

DIPLOMARBEIT

5***** Hotel in der Stadt Baden

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades einer Diplom-Ingenieurin
unter der Leitung von

Ao.Univ.Prof. Arch. Dipl.-Ing. Dr.techn. Manfred Berthold

e253

Institut für Architektur und Entwerfen

eingereicht an der Technischen Universität Wien

Fakultät für Architektur und Raumplanung

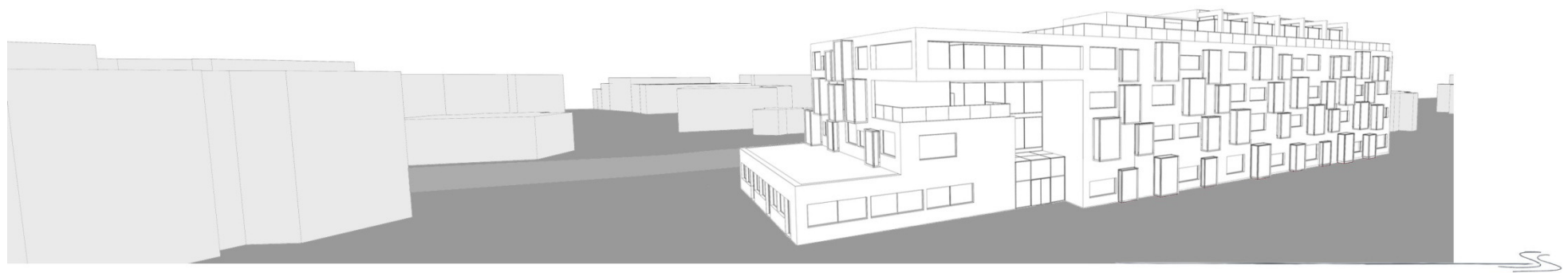
von

Sabrina Singer

0125516

A. Petzold-Straße 22, 2514 Traiskirchen

Traiskirchen am _____



Mein Dank geht an

meinen Betreuer Manfred Berthold

meine Eltern Friedrich und Isabella für

sehr viel Geduld und Unterstützung

Gernot und Andrea für die

langjährige Begleitung

meine Freunde & Kollegen für

Zuspruch, Hilfe und Zeit

Bernhard Jagerhofer

Marcus Meszaros

Werner Stingl

Kurt Prenner

INHALT

01 EINLEITUNG	9
THEMA	10
MOTIVATION	16
ZIELDEFINITION	17
 02 ANALYSE	 19
GRUNDLAGENERMITTLUNG	20
LAGEANALYSE BAUPLATZ	30
VERGLEICHBSBEISPIELE	49
 03 PROJEKTBSCHREIBUNG	 73
ECKDATEN	74
NUTZERPROFIL	75
POSITIONIERUNG UND ERSCHLIESSUNG	76
RAUMAUFTEILUNG UND FUNKTIONEN	80
MATERIALIEN - AUSSENHAUT	84
WIRTSCHAFTLICHKEIT UND NACHNUTZUNG	85

04 ENTWURF	91
GRUNDRISSE	93
SCHNITTE	107
ANSICHTEN	117
ZIMMER	127
AXONOMETRISCHE DARSTELLUNG UND PERSPEKTIVEN	137
05 AUSARBEITUNG	143
AUFBAU ERKER	144
AUSBlick VS EINBLICK	146
DETAILSCHNITTE	148
06 QUELLENANGABE	155
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	156
LITERATURVERZEICHNIS	159

01 | EINLEITUNG

THEMA	10
Der Trend zur gehobenen Qualität	10
Hotelsterne	12
MOTIVATION	16
ZIELDEFINITION	17

THEMA

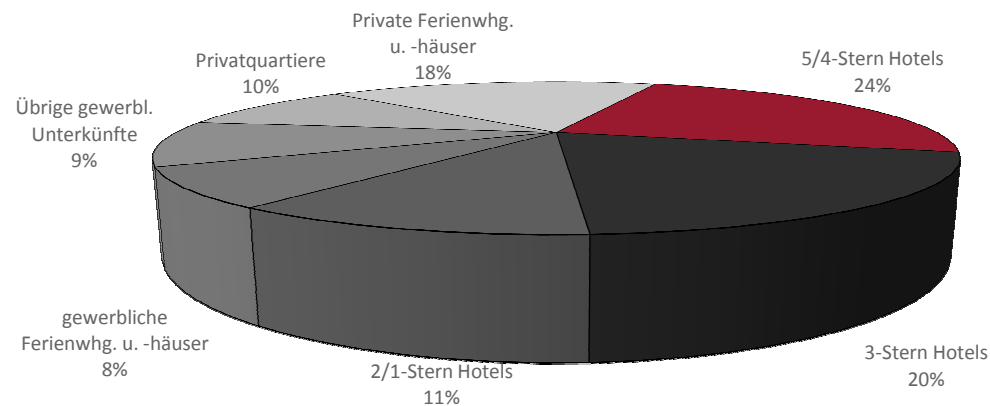
DER TREND ZUR GEHOBENEN QUALITÄT ⁽¹⁾

Im letzten Tourismusjahr (Berichtszeitraum von November 2011 bis Oktober 2012) standen Gästen in Österreich rund 1,09 Mio. Betten in 64.500 gewerblichen und privaten Beherbergungsbetrieben (ohne Camping) zur Verfügung. Diese verteilen sich zu ca. drei Viertel auf gewerbliche und zu einem Viertel auf private Betriebe (siehe Abb. 1).

Im Zehnjahresvergleich konnten 5-/4-Sterne Hotels bei der Anzahl der Betten einen Rekordwert von 259.400 Betten erzielen (siehe Abb. 2). Das ist ein Zuwachs von +2,7%.

Generell ist die Auslastung der Betten in gewerblichen Betrieben höher als in privaten. Insbesondere 5-/4-Sterne Hotels konnten im vergangenen Beobachtungszeitraum die höchste Auslastung verzeichnen (siehe Abb. 3).

Im Zehnjahresrückblick erreichten einige Bundesländer, darunter auch Niederösterreich (+0,7%) neue Rekordwerte bei der Bettenauslastung. Nach einigen Einbußen in vergangenen Tourismusjahren geht der Trend wieder stetig in Richtung gehobene Hotelqualität, was die gleichbleibende Auslastung (siehe Abb. 3) bei stetig steigender Bettenzahl (siehe Abb. 2) zeigt.



→

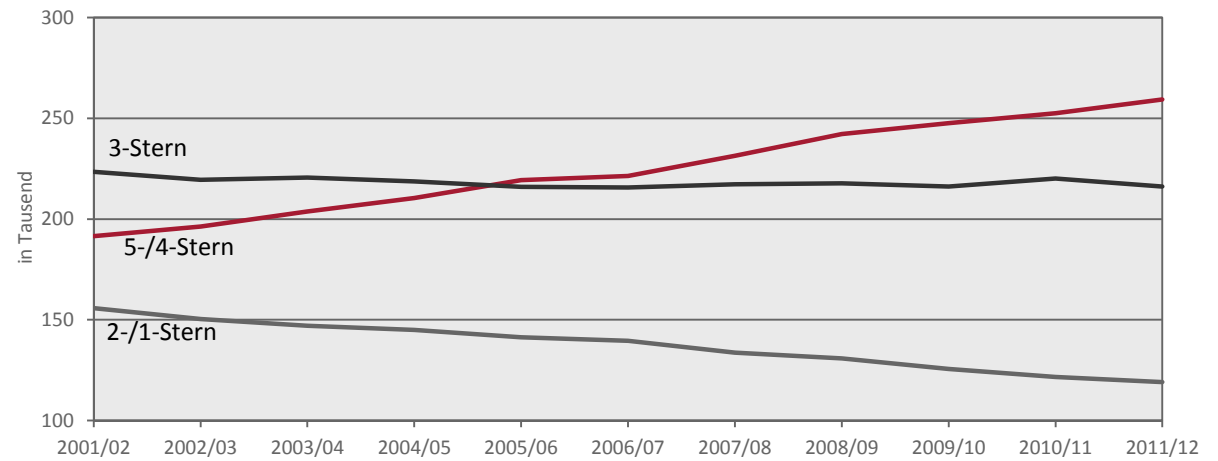
Abb. 1 – Verteilung der Betten nach Unterkunftsart im Berichtszeitraum Nov. 2011 bis Okt. 2012 in %

|→

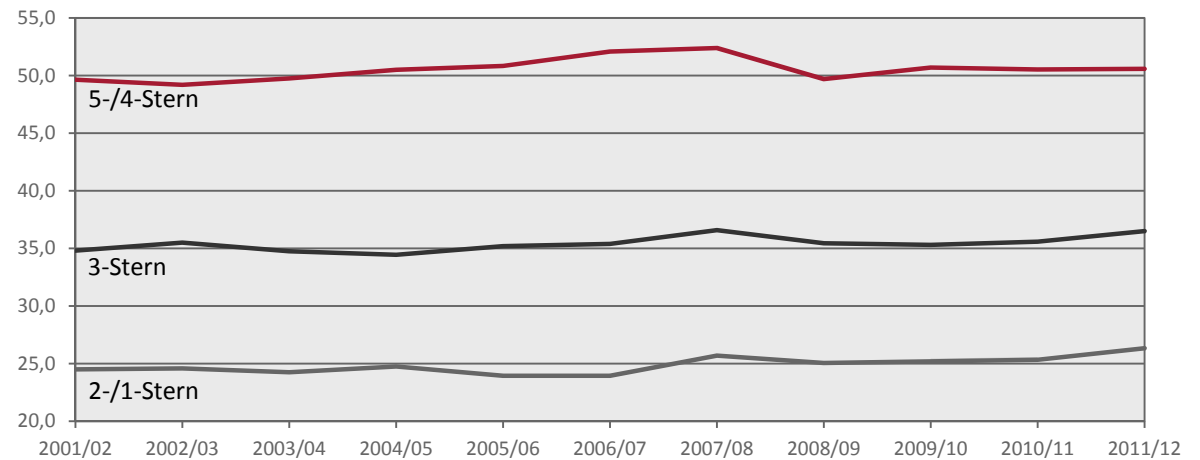
Abb. 2 – Entwicklung der Betten in Hotels seit 2001/02

Abb. 3 – Entwicklung der Auslastung in Hotels seit 2001/02

Entwicklung der Betten in Hotels im 10-Jahresvergleich



Entwicklung der Auslastung (in %) in Hotels im 10-Jahresvergleich



DEFINITION HOTEL: ⁽²⁾

Hotels sind Gastgewerbebetriebe, die in erster Linie der Beherbergung von Gästen dienen, jedoch in der Regel auch allgemein zugängliche Verabreichungsbetriebe (z.B. Restaurant, Kaffeehaus, Bar) im räumlichen und organisatorischen Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb einschließen.

In der Regel ist das Angebot an Gästezimmern größer und deren Ausstattung besser als bei anderen Beherbergungsbetrieben.

Wird die Berechtigung nicht in vollem Umfang ausgeübt (z.B. keine Verabreichung von Hauptmahlzeiten), so bezeichnet man diese Betriebe als „Hotel garni“.

HOTELSTERNE

Der Hotelstern ist ein Bewertungssymbol, das in verschiedenen Ländern der Klassifikation von Hotels nach bestimmten Kriterien dient. Der Klassifizierung zugrunde gelegt werden Qualitäts- und Leistungsmerkmale wie Infrastruktur, Größe und Ausstattung der Zimmer, Empfangs- und Aufenthaltsräume und der gebotene Service.

Die offiziell verliehenen Hotelsterne sind nicht mit den Sternen oder anderen Symbolen zu verwechseln, die in Reiseführern, Reisekatalogen, Zeitschriften und dergleichen angeführt werden.

Da es keine international einheitlichen Zertifizierungen gibt, gibt es in Europa üblicherweise maximal 5-Sterne-Hotels. In manchen Ländern gibt es bis zu 7 Sterne, je nachdem, welches Zertifizierungsunternehmen zur Sternevergabe beauftragt wurde. ⁽³⁾

Im Jahr 1979 führte der Schweizer Hotelier-Verein das erste nach formalen Kriterien ausdefinierte System, dass von den Hoteliers selbst getragen wurde ein. Es beeinflusste die Entstehung der Hotelklassifikation in anderen Ländern, insbesondere Österreich und Deutschland. ⁽⁴⁾

Das System erwies sich als sehr erfolgreich (80% der Hotelgäste geben Sterne als Hauptkriterium der Hotelwahl an). ⁽⁵⁾

Es beeinflusste die Ausgestaltung eines länderübergreifenden Sternesystems in Europa welches im Jahr 2010 von den Hotelverbänden aus Österreich, Deutschland, der Schweiz und

drei weiteren Ländern beschlossen wurde, die Hotelstars Union ⁽⁶⁾
Sie steht unter der Schirmherrschaft der HOTREC (Hotels, Restaurants & Cafés in Europa) und umfasst seit diesem Jahr insgesamt 11 Länder.

In Österreich wird die Hotelklassifizierung vom Fachverband Hotellerie Österreich der Wirtschaftskammer Österreich vorgenommen. In einigen Ländern wie Griechenland, Portugal und Spanien wird sie vom Gesetzgeber vorgeschrieben. In Österreich ist das nicht der Fall, Hotels können sich um eine Klassifizierung bewerben, müssen dies jedoch nicht tun. Zurzeit haben sich 76% der Beherbergungsbetriebe kategorisieren lassen.

Mit Stand Dezember 2011 existieren in Österreich 11 5-Stern Superior, 50 5-Stern, 171 4-Stern-Superior und 1.538 4-Stern Betriebe. ⁽⁷⁾

Seit 2010 wurden mit dem Beitritt zur Hotelstars Union neue Bewertungskriterien eingeführt, wobei Zimmergröße und getrenntes WC an Bedeutung verloren, statt dessen aber die Bettengröße (2x2m für 5-Stern, 1,8x2m für 4-Stern) in den Vordergrund gerückt ist. ⁽³⁾

HOTELKLASSIFIZIERUNG IN ÖSTERREICH

Die österreichische Hotelklassifizierung ist ein einheitliches, in ganz Österreich gültiges System und bietet Gästen und Reiseunternehmen eine verlässliche Orientierungshilfe bezüglich der Qualität von Hotel- und Beherbergungsangeboten. Die Einstufungskriterien basieren auf aktuellen Marktforschungsergebnissen und spiegeln die Gästeerwartungen der jeweiligen Kategorie wieder. [...] Die Einstufung in eine Sterneklasse erfolgt auf Antrag des Betriebes durch unabhängige Kommissionen. Regelmäßige Überprüfungen und ein System der regelmäßigen Selbstkontrolle sichern die Qualität. [...]

Der Kriterienkatalog zur österreichischen Hotelklassifizierung besteht aus einem Mischsystem mit unbedingt zu erfüllenden Mindestkriterien, einer Mindestpunktzahl und Zusatzpunkten. Dieser Mix ergibt die Anzahl der zu verleihenden Hotelsterne. (8)

Auszug der Unterteilung der Sterne Kategorien: ⁽⁹⁾

EINSTERN

Einfache Ausstattung, d.h. die Einrichtungen, die für die übliche Aufenthaltsdauer im Betrieb notwendig sind, werden insbesondere sauber und in tadellosem Erhaltungszustand angeboten. Sehr preisbewusste Gästesicht, die vor allem die Nächtigungsleistung sucht.

ZWEISTERN

Zweckmäßige Ausstattung mit Komfort, preisbewusste Gästesicht, die neben der reinen Nächtigung auch ein eingeschränktes Angebot (TV, Getränke etc.) sucht. Abgrenzung zu Einstern: Die Zimmer sind komfortabler und sind mit Farbfernsehgeräten und Nasszellen ausgestattet. Abgrenzung zu Dreistern: Die Qualität der Ausstattung wird an ihrer Funktionalität und Sauberkeit gemessen, die verwendeten Materialien sind weniger bedeutend.

DREISTERN

Gehobene und einheitliche Ausstattung mit wohnlichem Charakter. Gästesicht mit Ansprüchen über die reine Nächtigungsleistung und bescheidenen Komfort hinaus (Bad/Dusche, Speisen, Getränke etc.), gehobenes Dienstleistungsangebot (Empfang/Rezeption, Getränke, Imbiss etc.). Abgrenzung zu Zweistern: gediegene Materialien, größeres Raumangebot, Aufenthaltsmöglichkeit (z.B.: Sitzecke, Schreibtisch) im Zimmer und im allgemeinen Aufenthaltsraum. Abgrenzung zu Vierstern: kleinere Flächen, bei gutem Erhaltungszustand auch ältere Ausstattung möglich.

VIERSTERN

Erstklassige Ausstattung, d.h. großzügige Raumflächen mit qualitativ hochwertiger, zeitgemäßer Ausstattung, guter Schallschutz. Vor allem in der Ferienhotellerie oft umfangreiches betriebliches Angebot (z.B.: Wellness, Sport, Gastronomie, Seminareinrichtungen), hohes Dienstleistungsniveau. Abgrenzung zu Dreistern: großzügigeres Raumangebot, sehr hohe Qualität der Einrichtung, durch hohen Erhaltungsaufwand sehr guter Zustand. Die Gäste erwarten hohe Dienstleistungsqualität und -intensität.

FÜNFSTERN

Exklusive, luxuriöse Ausstattung, d.h. edle, hochwertige und elegante Materialien mit durchgängiger Gestaltung. Architektur, Ausstattung, Ambiente, Dienstleistungsangebot wie auch Gästesicht der internationalen Luxushotellerie. Abgrenzung zu Vierstern: Luxuriöser, unverwechselbarer Betriebscharakter, makelloser Zustand der gesamten Hardware. Im Zimmerbereich räumliche Großzügigkeit, etwa durch baulich getrennten Schlaf- und Wohnbereich (Suiten). Die Gäste erwarten internationale Luxushotellerie ohne Kompromisse. Perfekte Dienstleistungsqualität mit sehr hohem Mitarbeiterinsatz.

MOTIVATION

Die Stadt Baden hegt schon länger den Wunsch nach einem Hotel der 5-Sterne Kategorie. Doch dem Wunsch der Stadt kam bisher keines der bestehenden Häuser nach und für einen Neubau wurde noch kein passender Investor gefunden.

Zwar gibt es eine Reihe 4-Sterne Hotels in der Stadt, die meisten entsprechen aber nicht mehr den heutigen hohen Ansprüchen der Gäste, weshalb einige Hotels endgültig, bzw. für Renovierungsarbeiten geschlossen wurden. Jedoch beschränken sich diese Renovierungsarbeiten meist nur auf Malerarbeiten und teilweise erneuertes Mobiliar.

Die meisten Hotels der gehobenen Kategorie in Baden sind in ihrer oft langen Bestehungsgeschichte stecken geblieben. Sie wirken verstaubt und nicht mehr der Zeit entsprechend. Die Zimmer sind in den meisten Fällen austauschbar und nicht eindeutig einem bestimmten Hotel zuzuordnen.

Trotz österreichweit steigender Tourismuszahlen waren die Badender Hotels in den letzten Jahren nicht besonders gut ausgelastet. Was jedoch nicht auf fehlendes Interesse der Touristen zurückzuführen ist, sondern leider auf einen Mangel des Angebots.

ZIELDEFINITION

Ein Hotel der 5-Sterne Kategorie hebt sich vor allem in seinem Service von anderen Hotels ab. Das Badener 5-Sterne Hotel soll sich nicht nur im Servicebereich und der Qualität von den anderen Hotels der Stadt abheben, sondern auch in dessen Ausstattung. Es soll ein Ort mit emotionalem Mehrwert und Individualität sein.

Angestrebt wird ein Boutique-Hotel mit eigenem Spa- und Wellnessbereich.

Die Ausstattung und Gestaltung, vor allem in den Zimmern, soll die Geschichte und Kultur Baden widerspiegeln. So kann beispielsweise die Moderne der Außenhülle mit einer in Biedermeyer angedachten Möblierung in Kontrast treten.

Definition Boutique-Hotel

Dieser Marketing Begriff aus den USA beschreibt kleine, luxuriöse Hotels, wie sie in Europa immer häufiger anzutreffen sind. Sie unterscheiden sich von großen Hotelketten und Motels durch persönlicheren Service und Gestaltung und sind meist einem bestimmten Thema oder Stil gewidmet und sind dementsprechend eingerichtet.

Die Ausstattung besticht durch Komfort und Technik, auch Spa- und Wellnessbereiche sind in vielen Boutique-Hotels zu finden. ⁽¹⁰⁾

02 | ANALYSE

GRUNDLAGENERMITTLUNG

20

Ein Einblick in die Stadt

20

LAGEANALYSE BAUPLATZ

30

VERGLEICHBSBEISPIELE

49

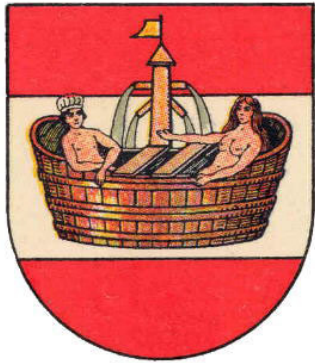


Abb. 4 – Wappen der Stadt Baden

GRUNDLAGENERMITTLUNG

EIN EINBLICK IN DIE STADT

ZAHLEN UND FAKTEN ⁽¹¹⁾ ⁽¹²⁾

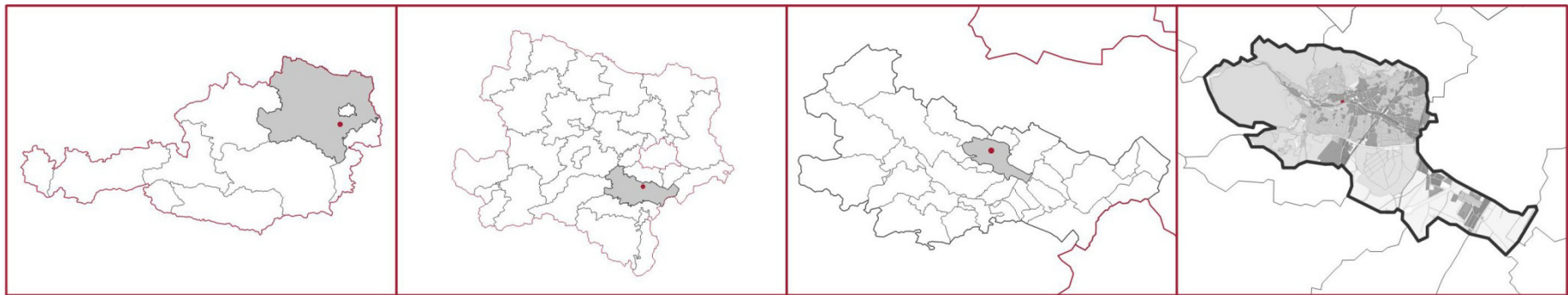
Bundesland:	Niederösterreich
Politischer Bezirk:	Baden
Gemeinde:	Baden
Einwohner:	25.142 (2012)
Fläche:	26,89 km ²
Dichte:	935 Einw./km ²
Lage:	ca. 26 km südlich von Wien
Handels- u. Gewerbeunternehmen:	ca. 1.300
Weinbaubetriebe:	ca. 120
Heurigenlokale:	ca. 40
Gastronomiebetriebe:	ca. 80
Hotels und Pensionen:	29
Bettenkapazität:	ca. 1.900
Schwefelthermalquellen:	14
Wasserdurchschnittstemperatur:	32 – 36 Grad Celsius

|→

Abb. 5 – Zoom Österreich > Baden

Lage von Baden in:

- > Österreich – Niederösterreich
- > Niederösterreich – Bezirk Baden
- > Bezirk Baden – Gemeinde Baden
- > Gemeinde Baden



GESCHICHTE, KULTUR UND SEHENSWÜRDIGKEITEN ⁽¹²⁾ ⁽¹³⁾

Schon in der Römerzeit sind die warmen Schwefelquellen in Baden bekannt. Zur Zeit Kaiser Claudius weist bereits der Name der Ansiedlung „Aquae“ (dt. Bäder) auf deren Bedeutung hin. Seit Baden 1480 das Stadtrecht erhielt, überlebte die Stadt die Zerstörung durch die Türkeneinfälle 1529 und 1683, die Wirren der Reformation und Gegenreformation, die Pest 1713 sowie einen größeren Brand 1714.

