

# Der Umbau des Wellness Hotel Rössli in Weggis/LU

## Analyse Ist-Zustand

Das fünfgeschossige Gebäude liegt in der Kur- und Hotelzone im Unterdorf von Weggis. Weitere Hotels und eine schmucke Kapelle bilden einen urbanen Rahmen mit grossem Entwicklungspotenzial. Bereits im 16. Jahrhundert wurden in der Wirtschaft zum Rössli, dem ältesten Gasthof von Weggis, Gäste empfangen. Der Ursprungsbau geht auf die Gründerzeit des Tourismus in der Innerschweiz zurück. 1898, in der Zeit der Klimakurortgründung, wurde im ländlichen Renaissancestil ein Neubau errichtet. Das Hotel wurde in den letzten Jahrzehnten stetig erweitert und hat sich schon früh auf Wellness spezialisiert. Das grosse und qualitativ gute Behandlungsangebot im Wellnessbereich verlangt nach zeitgemäss gestalteten Räumen von entsprechender Grösse und Qualität. Das Gleiche gilt für die Gästezimmer. In beiden Bereichen stösst das Haus an bauliche Grenzen. Die 80er-Jahre-Erweiterung mit ihren grossen Betonbalkonen an der Hauptfassade ist formal und baulich nicht mehr zeitgemäss. Der Umbau soll dem Haus eine neue Identität geben.

## Aufgabe und Konzeptidee

Das Projekt sieht im Wesentlichen zwei Zusatzvolumen am Hauptbau Richtung Süden und Westen vor. Im Zusatzvolumen West entsteht über dem bestehenden Restaurant ein Raum für Ruhezonen. In den darüberliegenden Obergeschossen (2. bis 4. Obergeschoss) werden die bestehenden Zimmer verlängert (Zimmergrösse neu: 30 m<sup>2</sup>) und durch innenliegende Balkone ergänzt. Das Zusatzvolumen Süd wird auf das bestehende Säli gestellt. Analog dem Südvolumen werden die Zimmer vergrössert und durch innenliegende Balkone ergänzt. Diese Zwischenräume sorgen für optimale Privatheit im Innen- und Aussenraum. Die jeweilige bestehende Fassade wird abgebrochen, der Neubau wird angesetzt und nach den neuesten wärmetechnischen Vorschriften neu aufgebaut. Insgesamt 21 Gästezimmer werden totalsaniert. Zugunsten von drei grossen Turmzimmern werden drei kleine Einzelzimmer aufgegeben.

## Architektonische Vorgaben

Das Raumangebot und die Raumqualität im Innen- und Aussenraum sollen erhöhten Ansprüchen





bezüglich Besonnung, Aussicht, Behaglichkeit, Energieverbrauch, Privatsphäre, Gestaltung und Materialisierung genügen. Die innenräumliche Organisation der Gebäude soll vereinfacht und optimiert werden.

Schmale Zimmerbreiten und grosse Raamtiefen führen in den Gästezimmern zu einer klaren Struktur. Durch die grosse Raumhöhe und die offenen Nasszellen wirkt der Raum grosszügig und lichtdurchflutet.

#### **Gebäudetechnik**

Erneuerung der Sanitär-, Heizungs- und Lüftungsanlage im Umbauteil.

Die Brandschutzanforderungen im Hotelumbau sind eine besondere Herausforderung.

Im Neubauteil wird die bestehende Brandmeldeanlage mit einer Sprinkleranlage ergänzt.

#### **Brandschutz**

Das bestehende Gebäude entstand in mehreren Bauetappen und besteht aus Teilen in Massiv- und in Holzbauweise. Diese Struktur ist in einem guten baulichen Zustand.

Das Bauvorhaben sieht für die Erweiterungsbauten vor, als Tragstruktur Holz zu verwenden.

Für Beherbergungsbetriebe (Hotels, Heime etc.), Gebäude mit grosser Personenbelegung, hoher Brandbelastung oder hoher Brandgefährdung ist die Holzanwendung eingeschränkt. Das Wellness Hotel Rössli wird brandschutztechnisch als fünfgeschossiges Gebäude eingestuft. Gemäss Schweizerischen Brandschutzvorschriften VKF, Ausgabe 2003, ist kein Holzbau im Rahmen eines Standardkonzeptes möglich.

Die Gebäudeversicherung Luzern verlangt für das Gebäude ein Brandschutzkonzept. Im Rahmen eines objektspezifischen Brandschutzkonzeptes mit einer Sprinkleranlage als Vollschutz kann der Um- und Anbau des Hotels in Holzbauweise realisiert werden. Das objektbezogene Brandschutzkonzept dient als Grundlage für die feuerpolizeiliche Ausnahmegewilligung im Einzelfall. Die Bauteile der erweiterten Bereiche gewährleisten den Feuerwiderstand REI60/EI30(nbb).

