

**Eine neue Infrastruktur für SeenWellness**



**Kantor Lodges am Millstätter See**

\*\*\*

**Weil Du es brauchst!**

Projekteinreichung: Familie Schuster

Datum: September 2019

## Philosophie

Wir, Franz J. und Silke Schuster, sind am Millstätter See zuhause und Binnenschiffer mit Leib und Seele. Wir lieben unseren See, unsere Schiffe und unser Unternehmen. Es ist uns sehr wichtig, dass wir dem Gast unsere Lebensphilosophie "Leben mit dem See, am See und vom See" vorleben. Wir verbringen von Mitte März bis Ende November jeden Tag am Wasser und jeder Tag ist einzigartig. Die Ruhe bei Regen, wenn Wasser auf Wasser trifft, die Kraft bei Sturm, wenn der Wind das Wasser aufmischt, die Lieblichkeit bei Sonnenschein, wenn die Sonne das Wasser streichelt und man förmlich den Temperaturanstieg spürt und sich sehr südlich fühlt. Die Kraft des Millstätter Sees in sich aufnehmen, sich in das weiche Wasser einhüllen – das bedeutet Lebensqualität, genau das wollen wir vermitteln.

Die Landschaft, das Wasser und vor allem die Temperatur der Seen – Badevergnügen von Mai bis weit in den Oktober hinein – stellen ein unglaubliches Potenzial dar, das unseres Erachtens nach wieder mehr in den Vordergrund gerückt gehört. Die bestehenden Marktelemente „See und Bergberührung“ sollen weiterentwickelt und gleichzeitig wollen wir die Marke des Millstätter Sees „Zeit zu zweit“ in unserem Konzept mit umsetzen.

Daher haben wir uns entschlossen, einen neuen, einen weiteren Weg einzuschlagen:

Wir möchten den Gästen das SeeLeben in Kärnten in der Region Millstätter See erleben lassen und direkt am See eine neue SeenWellnessinfrastruktur in Kombination mit Ferienhäuser/Lodges zur touristischen Vermietung errichten. Dabei sind Individualität und der direkte Bezug zum See tragende Anker Elemente. Dieses zusätzliche touristische Angebot soll weitere Gäste an den Millstätter See bringen und mit unserem laufenden Betrieb der Schifffahrt und des Wassersports eine Symbiose bilden.

Wir erwarten uns durch die touristische Vermietung der Lodges eine Stärkung unseres Stammbetriebes und eine bessere Auslastung. Wir möchten unseren Sommerbetrieb als Ganzjahresdestination neu positionieren.

### Ziele:

#### **Errichtung einer SeenWellnessinfrastruktur mit 5 Ferien-Lodges**

Wir möchten aus unserem Familienbesitz an der Südseite des Millstätter Sees ein highclass Ferienresort schaffen. Der erste Baustein unseres Resorts soll mit fünf modernen Lodges mit jeweils rund 36 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf unserem Seegrundstück, das im Landschaftsschutzgebiet liegt, gelegt werden. Die aufgrund der Hanglage klein (aber fein) dimensionierten Lodges bieten Platz für bis zu 4 Personen und werden in gehobenem Standard ausgestattet. Die Ferienhäuser werden in den Hang integriert, durch aufgeständerte Stiegen und Wege erschlossen und aus heimischen Hölzern (Lärche, Tanne, Fichte) in ökologischer Leichtbauweise gefertigt.

Das Grundstück ist bereits voll erschlossen (Wasser, Kanal, Strom, Telefon) und bietet einen wunderbaren Blick auf den See und nach Millstatt. Die Lodges sind eingebettet in die gesamte bestehende Basisinfrastruktur.



## Facts and Figures

Das zu bebauende Areal umfasst 1500 m<sup>2</sup>.

Die angrenzende Schlossvilla wurde um 1890 von Frau Sida Kantor erbaut und als Jagdschloss und zum Zwecke der Sommerfrische genutzt. Aus dieser Idee herausentnehmen wir den Namen für unser Resort „Kantor Lodges“. Damit wird eine neue regionale Marke mit geschichtlichem Hintergrund geschaffen. Die Bewirtschaftung wird ganzjährig sein.