Kaiser Franz I erhob die Stadt zu seiner Sommerresidenz und nach den Plänen Joseph Kornhäusels wurde Baden nach dem Stadtbrand 1812 im Biedermeierstil neu erbaut. Nach der Eröffnung des Spielcasinos 1934 wurde Baden zum bedeutendsten Kurort Österreichs.

Während des 2. Weltkrieges wurden viele Gebäude zerstört und Baden wurde Hauptquartier der sowjetischen Besatzungsmacht in Österreich. Nach 1965 wurde die gesamte touristische Infrastruktur der Stadt erneuert, wodurch Baden heute wieder einer der bedeutendsten Kurorte Österreichs ist.

Neben dem Casino und den Schwefelquellen hat die Stadt auch einiges an Kunst und Kultur zu bieten. Sechs Museen und zahlreiche historische Bauwerke gibt es zu besichtigen. Unter Operettenliebhabern ist Baden für seine Aufführungen im Badener Stadttheater und der Sommerarena auch als „Operettenmetropole“ bekannt.



TOURISMUS ⁽¹⁴⁾Unterkünfte in BadenHotels:

5-Sterne:	0
4-Sterne:	9
3-Sterne:	3
2-Sterne:	0

Pensionen:

3-Sterne:	5
2-Sterne:	3
0 -Sterne:	3

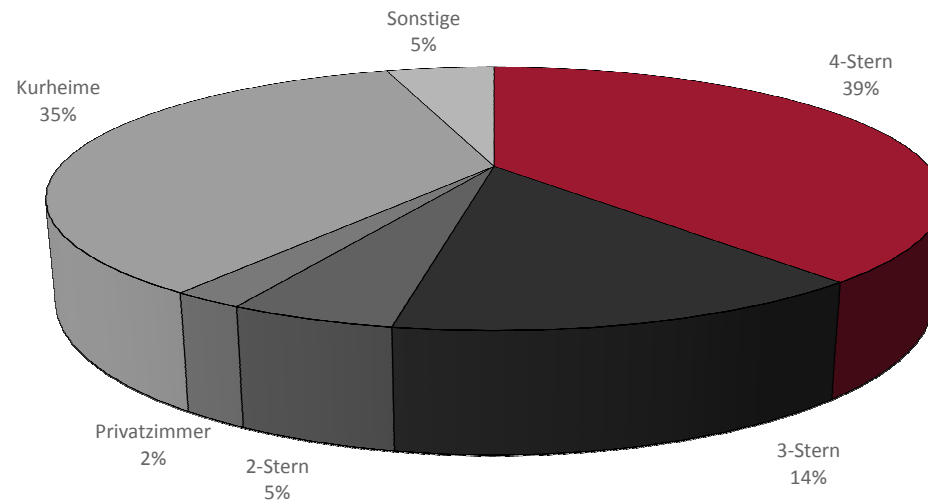
Appartementhäuser: 2

25 Hotels und Pensionen

Insgesamt 1.072 Betten in 12 Hotels (2- bis 4 Sterne) standen 2012 in Baden zur Verfügung, ca. ein Drittel davon in den 4-Sterne Hotels (siehe Abb. 7)

Die Aufenthaltsdauer der ausländischen Gäste (siehe Abb. 8) blieb in den letzten 5 Jahren relativ konstant bei rund drei Tagen, wobei im letzten Jahr ein kleiner Anstieg zu verzeichnen war. Bei den inländischen Gästen ist nach einem drastischen Abfall 2010/11 die durchschnittliche Dauer eines Aufenthaltes wieder auf steigendem Niveau.

Bezogen auf die Hotels ist die Aufenthaltsdauer im 5-Jahresvergleich relativ unverändert bei 2,6 Tagen (siehe Abb. 9). Daraus kann man schließen, dass inländische Gäste eher in privaten Unterkünften übernachten, wobei Gäste aus dem Ausland Hotelbetriebe bevorzugen.



→

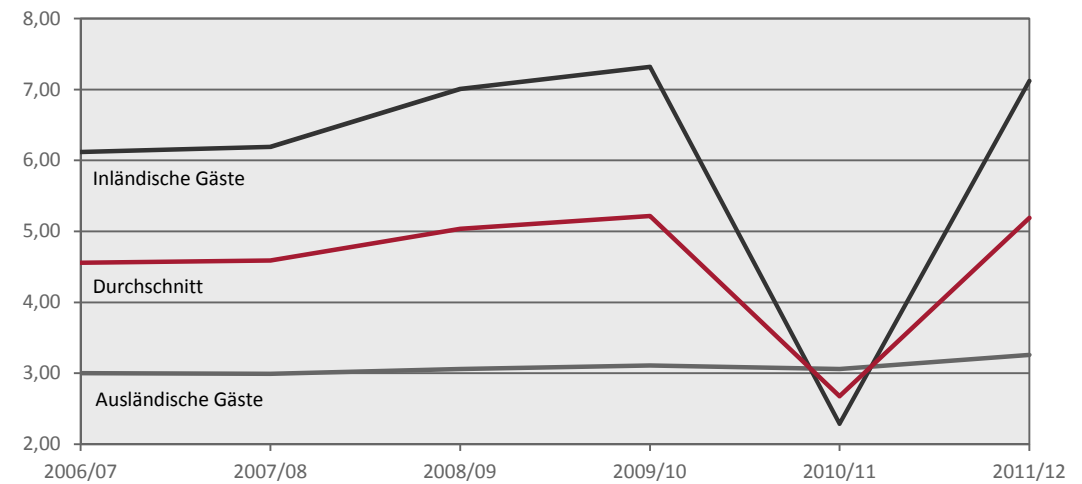
Abb. 7 – Verteilung der Betten (in %) nach Unterkunft (verfügbare Betten)

|→

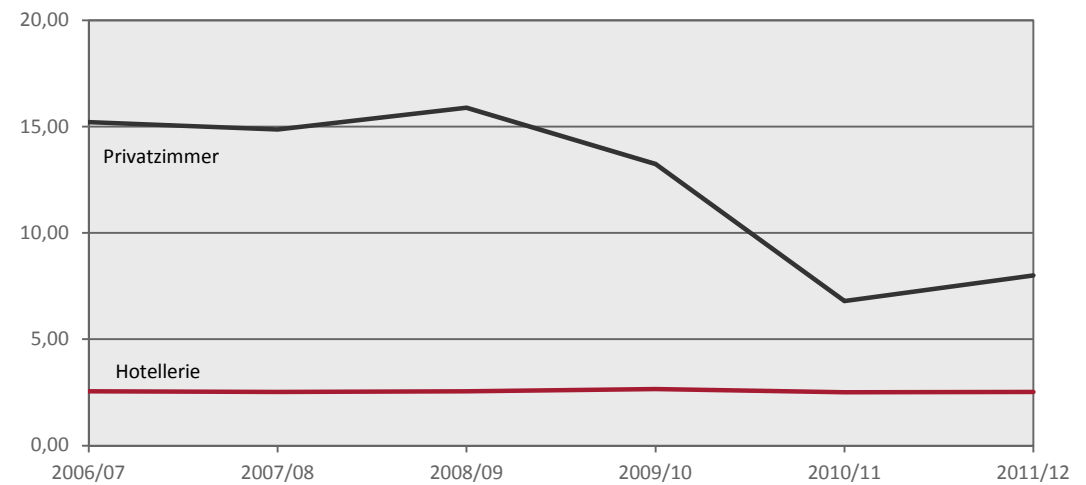
Abb. 8 – Aufenthaltsdauer (in Tagen) nach Herkunft im 5-Jahresvergleich

Abb. 9 – Aufenthaltsdauer (in Tagen) nach Unterkunft im 5-Jahresvergleich

Aufenthaltsdauer nach Herkunft im 5-Jahresvergleich



Aufenthaltsdauer nach Unterkunft im 5-Jahresvergleich



Vergleicht man die Entwicklung der Gästeübernachtungen in den 4-Sterne Hotels in den letzten 5 Jahren (siehe Abb. 11) erkennt man die Rückläufigkeit der Übernachtungen parallel zur sinkenden Bettenkapazität (siehe Abb. 10). Dieser Rückgang der verfügbaren Betten liegt schlicht darin, dass einige 4-Sterne Hotels in den letzten Jahren geschlossen wurden, bzw. wegen Renovierung nicht in vollem Umfang verfügbar waren.

Dieser Umstand machte Baden einerseits für viele Touristen uninteressant, da kein Angebot an gehobenen Unterkünften bestand, andererseits brachten die dennoch Anreisenden den 3-Stern Hotels der Stadt Rekordumsätze.

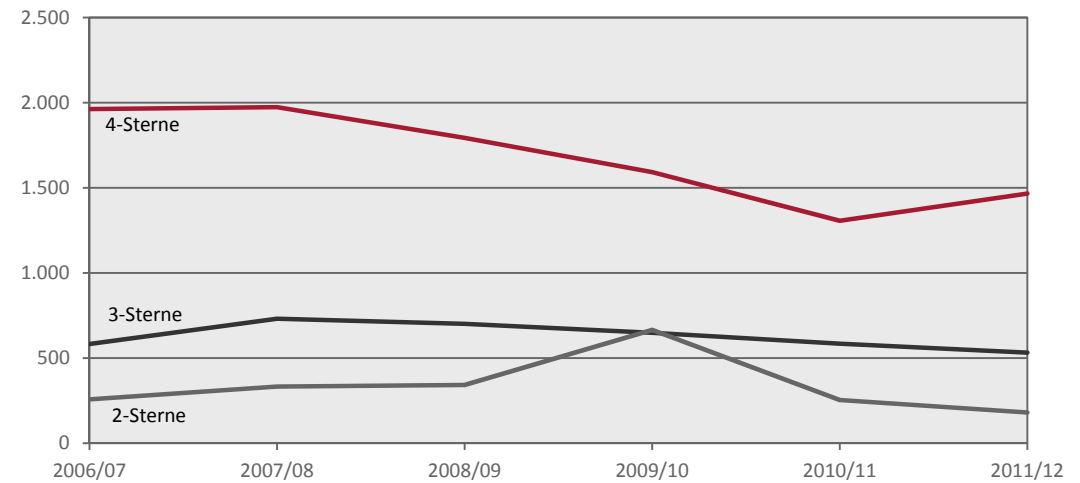
Nach der Neueröffnung des „Hotel Sacher“ und den abgeschlossenen Renovierungs- und Umbauarbeiten am „Grand Hotel Sauerhof“ im letzten Jahr sieht man in den Diagrammen sehr schön, dass mit wachsendem Angebot auch die Gästeübernachtungen wieder steigen. Baden ist und bleibt somit beliebter Tourismusstandort.

|→

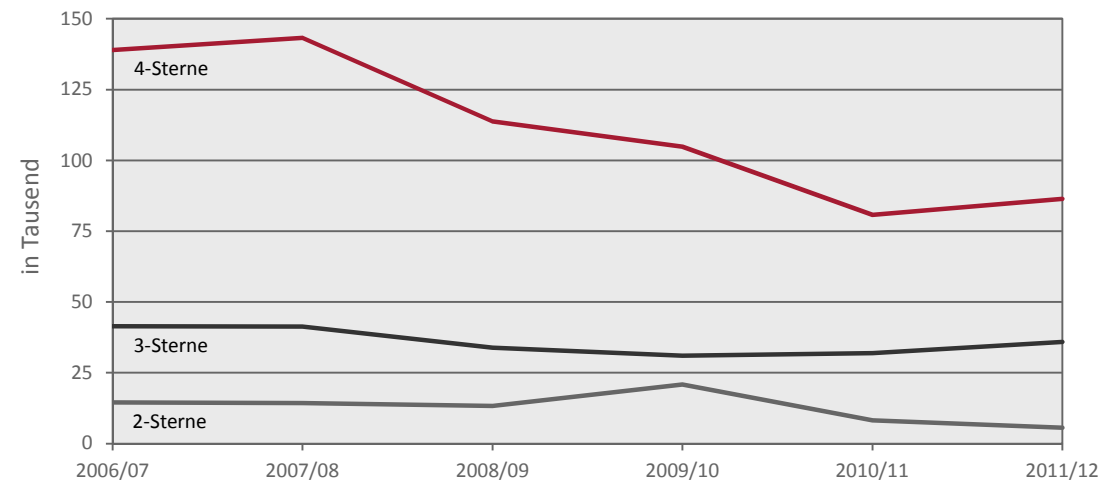
Abb. 10– Entwicklung der Bettenkapazität nach
Unterkunftsart im 5-Jahresvergleich

Abb. 11– Entwicklung der Gästeübernachtungen nach
Unterkunftsart im 5-Jahresvergleich

Bettenkapazität nach Unterkunftsart im 5-Jahresvergleich



Gästeübernachtungen nach Unterkunftsart im 5-Jahresvergleich



Den Großteil der Gästeübernachtungen in Baden macht der Sommertourismus aus. Die meisten Übernachtungen ergeben sich durch ausländische Touristen (38%), gefolgt von inländischen Touristen (25%). Der Wintertourismus macht nur einen Teil von nicht ganz 40% der Übernachtungen aus (siehe Abb. 12).

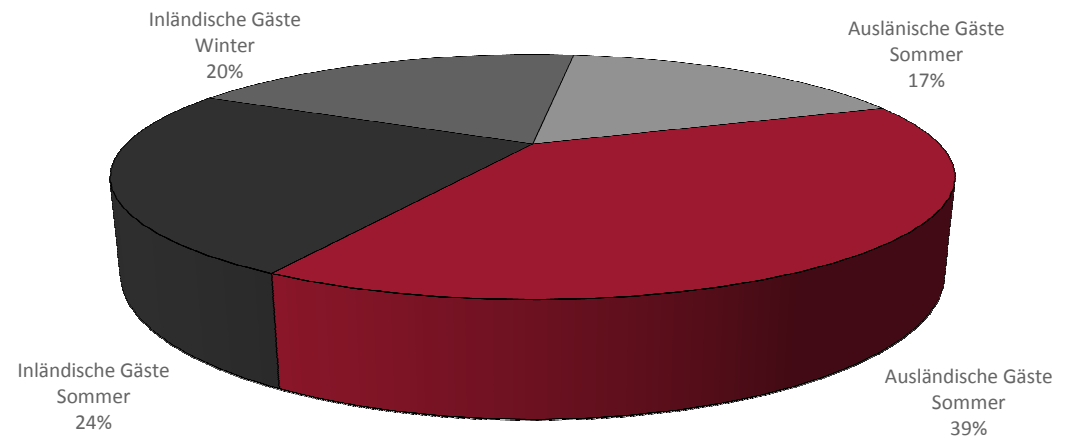
Im Monatsvergleich zeigt sich deutlich die fast doppelt so hohe Anzahl der Übernachtungen in den Sommermonaten bei den ausländischen Gästen. (siehe Abb. 13), vor allem im Mai und August.

Die Verteilung der inländischen Gäste scheint relativ gleich übers Jahr verteilt, jedoch beinhaltet die Grafik aufgrund der vorliegenden Daten aus den statistischen Jahresberichten der Stadt Baden auch die Übernachtungen der Kuranstalten und der Gäste der Sozialversicherungsanstalten. Auch hier ist ein leichter Trend bei den Sommermonaten zu erkennen. Lediglich im Herbst besuchen wesentlich mehr inländische als ausländische Gäste die Kurstadt.

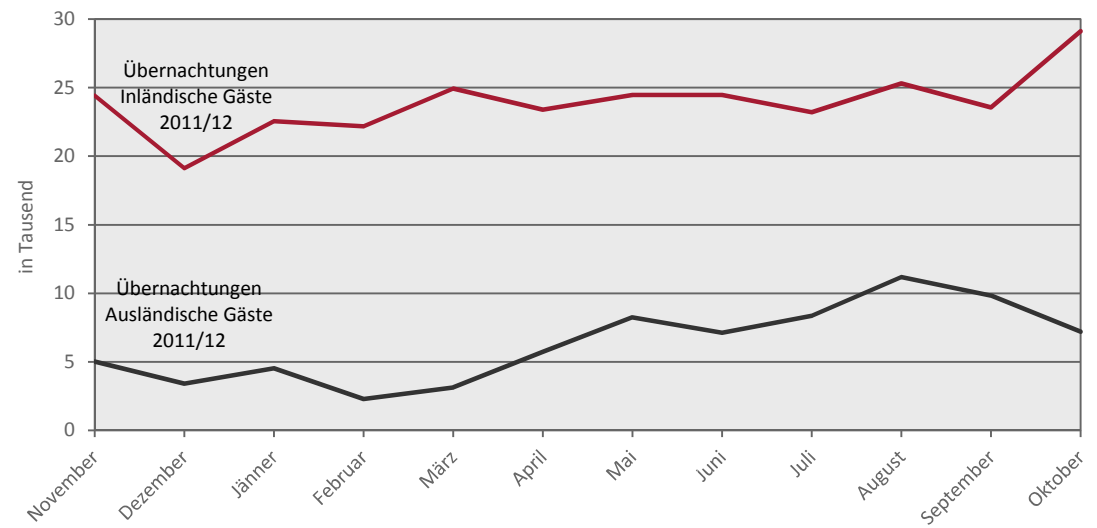
|→

Abb. 12– Gästeübernachtungen (in %) nach Saison und Herkunft (nur Hotels)

Abb. 13– Übernachtungen nach Herkunft im Monatsvergleich



**Übernachtungen nach Herkunft im Monatsvergleich im Beobachtungszeitraum
November 2011 bis Oktober 2012**



LAGEANALYSE BAUPLATZ

Der Bauplatz befindet sich in Weikersdorf, der kleinsten der sieben Katastralgemeinden Badens. Weikersdorf befindet sich im nordwestlichen Teil des dichter bebauten Gebietes. Östlich und südlich befindet sich bebautes Gebiet, während nördlich und westlich Forstgebiet angrenzt.

Der Ausschnitt für die Analyse ist mit einem Radius von ca. 2 Kilometern so gewählt, dass alle beschriebenen Ziele in rund einer halben Stunde zu Fuß erreicht werden können.

|→

Abb. 14– Zoom Gemeinde Baden > Bauplatz

Lage des Bauplatzes in

- > Gemeinde Baden
- > Umkreis 2 km - Analysegebiet
- > Ausschnitt Analysegebiet
- > Ausschnitt Analysegebiet - Luftbild



LUFTBILD ANALYSEGEBIET

- 1 Hauptplatz
- 2 Beethovenhaus
- 3 Frauenkirche
- 4 Josefsplatz
- 5 Arnulf Rainer Museum
- 6 Kurpark
- 7 Sommerarena
- 8 Congress Casino
- 9 Puppenmuseum
- 10 Puppentheater
- 11 Römertherme
- 12 Thermalstrandbad
- 13 Doblhoffpark / Rosarium
- 14 Haus der Kunst
- 15 Stadtpfarrkirche St. Stephan
- 16 Jubiläums Stadttheater
- 17 Kaiser Franz-Josef Museum
- 18 Theater am Steg
- 19 Rollettmuseum – Stadtarchiv
- 20 Kirche St. Helena
- 21 Helenental
- 22 Ruine Rauhenstein
- 23 Ruine Rauheneck

|→

Abb. 15– Luftbild



VERKEHRSFLÄCHEN IM ANALYSEGEBIET

Das Grundstück liegt mittig zwischen Südbahntrasse und der Umfahrungsstraße B 210. Die angrenzende Helenenstraße ist eine ruhige 30 km/h - Zone und führt direkt ins bekannte Helenental.

Es gibt also keine direkte Lärmbelastung aufgrund von Verkehrslärm oder Zugverkehr.

|→

Abb. 16– Verkehrsflächen



GRÜNFLÄCHEN IM ANALYSEGEBIET

Am Rand des Analysegebietes erkennt man sehr gut die Forstgebiete des Mitterberges im Norden und des Badner Lindkogels mit dem Schösslwald im Westen. Vor allem der Schösslwald hat eine große klimatische Bedeutung für die Stadt als Luftkurort und Weinbauregion. Auch wenn der Bauplatz nicht unmittelbar angrenzt, so ergibt es sich doch eine interessante Sichtverbindung sowohl zum Wald selbst, als auch zu den Ruinen Rauhenstein und Rauheneck.

Am Fuß des Mitterberges (nordöstlich des Grundstücks), fast im Zentrum gelegen, befindet sich Badens größter und bekanntester Park, der Kurpark.

Direkt gegenüber des Bauplatzes liegt der Doblhoffpark. Ein romantischer Park vor allem in den Sommermonaten, wenn die Rosen im Rosarium in allen Farben blühen.

Ein kleines Stück rechts vom Grundstück befindet sich der Gutenbrunner Park.

Der Bauplatz liegt somit in unmittelbarer Nachbarschaft zu ruhigen Grünzonen und Parks, welche nicht nur Ruhe und Erholung, sondern auch eine wunderbare Blickbeziehung bieten.



WASSERFLÄCHEN IM ANALYSEGEBIET

Quer durch Baden fließt die Schwechat.

Sie ist im Sommer ein kleines Flüsschen, kann aber zur Zeit der Schneeschmelze zu einem reißenden Gewässer anschwellen.

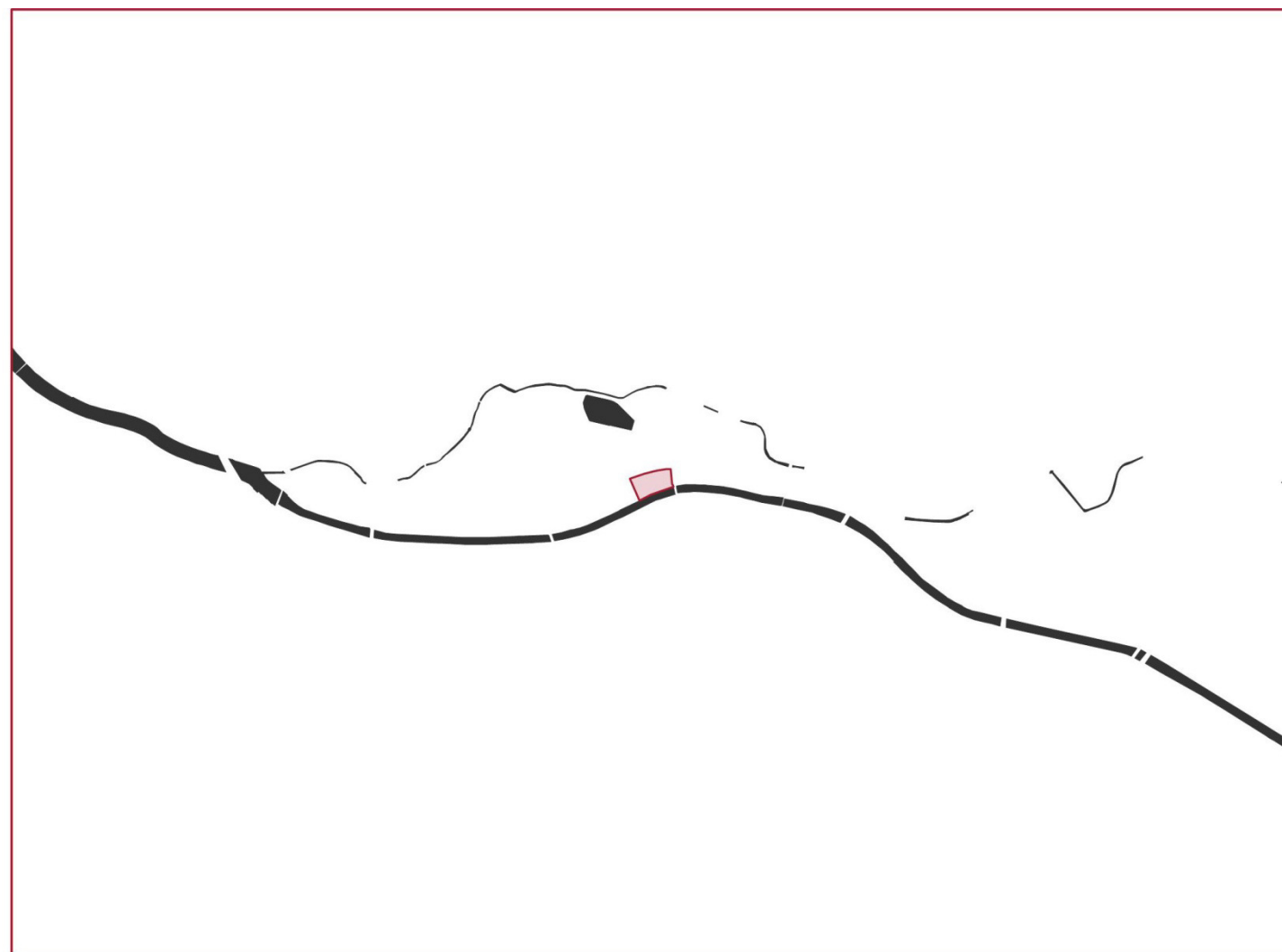
Das Grundstück liegt direkt an der Schwechat, ist aber vor Hochwasser bestens geschützt, da das Flussbett etwa 7 m tiefer liegt und somit auch bei höchstem Wasserstand nicht das Grundstück erreicht.

