Bauherrenpreis für Tirol 2005.

**Profi-Tipp** Den Freunden der Familie unter den Stammgästen ist die wirklich sehenswerte Stube im Wohnhaus Bliem-Kröll sicher bekannt. Gläservitrinen sind nach altem Brauch in die Wandtäfelung eingelassen. Die Möblierung in Form einer einfachen traditionellen Essgruppe wird ergänzt durch eine mondanne Chaiselounge mit feinem hochaktuellem Stoffbezug. Eine so gelungene und geschmackssichere Zusammenstellung von echtem Altem und bestem Neuem findet man nicht alle Tage.

