

Details zur Modifikation (6.2025) Projekt „Hotel Radnighof“

Nachdem das hybride Projekt „Hotel Radnighof“ – **CO²-FREI-Energieeffizient-Nachhaltig** - Ende 2021/Anfang 2022 endlich genehmigt wurde, entwickelten sich in den vergangenen 3 Jahren aus den externen Spannungen in Europa vielfältige Hindernisse, an denen die kurzfristige Aufstellung einer aufrechten Projektfinanzierung letztlich scheiterte!

Das Projekt „Hotel Radnighof“ – **CO²-FREI-Energieeffizient-Nachhaltig** – zeigt ein kleines Stück Welt von Morgen.

Allen Widerständen der letzten Jahre zum Trotz wird weiter an dem Projekt festgehalten! Ein Projekt, das zukunftsweisende Inhalte fördert und natürlich auch eine herausragende Wertschöpfung für den Standort RADNIG bedeuten würde, zeigt sich als eine Oase der Vernunft.

Natürlich erfordern die komplexen Erfahrungen seit 2022, hinsichtlich der Hindernisse zur Projektfinanzierung, eine angemessene Reaktion.

Die vielfältigen Wirkungen haben bis heute im Jahr 2025 Bestand und es bedarf daher ein zielgerichtetes Konzept zur Problemlösung!

Mit der erforderlichen Zielsetzung und Kreativität wurde 2025, zusammen mit den Planern, nochmals der Fokus auf den genehmigten Rahmen des Projektes „Hotel Radnighof“ gesetzt.

Es wurde eine Modifikation des Projektes erarbeitet unter folgenden wesentlichen Kriterien:

1. Kostenreduzierung! Baulich und technisch wurde eine Kostenersparnis systematisch herausgearbeitet, ohne die konzeptionelle Schlüssigkeit in Frage zu stellen.

Der grüne Kern des Projektes bleibt erhalten: **CO²-FREI – Energieeffizienz – Nachhaltigkeit !**

2. Maximal baulichen Bestand erhalten und angemessen den Neubau reduzieren;

3. Interessante Ausgestaltung der Hotelwohneinheiten, mit spezifischen Blick auf eine Weiterveräußerung unter dem Konzept „Buy & Let“;

Geflügeltes Stichwort hier: Maisonette-Hotel-Wohneinheit (Hotelbereich UG-1)

(vergleiche Projektwebsite: Maisonette)

4. Intelligente bauliche Maßnahmen mit Blick auf eine theoretische Widmungsänderung; Ziel ist es, eine anderweitige Nutzung nach Projektumsetzung zu ermöglichen, ohne wesentliche Veränderungen in der Bausubstanz vornehmen zu müssen;

Im Rahmen des genehmigten Projektes wurden dadurch die bestehenden Akzente in der hybriden (Projekt-)Ausgestaltung nochmals neu definiert und verstärkt.

Das betrifft damit die Steigerung der Attraktivität von geplanten Hotel-Wohneinheiten hinsichtlich Größe, Ausgestaltung und auch Widmungsmöglichkeit.

Neben anderen Projektänderungen, bezeugen diese Elemente der Anpassung in der Planung, eine stärker prägende Wirtschaftlichkeit, indem sich mehr Handlungsspielraum anbietet, um in der Lage zu sein, möglichen Kostendruck jederzeit entgegenzuwirken und Liquidität gestalterisch zu ordnen.

Details zu den baulichen, technischen und konzeptionellen Veränderungen:

Maßnahmen zwecks Kostensenkung:

Durch den Wegfall von genehmigten Bau-Planungselementen verringert sich die Baumasse in der Ausführung und damit Kosten;

Durch den Wegfall/Änderung von genehmigten technischen Planungselementen verringern sich die Kosten in der Ausführung.