Von der Schwechat abzweigend ist der Mühlbach zu erkennen, der jedoch teilweise unterirdisch fließt.

Die größere Wasserfläche gegenüber des Bauplatzes ist der Teich im Doblhoffpark, welcher auch mit kleinen Ruderbooten befahren werden kann.

|→

Abb. 18– Wasserflächen



0 500 m



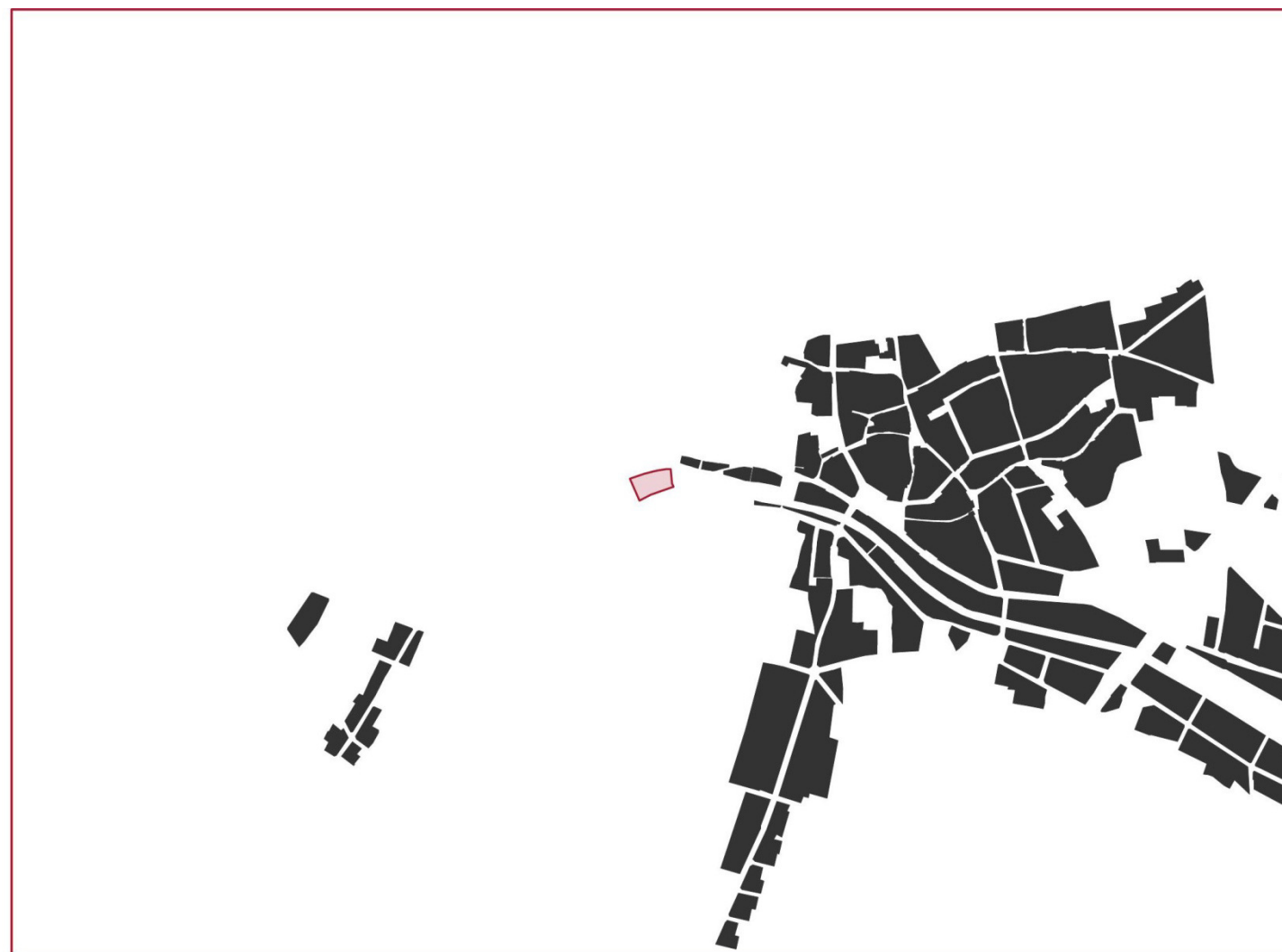
KERNGEBIET

Das Kerngebiet breitet sich vom Hauptplatz vor allem gegen Nordosten und Süden aus.

Der Bauplatz liegt an den westlichen Ausläufern und in einer etwas ruhigeren Zone, aber dennoch in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums.

|→

Abb. 19– Kerngebiet



WOHNGEBIET

Obwohl der Bauplatz inmitten von Wohngebiet liegt ist er doch nach allen Seiten etwas abgegrenzt.

Im Norden wird er vom Wohngebiet am Mitterberg durch den Doblhoffpark getrennt. Das Wohngebiet im Osten ist weit abgelegen durch die Kernzone. Im Süden grenzt die Schwechat ab und im Westen ziehen sich nur mehr Ausläufer zum Badener Lindkogel.

|→

Abb. 20– Wohngebiet

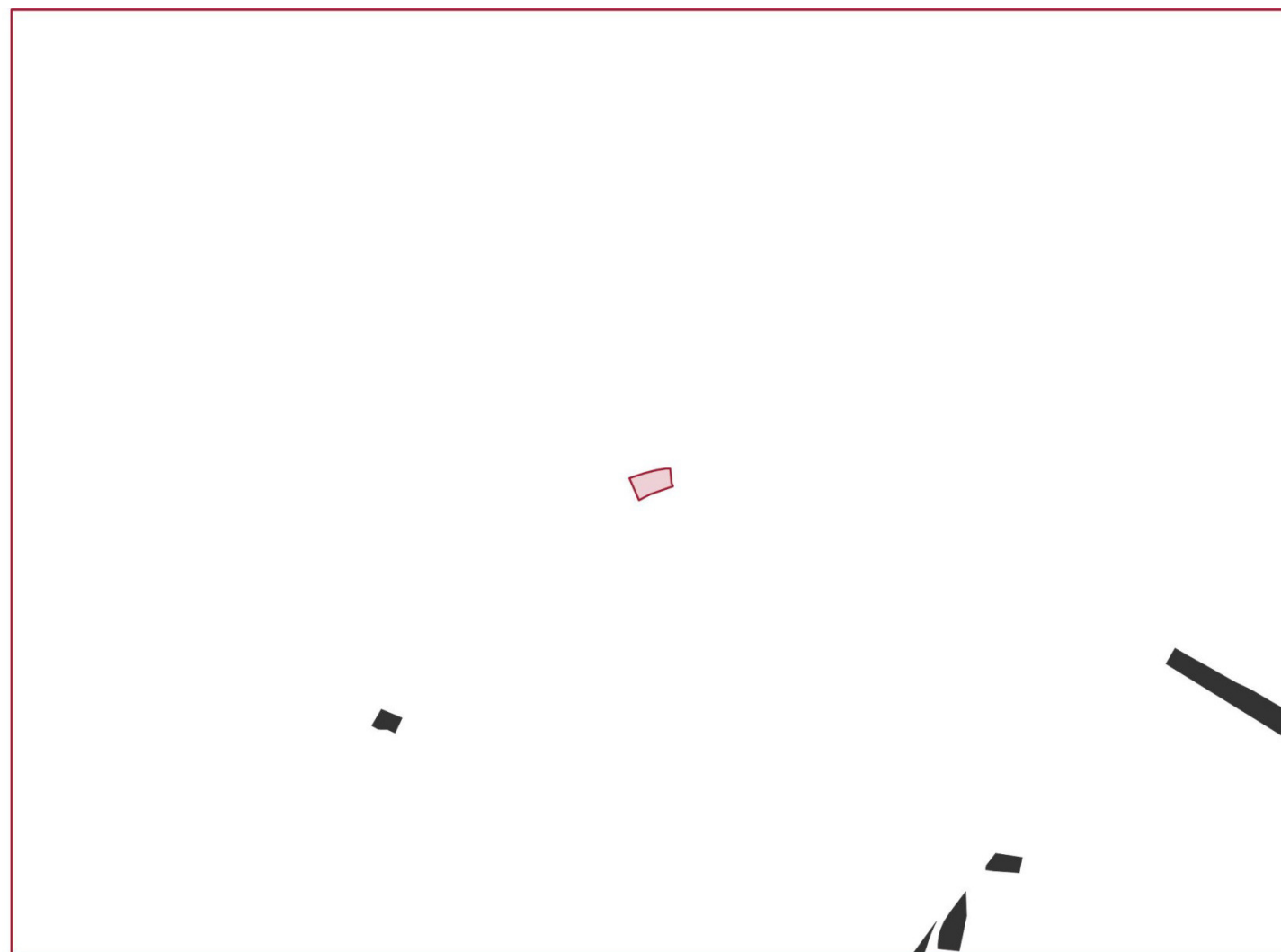


BETRIEBSGEBIET

Die Gemeinde Baden hat vereinzelt kleinere Betriebsgebiete, von denen sich fast alle östlich der Südbahn und abseits des Analysegebietes befinden.

|→

Abb. 21– Betriebsgebiet



0 500 m



ANALYSE DER BADENER HOTELS

Von den 25 Hotels und Pensionen in Baden werden im Folgenden nur 10 Hotels berücksichtigt. Pensionen wurden allgemein ausgeschlossen und zwei der 12 Hotels liegen außerhalb des Analysegebietes.

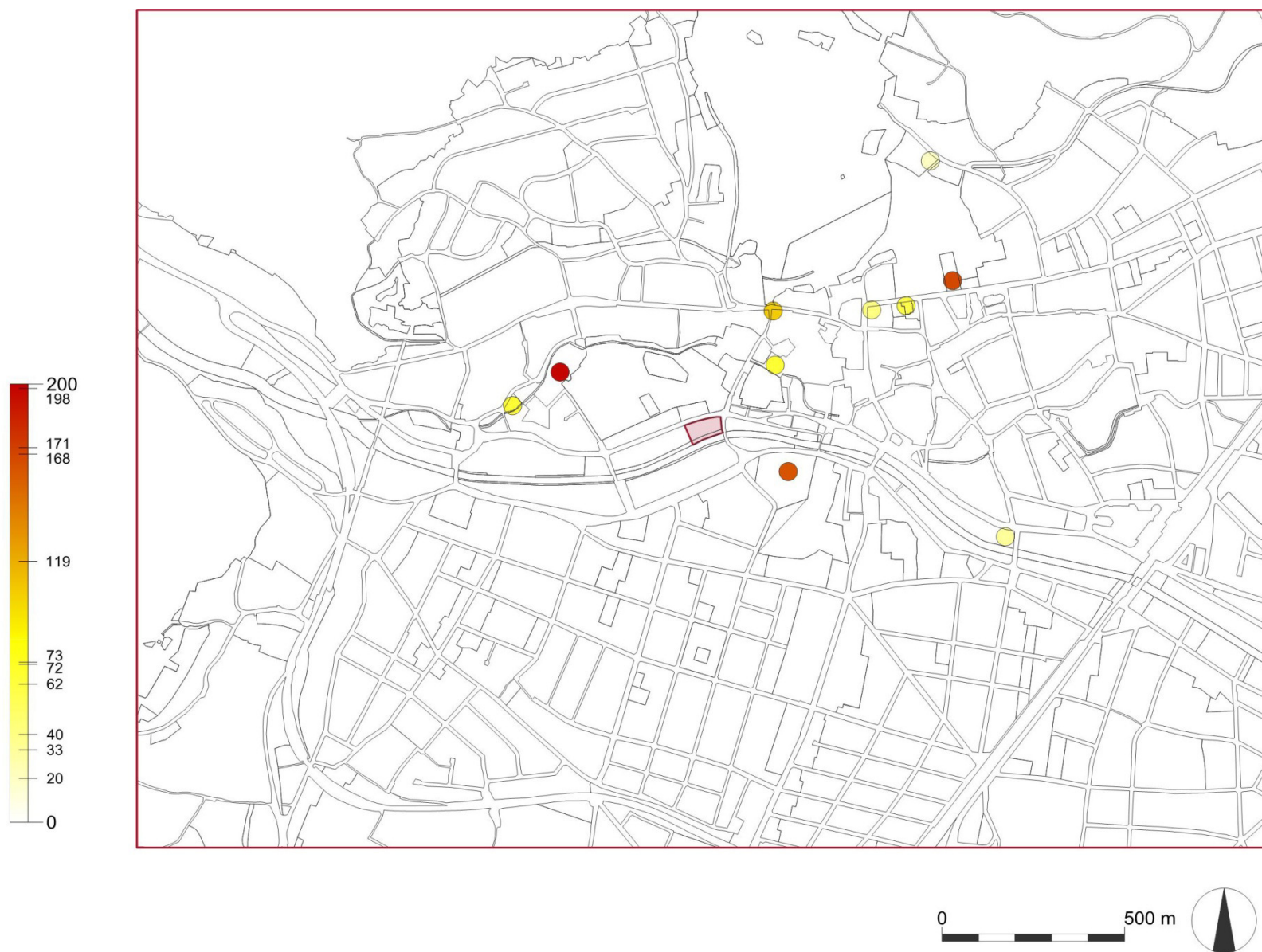
Sieben Hotels sind Häuser der Kategorie 4-Sterne, zwei Hotels sind Häuser der Kategorie 3-Sterne und ein Hotel hat keine Sternekategorisierung.

Die Grafik zeigt die Größe (nach Anzahl der Betten) der Hotels und deren Verteilung in der Stadt.

Die meisten Hotels liegen am Rand des Kerngebietes in ruhiger Lage und Parknähe. Der Großteil der Hotels hat weniger als 100 Betten. Lediglich 3 Hotels haben über 150 Betten.

|→

Abb. 22– 4- und 3-Sterne Hotels in Baden nach Bettenanzahl



VERGLEICHSPBEISPIELE

Im Anschluss möchte ich einen näheren Blick auf die verschiedenen Bereiche einiger Hotels werfen und diese miteinander vergleichen.

Die dazu ausgesuchten und besichtigten Hotels sind 4- bzw. 5-Sterne Hotels in Wien und Baden.

DIE HOTELS

DO&CO VIENNA

Das Hotel befindet sich mitten im Zentrum von Wien im Haas Haus am Stephansplatz. Das Gebäude beherbergt neben dem Hotel einige Geschäftslokale im Erdgeschoß, das Restaurant Do&Co Stephansplatz im 7. Stock, sowie die Onyx-Bar im 6. Stock.

HOTEL HERZOGHOF

Der im Jahr 1258 erbaute Herzoghof liegt zentral im Herzen Badens.

Der Gebäudekomplex umfasst neben dem Hotel noch zwei Wohngebäude beidseitig des Hotels, welche aber getrennte Eingänge und Erschließung haben.

GRAND HOTEL SAUERHOF

Der Sauerhof stammt aus dem 12. Jahrhundert und befindet sich in ruhiger Lage am Rande des Zentrums von Baden.

Das Hotel bietet einen öffentlichen Wellnessbereich rund um das historische „Römerbad“

THE RING

Das Boutique Hotel „The Ring“ liegt direkt am Kärntner Ring im Zentrum Wiens.

Im Erdgeschoß des Gebäudes befinden sich das Restaurant „at eight“ und die Bar „Drings“. Beide sind öffentlich zugänglich.

DAS TRIEST

Das Triest liegt recht unscheinbar an der Wiedner Hauptstraße unweit vom Zentrum Wiens.

HOTEL VIENNART

Ein modernes Boutique Hotel am Wiener Museumsquartier.

|→

Abb. 23– Hotels - Außenansicht

DO&CO Hotel Vienna (Wien)

Grand Hotel Sauerhof (Baden)

The Ring (Wien)

Das Triest (Wien)



EINGANG

DO&CO VIENNA

Der Eingang befindet sich inmitten der Fußgängerzone am Wiener Stephansplatz. Keine Zufahrt für Autos (ausgenommen Taxi), U-Bahn nur wenige Schritte vom Hotel entfernt, Parkmöglichkeit in der kostenpflichtigen Stephansplatzgarage

HOTEL HERZOGHOF

Recht unscheinbar und versteckt wirkt der Eingang des Hotel Herzoghof. Es gibt eine Haltemöglichkeit für PKW unmittelbar neben dem Eingang.

GRAND HOTEL SAUERHOF

Eine großzügige Zufahrt leitet den Besucher zum Eingang des Herzoghofes. Haltemöglichkeit für PKW und Busse direkt in der Zufahrt, Parkmöglichkeiten an der Straße.

THE RING

Der Eingang zum Hotel ist durch die Überdachung und die Pflanzentröge gut erkennbar. Links und rechts des Hoteleingangs befinden sich die Eingänge für Restaurant und Bar. Halte und Parkmöglichkeit direkt vor dem Hotel in der Nebenfahrbahn des Kärntner Rings.

DAS TRIEST

Trotz der eher unauffälligen Fassade des Hotels ist der Eingang durch Überdachung und Schriftzug gut erkennbar. Haltemöglichkeit direkt vor dem Hotel.

HOTEL VIENNART

Großer Schriftzug an der Fassade und ein rotes Vordach lassen den Eingang aus der Fassade hervorstechen. Haltemöglichkeit für PKW direkt vor dem Hotel.

|→

Abb. 24– Hotels - Eingang

DO&CO Hotel Vienna (Wien)

Hotel Herzoghof (Baden)

The Ring (Wien)

Das Triest (Wien)



EINGANGSBEREICH / ENTREE

DO&CO VIENNA

Durchschreitet man die Tür ins Gebäude findet man einen leeren Tresen mit der Information, die Rezeption befände sich im 6. Stock und man muss einen eher düsteren Gang zu den Aufzügen folgen.

HOTEL HERZOGHOF

Hat man den Eingang erst gefunden befindet man sich in einem gläsernen Windfang mit Blick in die Hotelhalle.

GRAND HOTEL SAUERHOF

Durch den Eingang gelangt man in eine Art Vorraum, welcher sich in einen Gang auflöst und einen Blick in den Innenhof gewähren lässt.

THE RING

Sobald man die Tür durchschritten hat, eröffnet sich einem der Blick durch den offenen Windfang direkt in die Hotelhalle und zur Rezeption.

DAS TRIEST

Durch einen halboffenen Windfang kann man sofort in die Hotelhalle blicken und auch die Rezeption erkennen.

HOTEL VIENNART

Kommt man durch die Tür, erblickt man zwar sofort die Hotelhalle, muss aber erst einen Gang entlang gehen um zu dieser zu gelangen.

|→

Abb. 25– Hotels - Eingangsbereich

Grand Hotel Sauerhof (Baden)

The Ring (Wien)

Das Triest (Wien)

Hotel ViennArt (Wien)



LOBBY

DO&CO VIENNA

Hier gibt es keine wirkliche Lobby. Lediglich eine kleine Sitzgelegenheit im Vorraum zum Restaurant bzw. zur Hotelrezeption.

HOTEL HERZOGHOF

Die Lobby wirkt etwas zerrissen, auf einer Seite schließt die Bar an, auf der anderen befindet sich der Zugang zum Restaurant. Es gibt eine Sitzmöglichkeit gegenüber der Rezeption.

GRAND HOTEL SAUERHOF

Lobby im eigentlichen Sinn gibt es hier keine, lediglich einen Raum mit Sitzmöglichkeiten im Anschluss an die Rezeption.

THE RING

Im „The Ring“ findet man eine klassische Lobby mit Sitzgelegenheit und Rezeption. Die indirekte Beleuchtung lässt sie aber etwas düster wirken.

DAS TRIEST

Die Lobby des Triest ist durch die in eine Stahl-Glaskonstruktion aufgelöste Wand zum Innenhof sehr hell mit Blick in den Außenbereich des Restaurants. An dieser Wand befinden sich auch einige Sitzgelegenheiten, wodurch man das Gefühl bekommt im Freien zu sitzen.

HOTEL VIENNART

Trotz der Helligkeit, der gemütlichen Sitzmöglichkeiten und der großen Bilder an den Wänden wirkt die Lobby des ViennArt etwas zu kalt und befremdend. Sie ist nicht allzu groß, wirkt aber dennoch leer.

|→

Abb. 26– Hotels - Lobby

Hotel Herzoghof (Baden)
Grand Hotel Sauerhof (Baden)
The Ring (Wien)
Das Triest (Wien)



EMPFANG / REZEPTION

DO&CO VIENNA

Die Rezeption befindet sich im 6. Stock unmittelbar neben dem Eingang ins Restaurant, hebt sich aber durch die auffällige Rückwand und die Bedeutung gut vom Rest des Vorraumes ab.

HOTEL HERZOGHOF

Schon vom Eingang her erkennbar ist der Empfang im Herzoghof. Er wirkt in der kleinen Lobby etwas improvisiert, der Tresen wirkt, aus Mangel an Alternativen, ins Eck gestellt.

GRAND HOTEL SAUERHOF

Hier muss man schon ein paar Schritte ins Hotel machen, um die Rezeption ums Eck zu finden. Durch das Fehlen einer Lobby kommt es hier bei einer größeren Gästeanzahl, wie zum Beispiel der Ankunft eines Reisebusses, schon mal zu einem Menschenstau.

THE RING

Schon beim Durchschreiten der Eingangstüre hat man den Empfang des „The Ring“ im Blick. Er eröffnet sich dem Gast mittig an der Stirnseite der Hotelhalle, ist aber wie auch die Halle selbst durch indirekte Beleuchtung etwas finster.

DAS TRIEST

Kommt man durch den halboffenen Windfang in die Hotelhalle, erkennt man sofort die Rezeption seitlich in einer Nische. Durch die erdbraune Wand dahinter hebt er sich der Tresen gut vom Rest des Raumes ab.

HOTEL VIENNART

Obwohl sich die Rezeption im ViennArt in einem Nebenraum der Lobby befindet, integriert sie sich optisch durch die große Wandöffnung gut in die Halle und ist leicht zu finden.

|→

Abb. 27– Hotels - Empfang

DO&CO Hotel Vienna (Wien)
Grand Hotel Sauerhof (Baden)
The Ring (Wien)
Das Triest (Wien)



RESTAURANT / SPEISESAAL

DO&CO VIENNA

Das Restaurant wird morgens für Hotelgäste als Frühstücksraum genutzt und ist ab Mittag öffentlich zugänglich. Es befindet sich im 6. Stock und bietet einen herrlichen Blick auf den Stephansplatz.

HOTEL HERZOGHOF

Der über zweigeschossige Frühstückssaal ist dem Innenhof zugewendet und beeindruckt durch ein wandfüllendes Glasgemälde. Das Hotel bietet kein Restaurant, dafür aber ein kleines Cafe in einem der Straße zugewandten Wintergarten.

GRAND HOTEL SAUERHOF

Das Restaurant ist in zwei Teile gegliedert. Einem kleineren, unter einem Gewölbe liegenden Teil, der vorwiegend als Frühstücksraum genutzt wird und einem Größeren, der ab Mittag auch als öffentliches Restaurant genutzt wird.

THE RING

Trotz geringer Größe wirkt das Restaurant „at eight“ durch die offene Fassade sehr einladend. Hervorzuheben ist das „umstyling“ des Lokals jeden Nachmittag. Die lindgrünen Stuhlhussen für das Frühstücks- und Tagesgeschäft, werden am Nachmittag in violett und rot verändert, die Fensterbänke bekommen eine Polsterauflage und somit auch eine neue Funktion als Sitzbank.

DAS TRIEST

Das Restaurant „Collio“ befindet sich in einem langgestreckten Raum mit großen Fenstern mit Blick in den Innenhof. Es ist ab Mittag geöffnet, für Hotelgäste ist es auch der Frühstücksraum.