Diese Entwicklungsmaßnahmen stellen den Angebotsbereich SeenWellness klar in den Focus – als Eckpfeiler des kärntenweiten strategischen Geschäftsfeldes „Urlaub am See“ – hat nicht nur großes Positionierungs- und Differenzierungspotential, es zeigt auch marktseitig überdurchschnittliche Begehrlichkeit.

### 1.) Restaurantschiff Porcia



derzeitiges Charterschiff Porcia



Beispielbild

### 2.) Seezugang mit Promenade für das Kantor Morgenritual (z.B. morgendliches Buchtenwandern), Brücke und Schiffsanlegestelle



momentaner Ist-Zustand



momentaner Ist-Zustand

3.) Bootshaus mit exklusiver Dachterrasse (72 m2)



momentaner Ist-Zustand

4.) Schwimmende Seemöbel, Landschaftsmöbel



schwimmende Couch (Bsp.)



Landschaftsmöbel (Bsp.)

5.) Privates Schwimmbassin



Beispielbild

6.) Sauna und Whirlpool

## **7.) Lodges 36 m2 für bis zu 4 Personen**

### **Ausstattung pro Ferienhaus**

- \* Garderobe
- \* Wohnküche (Sitzecke, Miniküche)
- \* Multifunktionales Zimmer als Wohnraumerweiterung
- \* Schlafzimmer Eltern mit Doppelbett
- \* Badezimmer (Dusche, WC)
- \* großzügige Verglasung inkl. Verschattung

### **Weitere Infrastruktur**

- \* eigene Wasserschule und Funpark mit 3 Motorbooten
- \* Millstätter See Radweg – unsere Radfäheren
- \* Süduferwanderweg
- \* Slow Trail Egelsee
- \* Schwimmschiff

### **Zielgruppe und Vermarktung**

Saisonal bedingt werden unterschiedliche Zielgruppen angesprochen:

- \* Paare die „Zeit zu 2.“ genießen wollen, verbunden mit dem Gedanken Seen und Regeneration
- \* SeenWellness und Regeneration
- \* naturverbundene Menschen,
- \* Wanderer
- \* Skisafaris – jeden Tag schivergnügen in einem anderen Schigebiet: Goldeck, BKK, Katschberg usw.
- \* in der Hauptsaison unternehmensfreundige Familien und Sportler
- \* Schulungs- und Seminar-tourismus
- \* Urlaub ohne Auto

Wir möchten dem Gast einen „Slow down“-Urlaub anbieten, wobei ein bisschen „Langeweile“ durchaus kalkuliert ist. Im besten Sinn des Wortes: Man möchte lange (ver)weilen und die SeenSucht verspüren. Wir möchten zudem die Erwartung des Gastes stillen, Landurlaub, langsamen Urlaub zum Kraft tanken und zum Entschleunigen zu erleben.

### **Vertrieb**

Angeboten werden die Unterkünfte (inkl. Freizeitprogramm) auf der eigenen Homepage, auf der Homepage der Millstättersee-Tourismus-Ges.m.b.H, sowie auf diversen Buchungsportalen. Weiteres möchten wir unsere Verbindung zu McDonalds, STRABAG, Erne Group, Remus Sebring, Soravia Group und andere nutzen. Ziel ist es ein ganzjähriges Angebot marktreif zu entwickeln. Wir forcieren dabei auch die Märkte: Deutschland, Italien, GB, CZ, Polen und BENELUX.

## Mobilität

Damit unsere Gäste nicht nur auf dem Landweg mit Fahrrädern und Segways mobil sind, werden Elektroboote bereitgestellt. Zudem sorgen unsere Fähren Peter Pan & Moby Dick für einen inkludierten Shuttle-Service zu Wasser. Nach dem Motto „Schlafen am Südufer – der Speisesaal und das Spa am Nordufer“ oder zum Einkaufen, für Ausflüge nach Seeboden, Döbriach oder Millstatt. Der See soll als Drehscheibe des Aufenthaltes wahrgenommen werden. Auch für Gäste anderer Betriebe soll dieses Service der schnellen Verbindung am See verfügbar sein. Vielleicht gelingt es uns dadurch, unnötigen CO<sup>2</sup>-Ausstoß zu verhindern.