Streichung Kellergeschosse

- Wegfall Parkraum unter UG-2 (Altplanung!)
Parkraum jetzt als Bereich UG-1 in der Verlängerung Nebengebäude
- Streichung Kellerbereich UG-1 – Südseite Hauptgebäude

Streichung Gebäudefläche/Verkleinerung Gebäudefläche

- Wegfall/Streichung 2.Obergeschoss (Wohnbereich) -- Anbau Nebengebäude (West);
- Wegfall/Streichung 1.Obergeschoss (Wohnbereich) -- Anbau Nebengebäude (West);
Dachbereich Erdgeschossgebäude Anbau Nebengebäude (West) wird Außenfläche und wird als Erholungsbereich genutzt;
- Verkleinerung Baumasse Anbau Nebengebäude (West) Erdgeschoss;
- nachhaltige Verkleinerung der geplanten Baumasse Zwischengebäude (ZWG)
- Wegfall/Streichung Anbau Südseite Hotel Hauptgebäude

Streichung/Änderung Innenausbau

- Wegfall Kombination Pool-Innenbereich (EG- Anbau Nebengebäude WEST);
(Fläche Erholungsbereich Sauna im Erdgeschoss wird dadurch vergrößert;)

- 3.OG Hauptgebäude kein Veranstaltungsbereich/Seminarbereich;
Planung OG.3 Hauptgebäude – 5 Hotelzimmer
(neue Planung Veranstaltung/Seminarbereich —UG-2 Vorbau Hauptgebäude –;)
- Einsparung Kosten durch geänderte Zimmeranzahl und Zimmerausgestaltung;
Genehmigte Hotelzimmer 51, auf 38 Hotelzimmer reduziert;
- Bereich UG.2 und UG.1 Vorbau werden planerisch mit 6 Maisonette-Hotel-Wohneinheiten ausgestattet;
Kostensparnis: Wegfall komplett Verbindungsgang UG 2;
Wegfall von 5 x WC/Badezimmer und vielfältiger Haustechnik;
- Bereich Nebengebäude 1.OG – Bestandwohnung (Privat) wird **nicht** in Hotelzimmer umgebaut;
damit keine Kosten durch Substanzveränderung;
heizungstechnisch (alte Ölheizung) erfolgt Anschluss an Erdwärme;
- WOHNUNG PRIVAT Nebengebäude -- zur Zeit als Zubehör Radnighof deklariert, wird nach Aktivierung Baugenehmigung im Lichte der Parifizierung formal abgetrennt und vom Hauptgesellschafter gekauft. Kaufpreis wird als Eigenkapital in die Radnighof GmbH fließen;*
- im Bestand-Hauptgebäude ein Abriss Bestandswände (keine Entkernung) auf Minimum reduziert;
arbeiten und integrieren mit Bestandsflächen (Bereich Kachelofen-Raum;
Bestand-Wäscherraum; Bestandsküche; Bereich Empfang Altbestand;
Pläne wurden dazu angepasst!
- Hotelzimmer kein Abriss der Zwischenwände, sondern flexible Erweiterung durch Zwischentüren;
- Bäderbereiche im Bestand werden gezielt erneuert und kostengünstige Lösung zielgerichtet eingebracht;
- effizientere Bauplanung durch weniger Gang-Bereiche --- komprimierte Nutzungsbereiche
- wesentlich weniger Fensterfläche (Großfensterfläche) auf Grund komplett eingesparten Poolbereich (Innen);

Streichung/Änderung technischer Ausbau

- kein nachträglicher Einbau Flächenheizung im Altbestand, sondern Modernisierung mit alternative Niedrigtemperatur-Heizkörper;
- Verringerung der notwendigen Anzahl der technischen Wärmepumpen;

- Verringerung der energetisch notwendigen Bohrlöcher auf Grund weniger Kapazität;
- Verkleinerung der Anlage Oberflächenwasserprojekt; neue Bewertung des erforderlichen Projektes;
- kleineres Retentions-Becken durch weniger bebaute/versiegelte Fläche;
- Einsparung Bodenfilteranlage – durch Reduzierung öffentlicher Parkraum (Lösung UG-1:Parkhaus!)
- Einsparung Pooltechnik auf Grund Wegfall Innenpoolanlage;

Die hier vorliegende Aufzählung, der kostensparenden Maßnahmen im Rahmen des genehmigten Projektes RADNIGHOF ist **nicht** abschließend.