HOTEL VIENNART

Neben der Rezeption, von der Halle nur durch eine Wand getrennt befindet sich der Frühstücksraum. Er wirkt kahl und nicht sehr freundlich.

|→

Abb. 28– Hotels - Restaurant

Hotel Herzoghof (Baden)
Grand Hotel Sauerhof (Baden)
The Ring (Wien)
Das Triest (Wien)



BAR

DO&CO VIENNA

Die Onyx Bar bietet einen wunderbaren Blick auf den Stephansdom. Sie ist öffentlich zugänglich und wird auch als Hotelbar genutzt.

HOTEL HERZOGHOF

Die Bar befindet sich seitlich in der Lobby und ist der Übergang zum Cafe. Sie ist klein gehalten und deckt wohl eher nur die Anforderung an ein Hotel ab, eine eigene Bar vorzuweisen.

GRAND HOTEL SAUERHOF

Hier ist keine Bar vorhanden.

THE RING

Die Bar „Drings“ ist jeden Nachmittag sowohl für Hotelgäste als auch hotelfremde Gäste geöffnet. Die Kunstinstallationen an der Barfront wechseln in regelmäßigen Abständen ihr Erscheinungsbild.

DAS TRIEST

Die Silver Bar im Triest teilt sich auf zwei Räume auf. Im Ersten befindet sich die Theke, einige Stehtische und ein paar Sitzmöglichkeiten an der Wand, der zweite Raum bietet mit abgeteilten Sitzabteilen privatere Atmosphäre.

HOTEL VIENNART

Hier ist keine Bar vorhanden.

|→

Abb. 29– Hotels - Bar

DO&CO Hotel Vienna (Wien)

Hotel Herzoghof (Baden)

The Ring (Wien)

Das Triest (Wien)



ERSCHLIESSUNG

DO&CO VIENNA

Die Erschließung erfolgt bereits ab Betreten des Gebäudes ausschließlich über zwei Aufzüge.

HOTEL HERZOGHOF

Es gibt ein zentrales Treppenhaus mit Lift, über das alle Etagen des Hotels erreicht werden.

GRAND HOTEL SAUERHOF

Hier gibt es mehrere verschieden große Treppenhäuser über die man verschiedene Trakte des Hotels erschließen kann. Im Mitteltrakt befindet sich ein Aufzug.

THE RING

Direkt aus der Halle gelangt man über das Treppenhaus oder den Aufzug in alle Geschoße.

DAS TRIEST

In der Halle befindet sich ein zentraler Treppenaufgang mit Lift. Innerhalb der Geschoße gibt es weitere kleine Treppen für die Erschließung von Zwischengeschoßen.

HOTEL VIENNART

Von der Halle gelangt man durch einen Gang ans hintere Ende des Hotels wo sich Aufzug und Treppenhaus befinden.

|→

Abb. 30– Hotels - Erschließung

Hotel Herzoghof (Baden)
Grand Hotel Sauerhof (Baden)
Das Triest (Wien)
Hotel ViennArt (Wien)



ZIMMER

DO&CO VIENNA

41 Doppelzimmer mit mind. 30m² und zwei Suiten mit 180° Blick auf den Stephansplatz. Luxuriöse Ausstattung mit Flatscreen, W-Lan und Weinbar.

HOTEL HERZOGHOF

6 Einzelzimmer, 24 Doppelzimmer und 4 Suiten. An der Straßenseite alle Zimmer mit Balkon.

GRAND HOTEL SAUERHOF

12 Einzelzimmer, 70 Doppelzimmer, 8 Suiten mit min. 25m², ausgestattet im Biedermeierstil. Einige Zimmer mit Balkon oder Terrasse.

THE RING

67 Zimmer und Suiten. Zimmergrößen von „Casual“ (24m²), „Special“ (26 - 29 m²), „X-Ordinary“ (40 – 50m²), „Cosmopolitan Suite“ (49 – 54m²) und eine „The Ring Suite“ (120m²) für bis zu 12 Personen und eigenem Lift . Alle Zimmer modern und luxuriös ausgestattet.

DAS TRIEST

72 geräumige Zimmer in den Kategorien Standard, Junior Suite und Suite. Einige Zimmer mit eigenem Garten.

HOTEL VIENNART

4 Einzelzimmer, 41 Doppelzimmer, 6 2-Bettzimmer, 57 Zimmer und 5 Suiten. Die Zimmer sind standardmäßig eingerichtet.

|→

Abb. 31– Hotels - Zimmer

DO&CO Hotel Vienna (Wien)

Hotel Herzoghof (Baden)

The Ring (Wien)

Das Triest (Wien)



BADEZIMMER

DO&CO VIENNA

Große, helle und modern ausgestattete Badezimmer, alle mit TV. In jedem Bad befindet sich eine gläserne Dusche und in den dem Innenhof zugewandten Zimmern zusätzlich auch eine Badewanne.

HOTEL HERZOGHOF

Die Badezimmer sind sehr eng, der Platz ist gerade ausreichend für eine Person. Jedes Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet.

GRAND HOTEL SAUERHOF

Die Ausstattung der Badezimmer wirkt dem Ambiente des Sauerhof angepasst. Die Bäder sind nicht besonders groß, bieten aber auch für zwei Personen Platz. Zimmer Richtung Innenhof haben ein Fenster im Badezimmer.

THE RING

Moderne Badezimmer mit Badewanne und gläserner Duschwand. Auch für zwei Personen bietet sich genügend Platz.

DAS TRIEST

Die Badezimmer sind schlicht, aber komfortabel ausgestattet. Der bunte Mosaikstreifen lockert die schlichten, weißen Fliesen auf.

HOTEL VIENNART

Schlichte Ausstattung und kleine Badezimmer dominieren im ViennArt. Trotzdem wirken die Badezimmer einladend.

|→

Abb. 32– Hotels - Badezimmer

DO&CO Hotel Vienna (Wien)
Grand Hotel Sauerhof (Baden)
The Ring (Wien)
Hotel ViennArt (Wien)



RESÜMEE

EINGANG

Der Eingang sollte klar erkennbar und einladend gestaltet sein. Ein Vordach bietet nicht nur Schutz vor der Witterung, sondern bietet sich auch für einen Namensschriftzug an. Haltemöglichkeiten für PKW und Busse vor dem Hoteleingang sind von Vorteil.

EINGANGSBEREICH /ENTREE

Ein Windfang sollte im Eingangsbereich unbedingt vorhanden sein, dem Besucher aber sofort einen Blick in die Halle ermöglichen und eventuell auch sofort den Weg zur Rezeption erkennen lassen.

HALLE

Die Hotelhalle muss eine gewisse Größe aufweisen um als solche wahrgenommen zu werden. Bequeme Sitzmöglichkeiten dienen dem Gast als Wartemöglichkeit oder für einen kurzen Empfang von Gästen. Dennoch ist darauf zu achten, die Hotelhalle nicht mit Möbeln zu überladen, sondern einen klaren Überblick über den Raum zu schaffen.

REZEPTION / EMPFANG

Die Rezeption findet man im Idealfall direkt in der Lobby, leicht zu erkennen, aber trotzdem dezent im Hintergrund gehalten. Das Personal der Rezeption sollte einen guten Blick zum Eingang haben.

RESTAURANT / SPEISEAAL

Ist der Essbereich des Hotels nicht nur als Speisesaal für seine Gäste, sondern auch als öffentliches Restaurant zu nutzen, bringt das vor allem auch einen finanziellen Vorteil, da gerade in der 5-Sterne Kategorie die Hotelküche ohnedies 24 Stunden für den vollen Service sorgen muss.

BAR

Was für das Restaurant des Hotels gilt, ist auch auf die Bar anzuwenden. Weiterer Vorteil sind auch die hotelexternen Gäste, die etwas mehr Leben in die Hotelbar bringen. Niemand fühlt sich in einer leeren Bar wohl.

ERSCHLIESSUNG

Versteckte Stiegenhäuser und Aufzüge sind gestalterisch nett, jedoch sollten die Wege von der Halle aus dorthin so kurz als möglich gehalten werden.

ZIMMER

Gerade in der 5-Sterne Kategorie erwartet sich der Gast einen gewissen Luxus. Dementsprechende Zimmergrößen und Ausstattung sind daher angebracht. Im Idealfall sind die Standardzimmer zwischen 25 und 30 m², ausgestattet mit einem großen Flachbildschirm, einer großzügigen Minibar oder eventuell auch einem Weinschrank und einer bequemen Sitzmöglichkeit. Auch sollte beim heutigen Stand der Technik jedes Zimmer über W-Lan verfügen.

BAD

Das Bad sollte modern ausgestattet sein. Eine Dusche ist sowohl aus finanzieller, als auch umwelttechnischer Sicht einer Badewanne vorzuziehen. Duschvorhänge mögen für das Personal leichter zu reinigen sein, sind aber für den Gast unansehnlicher als Duschwände aus Glas. Die Bäder ganz aus Glaswänden zu gestalten ist zwar nett anzusehen, doch sobald der Gast Toilettenartikel zum Waschbecken gestellt hat und die Duschwand Wasserperlen durch die Benutzung hat, ist dieser Effekt sehr schnell vorbei.

03 | PROJEKTBE SCHREIBUNG

ECKDATEN	74
NUTZERPROFIL	75
POSITIONIERUNG UND ERSCHLIESSUNG	76
Standort und Lageplan	76
Verkehrsanbindung	78
RAUMAUFTEILUNG UND FUNKTIONEN	80
Funktionsaufteilung	80
Zimmer	82
Erker	83
Spa-Bereich	84
Freiraumgestaltung	84
MATERIALIEN - AUSSENHAUT	84
WIRTSCHAFTLICHKEIT UND NACHNUTZUNG	85
Wirtschaftlichkeit	85
Nachnutzung	85

ECKDATEN

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

Tiefgarage:

Stellplätze Tiefgarage: 97

Verhältnis Zimmer zu Stellplatz: 1 : 1,5

Restaurant:

Sitzplätze Restaurant: 181

Tische Restaurant: 75

Verhältnis Zimmer zu Tisch: 1 : 1,2

Hotelzimmer:

Zimmer: 64

Betten: 128

<i>in m²</i>	<i>TG</i>	<i>EG</i>	<i>OG1</i>	<i>OG2</i>	<i>OG3</i>	<i>DG</i>	Gesamt
<i>Allgemein</i>	48,13	25,38	196,67	196,67	196,76	103,32	766,93
<i>Lager</i>	131,81						131,81
<i>Personal</i>		51,40	34,05	34,05	34,05		153,55
<i>Technik</i>	202,02						202,02
<i>Parken</i>	3632,61						3632,61
<i>Restaurant</i>		504,18					504,18
<i>Bar</i>						336,49	336,49
<i>Wellness</i>		672,25					672,25
<i>Lobby</i>		286,42					286,42
<i>Zimmer</i>			951,76	903,26	901,38		2756,40
Gesamt	4014,57	1539,63	1182,48	1133,98	1132,19	439,81	9442,66

GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEDATEN

Grundstücksfläche: 4.910,81 m²

Bebaute Fläche: 1.788,92 m²

Ausnutzung: 35 %

BGF: 6.224,60 m²

Kubatur: 22.695,51 m³

Max. Höhe: 19,30 m

NUTZERPROFIL

Generell kann man bei Hotelgästen zwischen Freizeit- und Geschäftstouristen unterscheiden:

Geschäftsreisende sind in der Regel Einzelreisende mit kurzer Aufenthaltsdauer, welche sich auf die Wochentage Montag bis Donnerstag oder Freitag beschränkt. Ihr Motiv an einem Hotelbesuch liegt allein in der Übernachtung.

Freizeittouristen hingegen bleiben tendenziell länger, ihre Motive liegen vornehmlich im Besuch der Destination mit ihren Sehenswürdigkeiten, Attraktionspunkten und Erholungsmöglichkeiten.

Ausschlaggebend für Baden ist sicherlich der Freizeittourismus. Baden bietet ein breites Spektrum an Aktivitäten für alle Altersgruppen an. Sportbegeisterte nutzen die 60 km markierten Wanderwege oder Radwegstrecken, kulturell Interessierte freuen sich über Operetten- und Museumsbesuche, Genießer schlendern durch die schönen Parkanlagen oder relaxen bei den zahlreichen Wellnessangeboten. Die Nähe zu Wien lädt zu Tagesausflügen in die Bundeshauptstadt ein.

POSITIONIERUNG UND ERSCHLIESSUNG

STANDORT UND LAGEPLAN

Das Grundstück befindet sich an der Helenenstraße, über welche man ein Stück weiter westlich zum berühmten „Wegerl im Helenental“ gelangt.

Im Norden befindet sich der Doblhoffpark, auf den man vor allem von der Dachterrasse einen wunderbaren Ausblick hat. Im Süden grenzt das Grundstück an die Schwechat und distanziert sich somit etwas vom angrenzenden Wohngebiet.

|→

Abb. 33– Lageplan



- Bushaltestelle
-  Citybus-Linien
-  Südbahn
-  Wiener Lokalbahn
-  wichtige Verkehrsanbindungen und Durchzugsstraßen

VERKEHRSANBINDUNG

Baden liegt 26 km südlich von Wien und 33 km vom internationalen Flughafen Wien-Schwechat entfernt.

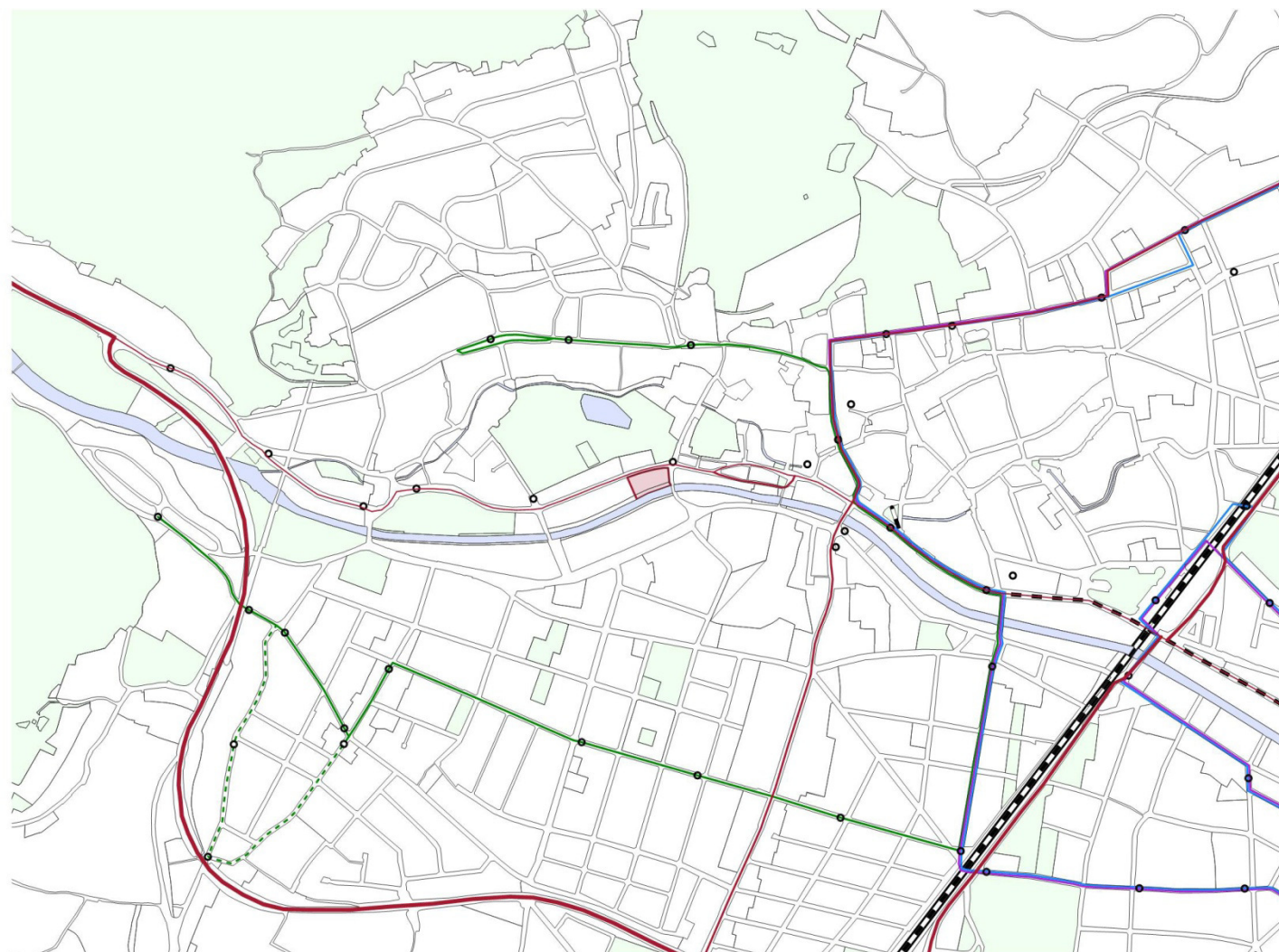
Der perfekte Ausgangspunkt für Ausflüge in die Umgebung: in nur 20 Minuten sind Sie in der Bundeshauptstadt Wien, in 45 Minuten am Neusiedler See, in 60 Minuten erreichen Sie: Semmering, Rax, Schneeberg genauso wie das Nachbarland Ungarn. ⁽¹⁵⁾

Sehenswürdigkeiten innerhalb der Stadt sind sehr gut zu Fuß oder mit dem Bus zu erreichen. Gäste, die Ausflüge ins Helenental oder nach Wien machen möchten, kommen dort per PKW oder den öffentlichen Verkehrsmitteln hin.

Sollten Gäste mit dem eigenen Hubschrauber oder Flugzeug anreisen, so gibt es 15 Fahrminuten entfernt den Flughafen Bad Vöslau.

|→

Abb. 34– Erschließung



RAUMAUFT EILUNG UND FUNKTIONEN

FUNKTIONSAUFT EILUNG

Im Untergeschoß befinden sich neben einer Tiefgarage auch Versorgungsräume, wie Lager und Kühlräume für das Restaurant, Wäscheraum, Müllraum, Technikräume, sowie die Pooltechnik.

Im Erdgeschoß sind die öffentlichen Funktionen verteilt.

Über einen Windfang gelangt man zu Restaurant und Hotel. Für Hotelgäste gibt es zusätzlich durch die Lobby einen Zugang zum Restaurant.

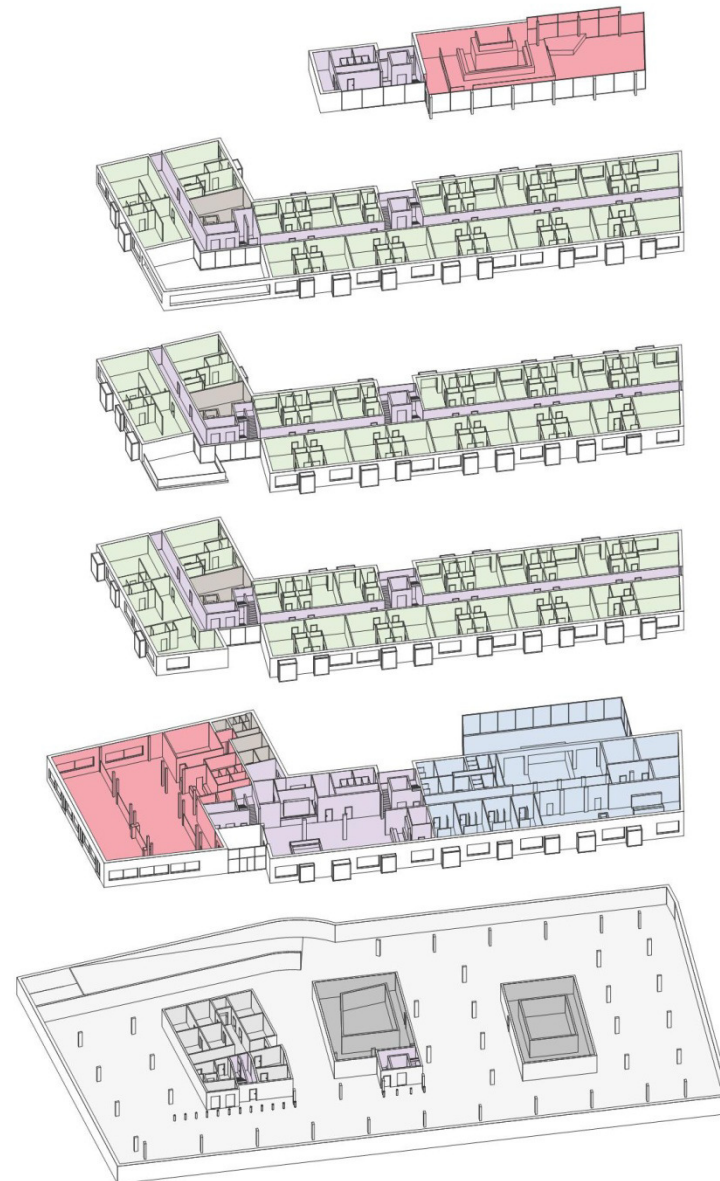
Die Rezeption ist sofort im Blickfeld des Gastes, wenn man das Hotel betritt. Die großzügige Lobby bietet Sitzmöglichkeiten, sowie eine kleine Cafe-Bar.

Auf der rechten Seite gelangt man in den Spa-Bereich des Hotels, welches die gesamte rechte Hälfte des Erdgeschoßes einnimmt.

Die Hotelzimmer befinden sich in den drei Obergeschoßen.

Im obersten Geschoß befindet sich die Bar, welche auch für Tagesgäste zugänglich ist. Dies ist möglich, da die Rezeption 24 Stunden besetzt sein muss.

- Rezeption, Lobby, Erschließung
- Hotelzimmer
- Spa Bereich
- Gastronomie
- Personalbereich
- Versorgungsbereich
- Technik
- Tiefgarage



Zimmerschlüssel

Standard	48
Standard-Deluxe:	4
Spa-Suite:	6
Suite:	6
Zimmer gesamt	64

ZIMMER

Das Hotel beherbergt insgesamt 64 Hotelzimmer, die je nach Größe und Ausstattung in vier verschiedene Kategorien unterteilt sind.

Die Bäder sind vom restlichen Raum durch Glaswände getrennt, welche bis zu einer Höhe von 2,10 m transluzent sind.

DOPPELZIMMER STANDARD

Einfaches Doppelzimmer mit 35 – 40 m²

DOPPELZIMMER DELUXE

Doppelzimmer mit 47 – 50 m²

Diese Zimmer passen sich an die Bedürfnisse von Rollstuhlfahrern an. Sie sind etwas großzügiger bemessen, um die notwendigen Wende, bzw. Bewegungsfläche zu gewährleisten.

SPA-SUITE

Doppelzimmer mit 56 – 61 m²

Jede Spa-Suite verfügt über eine eigene freistehende Whirlpoolwanne.

Der Schlafbereich ist durch einen Vorhang räumlich vom Wohnbereich abzutrennen.

SUITE

Doppelzimmer mit separatem Wohnbereich mit 64 – 78 m²

Zusätzlich ausgestattet mit Ankleideraum, King-Size-Bett und eigener Bar.



ERKER

Am gesamten Gebäude treten die Elemente der Glaskuben aus der Fassade. Sie nehmen das Gespräch mit dem städtischen Umfeld auf, öffnen dem Gast den Blick auf die Umgebung und geben einen Blick in den Himmel frei. Je nach Raumfunktion sind die Erker unterschiedlich ausgeformt und sitzen mal höher, mal tiefer in der Fassadenfront.

In den „Schlaferkern“ befindet sich das Kopfende des Bettes. Sie sind etwas höher als der Rest des Zimmers und bieten dem Gast eine nachts einen einzigartigen Ausblick in den Sternenhimmel.



Die „Duscherker“ ragen nur wenig aus der Fassade. Gerade weit genug um den Raum zu erweitern und einen guten Ausblick zu gewährleisten, aber dennoch nicht so weit um das Gefühl zu erzeugen man würde in einer Auslage duschen.

Bei den „Badeerker“ findet man eine in den Boden versenkte Wanne vor, wodurch man sprichwörtlich den Blick über den Wannenrand werfen kann. So kann der Gast beim Planschen das bunte Treiben der Stadt oder die idyllische Landschaft genießen.