Mit unserem Firmenbus sorgen wir für diverse Shuttledienste zu Land (Wanderungen, Shoppingtouren, Kulturausflüge zu den Komödienspielen Porcia, Skisafari). Wir möchten, dass der Gast sein Auto eine Woche nicht in Betrieb nehmen muss. Zudem wollen wir auch Gäste ansprechen, die per Flugzeug oder Bahn anreisen. Für diese Gäste wird ein Abholservice vom Flughafen oder Bahnhof organisiert und das regionale Angebot von Nockmobile genutzt.

## Urlaubsgestaltung

Neben dem Angebot Baden und SeenWellness sollen unter anderem folgende Aktivitäten angeboten werden:

\* **Teilnahme an den Morgenritualen (Achtsamkeitsübungen)** - oder



Morgenritual (Bsp.)



Buchtenwandern

\* **Wassersport | Wasserki**

Auch an Tagen ohne „fetzblauen“ Himmel und sogar während der sogenannten Schultersaisonen, also den Nebensaisonen Frühjahr und Herbst, wird Wassersport großgeschrieben. Das Hauptaugenmerk wird in das Wasserschi gelegt. Unsere Motorboote werden als Alleinstellungsmerkmal integriert und Wasserschi als unsere Sportart dargeboten. Unsere Gäste sollen – gemäß dem Alpinski im Winter – bei uns Wasserschi erlernen und ausüben. Wir bieten Kurse vom Anfänger bis zum Monoskifahrer an - oder



Monoski

### \* Funpark

wird als Vergnügungselement - verschiedene Fungeräte werden von den Motorbooten nachgezogen - für Groß & Klein angeboten - oder



Waterfun: Slider



Aqua-Rocket

### \* Kultur

die Kantor Hube hat seit jeher starkes kulturelles Potential. Bereits Sida Kantor, Erbauerin der Schlossvilla und hatte während der Sommer Monate immer Literaten und bildende Künstler zu Gast. Man kann sagen Sida Kantor war eine frühe Salonnière des Millstätter Sees. Wir greifen diesen Gedanken im heute auf und werden das Artists in Residence Projekt der Familie Soravia miteinbeziehen und weiter entwickeln - oder



Initialen Sidor Kantor



SO-art

### \* Jagd

Weiters binden wir unsere Jagd mit ein. Tagwache um 5.00 Uhr, hinauf auf den Hochsitz, wir machen auf das Erwachen der Natur aufmerksam, danach gibt es ein zünftiges Frigga-Frühstück auf der Jagdhütte, zudem Waldbaden zur Entspannung und gemeinsames Kochen diverser Wildgerichte.



Jagd/Hochsitz (Bsp.)



exklusives Wildmahl (Bsp.)

**\* Obsternte**

Im Herbst werden unsere Obstbäume (rund 50 Stk.) mit den Gästen abgeerntet und Apfelsaft/Apfelmost gepresst. Dabei wollen wir unseren Gästen unsere Naturprodukte und das Ernten erleben lassen - oder



Apfelernte (Bsp.)



Obstpressen (Bsp.)

**\* Fischen** - mit den Fischern der K&K-Fischerei Millstätter See - oder



K&K-Fischerei Millstätter See

**\* Radfahren**

am Radweg, der direkt an den Lodges vorbeiführt. Und wenn die Radtour zu anstrengend wird, einfach in unsere Radfähre Peter Pan einsteigen und zurückfahren oder wer es herausfordernder mag, bieten sich die Nockbiketouren an - oder

**\* Wandern**

am Slow Trail Millstätter See entlang des Südufers oder zum Egelsee, der Einstieg erfolgt direkt vor der Haustür, ebenso sind das Granattor, der MS - Höhensteig oder Slow Trail Zwergensee ein Genuss - oder

**\* Weitere Freizeitaktivitäten**

werden durch lokale Unternehmen aus der Region abgedeckt: Mountainbike, Klettern, Tennis, Segel- oder Surfkurse - oder

**\* Wellness im Badehaus**

Unsere Boote bringen die Gäste direkt zum Badehaus Millstatt ...

**\* Skisafari**

Wir bringen unsere Gäste jeden Tag in ein anderes Skiresort, Goldeck, Bad Kleinkirchheim, Gerlitzten oder der Katschberg. Jeder Tag ein neues Erlebnis!