Weiteres Einsparpotential ergibt sich einmal im Rahmen der Detailplanung und auch im Rahmen des Verhandlungsspielraumes bei der weiterführenden Planung zur Umsetzung.

Vorfinanzierung Baumassnahme

- die Projektanlage besitzt seit Juni 2025 einen **aktiven Glasfaseranschluss** für 2000 Mbit!

Ausblick auf einen möglichen Finanzierungsrahmen im Lichte der Modifizierung

Die Projekt-Gesamtkosten wurden auf insgesamt 6.98 Millionen Euro geschätzt, aufgeteilt in 3-Bauphasen.

Die Bauphasen sind für sich autark gestaltet und erweitern jeweils das aktive Hotelangebot!

Die Bauphase 1.) wurde mit **3.28 Millionen Euro** als Aufwand geschätzt, wobei das mögliche erweiterte Einsparpotential im Rahmen dieser Schätzung nicht einkalkuliert wurde.

In Bauphase 1.) sind 22 bis 26 Hotelzimmer-Einheiten geplant.

Die Anzahl der Zimmer errechnet sich aus der Modernisierung der Bestandszimmer (16) und Neubau im Bereich UG-1 und UG-2. (10)

Dieser Bereich UG-1 und UG-2 ist als ein Bereich geplant, zur Aktivierung der vorhandenen Kapazitäten zur Nachkapitalisierung.

Die Pläne zur Gesamtmodifizierung (6.2025) und im Besonderen zur Bauphase 1.) wurden fachgerecht von den Planern angepasst und können eingesehen werden.

Alleiniger Fokus wird auf die Umsetzung der Bauphase 1.) gerichtet, mit erforderlichen Finanzmitteln [von 3.28 Millionen Euro](#),

oder

alternativ der Lösungsweg zu dem kleineren Schritt, Kapitalstellung (950 tausend bis 1.5 Millionen Euro) zwecks Aktivierung der Baugenehmigung durch eine angemessene Baumaßnahme.

Gesamtprojekt gemäß Kostenschätzung 6.98 Millionen Euro

Nicht nur Zahlen allein sollten überzeugen, sondern auch was zählt und wegweisend ist, für die Zukunft!

Darin verkörpert sich gleichzeitig ein starker und nachhaltiger Wertzuwachs für das konkrete Projekt-Bestandsobjekt und zeigt dem Bankwesen/Finanzwesen verbindlich und schlüssig die Rückflusswege des eingesetzten Kapitals, im Lichte des Gesamtkonzeptes.

Herausragendes minimales Ziel ist, unbedingt die Baugenehmigung zu aktivieren. Im Lichte einer aktivierten Baugenehmigung (Projektumsetzung), kann dann endlich eine positive Dynamik in Richtung Nachkapitalisierung entfaltet werden!

Diese angesprochene Dynamik wurde durch intensive Aktivitäten in der jüngeren Vergangenheit vorbereitet.

Anzumerken hier, die intensive Suche nach potentiellen Interessenten für eine Teilhabe am Projekt, durch den Kauf von Gesellschaftsanteilen.

Aber auch die intensive Suche nach Interessenten für den Kauf einer Hotelwohneinheit unter dem Konzept „Buy&Let“!

Die angesprochenen Aktivitäten waren im Ergebnis absolut erfolgreich, sodass heute von einer „[Stand-by Dynamik](#)“ gesprochen werden kann, die darauf wartet, dass Projekt im Lichte der Baugenehmigung zu aktivieren.