SPA-BEREICH

Der hoteleigene Spa-Bereich ist im Erdgeschoß situiert.

Der Haupteingang sowie der Zugang für Tagesgäste befinden sich in der Lobby.

Der Spa-Bereich ist durch einen Gang in einen „nassen“ und einen „trockenen“ Bereich geteilt. Im „nassen“ Bereich befinden sich der Versorgungsbereich mit Garderoben, Duschen und WC-Anlagen und der Badebereich. Hier findet man ein 48 m² großes Wasserbecken und ausreichend Platz für Ruheliegen.

Im „trockenen“ Bereich ist der Behandlungs- und Entspannungsbereich angeordnet, mit vier Massage- und Kosmetikzimmern, sowie einem Aufenthaltsraum mit Sitzmöglichkeiten und einer Bar für Erfrischungen.

An der Stirnseite ist der Saunabereich angeordnet. Er bietet Platz für drei verschiedene Saunaarten, wie z.B. klassische Sauna, Infrarotsauna oder Aroma-Dampfbad.

Im Außenbereich des Spa-Bereichs befinden sich ein Wasserbecken mit 55 m² und eine Terrasse mit Ruhebett.



FREIRAUMGESTALTUNG

Der Außenbereich befindet sich an der Südseite des Gebäudes. Von der Terrasse des Spa-Bereichs gelangt man über einen kleinen gewundenen Weg über die Wiese zu einem Teich mit Sitzmöglichkeiten am Ufer.

Da sich unter dem Außenbereich größtenteils die Tiefgarage befindet, ist der Besatz mit Bäumen nur am Rand möglich.

MATERIALIEN - AUSSENHAUT

Die Fassade ist mit großformatigen Fassadentafeln gestaltet.

Einen Kontrast dazu bilden die großzügigen Glaselemente, sowie die Geländer aus Glas.

WIRTSCHAFTLICHKEIT UND NACHNUTZUNG

WIRTSCHAFTLICHKEIT

Die Anforderungen an ein 5-Sterne Hotel können vor allem bei kleineren Betrieben mit nicht sehr hoher Bettenanzahl sehr schnell negative Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit haben. So muss beispielsweise die Rezeption 24 Stunden besetzt sein und das Verhältnis Zimmer zu Tisch im Speiseraum 1:1 betragen.

Um die Wirtschaftlichkeit des Hotels zu steigern ist zum einen der Spa-Bereich als Day-Spa auch für zahlende Tagesgäste geöffnet. Die ruhige Lage und spezielle Luxusbehandlungen sollen dem Gast ein exklusives Erlebnis bieten.

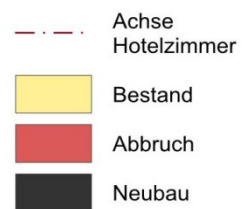
Ebenso sollen auch das Restaurant und die Bar nicht nur für Hotelgäste geöffnet sein. Da die Hotelgäste einen Speisesaal nur zu bestimmten Zeiten nutzen können und ein Speisen- und Getränkeservice ohnehin 24 Stunden angeboten werden muss, wäre es äußerst unwirtschaftlich Restaurant sowie Bar externen Besuchern vorzuenthalten.

NACHNUTZUNG

Wenn ein Hotelbetrieb unwirtschaftlich geworden ist und nicht weiterbetrieben werden kann muss man sich Gedanken über eine neue Nutzungsmöglichkeit machen. Für mögliche Investoren ist es daher interessant schon im Vorfeld über eine mögliche Umnutzung und deren Durchführbarkeit aufgeklärt zu werden.

Naheliegend bei einem als Hotel betriebenen Objekt ist die Umnutzung in Wohnungen. Diese Umnutzung kann teilweise erfolgen und beispielsweise einige Etagen weiterhin als Hotel geführt werden, während die restlichen Etagen zu Wohnungen umgebaut werden. Auch die Nutzung als Boardinghouse ist denkbar. Boardinghäuser sind möblierte Wohnungen die zum Beispiel von Geschäftsleuten gemietet werden können und den vollen Service eines Hotels bieten.

Im Folgenden finden sich Vorschläge für den Umbau der Hotelzimmer in Wohnungen.



2-ZIMMER WOHNUNG

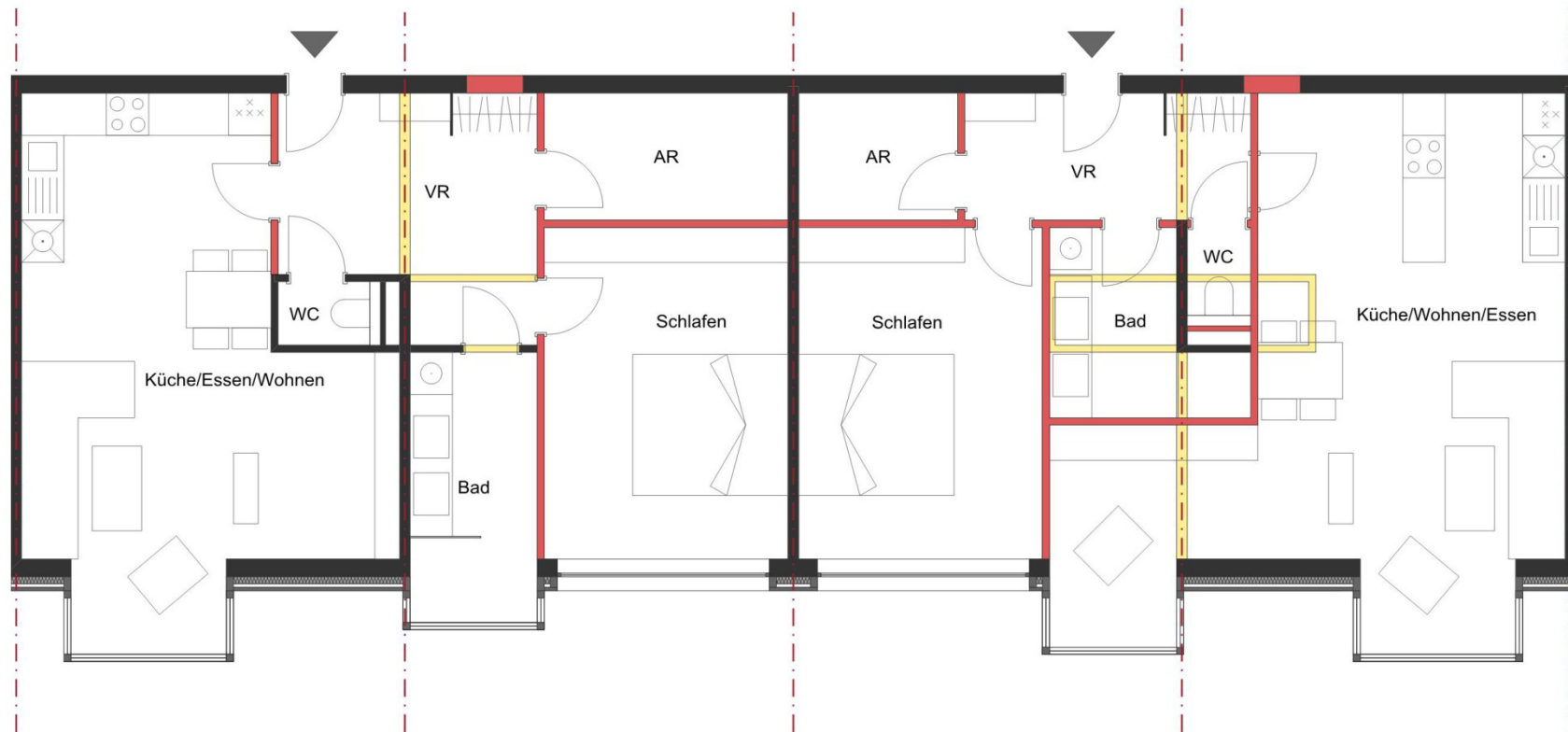
Wohnung für 2 Personen mit ca. 75 m²

Schlafzimmer

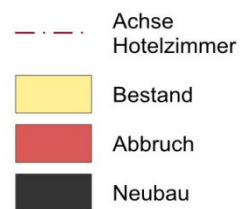
Bad mit Dusche

Offene Küche

Offener Wohnbereich mit Erker



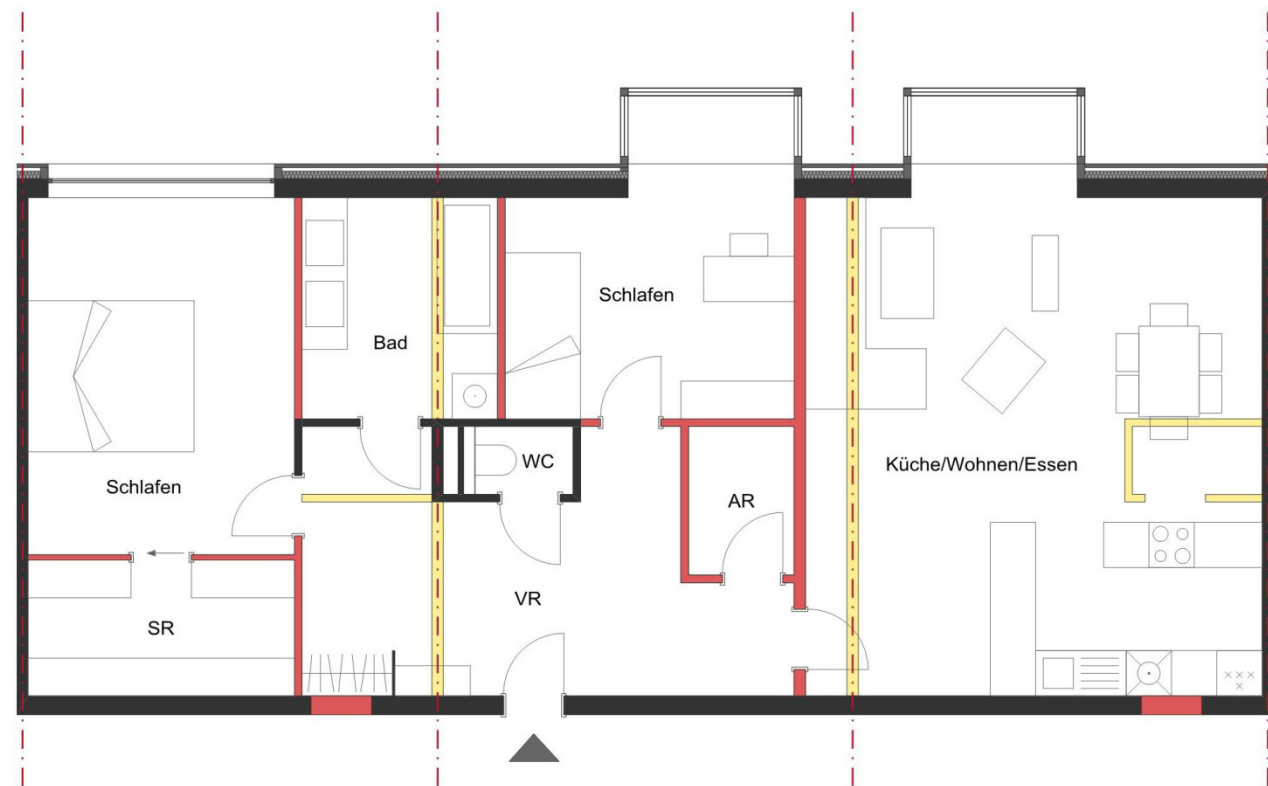
0 1 2 3 m



3-ZIMMER WOHNUNG

Wohnung für 3 Personen mit ca. 110 m²

Schlafzimmer mit Schrankraum
Großzügiges Bad mit Badewanne
Kinderzimmer
Garderobe
Offene Küche
Offener Wohnbereich mit Erker

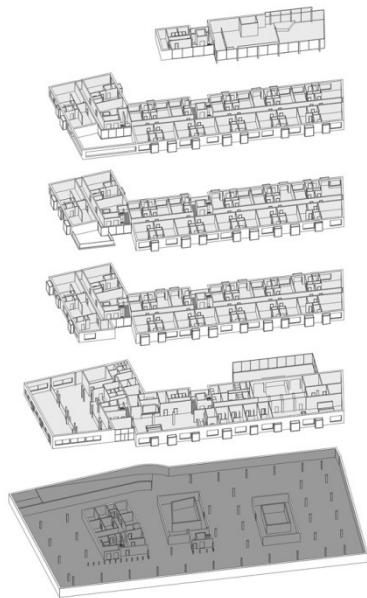


0 1 2 3 m

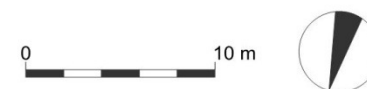
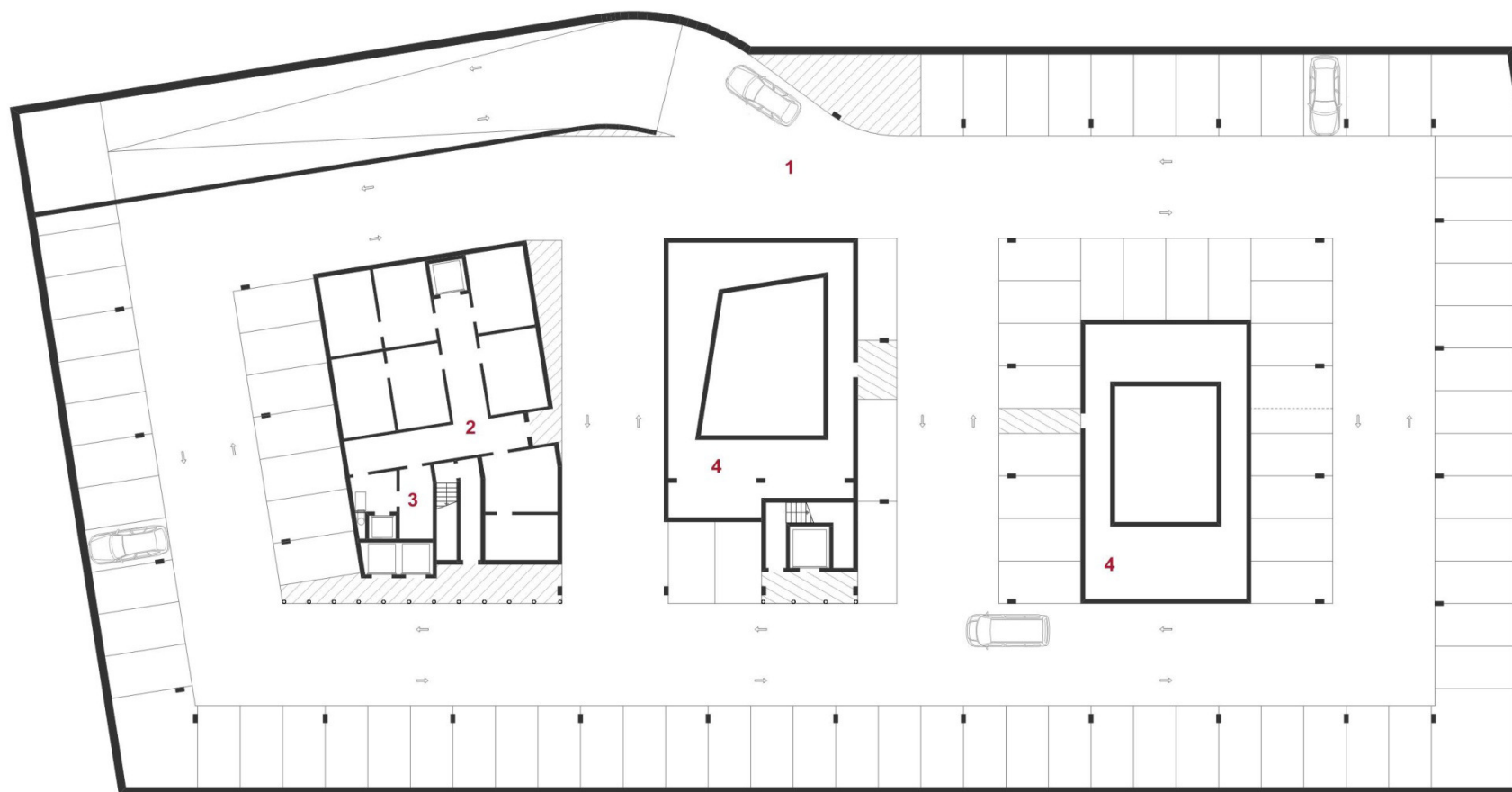
04 | ENTWURF

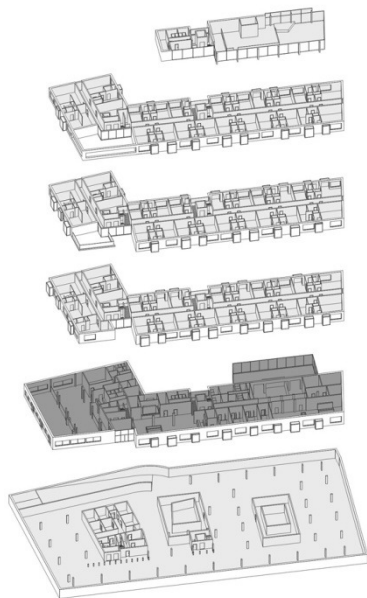
GRUNDRISSE	93
SCHNITTE	107
ANSICHTEN	117
ZIMMER	127
AXONOMETRISCHE DARSTELLUNG UND PERSPEKTIVEN	137

GRUNDRISSSE



- 1 Tiefgarage
- 2 Lager / Kühlräume Restaurant
- 3 Wäschesammlung
- 4 Technik Pool



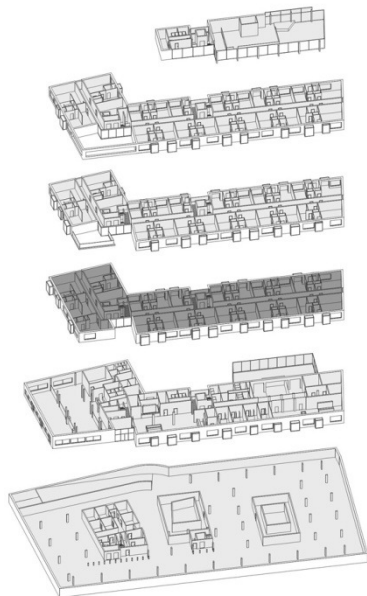


- 1 Rezeption
- 2 Lobby
- 3 Restaurant
- 4 Garderoben
- 5 Massage/Kosmetik
- 6 Poolbereich
- 7 Saunabereich
- 8 Ruhebereich