Die Aussenhaut der Erweiterung kann im Rahmen des objektbezogenen Brandschutzkonzeptes mit Holzschindeln bekleidet werden.

#### **Material und Farben**

Die neuen Raumschichten müssen verschiedensten Anforderungen genügen: kleine vertikale Lasten





aufgrund wenig tragfähiger Fundamente, schnelle Bauzeit, Baubiologie, Brandschutz-Qualitätssicherungsmaßnahmen, erhöhte Schallschutzanforderungen, Gewährleistung der Wand- und Erdbebenstabilität.

Das Material Holz spielt dabei in verschiedenen Bereichen eine entscheidende Rolle.

#### **Fassade: Schindeln Western Red Cedar**

Die Fassadenhaut hat als dritte Haut mehrere Aufgaben gleichzeitig zu erfüllen: Neben dem gestalterischen Aspekt und dem Bezug zu städtebaulichen Strukturmerkmalen gegenüber der Unterdorfskapelle (Ziegel) muss die Aussenschicht ein witterungsfestes Kleid sein, das wasserabweisend und winddicht und widerstandsfähig gegenüber Fäulnis ist. Die Fassade muss einen guten Wärme-/Kälteschutz aufweisen und atmungsaktiv (wasserdampfdurchlässig/offenporig) sein, damit ein nichthinterlüfteter Konstruktionsaufbau möglich ist. Zudem sind eine hohe Lebenserwartung bei geringen Unterhaltskosten und ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis gefordert.

Die Western-Red-Cedar-Schindel erfüllt das hohe Anforderungsprofil am Besten.

#### **Balkon/Bodenroste: Yellow Cedar**

Im Hotelbereich wird besonders auf saubere, wohlfühlige, hygienische und wartungsarme Bodenbeläge Wert gelegt. Insbesondere bei Bodenbelägen im Aussenbereich sollten Spriessen, Verzug, Harz oder Gerbstoff wie auch kalte oder zu warm werdende Oberflächen vermieden werden. Es versteht sich von selbst, dass das Holz eine fäulnisresistente Lebensdauer aufweisen soll. Die Yellow Cedar (Scheinzypresse) erfüllt diese Erwartungen. Neben dem guten Preis-Leistungs-Verhältnis kann das Holz später altlastfrei, ja sogar energetisch nutzbar entsorgt werden.

Die Deckenuntersichten der Balkone werden mit Akustikplatten naturfarben verkleidet. Damit werden die Geräuschmissionen und -emissionen erheblich minimiert.

#### **Fenster: Oregon Pine**

Die Holzart für die Fensterrahmen und Fensterflügel muss ein gutes Stehvermögen und ausgeglichenes Schwindverhalten aufweisen. Sie soll von Natur aus witterungsbeständig und mechanisch widerstandsfähig sein. Wichtig sind ausserdem die technischen, physikalischen Werte, die es unter anderem erlauben, dass eine offenporige Behandlung möglich ist, ohne das Risiko einzugehen den vielfach bekannten unbeliebten Feuchtestau auszulösen. Das heisst, dass die Ausgleichs-Feuchte-Regelungskraft gewährleistet ist.

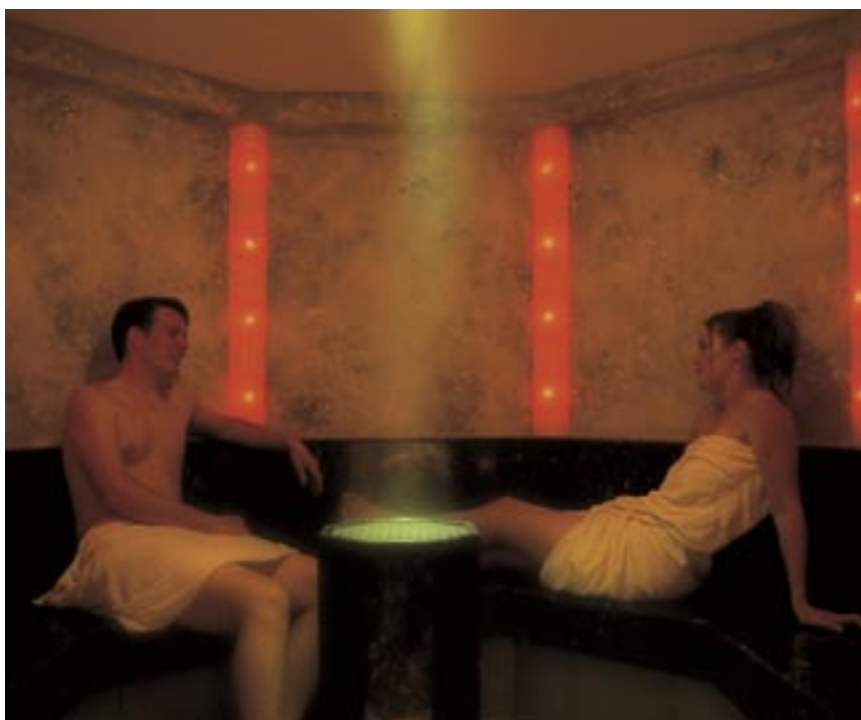
Im Vergleich zu anderen Harthölzern weist Oregon Pine einen guten Lambda-Wert auf. Die Oberflächen innen/aussen sollen auch bei geschlossenem Fenster durch die offenen Holzporen zu einer minimalen Grundlüftung beitragen (wärmeaustauschend).