Hotel RADNIGHOF – Hotelzimmer Wohntyp: Maisonette – auf zwei Etagen

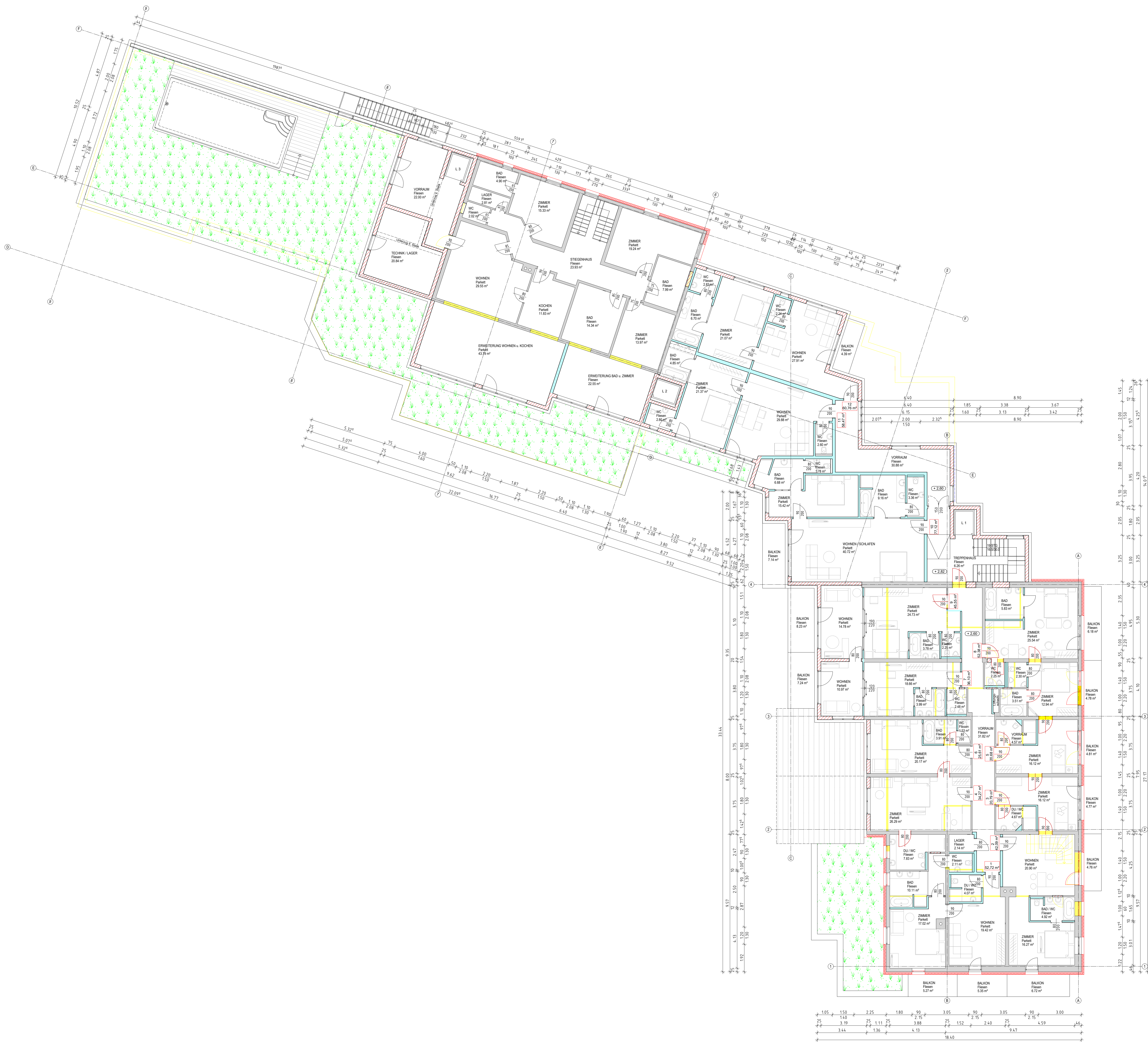
Das Projekt Hotel Radnighof plant bis zu sechs Maisonette-Hotelzimmer.