0 10 m



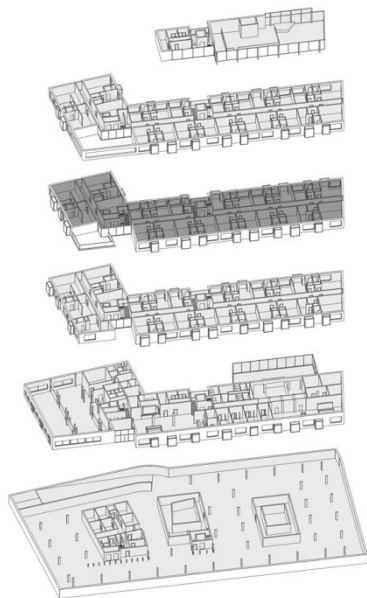


1 Etagenlager Wäsche / Minibar



0 10 m



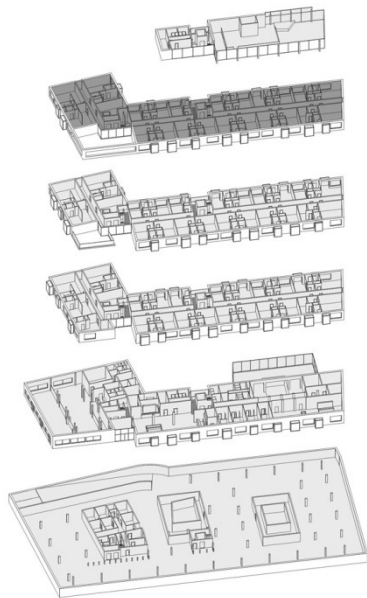


- 1 Etagenlager Wäsche / Minibar
- 2 Terrasse

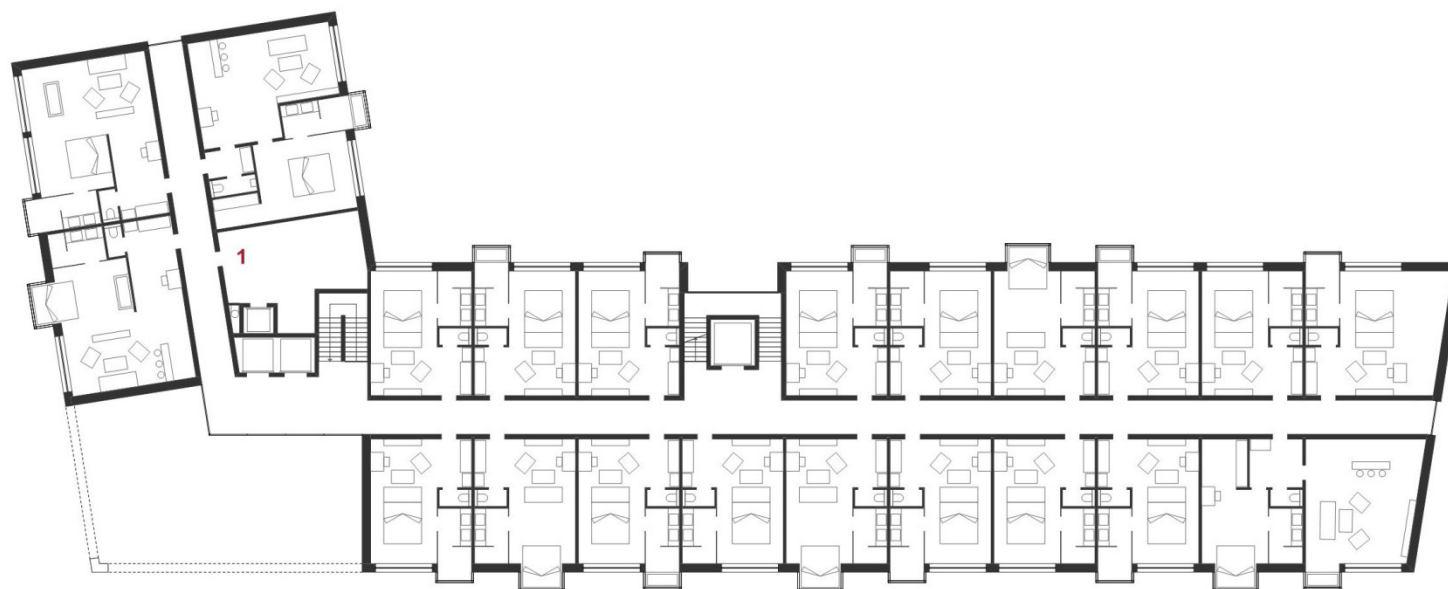


0 10 m



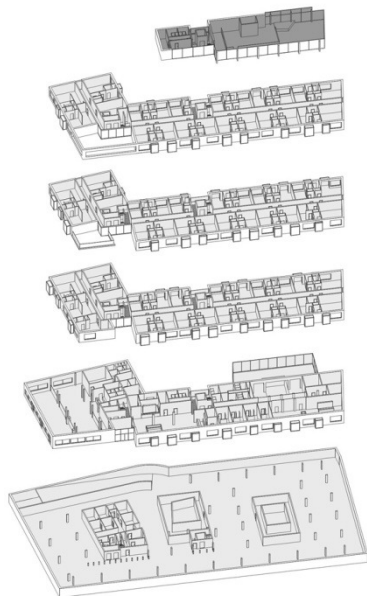


1 Etagenlager Wäsche / Minibar

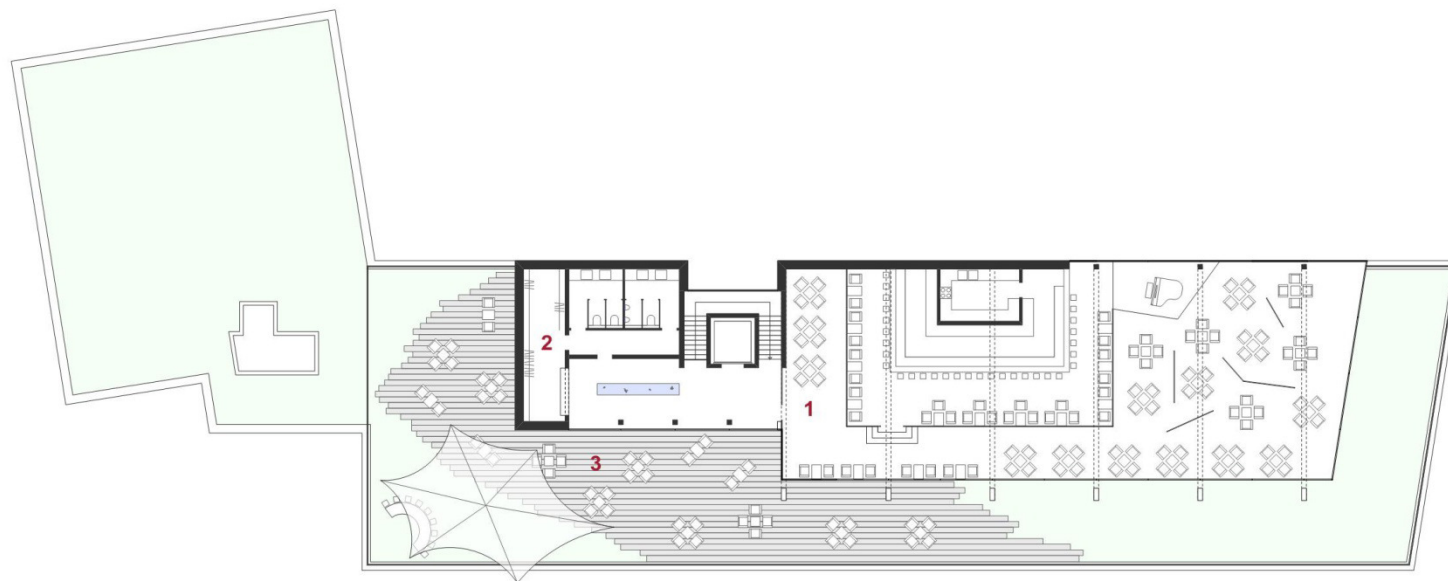


0 10 m





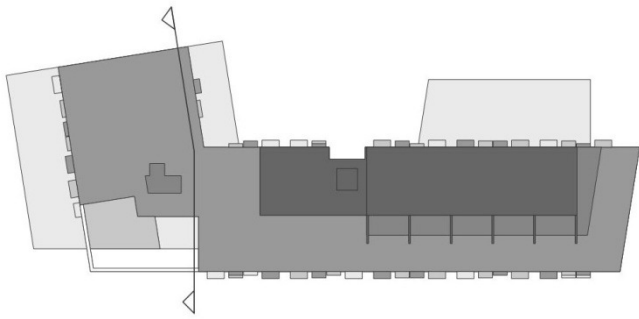
- 1 Bar
- 2 Garderobe
- 3 Dachterrasse

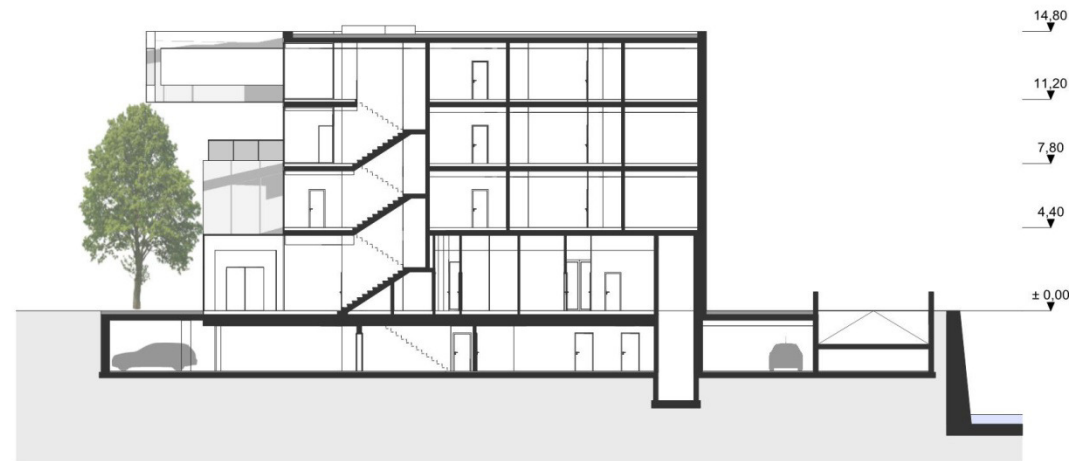


0 10 m

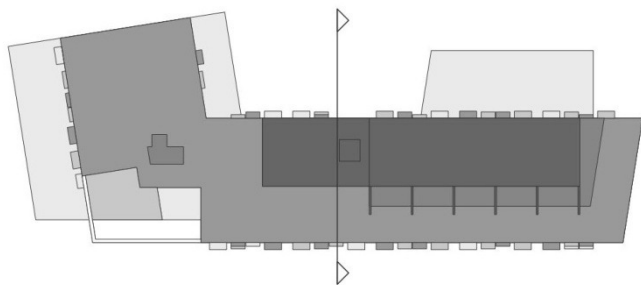


SCHNITTE



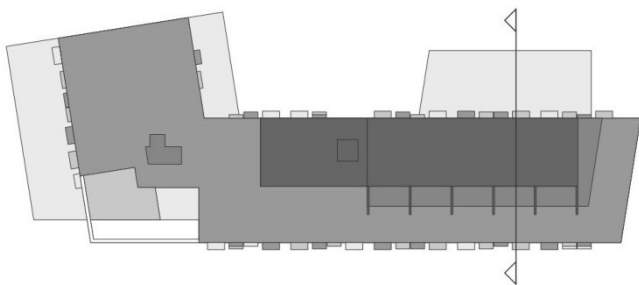


0 10 m



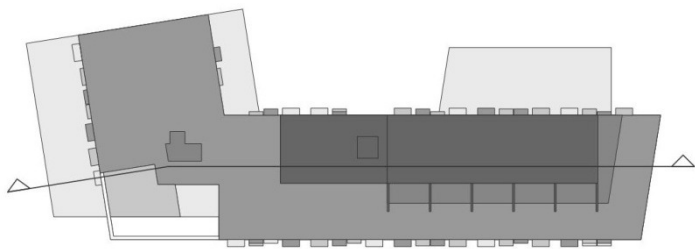


0 10 m





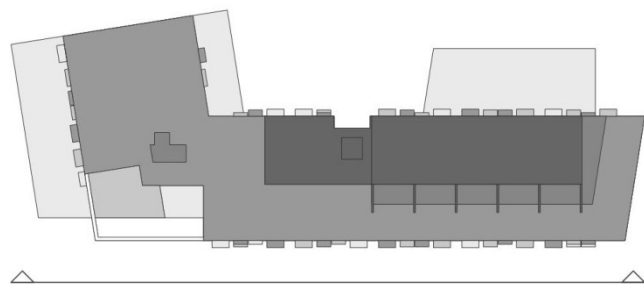
0 10 m

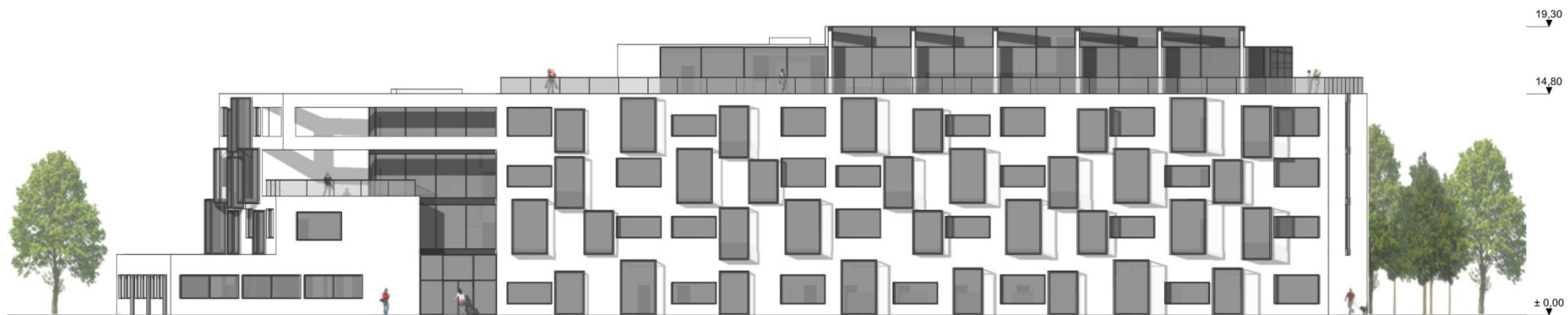




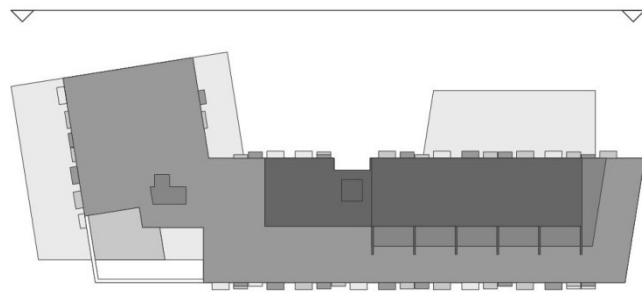
0 10 m

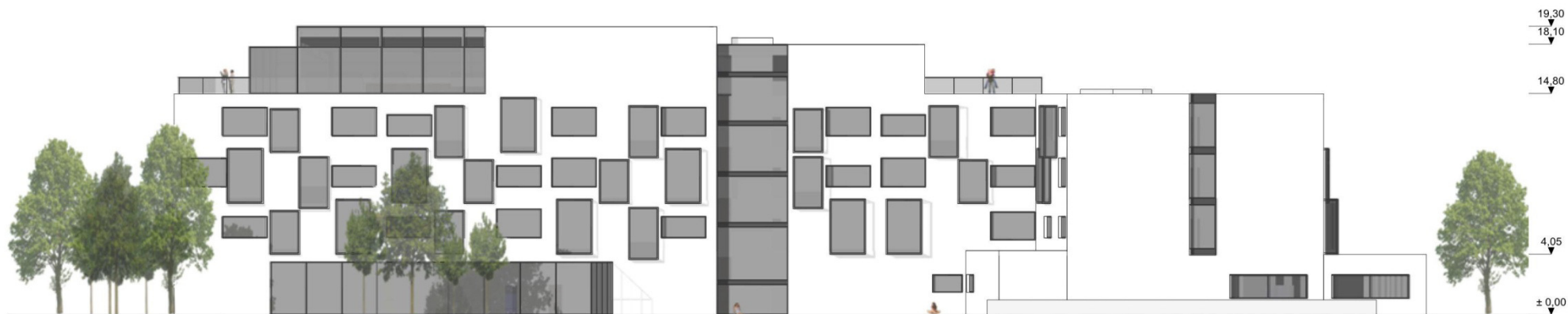
ANSICHTEN

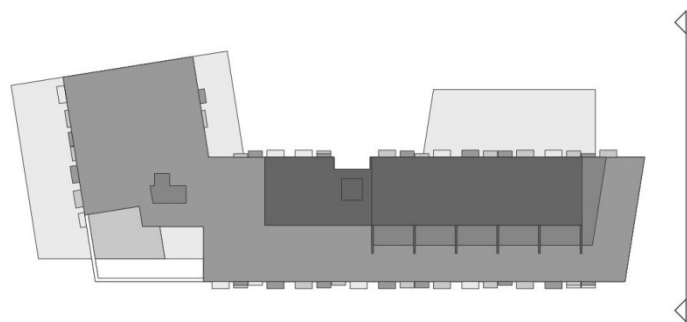


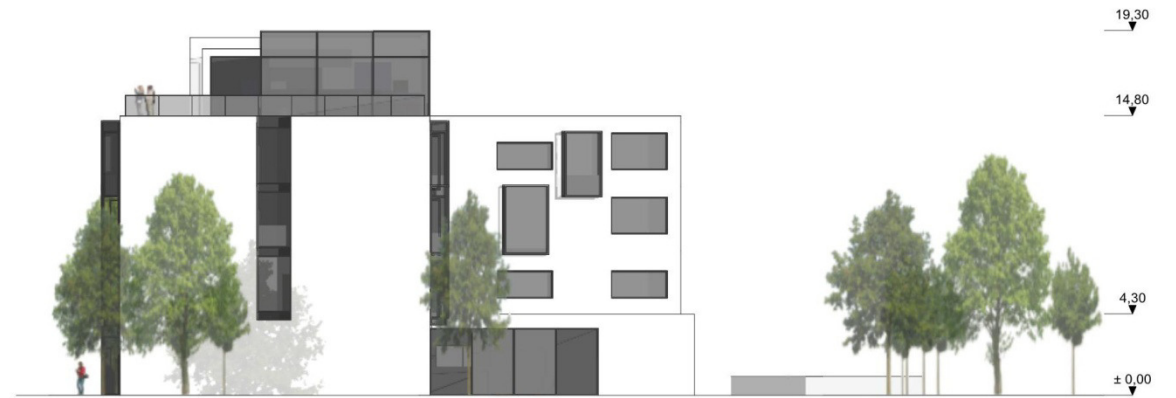


0 10 m

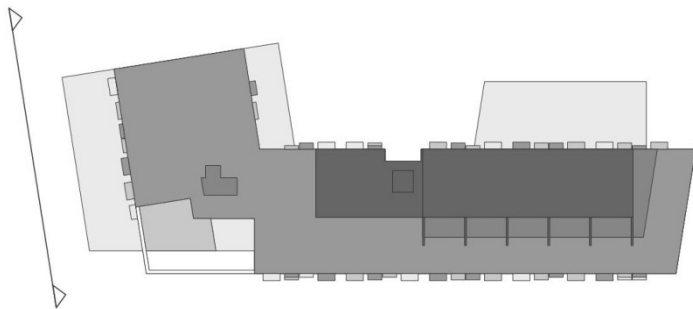








0 10 m



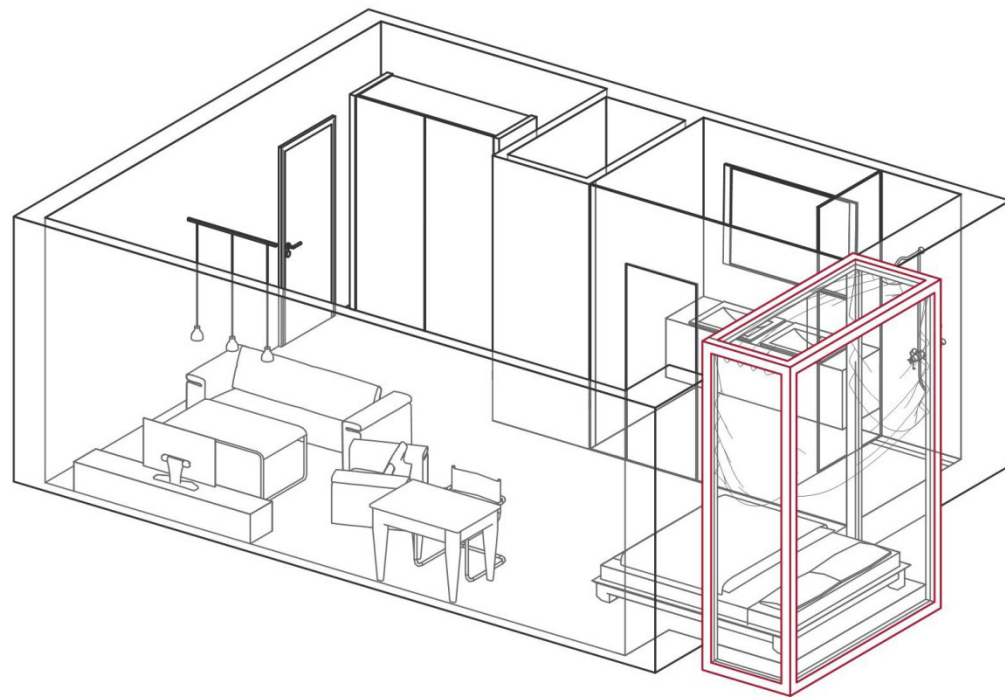


0 10 m

ZIMMER

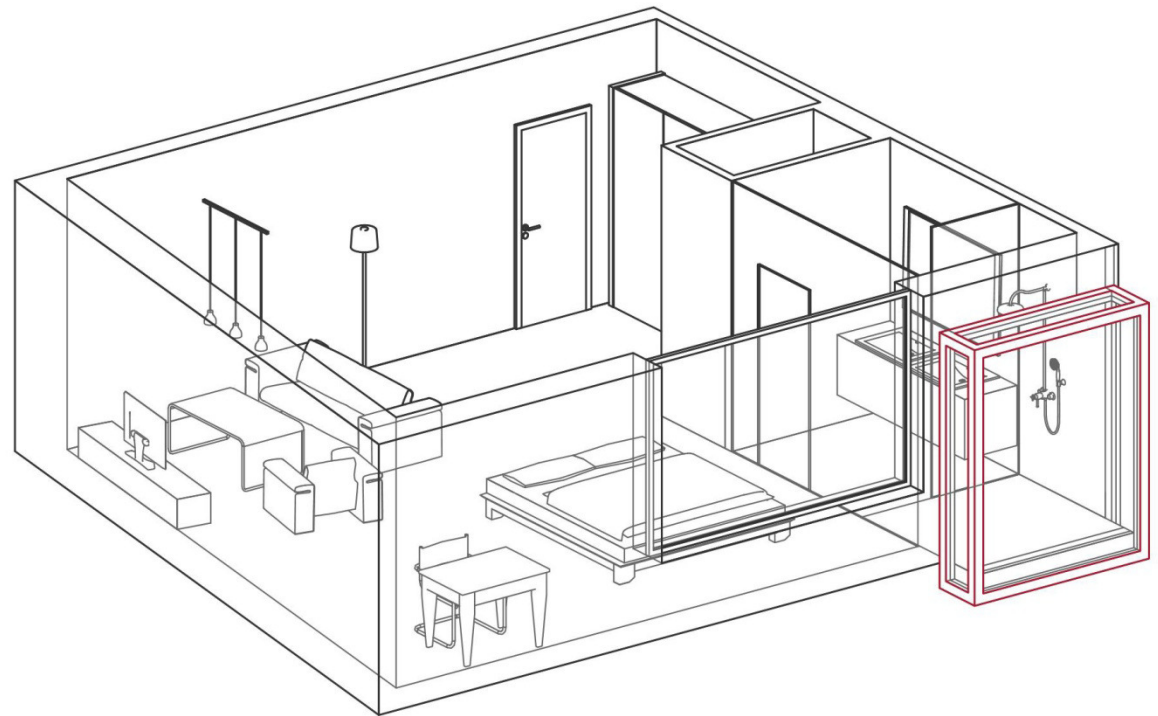


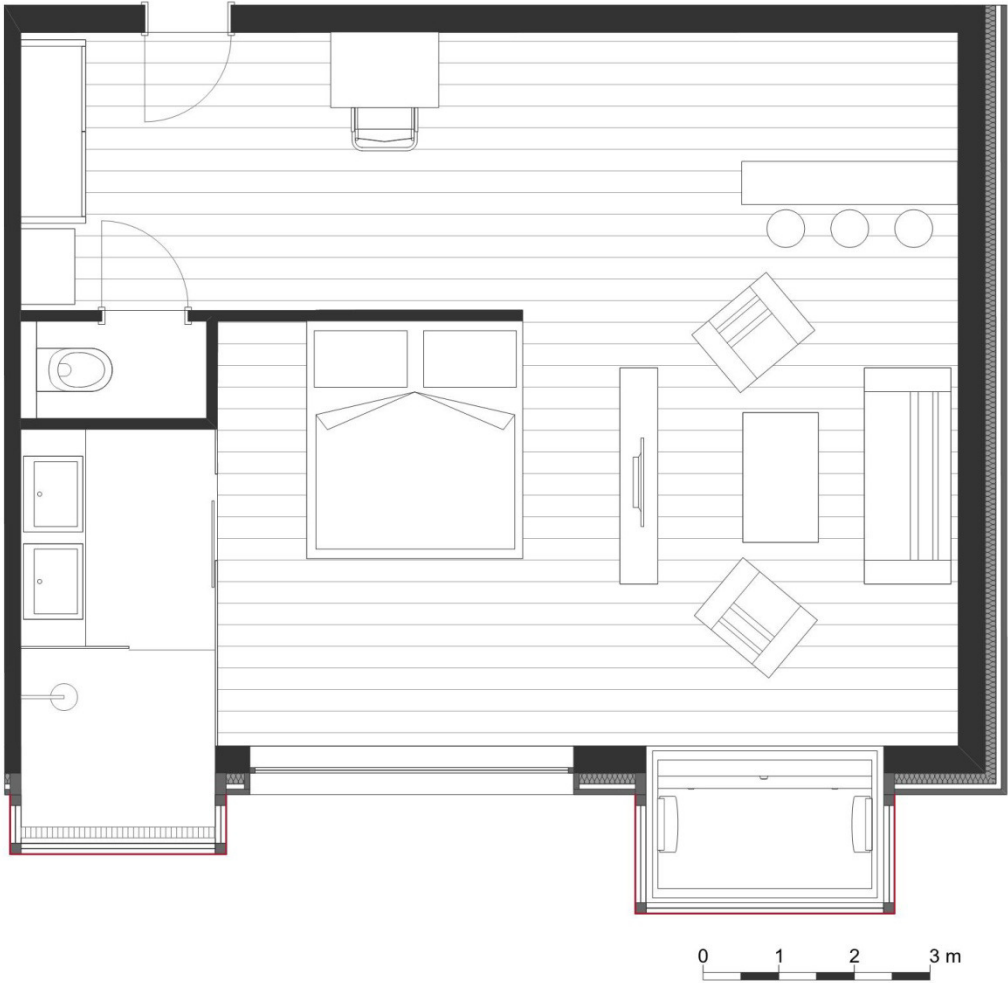
STANDARD



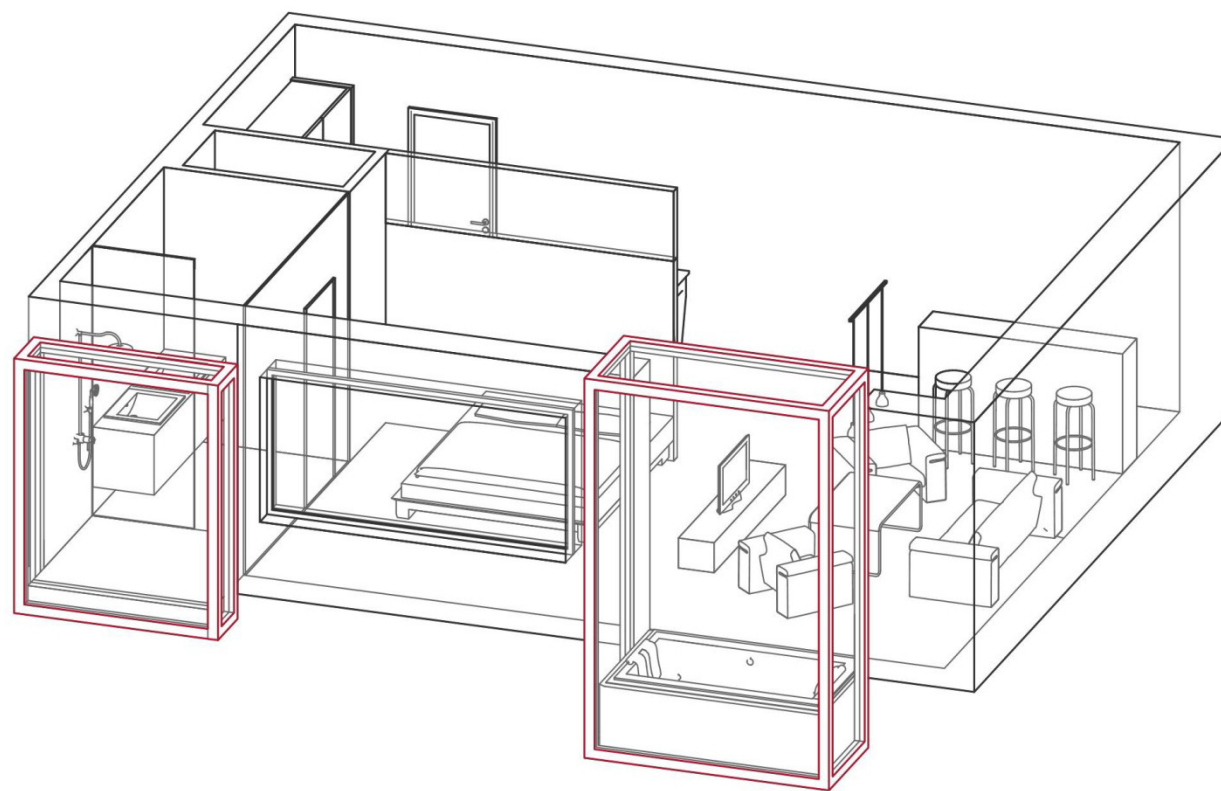


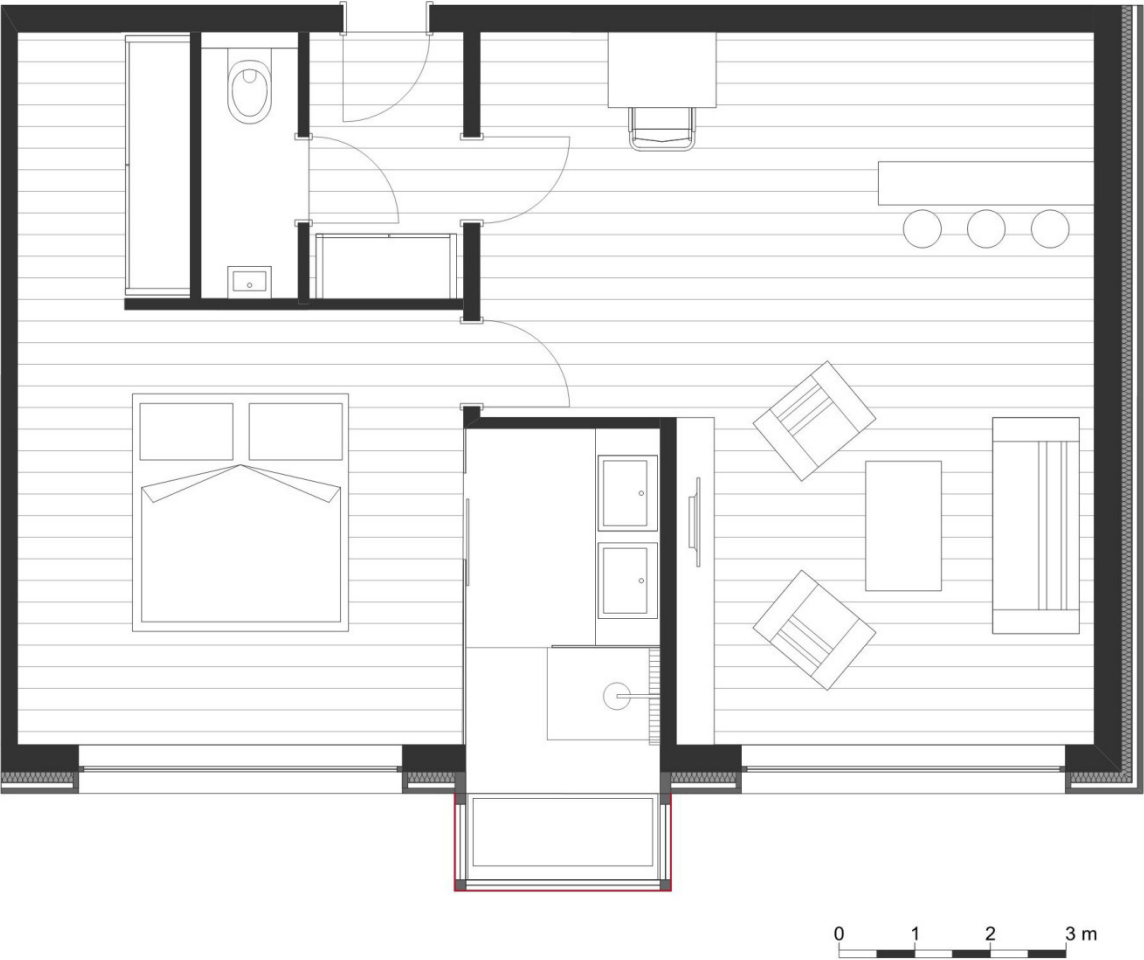
STANDARD-DELUXE



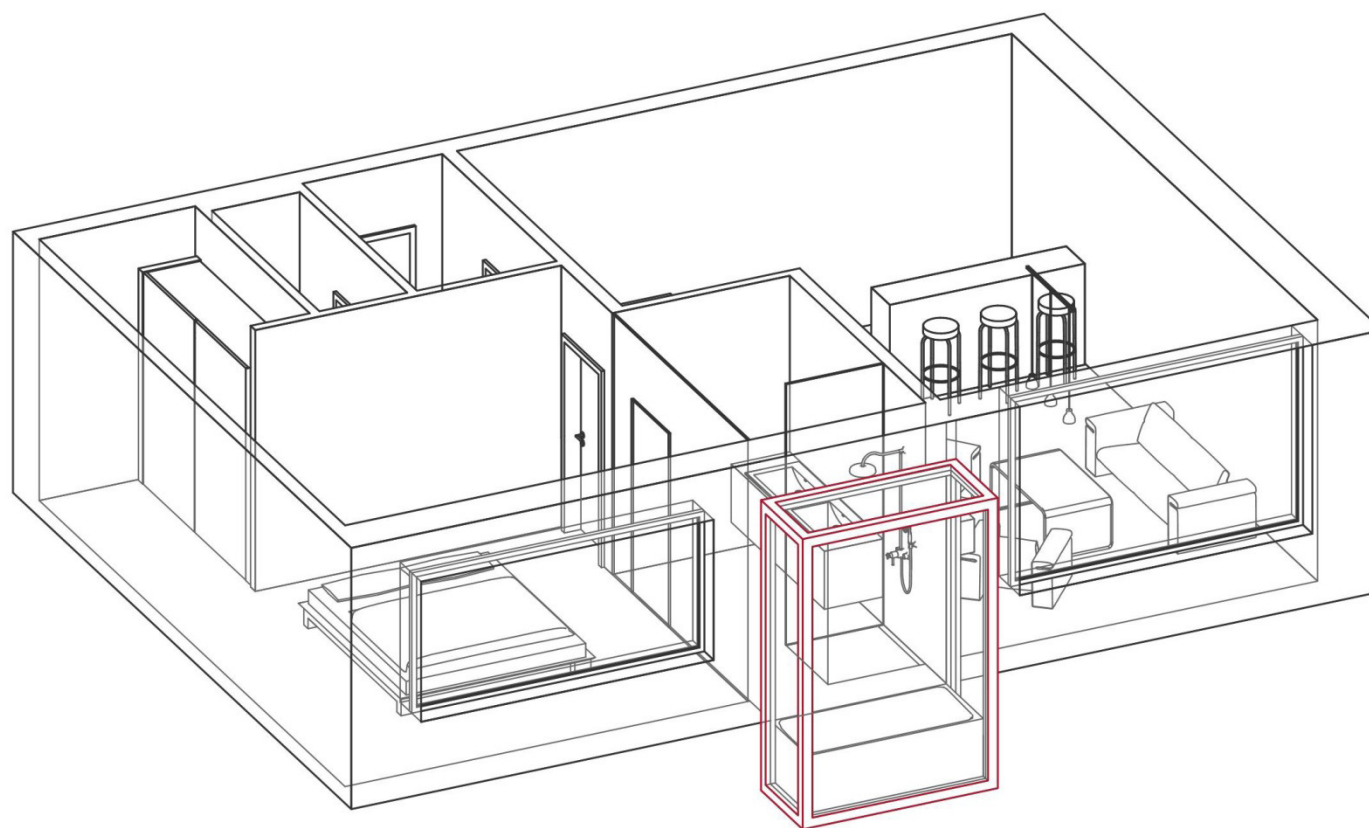


SPA-SUITE

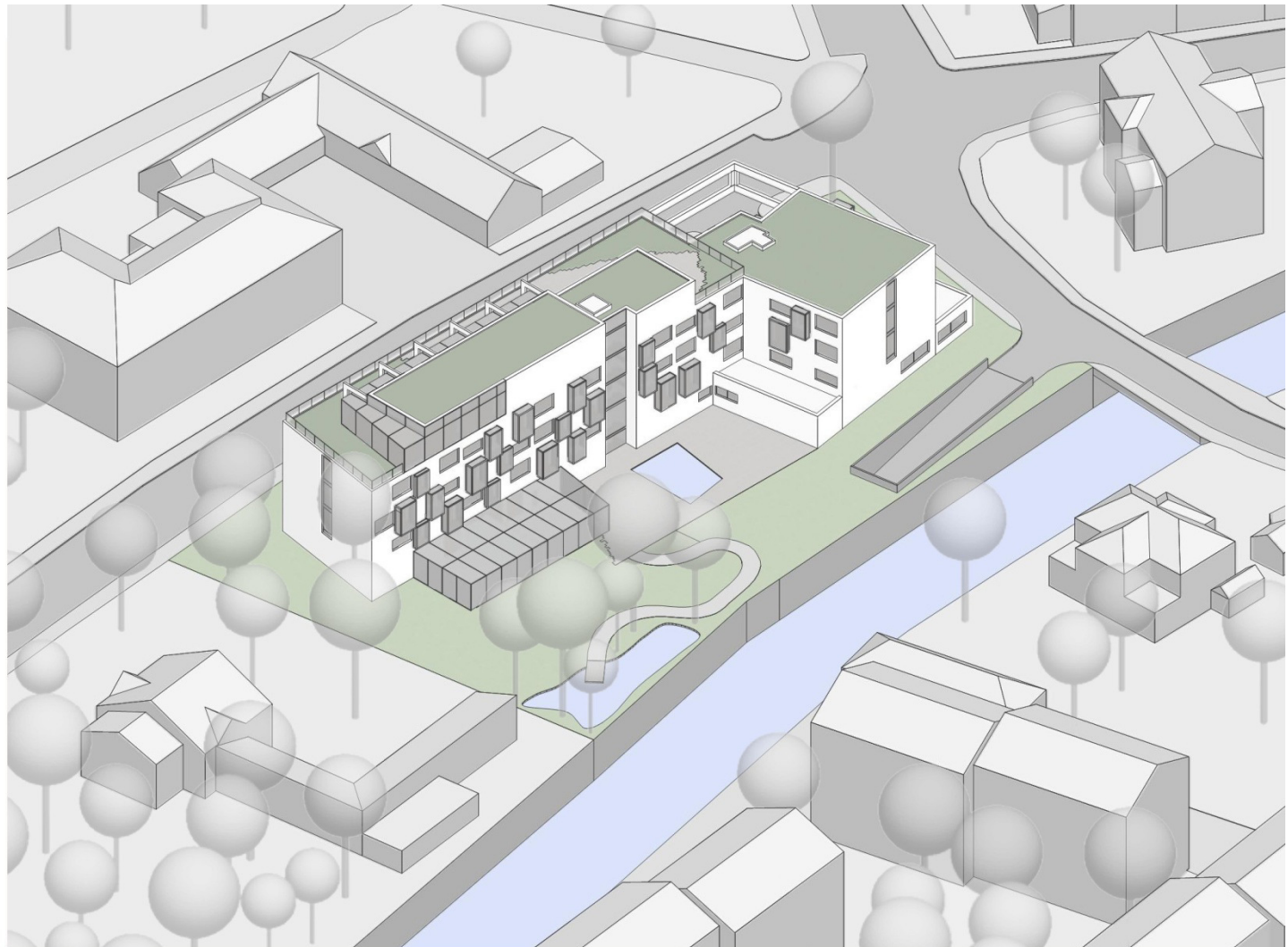




SUITE



AXONOMETRISCHE DARSTELLUNG UND PERSPEKTIVEN









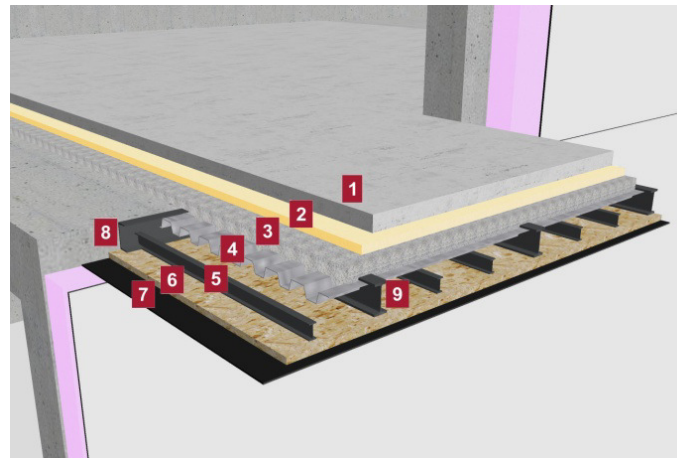


05 | AUSARBEITUNG

AUFBAU ERKER	144
AUSBLICK VS EINBLICK	146
DETAILSCHNITTE	148
Fassadenschnitt	148
3D-Schnitt Erker mit Dusche	150
