



**FORTSCHRITT: 100% - ABGESCHLOSSEN**  
ÖSTERREICH/SÖLDEN/2017-17

## „LÖFFELFERTIGE“ ERRICHTUNG EINES APARTMENTHAUSES



### Valentin Apartments Sölden

**Autor:** David Scheiber

**In Sölden plante und errichtete die PORR als Totalunternehmerin ein neues Apartmenthaus mit 28 Apartment und 36 Tiefgaragenplätzen.**

Für die Umsetzung konnte die PORR lediglich auf den Einreichplanung des Bauherrn und einen Lokalausweis im nahegelegenen Design-Hotel zurückgreifen. Trotz komplexer Gründungsarbeiten und engem Preis- und Zeitkorsett wurde termingerecht übergeben.

### Hintergrund

Im Dezember 2017 eröffnete die Hotel Valentin GmbH in Sölden nicht weit des Stammhaus Hotel Valentin ein neues Apartmenthaus auf 4-Sterne-Niveau. Der Eröffnung vorangegangen war ein Planungs- und Bauprozess, der die Totalunternehmerin PORR preislich, zeitlich und technisch forderte. Angebotsgrundlage waren lediglich eine Einreichplanung des Bauherrn inklusive einer Visualisierung der Außenansicht sowie eine Preisvorgabe von EUR 7 Mio. Für das Innendesign, das sich eng am Stammhaus orientieren sollte, musste ein Lokalausweis ausreichen.

### Projektdaten

<b>Auftraggeber</b>	Hotel Valentin GmbH
<b>Auftragnehmer</b>	PORR Bau GmbH
<b>Auftragsart</b>	Totalunternehmer
<b>Projektart</b>	Hochbau, Wohnbau
<b>Leistungsumfang</b>	Abriss des Bestandsgebäudes sowie Planung und Errichtung
<b>Auftragsvolumen</b>	EUR 7,00 Mio.
<b>Baubeginn</b>	04/2017
<b>Bauende</b>	11/2017

Pläne waren weder für die Innenarchitektur noch die Haustechnik verfügbar. Auf Basis einer Exklusivitätsvereinbarung erstellte die PORR einen Zeit- und Kostenplan für den Abriss der „Pension Waldheim“ und den Neubau des Apartmenthauses. Da die PORR die strikte Preisvorgabe erfüllen konnte, erteilte die Hotel Valentin GmbH Ende 2016 den Totalunternehmerauftrag für Abriss, Planung und Neubau.



Die Erdbauarbeiten wurden aufgrund unterschiedlicher Bodenbeschaffenheiten zu einer aufwendigen Aufgabe. Bild: PORR AG

### Die Gründungsarbeiten

Eine große Unsicherheit für die Einhaltung des zeitlichen und preislichen Rahmens stellten die Erdbauarbeiten dar. Zwar war bekannt, dass der Boden nicht nur aus Lehm und Torf, sondern auch aus Felsen bestand. Man wusste allerdings nicht, mit wie viel Felsmaterial man schlussendlich konfrontiert sein würde. Gemeinsam mit dem Bauherrn einigte man sich auf eine bestimmte Felskubatur als Teil der Pauschale. Alles Darüberhinausgehende sollte mit drei im Vorfeld exakt definierten und vertraglich festgelegten Einsparungspotenzialen in anderen Bereichen wie etwa der Innenausstattung kompensiert werden. Zwei dieser drei Einsparungsmöglichkeiten mussten aufgrund der deutlich erhöhten Felskubaturen auch tatsächlich umgesetzt werden, so fielen etwa die geplanten Raffstore den komplexen Erdbauarbeiten zum Opfer.

Wegen der verschiedenen Untergrundgegebenheiten wurde die Idee einer Pfahlgründung verworfen, stattdessen wurde das Apartmenthaus auf einer massiven Bodenplatte errichtet. Gesichert wurde die Baugrube mit Spritzbeton. Die Abbruch- und Gründungsarbeiten nahmen zwei der sieben Monate Bauzeit in Anspruch. Das Gebäude selbst musste dann in nur fünf Monaten nicht nur „schlüsselfertig“, sondern „löffelfertig“ errichtet werden.