Dieser Wohntyp ist angelegt auf zwei Etagen und bietet dem Gast mehr Freiheit und mehr Möglichkeiten sich zurückzuziehen. Die kreative Ausgestaltung dieser Hotel-Wohneinheiten bietet vielfältige Möglichkeiten.

Dieser Hotelzimmer-Typus wird vorgestellt aus der Überlegung, im Rahmen der hybriden Projektplanung und angedachten Nachkapitalisierung, diese geplanten Zimmer im Lichte des Konzeptes „BUY & LET“ interessierten Gästen/Investoren und eigenen Gesellschaftern, zum Kauf anzubieten!

Weitere Informationen dazu erfolgen im Rahmen der konkreten Projektumsetzung.





LEGENDE:

- BESTAND
- ABBRUCH
- STAHLBETON
- ZIEGELMAUER
- HOLZ
- HOLZ-KALKSANDSTEIN

PLANINHALT:

1. OBERGESCHOSS

BAUWERBER:

HOTEL RADNIGHOF GmbH
RADNIG 16
9620 RADNIG

DATUM: 08.08.2025

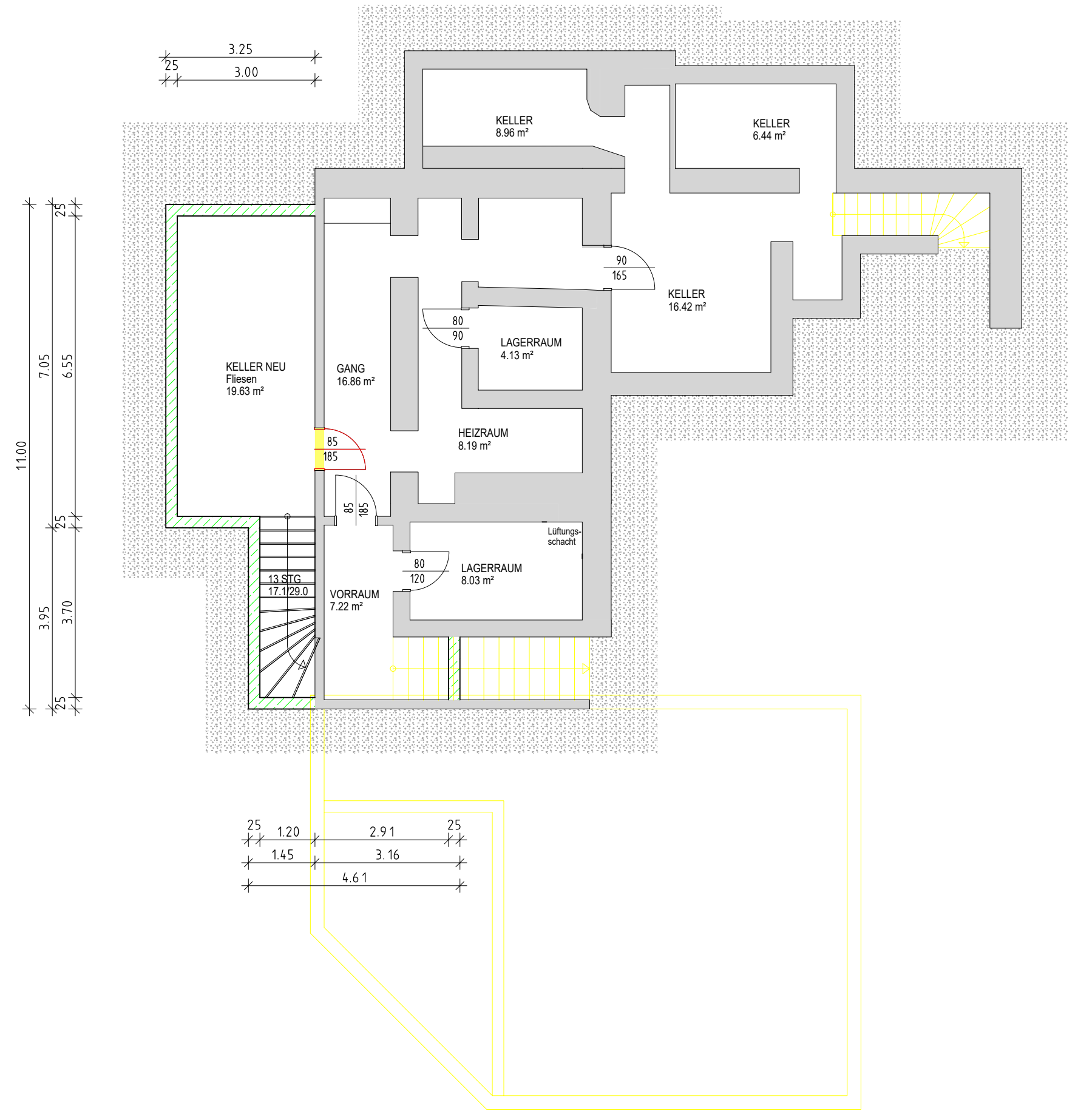