3D-Schnitt Erker mit Badewanne	152

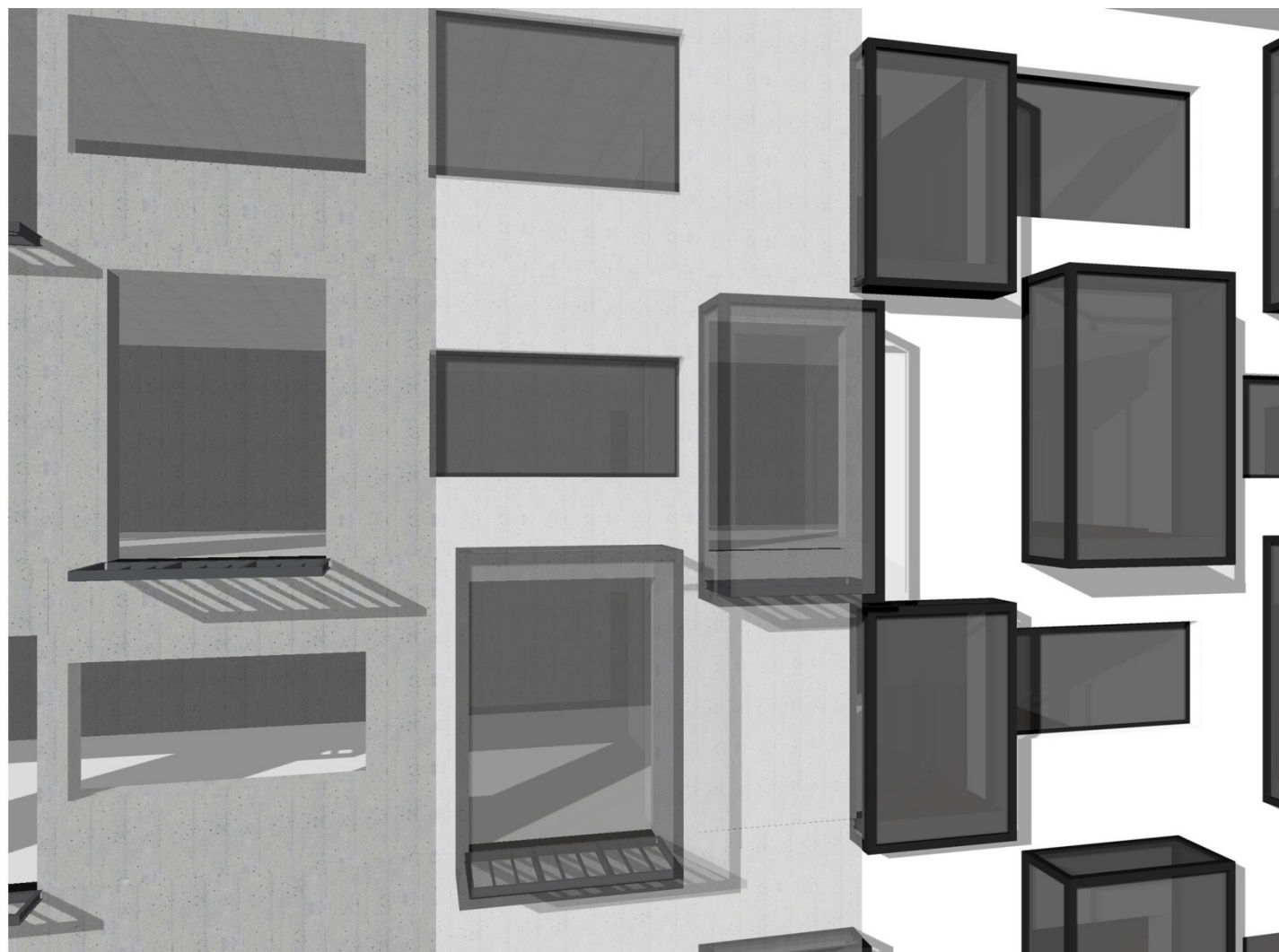
AUFBAU ERKER

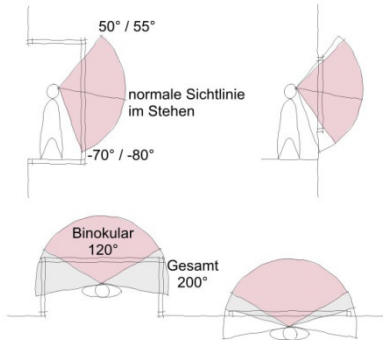
Die Erker sollen ein gewisse Leichtigkeit vermitteln, und dennoch eine hohe Tragfähigkeit haben, was durch einen stabilen Stahlrahmen, der fest mit dem Stahlbetonskelett verankert ist erreicht wird.



- 1 Estrich
- 2 Trittschalldämmung
- 3 EPS-Granulat zementgebunden
- 4 Stahltrapezprofil
- 5 IPE 50
- 6 OSB-Platte
- 7 Blechverkleidung
- 8 U 100
- 9 IPE 100







AUSBLICK VS EINBLICK

Gegenüber einem herkömmlichen Fenster bieten die Fenstererker dem Hotelgast einen erweiterten Ausblick aus den Hotelzimmern. Umgekehrt bietet jedes Fenster aber auch Einblicke in die Zimmer. Solche Einblicke sind aber nicht immer erwünscht, daher gibt es verschiedene Möglichkeiten sie zu verhindern.

Zu beachten ist dabei die unterschiedliche Wirksamkeit verschiedener Sichtschutzvarianten tagsüber, wenn Licht von außen nach innen fällt und nachts, wenn Licht von innen nach außen fällt.



VORGESETZTES LOCHBLECH:

- + guter Ausblick durch unterschiedliche Größen der Lochungen
- + auch nachts wirksam, da Licht nur durch die Öffnungen fällt

FOLIERTES GLAS

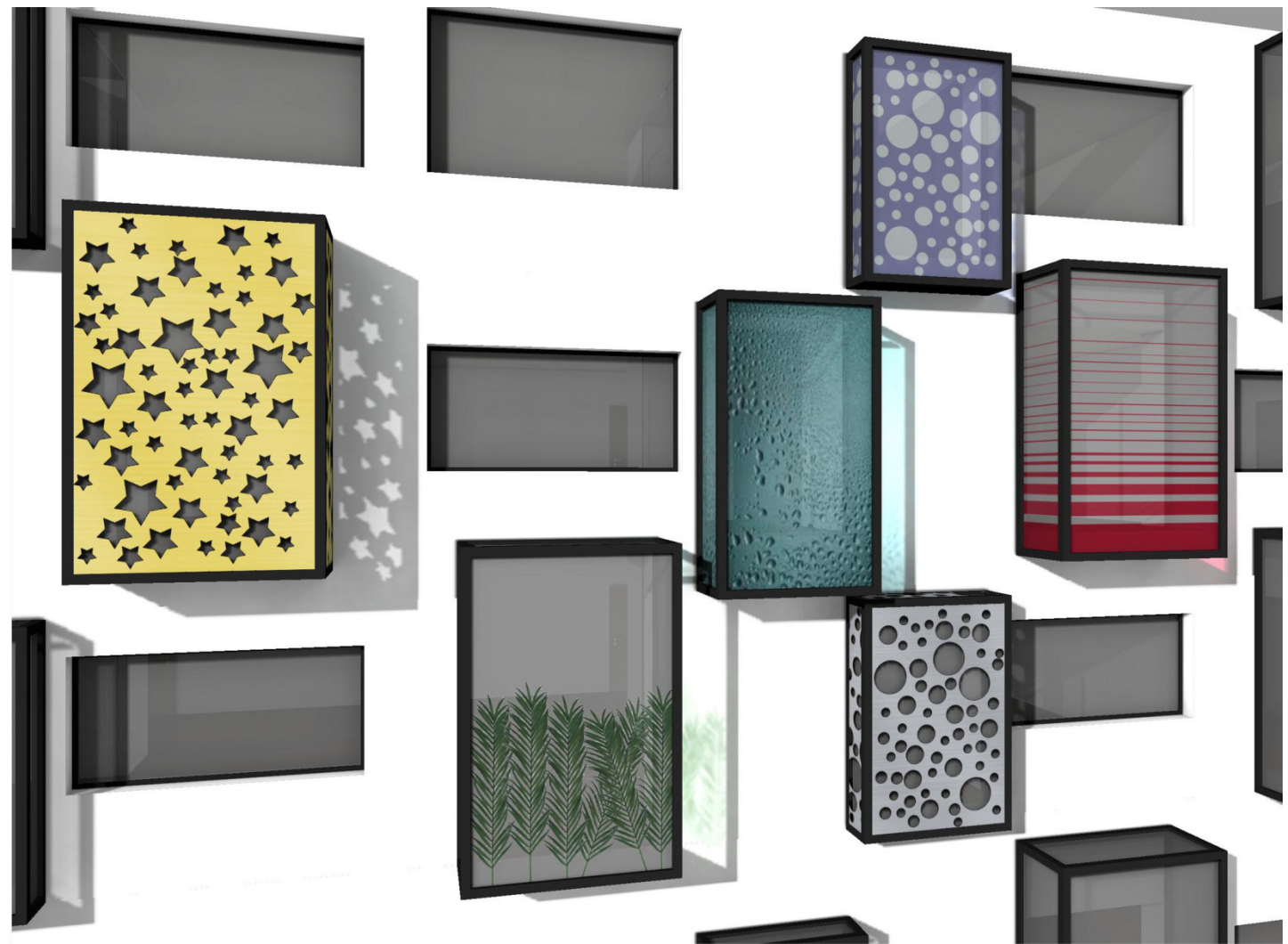
- + hoher Lichteinfall, da die gesamte Fläche transluzent bleibt
- nachts sind zumindest Silhouetten zu erkennen

VSG MIT EINLAMINIERTEN GEFLECHTEN

- + sehr große Gestaltungsmöglichkeiten durch unterschiedliche einlamierte Schichten wie Metall- oder Holzgeflechten, Stoffen oder Naturfasern wie z.B. Gräsern oder Blättern
- + je nach einlamierten Materialien ist die Lichtdurchlässigkeit beeinflussbar

