

Publizierbarer Endbericht

Gilt für das Programm Mustersanierung und solare
Großanlagen

A) Projektdaten

Allgemeines zum Projekt	
Projekttitel:	Hotel Monika
Programm:	Mustersanierung
Projektdauer (Plan):	09.09.2025 – 31.08.2025
KoordinatorIn/ ProjekteinreicherIn:	Bergauer GmbH
Kontaktperson Name:	Michael Bergauer
Kontaktperson Adresse:	Dorfstrasse 184 e, 6793 Gaschurn
Kontaktperson Telefon:	0043 664 20 44 911
Kontaktperson E-Mail:	michael@bergauerbrothers.at
Projekt- und Kooperationspartner (inkl. Bundesland):	CUBO Baumanagement Vorarlberg
Adresse Investitionsobjekt:	Schulstrasse 200b 6793 Gaschurn
Projektwebseite:	www.m-montafon.at
Schlagwörter	
Projektgesamtkosten:	€ 3,6 Mio. / förderfähige Kosten € 1.070.520,00
Fördersumme:	€ 372.504,00
Klimafonds-Nr.:	KC460304

Allgemeines zum Projekt

Erstellt am:	20.01.2026
---------------------	------------

B)Projektübersicht

1 Kurzzusammenfassung

Mit der Mustersanierung des Hotel Monika in Gaschurn wurde ein bestehendes Beherbergungsgebäude erfolgreich in ein energieeffizientes, ressourcenschonendes und zukunftsfähiges Appartementhotel transformiert. Ziel des Projekts war es, durch die umfassende Sanierung der Gebäudehülle, den Einsatz moderner Gebäudetechnik sowie die Umstellung auf eine klimafreundliche Energieversorgung den Energieverbrauch signifikant zu senken und gleichzeitig den Komfort für Gäste und Betreiber nachhaltig zu verbessern.

Anstatt einen Neubau zu realisieren, wurde bewusst auf die Weiterentwicklung der bestehenden Bausubstanz gesetzt. Dadurch konnten nicht nur wertvolle Ressourcen eingespart, sondern auch graue Energie in erheblichem Umfang vermieden werden. Das Projekt zeigt exemplarisch, wie durch intelligente Planung, Digitalisierung und konsequente Energieoptimierung ein wirtschaftlich tragfähiger und ökologisch verantwortungsvoller Hotelbetrieb entstehen kann.

Das sanierte Hotel Monika fungiert damit als Vorzeigeprojekt für nachhaltige Bestandsentwicklungen im alpinen Raum und liefert wertvolle Erkenntnisse für ähnliche Sanierungsvorhaben im Tourismus.

2 Hintergrund und Zielsetzung

Das ursprüngliche Gebäude des Hotel Monika wurde in mehreren Bauetappen errichtet und über Jahrzehnte hinweg genutzt. Trotz laufender Instandhaltung entsprach das Gebäude weder in energetischer Hinsicht noch im Hinblick auf moderne Betriebsanforderungen den aktuellen Standards. Insbesondere der hohe Energieverbrauch, veraltete technische Anlagen sowie eine wenig flexible Raumstruktur machten eine grundlegende Neuausrichtung notwendig.

Vor diesem Hintergrund verfolgte das Projekt das Ziel, das Gebäude technisch, energetisch und funktional auf einen langfristig nachhaltigen Stand zu bringen. Die Sanierung sollte dabei nicht nur den Energiebedarf reduzieren, sondern auch einen Beitrag zur Reduktion von CO₂-Emissionen leisten und die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern minimieren.

Ein weiterer zentraler Aspekt war die Entwicklung eines zukunftsfähigen Betriebskonzepts. Durch die Umstellung auf ein hochwertiges, serviceorientiertes Appartementshotel in Kombination mit regionalen Kooperationen sollte eine effiziente Nutzung von Infrastruktur und Ressourcen erreicht werden. Das Projekt zielte somit auf eine ganzheitliche Optimierung von Gebäude, Technik und Betrieb ab.

3 Projektinhalt

Ganzheitliche Sanierung der Gebäudehülle

Ein wesentlicher Schwerpunkt der Mustersanierung lag auf der umfassenden energetischen Optimierung der Gebäudehülle. Sämtliche außenliegenden Bauteile wurden hochwertig gedämmt, um Wärmeverluste nachhaltig zu minimieren. Dazu zählen die Fassadenflächen, das Dach sowie alle erdberührten Bauteile inklusive Bodenplatte.

Ergänzend wurden moderne Holz-Alu-Fenster mit Dreifachverglasung eingebaut, die nicht nur zur Reduktion des Heizwärmebedarfs beitragen, sondern auch den thermischen Komfort im Gebäude deutlich erhöhen. Durch diese Maßnahmen konnte die energetische Qualität des Bestandsgebäudes auf ein zeitgemäßes Niveau angehoben werden.

