



brüderl.
ganz. oder gar nicht.

brüderl Architektur GmbH • Hohenzollernstraße 47 • 80801 München

Hofgut Schwarzachtal

BETRIEBSBESCHREIBUNG

Vorhaben:	Errichtung eines Beherbergungsbetriebs mit 21 Zimmern und zwei Gartenchalets, eine Schank- und Speisewirtschaft mit Außenbereich und einem Seminarraum, einem Spa-Bereich, einer Außensauna, einer Kinderatelier, eine Ladenfläche mit Lagerräumen, 24 PKW Stellplätzen und 10 Fahrradstellplätze.
Bauort:	Weiherweg 1; 92431 Kröblitz; Fl.Nr. 57; Gemarkung Kröblitz
Bauherr:	Daniel Spießl
Entwurfsverfasser:	brüderl Architektur GmbH; Hohenzollernstraße 47; 80801 München. lutz.hesse@bruederl.de; Tel. 0941-208 659 701 Postanschrift: Fischmarkt 5; 93047 Regensburg

1. Lage

Das Hotel im Weiherweg 1, 92431 Kröblitz / Neunburg vorm Wald liegt in ländlicher Lage und bietet den Gästen eine erholsame und zugleich komfortable Unterkunft in einzigartiger Umgebung - Einen Ort der Gastfreundschaft. Die Betreiberfamilie schafft keinen gewöhnlichen Urlaubsort – sie erschafft ein Refugium für Naturverbundene, Entdecker und Genießer.

Ein Ort, an dem Echtheit, Familie und Natur im Mittelpunkt stehen.

Das Hofgut Schwarzachtal ist als Ganzjahresbetrieb konzipiert und begrüßt regionale und überregionale Gäste.

2. Hotelkonzept

Das Hotelkonzept stützt sich auf eine breit gefächerte Zielgruppe:

Natur- und Erlebnisorientierte Familien, Wellness- und Erholungssuchende Paare und Angler und Genießer.

Es setzt sich aus drei Bausteine zusammen:

Fischerei: Fischerei steht für das aktive Naturerlebnis, das Angeln, die Teiche, die Freunde am eigenen Fang und den respektvollen Umgang mit Wasser und Lebewesen.

Bauernhof: Bauernhof verkörpert das authentische Landerlebnis, Tiere, Gärten, Brotbacken, Kreisläufe des Lebens – echtes Anpacken, Lernen und Genießen.

Gutshof: Gutshof symbolisiert das Besondere, Großzügigkeit, gewachsene Tradition – mit offener Gastfreundschaft und kulinarischem Genuss aus eigener Hand.

Ein Ort, der Naturverbundenheit, handfestes Erleben und kultivierte Gastlichkeit auf einzigartige Weise vereint. Ein Platz, an dem Menschen die einfachen Dinge des Lebens neu schätzen – und das Besondere darin finden.

Aktuellen Entwicklungen zufolge schätzen diese Gäste neben einer hohen Aufenthaltsqualität unter anderem ein vielfältiges Angebot an Gastronomie, einen attraktiven Wellnessbereich, einen modernen Fitnessbereich, sowie ein regionales Naturerlebnis und Outdoor-Aktivitäten. Ein zentraler Bestandteil des Hotelkonzeptes wird es daher sein, den zukünftigen Gästen proaktiv die natürliche Schönheit und Vielfalt des Schwarzachtals in Zusammenarbeit mit dem regionalen Tourismus näherzubringen. Durch verschiedene Aktivitäten wie begleitete Angeltouren, Erlebnis mit Tieren, gemeinsames Brotbacken, Kartoffelfeuer, Steckerlfisch etc., sowie Ausflügen in die Region erhalten die Gäste die Gelegenheit, des Schwarzachtal in all seinen Facetten zu erleben.

Ein eigener Multifunktionsbereich bietet die Möglichkeit, geschlossene Veranstaltungen, Seminare, Vorträge, aber auch Familienfeiern neben dem Regelbetrieb separiert zu veranstalten. Ein extern betriebener Hofladen, bietet regionale Produkte für Hotelgäste und Dorfbewohner an und ergänzt kulinarisch das Konzept des Hotels.

An- und Abreisezeiten für Hotelgäste:

Check-in (Ankunftszeit): 14:00 Uhr bis 20:00 Uhr

Check-out (Abreisezeit): 07:00 Uhr bis 11:00 Uhr

3. Zimmerangebot

Das Hofgut Schwarzachtal bietet insgesamt 21 Zimmer, die in verschiedenen Kategorien zur Verfügung stehen. Die Zimmer sind modern und funktional eingerichtet und bieten allen Komfort für einen angenehmen Aufenthalt.