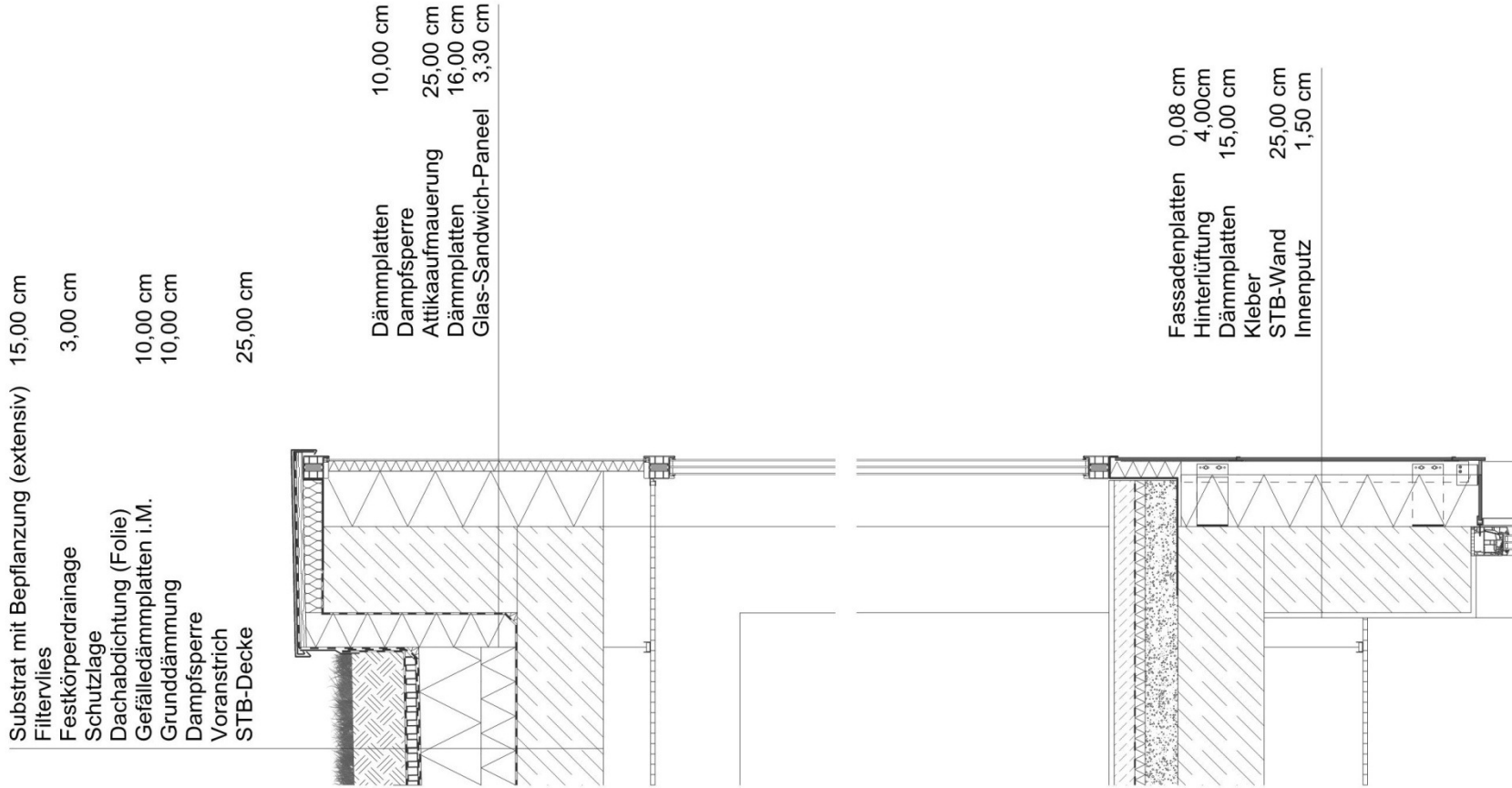
„INTELLIGENTES“ GLAS

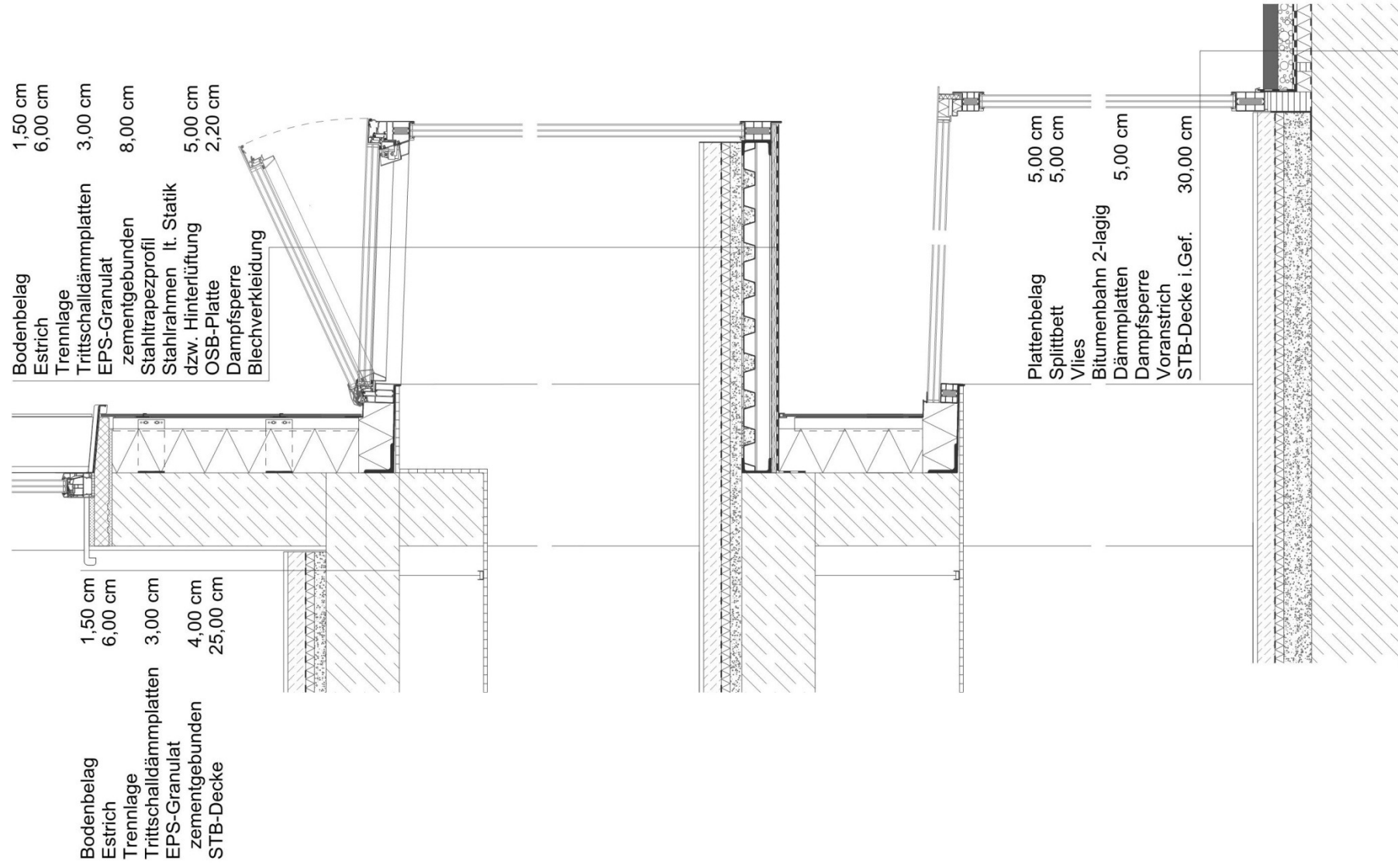
- + je nach Bedarf wählbarer Sonnen- bzw. Sichtschutz durch Färbung (elektrochromes Glas) oder Opazität (LC-Glas)
- Das Glas muss permanent an einer Stromquelle angeschlossen sein.



FASSADENSCHNITT

M 1:20

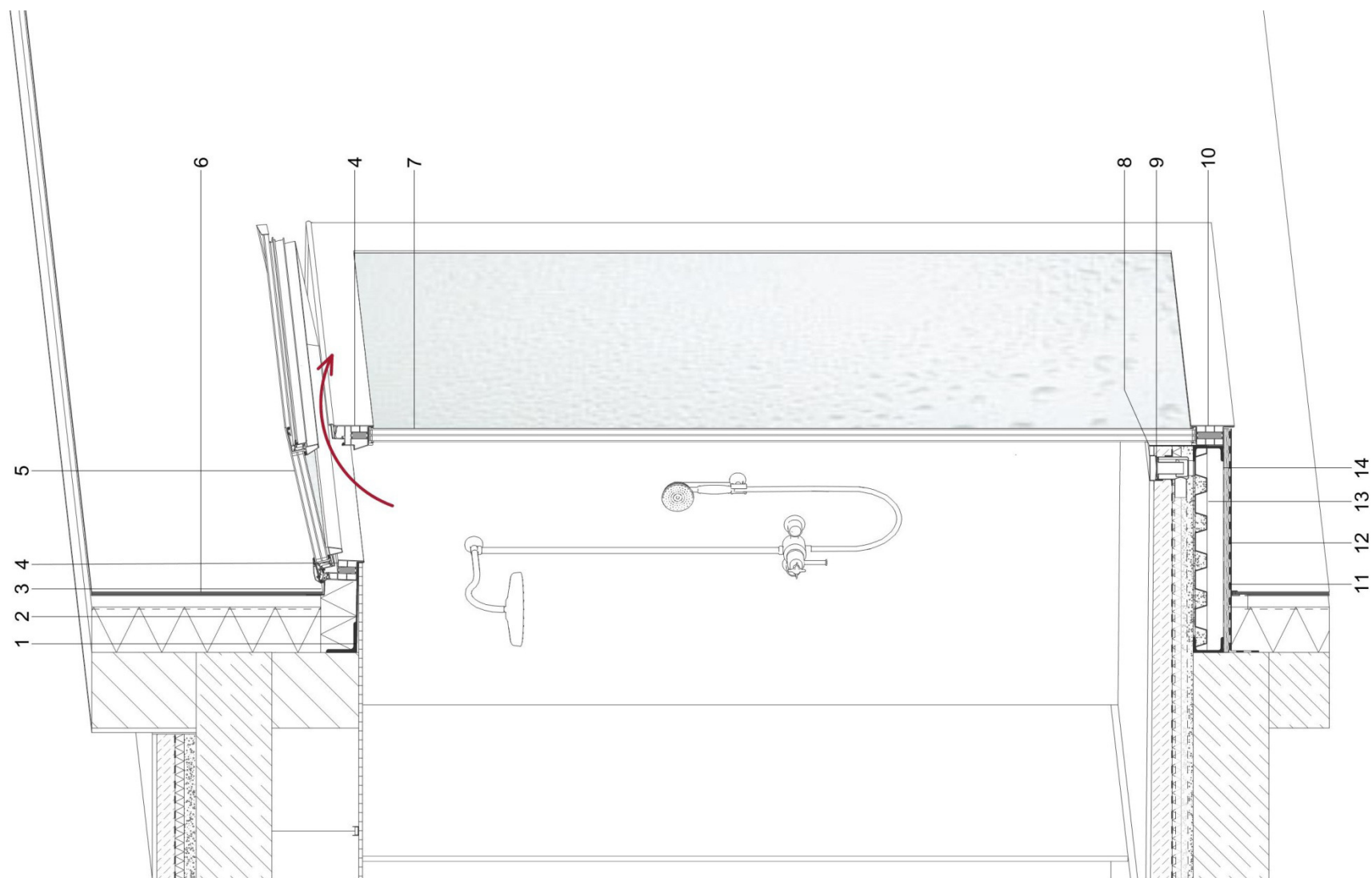




3D-SCHNITT ERKER MIT DUSCHE

M 1:20

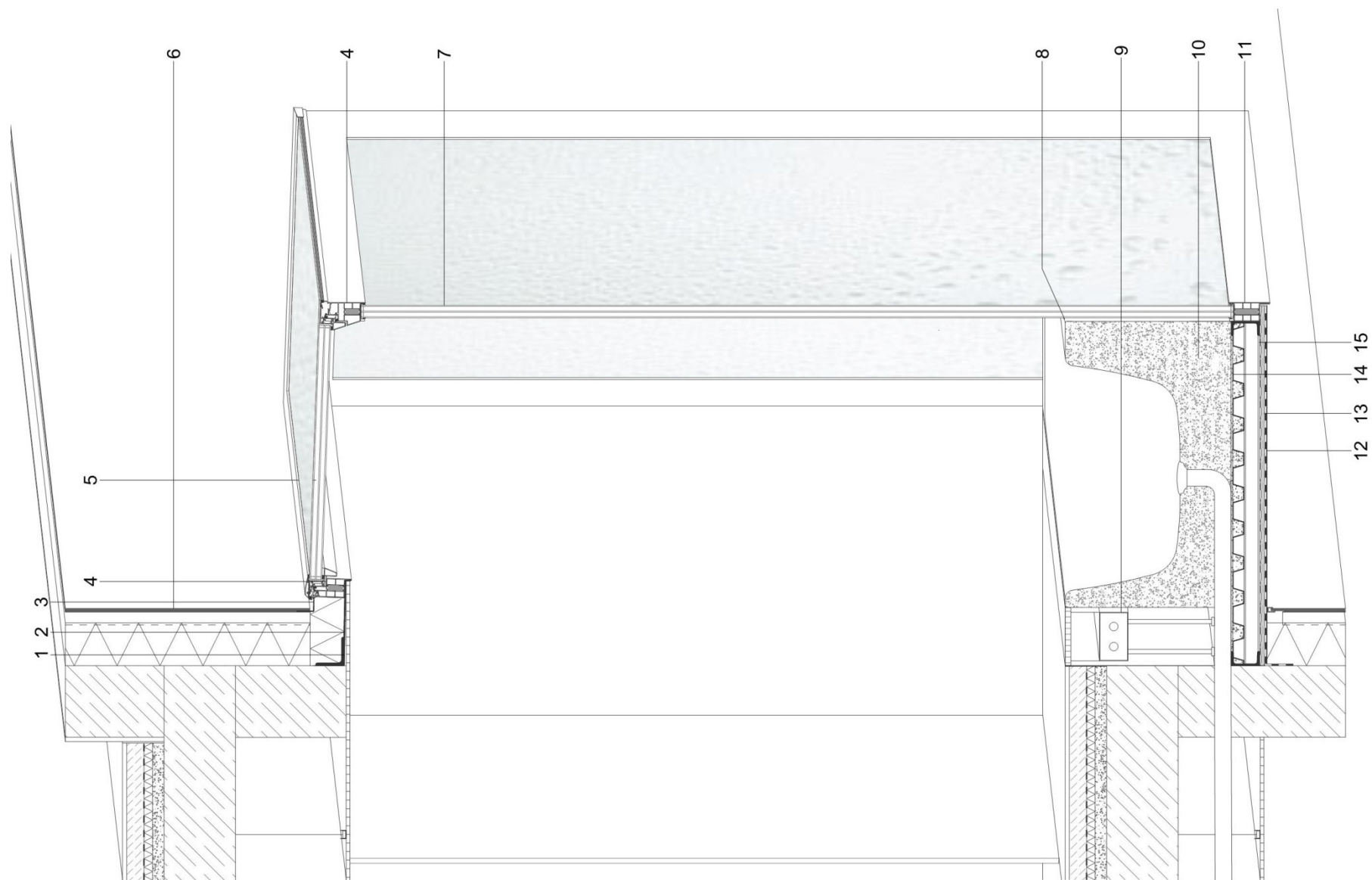
- 1 C-Profil 100
- 2 Stahlwinkel 290/110/4 mm
- 3 Wandanschlussprofil
- 4 Aluminiumprofil 66/58 mm
thermisch getrennt
- 5 Dachfenster Schüco AWS 57 Ro
Stufenglasvariante
- 6 Eternit-Fassade geklebt:
Alu-L-Profil
Klebstreifen
Eternit-Fassadentafel
- 7 Isolierverglasung 4 + 16 + 4 + 16 + 4 mm
- 8 Dauerelastische Fuge
- 9 Duschrinne
- 10 Aluminiumprofil 66/90 mm
thermisch getrennt
- 11 Blechverkleidung
- 12 OSB-Platte 22 mm
- 13 Stahltrapezprofil
- 14 Stahlrahmen lt. Statik
IPE 100 / U 100



3D-SCHNITT ERKER MIT BADEWANNE

M 1:20

- 1 C-Profil 100
- 2 Stahlwinkel 290/110/4 mm
- 3 Wandanschlussprofil
- 4 Aluminiumprofil 66/58 mm
thermisch getrennt
- 5 Dachfenster Schüco AWS 57 Ro
Stufenglasvariante
- 6 Eternit-Fassade geklebt:
Alu-L-Profil
Klebstreifen
Eternit-Fassadentafel
- 7 Isolierverglasung 4 + 16 + 4 + 16 + 4 mm
- 8 Dauerelastische Fuge
- 9 Unterflurkonvektor
- 10 Wannenträger
- 11 Aluminiumprofil 66/90 mm
thermisch getrennt
- 12 Blechabdeckung
- 13 OSB-Platte 22 mm
- 14 Stahltrapezprofil
- 15 Stahlrahmen
IPE 100 / U 100



06 | QUELLENANGABE

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

156

LITERATURVERZEICHNIS

159

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1 – Verteilung der Betten nach Unterkunftsart im Berichtszeitraum Nov. 2011 bis Okt. 2012 in %	10
Quelle: Statistik Austria, Grafik: Autor	
Abb. 2 – Entwicklung der Betten in Hotels seit 2001/02	11
Quelle: Statistik Austria, Grafik: Autor	
Abb. 3 – Entwicklung der Auslastung in Hotels seit 2001/02	11
Quelle: Statistik Austria, Grafik: Autor	
Abb. 4 – Wappen der Stadt Baden	20
Bildquelle: http://de.wikipedia.org/wiki/Baden_(Niederösterreich)	
Abb. 5 – Zoom Österreich > Baden	21
Grafik: Autor	
Abb. 6 – Stadttheater, Römertherme, Hauptplatz, Kurpark	23
Bildquelle Stadttheater:	
http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Baden_Stadttheater_2010.jpg	
Bildquelle Casino: Autor	
Bildquelle Hauptplatz: http://www.heinzalbers.org/page-oester0012.htm	
Bildquelle Kurpark:	
http://commons.wikimedia.org/wiki/File:LannerUndStraussDenkmal.JPG	
Abb. 7 – Verteilung der Betten (in %) nach Unterkunft (verfügbare Betten)	24
Quelle: Tourismusbüro Baden, Grafik: Autor	
Abb. 8 – Aufenthaltsdauer (in Tagen) nach Herkunft im 5-Jahresvergleich	25
Quelle: Tourismusbüro Baden, Grafik: Autor	
Abb. 9 – Aufenthaltsdauer (in Tagen) nach Unterkunft im 5-Jahresvergleich	25
Quelle: Tourismusbüro Baden, Grafik: Autor	
Abb. 10 – Entwicklung der Bettenkapazität nach Unterkunftsart im 5-Jahresvergleich	27
Quelle: Tourismusbüro Baden, Grafik: Autor	

Abb. 11– Entwicklung der Gästeübernachtungen nach Unterkunftsart im 5-Jahresvergleich	27
Quelle: Tourismusbüro Baden, Grafik: Autor	
Abb. 12– Gästeübernachtungen (in %) nach Saison und Herkunft (nur Hotels)	29
Quelle: Tourismusbüro Baden, Grafik: Autor	
Abb. 13– Übernachtungen nach Herkunft im Monatsvergleich	29
Quelle: Tourismusbüro Baden, Grafik: Autor	
Abb. 14– Zoom Gemeinde Baden > Bauplatz	31
Grafik: Autor	
Abb. 15– Luftbild	33
Bildquelle: Google Maps	
Abb. 16– Verkehrsflächen	35
Abb. 17– Grünflächen	37
Abb. 18– Wasserflächen	39
Abb. 19– Kerngebiet	41
Abb. 20– Wohngebiet	43
Abb. 21– Betriebsgebiet	45
Abb. 22– 4- und 3-Sterne Hotels in Baden nach Bettenanzahl	47
Abb. 16 - Abb. 22: Grafik: Autor	
Abb. 23– Hotels - Außenansicht	51
Abb. 24– Hotels - Eingang	53
Abb. 25– Hotels - Eingangsbereich	55
Abb. 26– Hotels - Lobby	57
Abb. 27– Hotels - Empfang	59
Abb. 28– Hotels - Restaurant	61
Abb. 29– Hotels - Bar	63
Abb. 30– Hotels - Erschließung	65

Abb. 31– Hotels - Zimmer	67
Abb. 32– Hotels - Badezimmer	69
Abb. 23 - Abb. 32: Bildquelle DO&CO: DO&CO	
Bildquelle Grand Hotel Sauerhof: Autor	
Bildquelle The Ring: Autor	
Bildquelle Hotel Herzoghof: Autor	
Bildquelle Hotel ViennArt: Autor	
Bildquelle Das Triest: Autor	
Abb. 33– Lageplan	77
Grafik: Autor	
Abb. 34– Erschließung	79
Grafik: Autor	
Abb. 35– Explosionsdarstellung	81
Grafik: Autor	

LITERATURVERZEICHNIS

1. **Bundesanstalt Statistik Österreich, Redaktion: Mag. Beatrix Tomaschek.** Pressemitteilung: 10.414-267/12. *Statistik Austria - Presse*. [Online] 17. 12 2012. [Zitat vom: 25. 02 2013.] http://www.statistik.at/web_de/dynamic/presse/068999.
2. **Wirtschaftskammer Niederösterreich, Fachgruppe Gastronomie und Hotellerie.** Gastgewerbe & Betriebsarten-2011.pdf. *Wirtschaftskammer Niederösterreich - Gastronomie, Fachgruppe - WKO.at*. [Online] 2011. [Zitat vom: 25. 02 2013.] [http://portal.wko.at/wk/startseite_dst.wk?dstid=1262&dstname=Gastronomie, Fachgruppe](http://portal.wko.at/wk/startseite_dst.wk?dstid=1262&dstname=Gastronomie,Fachgruppe).
3. **Wikipedia.** *Hotelstern - Wikipedia*. [Online] 18. 07 2012. [Zitat vom: 26. 07 2012.] <http://de.wikipedia.org/wiki/Hotelstern>.
4. **hotelleriesuisse.** Geschichte und Entwicklung. *hotelleriesuisse - Klassifikation*. [Online] 2012. [Zitat vom: 26. 07 2012.] <http://www.hotelleriesuisse.ch/de/pub/services/klassifikation.htm>.
5. **Deutsche Hotelklassifizierung.** Pressemitteilung 27.02.2006. *Deutsche Hotelklassifizierung*. [Online] 27. 07 2006. [Zitat vom: 26. 07 2012.] <http://www.hotelsterne.de/de/?newsID=33>.
6. **Wirtschaftskammer Österreich.** Presseaussendung Wirtschaftskammer Österreich. APA-OTS. [Online] 14. 12 2009. [Zitat vom: 21. 09 2012.] http://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20091214_OTS0168/hotelklassifizierung-gruendung-der-hotelstars-union-bringt-einheitliche-hotelsterne-fuer-europa.
7. **Fachverband Hotellerie.** 120222_Hotels_n._Kategorien.pdf. *Hotelsterne - Downloads*. [Online] 23. 02 2012. [Zitat vom: 22. 09 2012.] <http://www.hotelsterne.at/4.0.html>.
8. **Hotellerie, Fachverband.** *Hotelsterne - Klassifizierung*. [Online] [Zitat vom: 22. 09 2012.] <http://www.hotelsterne.at/10.0.html>.
9. **Fachverband Hotellerie.** *Hotelsterne - Kategorien*. [Online] [Zitat vom: 22. 09 2012.] <http://www.hotelsterne.at/14.0.html>.

10. **HSI Hotel Suppliers Index Ltd.** . *Hotelier.de*. [Online] [Zitat vom: 09. 09 2009.] <http://www.hotelier.de/lexikon/boutique-hotel>.
11. **STATISTIK AUSTRIA**. Bevölkerungsentwicklung. *Statistik Austria - Gemeinden*. [Online] 2012. [Zitat vom: 25. 20 2013.] <http://www.statistik.at/blickgem/gemDetail.do?gemnr=30604>.
12. **Stadtgemeinde Baden**. *Baden in Zahlen*. [Online] [Zitat vom: 19. 12 2012.] <http://www.baden.at/de/unsere-stadt/rathaus/baden-in-zahlen/>.
13. **Wikipedia**. *Baden (Niederösterreich)* - *Wikipedia*. [Online] 23. 09 2012. [Zitat vom: 29. 09 2012.] [http://www.de.wikipedia.org/wiki/Baden_\(Niederösterreich\)](http://www.de.wikipedia.org/wiki/Baden_(Niederösterreich)).
14. **Tourist Information Baden**. *Statistische Jahresberichte*. Fremdenverkehrsjahr 2006/07 bis 2001/12.
15. **Stadtgemeinde Baden**. *Lage*. [Online] [Zitat vom: 04. 04 2013.] <http://www.baden.at/de/tourismus/lage-erreichbarkeit/>.