Da für die gewählte Holzart Oregon Pine (Nordamerikanische Douglas) keine schützende Metallverblendung notwendig ist, konnte der Material-Grauennergie-Verbrauch wesentlich tief gehalten werden. Zudem wird bei Fenster-/Balkontüröffnung die Luftionisierung (Frischlufte) nicht durch Metallgitter verändert.

#### **Ruheraum: Western Red Cedar**

Wohlbefinden und Hygiene sind im Wellnesshotel wichtige Anliegen. Die gewählte Western Red





Cedar (*Thuja plicata*) hat mit ihrem Inhaltsstoff Thuya plicin nicht nur einen Pilzkiller für mögliche Holzschädlinge eingelagert, sondern ist bekannt als Holz mit den notwendigen Wirkstoffen gegen Milben und Feuchtpilzen im Innenraum. Auch reguliert diese Holzart die Raumfeuchte auf eine unglaubliche Art. Die Raumakustik und die Wohlfühlstimmung werden durch die Ruhe des geringen spezifischen Gewichtes dieser Holzart und die Schlichtheit der Radialholzstruktur wesentlich aufgewertet. In der Ruhezone wurden Sitz-/Liegebänke und Deckengeflechte in Red Cedar ausgeführt.

#### **Boden: Europäischer Kirschbaum**

Das massiv geölte europäische Kirschbaumparkett fügt sich am besten zu den Holzarten Rotzeder und Douglas ein. Die europäische Kirsche ist sehr feinporig und gegenüber Feuchtigkeit sehr widerstandsfähig. Der Gerbstoffgehalt ist klein. Die Taktilität des Bodens ist ein wichtiger Aspekt für die Hotelzimmer, Behandlungsräume und Ruhezone. Diese Holzart eignet sich dafür, weil sie barfußfreundlich und auch im unbeheizten Zustand temperaturfreundlich ist. Der Kirschparkett ist pflegeleicht und hygienisch. Das Kirschbaumholz gilt nicht als Klangholz und unterstützt dadurch eine angenehme Raumakustik.

#### **Konstruktion**

Für die Erweiterung der beiden Volumina wurde die BRESTA-Systembauweise gewählt.

Die Aussenwände bestehen aus sägerohren BRESTA-Elementen, die auf der Innenseite mit Gipsfaserplatten beplankt sind. Aussen ist die Konstruk-

tion wärmegeämmt und mit einer Gipsfaserplatte abgedeckt. Auf den Schindellatten (ohne Hinterlüftung) sind die Western-Red-Cedar-Schindeln befestigt.

Die Trennwände zwischen den Gästezimmern bestehen aus BRESTA-Elementen, welche beidseitig mit einer Gipsfaserplatte beplankt sind. Als akustische Massnahme wurde jeweils auf einer Seite ein Lattenrost mit Federbügel aufgeschraubt. Die Hohlräume sind ausgedämmt. Der gefederte Lattenrost mit Federbügel ist doppellagig mit Gipsfaserplatten beplankt.

Für den Aufbau der Deckenkonstruktion wurden sägerohre BRESTA-Deckenelemente eingesetzt. Um das Niveau des bestehenden Hotelbodens zu erreichen, wird der Zementunterlagsboden auf dem Rieselschutzpapier ausgegossen. Die Trittschalldämmung wird vollflächig über den neuen und den alten Zementunterlagsboden verlegt. Eine Faserzementplatte, in der Heizungsrohre verlegt sind, dient als Unterkonstruktion für das massive europäische Kirschholzparkett. Im Hohlraum der heruntergehängten Decke, bestehend aus doppel-lagigen Gipsfaserplatten, verlaufen die Elektro-, Lüftungs- und Sprinklerleitungen.

Das Flachdach besteht aus einem Bresta-Deckenelement, auf das eine Gefällsdämmung verlegt wurde, die mit einer bituminösen Sperrschicht abgedichtet ist.