Die Baugrube wurde mit Spritzbeton gesichert. Bild: PORR AG

### Massivbau mit Eigenentwicklungen

Da das Gebäude exakt so auszusehen hatte wie auf den Visualisierungen, mussten sämtliche visuelle Details wie etwa die Geländerausführung, das Dachrinnendesign mit integriertem LED-Band oder die Verbindungselemente zwischen Stein- und Holzfassade eigens von der PORR entwickelt werden.



Alle tragenden Wände und Decken des Apartmenthauses wurden in Stahlbeton errichtet. Bild: PORR AG



**MIT DEM APARTMENTHAUS VALENTIN IN SÖLDEN HABEN WIR EIN PROJEKT UMGESETZT, DAS NUR IM ERSTEN MOMENT NACH ROUTINE KLINGT.**

David Scheiber  
Projektleiter



## „Löffelfertige“ Übergabe

Mit der vertraglich festgelegten „löffelfertigen“ Übergabe hat der Bauherr im November 2017 ein praktisch betriebsfertiges Apartmenthaus erhalten. Gemeinsam mit etlichen Subunternehmern kümmerte sich die PORR nicht nur um die komplette Möblierung sondern auch um sämtliche bewegliche Gegenstände bis hin zu Babyphonon, Gläsern und eben Besteck.

Insgesamt sind 28 komplett ausgestattete, moderne Wohneinheiten auf 4-Sterne-Niveau mit Küche, ein bis drei Schlafzimmern und einer Größe von 42 m<sup>2</sup> bis 96 m<sup>2</sup> Fläche entstanden. Alle Apartments verfügen über einen Kamin, einen Flachbildfernseher, Bose Bluetooth-Lautsprecher sowie Tablets zum Surfen, Musikstreamen und Steuern der Raumtemperatur.

Der Sauna- und Relaxbereich am Dach bietet ein Dampfbad, eine Biosauna, eine Finnische Sauna und zwei große Ruheräume mit Kamin und Ausblick auf die Öztaler Berge. Zudem wurde ein Schließsystem mit Key-Card eingebaut, das nicht nur die Apartmenteingangstüren, sondern auch zahlreiche Allgemeinräume umfasst. Dazu gehören ein Skiraum mit versperrbaren Aufbewahrungsboxen, ein Lagerraum für Sportausrüstung und Umkleieräume für Früh- bzw. Spätabreisende, die Wäscherei für Gäste inklusive Waschmaschine, Trockner und Bügeleisen. Die Räumlichkeiten samt dem gebuchten Apartment sind auch schlüssellos erreichbar: Statt der Schlüsselkarte sperrt auch eine App auf dem Smartphone des Gasts.



Die „löffelfertige“ Übergabe umfasste nicht nur die gesamte Möblierung sondern auch die komplette Ausstattung wie etwa ein Bose-Soundsystem. Bild: Rudi Wyhlidal

## Technische Daten



# 4.000 m<sup>3</sup>

Beton

<b>Baugrubensicherung</b> .....	Spritzbeton
<b>Gründungsart</b> .....	Bodenplatte
<b>Wohn- und Nutzfläche</b> .....	2.200 m <sup>2</sup>
<b>Schalung</b> .....	13.400 m <sup>2</sup>
<b>Bewehrung</b> .....	215 t

## Fazit

Mit dem Apartmenthaus Valentin in Sölden hat die PORR ein Projekt umgesetzt, das nur im ersten Moment nach Routine klingt. Sehr klare Preis- und Zeitvorgaben des Bauherrn in Kombination mit wenig planerischer Vorleistung und einer Umsetzung auf Basis von Visualisierungen und einem Lokalaugenschein machten das Projekt zu einer spannenden Herausforderung. Nicht zuletzt aufgrund der guten und pragmatischen Zusammenarbeit mit dem Auftraggeber konnte das Apartmenthaus schließlich termingerecht übergeben und schon einen Monat später eröffnet werden.



Der Wohnraum in den neuen Apartments. Für die Planung der Innengestaltung musste sich das Team am Stammhaus Hotel Valentin orientieren. Bild: Rudi Wyhlidal