## **Verpflegung**

Wir möchten auf unserem Restaurantschiff Porcia, folgende Gastronomie anbieten:

- \* Frühstück am Schiff oder als Körberl zur Wunschzeit in die Lodge geliefert
- \* Tafeln an der Kapitäntafel mit lustigen und informativen G'schichtln
- \* BBQ Kreuzfahrten
- \* Shuttle Service zu den Restaurants am Nordufer
- \* Fondue oder Raclett speziell bei Schlechtwetter
- \* Besuch eines heimischen Bauern mit seinen Spezialitäten im Food Truck

Der Gast soll die regionale Vielfalt kennen lernen und die bereits bestehenden Wirtshäuser, Seerestaurants, Pizzerien kennenlernen, damit eine regionale Zusammenarbeit entsteht.

Unser Charterschiff Porcia wird als Restaurantschiff umgebaut – am See zwischen Wasserschiabteilung und Schwimmbassin befestigt. Somit können sowohl Gäste der Wasserschule, des Funpark als auch Feriengäste der Lodges gastronomisch versorgt werden.

## **Ausblick**

Ab 2023 soll die bereits bestehenden Seehäuser – zurzeit noch ganzjährig privat verpachtet, in unser kleines Resort integriert und der touristischen Nutzung zugeführt werden. Die 19 Holzhäuser zu Chalets adaptiert, dem Design angepasst und modern ausgestattet werden. Das touristische Konzept soll um ein großzügiges SPA erweitert werden. Wobei bestehende Gebäude Verwendung finden sollen.

Für den Winter ist mit der Installierung einer Langlaufloipe der Forststraße am Südufer entlang bis zum Lagerhof und retour gedacht, ebenso sollen Eislaufplätze angeboten werden. Die Schifffahrt Schuster wird ganzjährig die Überfuhr mit dem Shuttle am See betreiben.

Die Kooperation mit den Betrieben am Nordufer soll noch weiter ausgebaut und verbessert werden. Unser Resort „Kantor Chalets & Lodges“ soll das Südufer attraktivieren, als Brückenpfeiler zwischen Nordufer und Südufer dienen und ein Leuchtturm für die Jahresdestination Millstätter See werden.

## **Konzept und Architektur**

- \* Das touristische Konzept wurde durch die Familie Schuster ausgearbeitet.
- \* Das architektonische Konzept wurde von Bernhard Brigola erstellt.

Folgend werden Grundrisse, Schnitte und Darstellungen des zukünftigen Resorts „Kantor Lodges“ präsentiert:

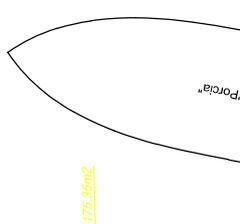
Millstätter See

444/25

EZ. 106

Republik Österreich (Österreichische Bundesforste), 1/1

GRUNDGRENZE =  
GRENZE LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET  
LSG MILLSTÄTTER SEE-SÜD



Bootsvermistung= 176,39m<sup>2</sup>

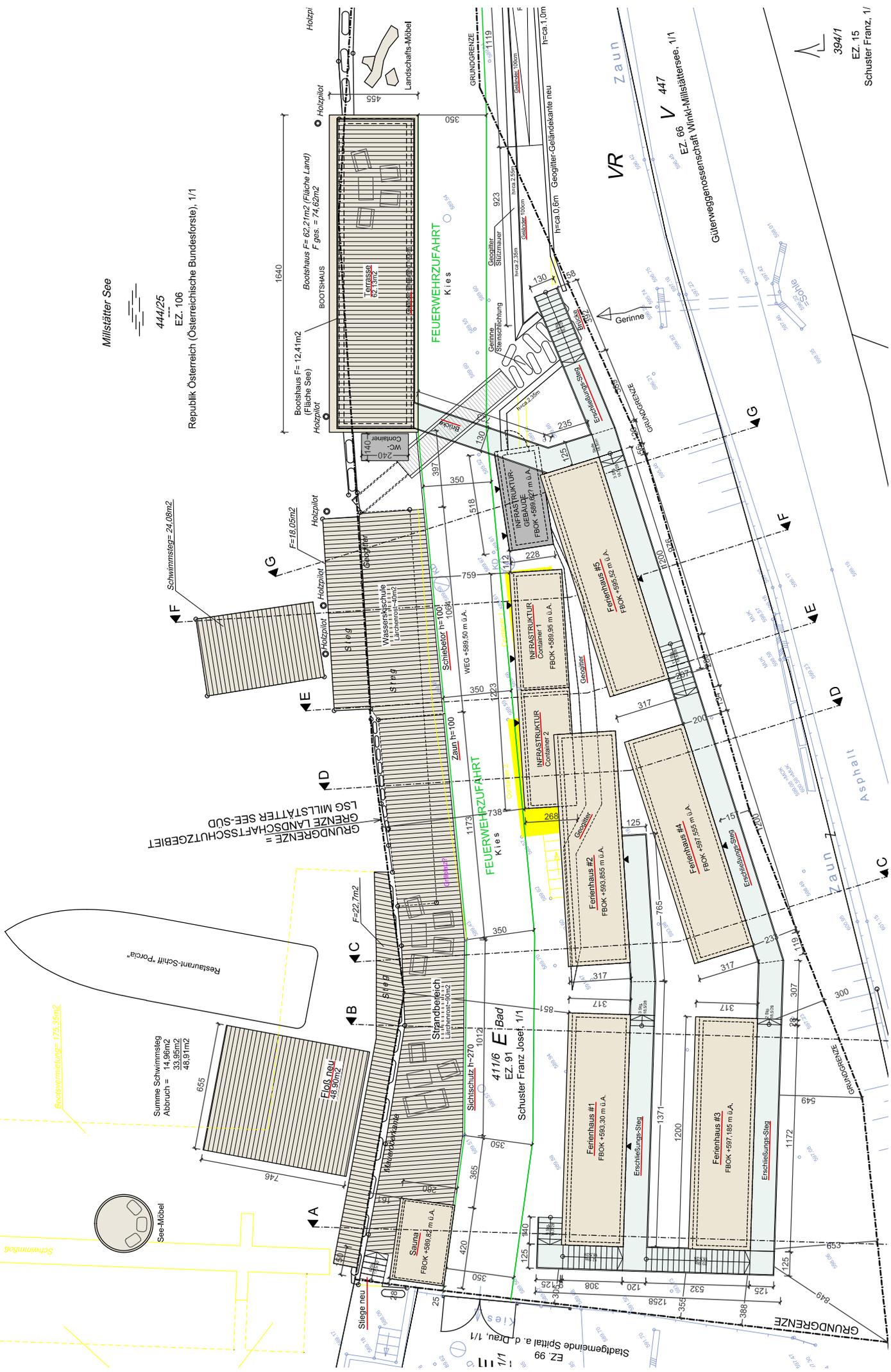
Summe Schwimmsteg  
Abbruch = 14,96m<sup>2</sup>  
33,95m<sup>2</sup>  
48,91m<sup>2</sup>

Flößt neu  
48,91m<sup>2</sup>



Schwimmflöß

See-Möbel



394/1

EZ. 15

Schuster Franz, 1/1

**Terrasse**

- Holzdeck
- Geländer Stahl feuerverzinkt
- inkl. Sonnenschutz (Leichtkonstruktion)

**Ferienhäuser**

- aufgeständert auf Stahlkonstruktion
- 5 Stk.

**Verbindungsstege u. -Stiegen**

- Stahlkonstruktion aufgeständert
- Boden Lärche

straße



Brücke

**Wasserski-Floß**  
(Bestand)

- Bootshaus**
- Fassade gleich Ferienhäuser
  - Wetterschutzplane anthrazith

- Infrastrukturgebäude (Bestand)**
- Fassade gleich Ferienhäuser
  - Kassa u. Technik

**Schwimmsteg**  
(Neu)

- Infrastrukturcontainer (Neu)**
- Fassade gleich Ferienhäuser
  - Umkleide, Lager, Infrastruktur Porcia

- Strandbereich**
- Sichtschutz (Neu)
  - als Abtrennung zu Strandbereich
  - Design passend zu Fassaden
  - inkl. Sonnenschutz (Leichtkonstr.)
- Sauna (Neu)**
- Fassade gleich Ferienhäuser
  - Sauna, Umkleide, Dusche