**Alois Fischer**  
dipl. Arch. ETH/SIA

Röhrliberg 46

CH-6330 Cham

Tel. +41 (0)41 780 23 63

Tel. +41 (0)41 780 96 46

buero@fischer-architekt.com



#### Wohlfühlen und sich verwöhnen lassen

Sie fühlen sich gestresst und möchten sich wieder einmal ausgiebig verwöhnen lassen? Dafür müssen Sie nicht weit reisen, denn ein umfassendes Angebot finden Sie gleich in Ihrer Nähe. Das Wellness Hotel Rössli bietet eine wunderschöne Wellness-Oase zum Entspannen und Relaxen, mit Sauna, Solarium, Whirlpool, Solebad 34°C, Gesichtsbehandlungen, Massagen, Bädern und einem Coiffeursalon. «Es ist das grösste Beauty-Institut in der Region», wie Josef Nölly, der Besitzer des Hotels, erklärt. Und fügt an: «Gepflegtheit und Wohlbefinden ist unsere Passion, auch für Nicht-Hotelgäste. Ob Mann oder Frau, jede(r) ist herzlich willkommen.» Das Haus besticht durch ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis. Bereits ab CHF 110.– kann man hier übernachten und sämtliche Annehmlichkeiten des Hauses geniessen. Dies spiegelt sich auch in der Gästestruktur: Gerade mal zwischen 20 Jahre und 50 Jahre alt sind die Gäste hier im Durchschnitt.

#### Qualifiziertes Wellness-Hotel

Der älteste Gasthof in Weggis ist seit 1974 im Besitz der Familie Josef und Marike Nölly. In all den Jahren wurde das Hotel immer wieder saniert, um- und ausgebaut und den heutigen Bedürfnissen angepasst. Der Wellnessrend wurde früh erkannt. Das Wellnessrad wurde jedoch nicht neu erfunden. Aber der Wellnessgedanke nach den vier Säulen der Gesundheit wird konsequent durch alle Ebenen hindurch gelebt. Inzwischen gehört das Wellness Hotel Rössli Weggis zu den

77 Schweizer Hotels und Kurhäusern, welche als «Wellness»-Betriebe zertifiziert sind. Die Anforderungen dazu sind hoch und werden von Schweiz Tourismus festgesetzt.

#### Exzellente Köstlichkeiten im Restaurant flavour

Im Wellness Hotel Rössli kann man Körper, Geist und Gaumen – mit Köstlichkeiten von Küchenchef Thomas Schulz und seinem Team – verwöhnen lassen. Das Restaurant flavour muss sich überhaupt nicht verstecken und serviert Ihnen exquisite und marktfrische Delikatessen. Die Gäste haben die Qual der Wahl. Von kontinental, mediterran bis exotisch stehen ihnen eine Vielzahl leckerer Menüs zur Auswahl. Bereits jetzt wurde das Restaurant fürs Jahr 2010 im Guide bleu mit 72 Punkten zertifiziert.

#### Umbau im attraktiven Holzdesign

Gesamthaft wurden 21 Zimmer (18 Zimmer à und 3 Zimmer à 40 m<sup>2</sup>), 5 Behandlungsräume, 1 Wellness-Bistro und ein zusätzlicher Ruheraum total saniert. Die bestehende Fassade wurde auf zwei Seiten abgebrochen, der Neubau angesetzt und nach den neuesten wärmetechnischen Vorschriften neu aufgebaut. Aus ökologischen Gründen wurde für die Konstruktion und den Ausbau der Werkstoff Holz verwendet. Bereits beim Betreten der neuen Zimmer entsteht der «Wow-Effekt» Alles ist offen, hell, luftig, trendig. Anders als ein übliches Hotelzimmer. Man tritt auf dunklen Feinsteinzeugschiefer im Vorraum, welcher gleichzeitig mit dem grosszügigen Badezimmer verbunden ist. Das Bett befindet sich in der Mitte des Raumes. Es ist ein «Hüsler-Nest», der Rolls-Royce unter den Betten. Exklusive Designermöbel geben dem Raum das Pünktchen auf dem i. Auf der Loggia geniessen Sie absolute Privatsphäre. Nebst den drei Zimmeretagen wurde auch der Wellnessbereich vergrössert. Zusätzlich entstand ein neues Bistro mit einem kleinen wellnessgerechten Speiseangebot. Daneben stehen den Gästen Früchte, Tee und Mineralwasser à discrétion zur Verfügung. Neu entstanden fünf themengerechte Behandlungszimmer, ein Coiffeursalon und ein zusätzlicher Ruheraum.

## Wellness Hotel Rössli Weggis

#### Wellness Hotel Rössli

Seestrasse 52

CH-6353 Weggis

Tel. +41 (0)41 392 27 27

Fax +41 (0)41 392 27 26

mail@wellness-roessli.ch

www.wellness-roessli.ch