Standardzimmer: 13 Zimmer mit einer Größe von 30m² + großzügige Loggia von 9m², ausgestattet mit einem Doppelbett 200x180cm, einem Schlafsofa 190x90cm, Garderobe, TV, WLAN, Minibar, Safe

Familiensuite: 2 Zimmer mit einer Größe von 78m² + großzügige Loggia von 11m², ausgestattet mit einem Doppelbett 200x180cm, 2 x Daybed mit 200x100cm, einem Loungesofa 190x90cm, Garderobe, Schreibtisch, TV, WLAN, Minibar, Safe, Esstisch mit Sitzbank und Spielecke

Baumhaussuite: 2 Zimmer mit einer Größe von 35m² + großzügige Loggia von 9m², ausgestattet mit einem Doppelbett 200x180cm, einem Schlafsofa 190x90cm, Garderobe, Schreibtisch, TV, WLAN, Minibar, Safe und einer Betten/ Spielegalerie

Gartensuite (behindertengerecht): 1 Zimmer mit einer Größe von 35m² + großzügige Terrasse, ausgestattet mit einem Doppelbett 200x180cm, einem Daybed mit 200x100cm, Garderobe, TV, WLAN, Minibar, Safe,

Zirbensuite: 3 Zimmer mit einer Größe von 40m² + großzügige Loggia von 16m², ausgestattet mit einem Doppelbett 200x180cm, einem Schlafsofa 190x90cm, Garderobe, Schreibtisch, TV, WLAN, Minibar, Safe und einem separaten Zimmer mit einem Doppelbett, 200x160cm

4. Gastronomie

Das gastronomische Konzept gliedert sich in unterschiedliche Bereiche, welche öffentlich zugänglich sind. Hierzu gehört ein ebenerdiges Hauptrestaurant mit großzügiger Sonnenterrasse nach Süden und einem Frühstücksbuffetbereich mit Anbindung an den Erlebnishof, ein Eingangsfoyer mit Bar- und Empfangsbereich und ein „Druidenfeuerplatz“ als Treffpunkt für die Hausgäste.

Das Hotelrestaurant bietet Platz für bis zu 65 Gäste und serviert eine breite Auswahl an regionalen und internationalen Gerichten. Die Küche legt besonderen Wert auf frische Zutaten und nachhaltige, regionale Lebensmittel, um den Gästen ein einzigartiges kulinarisches Erlebnis zu bieten.

Frühstück: 07:00 Uhr bis 11:00 Uhr

Ein reichhaltiges Frühstücksbuffet wird sowohl für Hotelgäste als auch für externe Gäste angeboten.

Abendessen: 17:30 Uhr bis 22:00 Uhr

Das Restaurant ist vorrangig für interne Gäste bestimmt. Sollte das Hotel nicht voll belegt sein, bleibt es für externe Gäste geöffnet und bietet ein exklusives Angebot.

Ab 22:00 Uhr ist das Restaurant geschlossen. Für externe Gäste ist der Betrieb um 22 Uhr grundsätzlich geschlossen. Ein Bar-Betrieb ausschließlich für Hausgäste kann bei Bedarf bis 24 Uhr weitergeführt werden.

Außenbereich: Der Gastgarten ist an schönen Tagen von 15:00 – 22:00 Uhr geöffnet. Er ersetzt die Innengastfläche komplett. Eine Doppelbelegung des Außen- und Innenbereich gleichzeitig wird aus personellen Gründen ausgeschlossen.

5. Wellnessbereich

Der Wellnessbereich des Hotels ist eine Oase der Entspannung und befindet sich im rückwärtigen Bereich in einem eigenen Baukörper, um den Gästen völlige Ruhe und Privatheit zu bieten.

Der beheizte Pool lädt das ganze Jahr über zum Entspannen ein. Umgeben von einem angelegten Wellnessgarten, bietet der Wellnessbereich die ideale Entspannung für Gäste die Erholung suchen.

Öffnungszeiten Wellnessbereich:

Täglich: 08:00 Uhr bis 22:00 Uhr

Der Außenbereich wird ab 22:00 Uhr geschlossen, um Lärmemissionen auszuschließen.

6. Verkehrsbewegung und Parken durch Hotelgäste

Der Hotelbetrieb avisiert mit seinen 21 Zimmern und max. 60 Betten unter Berücksichtigung saisonaler Auslastungsschwankungen in einer ganzjährigen Nutzung eine durchschnittliche Belegungsrate von 50%.

Die Anreise erfolgt Großteils über den Individualverkehr via PKW.

Dafür befinden sich oberirdisch 24 Stellplätze, davon können 22 Stellplätze für Hotel- und Restaurantbesucher genutzt werden und 2 weitere Stellplätze stehen für den Hofladen zur Verfügung.