**Sonnenschutz-Schiebeelemente (geschlossen)**  
- anthrazith, Textil od. Blech  
- hinter Holzlamellen laufend

**Fassade Holz vertikal**  
- Lärche vorbewittert (lasiert)  
- vertikale Holzlamellen vor Sonnenschutz

**Fenster**  
- anthrazith

**Verblechung**  
- anthrazith

**Dach**  
- Kies od. Bitumen



**Darstellung Sonnenschutz geschlossen**

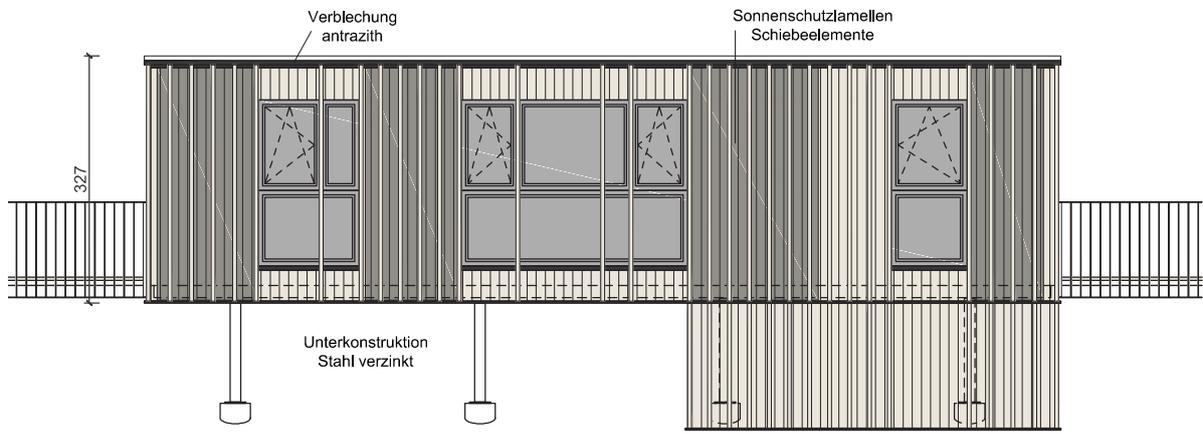
**Verblendung Holz**  
- für Installationen und Klimaanlage

**Stiegen und Stege**  
- Stahlkonstruktion feuerverzinkt

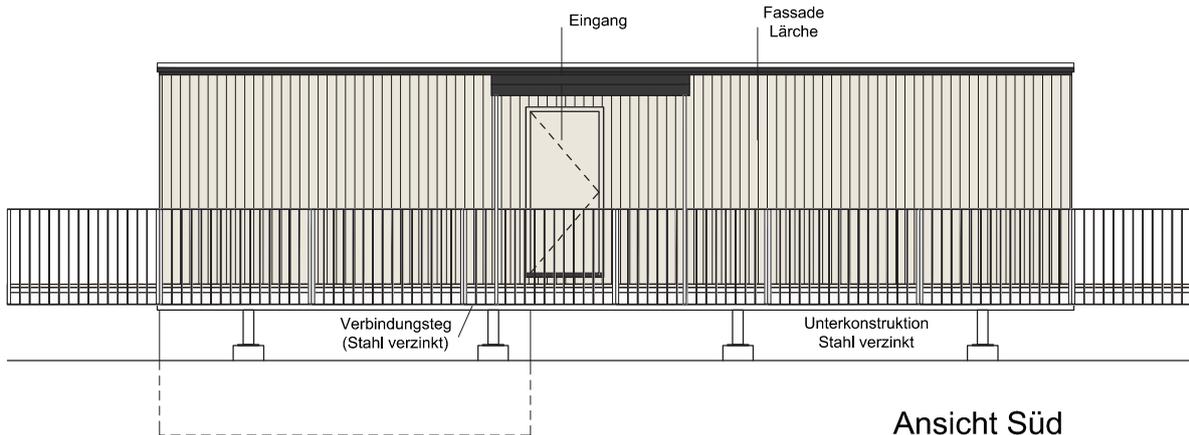
**Stahlkonstruktion auf Pfahlgründungen**  
- feuerverzinkt