PARZ. NR.: 678

KG: 75011 MOSCHACH

Maßstab: M 1 : 100

H/B = 891 / 890 (0.79m²)

Allplan 2023



LEGENDE:
BESTAND
ABBRUCH
STAHLBETON
ZIEGELMAUER
HOLZ
HOLZ - KALKSANDSTEIN

PLANINHALT:
1. UNTERGESCHOSS

BAUWERBER:
HOTEL RADNIGHOF GmbH
RADNIG 16
9620 RADNIG

DATUM: 08.08.2025
PARZ. NR.: 678
KG: 75011 MOSCHACH
Maßstab: M 1 : 100

H/B = 890 / 890 (0.79m²)

Allplan 2023



PLANINHALT:
2. OBERGESCHOSS

BAUWERBER:
HOTEL RADNIGHOF GmbH
RADNIG 16
9620 RADNIG

H/B = 750 / 650 (0.49m²)

LEGENDE:

- BESTAND
- ABBRUCH
- STAHLBETON
- ZIEGELMAUER
- HOLZ
- HOLZ - KALKSANDSTEIN

DATUM: 08.08.2025
PARZ. NR.: 678
KG: 75011 MÖSCHACH
Maßstab: M 1 : 100



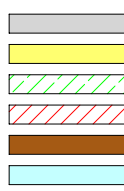
PLANINHALT:
2. UNTERGESCHOSS

BAUWERBER:
HOTEL RADNIGHOF GmbH
RADNIG 16
9620 RADNIG

H/B = 890 / 890 (0.79m²)

LEGENDE:

BESTAND
ABBRUCH
STAHLBETON
ZIEGELMAUER
HOLZ
HOLZ - KALKSANDSTEIN



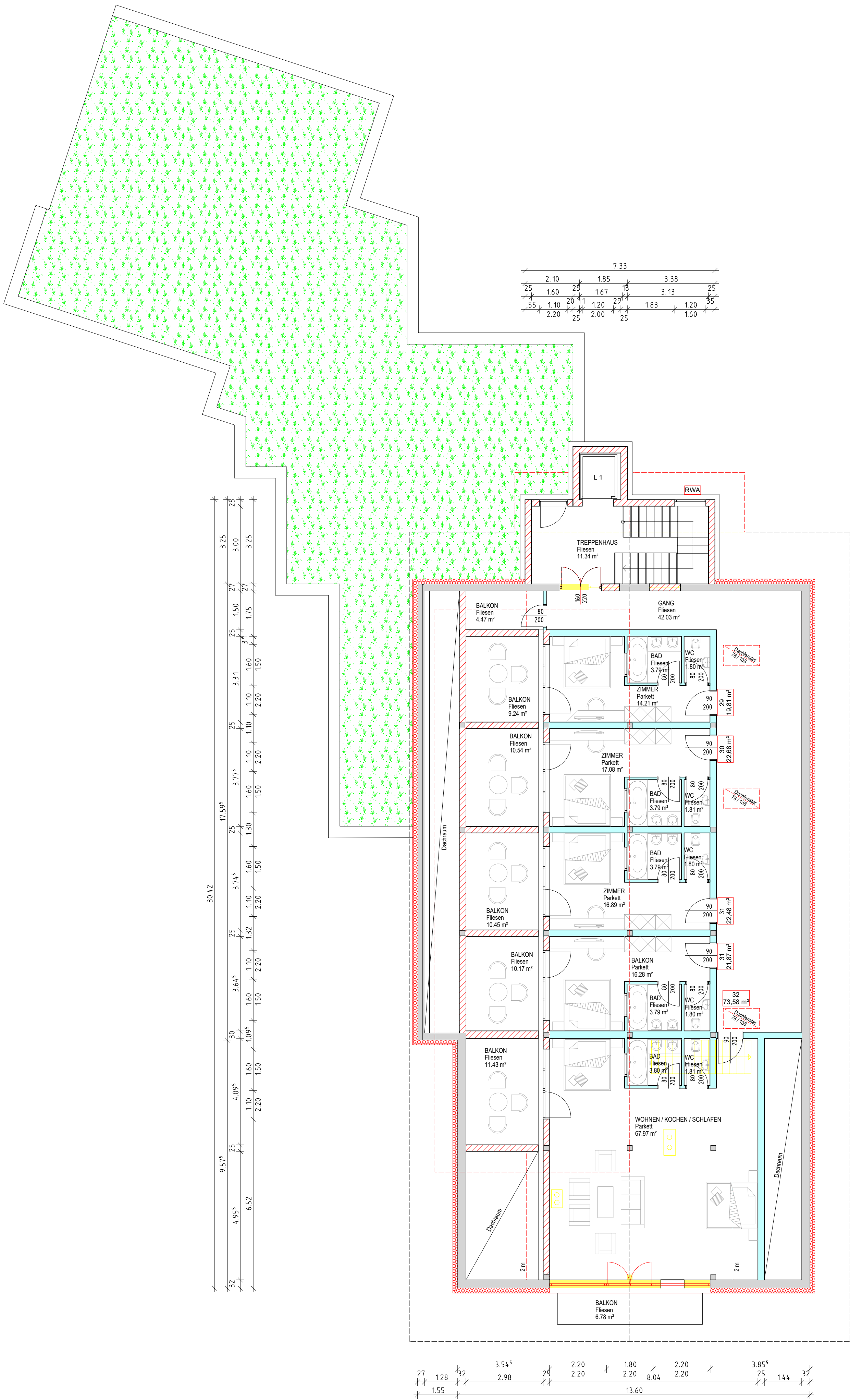
DATUM: 08.08.2025

PARZ. NR.: 678

KG: 75011 MÖSCHACH

Maßstab: M 1 : 100

Allplan 2023



LEGENDE:

BESTAND	
ABBRUCH	
STAHLBETON	
ZIEGELMAUER	
HOLZ	
HOLZ - KALKSANDSTEIN	

PLANINHALT:

3. OBERGESCHOSS

BAUWERBER:

HOTEL RADNIGHOF GmbH
RADNIG 16
9620 RADNIG

DATUM:

08.08.2025

PARZ. NR.:

678

KG:

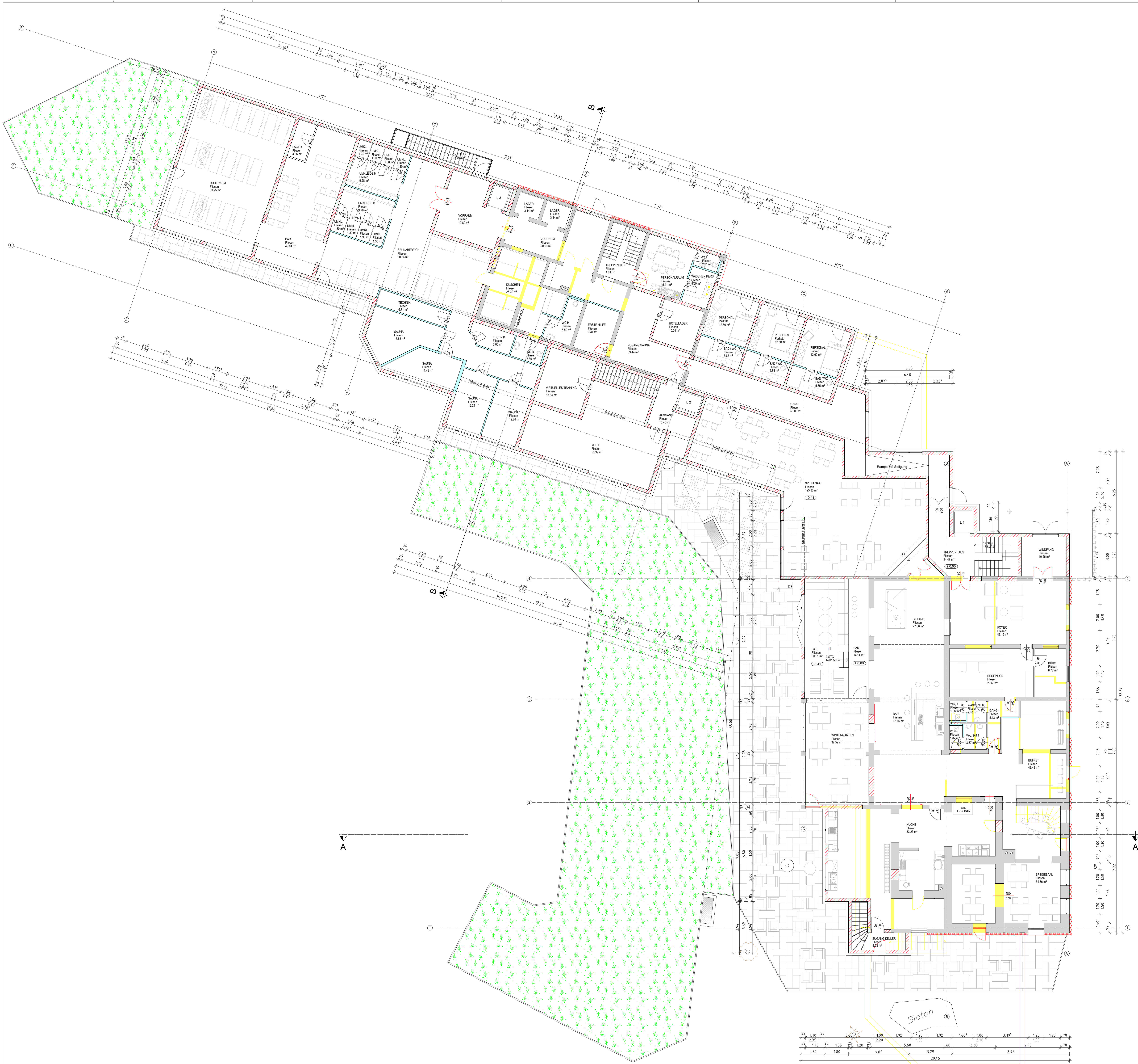
75011 MÖSCHACH

Maßstab:

M 1 : 100

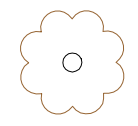
H/B = 640 / 440 (0.28m²)

Aliplan 2023



LEGENDE:

- BESTAND
- ABBRUCH
- STAHLBETON
- ZIEGELMAUER
- HOLZ
- HOLZ - KALKSANDSTEIN



PLANINHALT:

ERDGESCHOSS

BAUWERBER:

HOTEL RADNIGHOF GmbH
RADNIG 16
9620 RADNIG

HfB = 891 / 890 (0.79m²)

DATUM: 08.08.2025

PARZ. NR. 678

KG: 75011 MÖSCHACH

Maßstab: M 1 : 100

Altplan 2023