Die Stellplätze für Angestellte können auf dem Nachbargrundstück nachgewiesen werden.

Die Ver- und Entsorgung wird über den von Westen kommenden Weiherweg geregelt. Die für den Hotelbetrieb notwendige Ver- und Entsorgung wird über eine teils eingebaute Anlieferzone im Osten des Gebäudes erdgeschossig erschlossen. Der Müll wird bis zur Abholung in diesem Bereich gelagert. Die Anlieferung und

Entsorgung des Hofladens erfolgt an der Westseite des Gebäudes. Die Lagergüter sind ausschließlich im Innenbereich untergebracht.

7. Anlieferungszeiten

Die Anlieferungen (z.B. Lebensmittel, Getränke, Wäsche) erfolgen vorrangig in den Morgenstunden, jedoch zu Zeiten, die den Restaurant-/ Frühstücksbetrieb sowie die Anwohner nicht stören.

Anlieferungen:

Montag bis Samstag: 06:00 Uhr bis 20:00 Uhr

Sonntag: Keine Anlieferungen

Der Betrieb rechnet mit einer Verkehrsbewegung von:

- 1-2 kleinere LKW-Lieferungen pro Woche (Lebensmittel und Getränke)
- 1-2 Lieferungen pro Woche für Wäsche
- 1 Lieferung pro Woche für Wellnessprodukte.
- 5-10 Lieferungen Paket- & Postdienstleister pro Woche.

An Sonn- und Feiertagen werden keine Anlieferungen stattfinden.

Die meisten dieser Lieferungen sollen mit kleinen Transportern (z.B. Sprinter oder 3,5-Tonner) erfolgen.

Ladeverkehrsbewegungen finden schwerpunktmäßig werktags zwischen 6:00 – 11:00 Uhr statt.

Einzelne Lieferanten Ver-/ Entsorgen im Zeitraum bis maximal 20:00 Uhr.

8. Ausflüge & Kinderprogramm

Im Ablauf ist vorgesehen, dass von Vormittag bis Nachmittag für Ausflüge und Events in der näheren Umgebung mit dem PKW gefahren wird. Eine Rückkehr wird zur Kaffeezeit am Nachmittag erwartet. Dies führt zu geordneten Fahrbewegungen von privaten PKWs. Zusätzlich werden Fahrten angeboten. Durchschnittlich 2x VW-Busse täglich jeweils Abfahrt 8:30-9:30, Rückkehr 14:00-15:30Uhr. Was zu Verringerung der privaten Fahrbewegungen führt.

Ein Kinderprogramm mit 6-12 Kindern findet saisonal in der Kinderatelier im Zeitraum von 9:00-12.30Uhr und 14:00-16.00Uhr im nördlichen Freibereich und dem Gebäude „Kinderatelier“ statt.

9. Architektur

In Anlehnung an einen Gutshof mit verschiedenen Funktionsbereichen und den dazugehörigen Außenflächen schafft die Architektur eine Verbindung aus Tradition und Moderne.

Die gestalterische Trennung in einen massiven „Steinsockel“ im Erdgeschoss mit öffentlichen Bereichen und einen Holzbaukörper als Bettenhaus in den Obergeschossen, interpretiert auf abstrakte Weise den typischen Ausdruck eines Bauernhofes.

Der Hotelbaukörper verbindet mit seiner Fassade im Ausdruck heimische Architektur, charakteristischen Wiedererkennungswert und Funktion mit landschaftlicher Einbettung, Arten-/ Immissionsschutz, baurechtlichen Auflagen und Bauökologie nach höchstem Standard.

Im Erdgeschoss des Hotelgebäudes befinden sich das Foyer mit Rezeption, sowie Flächen für Verwaltung und Personal, der Hofladen, der Multifunktionsraum und die Gastronomie mit Terrasse nach Süden und Anbindung zum Erlebnishof nach Norden. Über das erste und zweite Obergeschoss mit Dachgeschoss erstrecken sich die Bettengeschosse mit verschiedenen Zimmertypen.

Über einen Verbindungsgang mit optionaler Erweiterung eines Glaspavillions wird der abgerückte Wellnessbaukörper erschlossen und ergänzt so die Hotelkomposition. Dieser bietet für Hausgäste themenbezogene Ruhebereiche, Sauna, Kinderbecken und einen Pool mit Liegebereichen.

Das Projekt verfolgt in seiner Ausführung ein ganzheitliches Konzept hinsichtlich Bauökologie und Energie. Durch Verwendung regionaler Baumaterialien, energieeffiziente Wärmerückgewinnungssysteme, Photovoltaik, ein optimiertes Wasserverbrauchsmanagement und Wärmegewinnung aus einer eigenen Hackschnitzelanlage soll ein ressourcenschonender Betrieb langfristig gewährleistet werden.