**Darstellung Sonnenschutz offen**

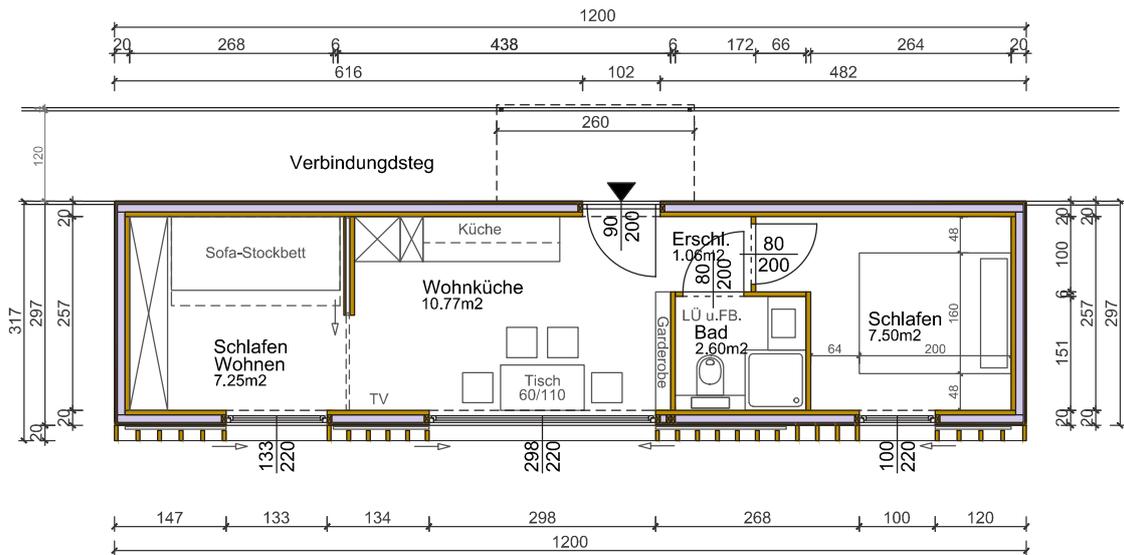




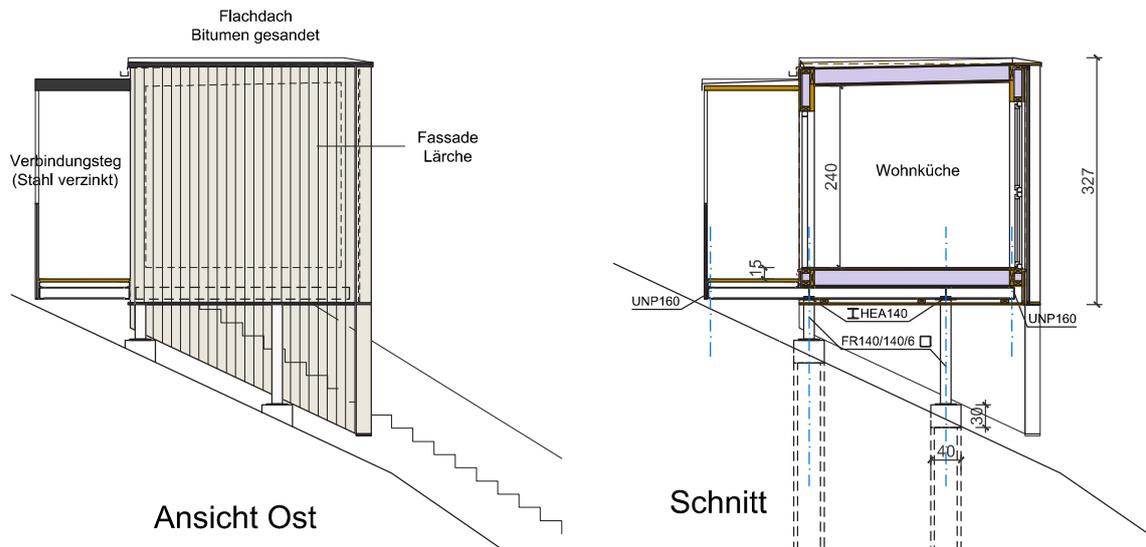
Ansicht Nord



Ansicht Süd



Grundriss



Ansicht Ost

Schnitt