Nachhaltige Energieversorgung

Im Zuge der Sanierung wurde die gesamte Energieversorgung des Gebäudes neu konzipiert. Die bisherige, wenig effiziente direkt Stromheizung wurde vollständig durch einen Anschluss an das regionale Fernwärmenetz ersetzt. Diese Umstellung ermöglicht eine weitgehende Substitution fossiler Energieträger und trägt maßgeblich zur Reduktion der CO₂-Emissionen bei.

Die Wärmebereitstellung für Heizung und Warmwasser erfolgt nun bedarfsgerecht und effizient. In Kombination mit der optimierten Gebäudehülle wird so ein deutlich geringerer Primärenergiebedarf erreicht.

Digitale Regelung und Energiemanagement

Ein zentrales Element des Projekts ist der Einsatz moderner digitaler Regelungs- und Monitoringtechnik. Sämtliche relevanten haustechnischen Anlagen – von der Wärmeverteilung bis zur Warmwasserbereitung – wurden in ein zentrales Energiemanagementsystem integriert.

Dieses System ermöglicht:

- eine bedarfsgerechte Steuerung in Abhängigkeit von Belegung und Nutzung
- eine kontinuierliche Überwachung der Energieverbräuche
- die laufende Optimierung des Betriebs im Echtzeitbetrieb

Durch diese digitale Vernetzung wird sichergestellt, dass Energie effizient eingesetzt und unnötige Verbräuche vermieden werden. Gleichzeitig erhält der Betreiber wertvolle Daten für einen langfristig optimierten Gebäudebetrieb.

Ressourcenschonung durch Bestandserhalt

Ein wesentlicher Beitrag zur Nachhaltigkeit des Projekts liegt im bewussten Erhalt und der Weiterentwicklung der bestehenden Gebäudestruktur. Der Verzicht auf einen Neubau reduzierte den Materialeinsatz erheblich und minimierte Bauabfälle.

Darüber hinaus wurde bei allen baulichen Maßnahmen auf langlebige Materialien und eine hohe Ausführungsqualität geachtet. Diese Strategie trägt nicht nur zur Schonung natürlicher Ressourcen bei, sondern reduziert auch den zukünftigen Instandhaltungsaufwand.

4 Schlussfolgerungen und Empfehlungen

Die Mustersanierung des Hotel Monika verdeutlicht, dass umfassende energetische Sanierungen im Bestand ein hohes Einsparpotenzial bieten – sowohl im Hinblick auf Energie als auch auf Ressourcen. Besonders effektiv erwies sich die Kombination aus hochwertiger Gebäudehülle, klimafreundlicher Energieversorgung und intelligenter digitaler Steuerung.

Das Projekt zeigt zudem, dass nachhaltige Sanierungen nicht im Widerspruch zu wirtschaftlichen Zielen stehen. Vielmehr ermöglichen sie langfristige Betriebskosteneinsparungen, erhöhen die Attraktivität für Gäste und stärken die Wettbewerbsfähigkeit des Betriebs.

Für zukünftige Sanierungsvorhaben wird empfohlen, frühzeitig eine ganzheitliche Betrachtung von Bau, Technik und Betrieb vorzunehmen und digitale Energiemanagementsysteme als festen Bestandteil zu integrieren. Diese bieten die notwendige Transparenz, um Energieverbräuche dauerhaft zu optimieren und nachhaltige Effekte langfristig zu sichern.

C) Projektdetails

5 Arbeits- und Zeitplan

Die Umsetzung des Projekts erfolgte in klar definierten Bau- und Umsetzungsphasen. Beginnend im Herbst 2024 wurden zunächst die baulichen und energetischen Maßnahmen umgesetzt, gefolgt von der Installation der technischen Anlagen und der digitalen Steuerungssysteme. Die Fertigstellung erfolgte planmäßig im Sommer 2025.

6 Publikationen und Disseminierungsaktivitäten

Die Ergebnisse der Mustersanierung werden über unterschiedliche Kanäle kommuniziert. Neben der Darstellung auf der eigenen Website dient das Projekt als Best-Practice-Beispiel für nachhaltige Sanierungen im alpinen Tourismus. Eine weiterführende Nutzung der Projektergebnisse im Rahmen von Fachveranstaltungen, regionalen Initiativen und Netzwerken ist vorgesehen.

Diese Projektbeschreibung wurde von der Fördernehmerin/dem Fördernehmer erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte sowie die barrierefreie Gestaltung der Projektbeschreibung, übernimmt der Klima- und Energiefonds keine Haftung.

Die Fördernehmerin/der Fördernehmer erklärt mit Übermittlung der Projektbeschreibung ausdrücklich über die Rechte am bereitgestellten Bildmaterial frei zu verfügen und dem Klima- und Energiefonds das unentgeltliche, nicht exklusive, zeitlich und örtlich unbeschränkte sowie unwiderrufliche Recht einräumen zu können, das Bildmaterial auf jede bekannte und zukünftig bekanntwerdende Verwertungsart zu nutzen. Für den Fall einer Inanspruchnahme des Klima- und Energiefonds durch Dritte, die die Rechteinhaberschaft am Bildmaterial behaupten, verpflichtet sich die Fördernehmerin/der Fördernehmer den Klima- und Energiefonds vollumfänglich schad- und klaglos zu halten.