



**Alois Schwaiger**

# **Clubhotel Chronik**

## **Impressum**

1. Auflage 2019

Verleger: Clubhotel Hinterthal GmbH  
Am Florysee 1  
5761 Maria Alm

Autor Dr. Alois Schwaiger  
5767 Leogang 36

Satz

Druck

Bilder: 66

Einband: Clubhotel mit Flory-See

*Quelle: Onno de Vries*

# Inhaltsverzeichnis

## Von Bärnau bis Hinterthal

Den Ortsteil Hinterthal nannte man früher **Hinterurslau** und in den alten Schriften scheint sogar die Bezeichnung „Bärnau“ auf. Diese Namensgebung hat sich wohl aus der Tatsache entwickelt, dass in früheren Zeiten in dieser Region viele Braunbären (*Ursus, der Bär*) beheimatet waren. Die Unberührtheit, die weiten Gebiete an Wäldern und die felsige Bergwelt mit den zahlreichen Höhlen boten ideale Lebensbedingungen für den „Meister Petz“.

Hinterthal war nie eine eigene Gemeinde, und gehörte immer zu Maria Alm am Steinernen Meer und erhielt aber 1783 ein eigenes Vikariat. Sebastian Kurz war damals der erste Vikar in der kleinen Gemeinde. Bei der Gründung zählte man zwölf Bauern, drei Zulehen und sieben andere Häuser mit 120 Seelen.

Um 1900 waren es 210 Einwohner, hingegen um 1950 dezimierte sich die Bevölkerung auf 5 Bauern und 140 Bewohner.

Bei der Kirche misst man eine Seehöhe von 1.016 m. Maria Alm liegt 10 km von Hinterthal entfernt, nach Saalfelden sind es 16 km und über den Filzensattel nach Dienten sind es 3,4 km.



*Hinterthal mit Kirche, Pfarrhof und dem Hochkönig*



*Kirche*

Hinterthal grenzt an Dienten, Werfen, Berchtesgaden und Maria Alm, wobei die Grenze sich bei Grub befindet.

In den 1940er Jahren sah man im hintersten Urslautal überall noch die alten, steinigen Fuhrwege, die zwischen den Häusern durchführten.

Pinzgauer Holzzäune und das bewährte Pinzgauer Rind waren in Hinterthal überall anzutreffen. Auf beides legt man auch heute noch großen Wert.

Der Hochseiler im Bereich der Übergossenen Alm des Hochkönig-Massivs zählt zu den höchsten Bergspitzen mit 2.793 m und das Wildalmkirchl auf dem Steinernen Meer erreicht eine Höhe von 2.578 m.

Zu den wichtigsten Übergängen zählt der Filzensattel mit 1.291 m Seehöhe nach Dienten, die Torscharte mit 2.293 m Seehöhe ins Blühnbachtal, weiters gelangt man durch die Teufelslöcher auf die Übergossene Alm auf dem Hochkönigplateau in 2.694 m und durch die Wasserfallscharte in 2.423 m neben dem Selbhorn auf das Steinerne Meer und zum Funtensee. Dieser See ist insofern bemerkenswert, weil er aufgrund seiner Lage zu den kältesten Plätzen der Alpen mit Temperaturen von bis zu -45 Grad C zählt.

Anfang der 1960-er-Jahre war der Bau der Straße über den Filzensattel entscheidend für die Öffnung hin zum Salzachtal und somit auch für die Entwicklung Hinterthals.



*Pinzgauer Holzzaun und die typischen Pinzgauer Rinder*



*Talschluss mit Wildalmkirchl und Torscharte*

Das Straßenprojekt wurde mit großem persönlichen Einsatz von Reinhard und Maria Spitzky vom Schwaigergut vorangetrieben und tatkräftig unterstützt. So wurden Grundstücke des Schwaigergutes entschädigungslos abgetreten, Bauschotter kostenlos zur Verfügung gestellt und den Pioniereinheiten des Bundesheeres während der drei-jährigen Bauzeit freie Unterkunft gewährt.

Die Stromversorgung erfolgte ab 1920 von der Schmidmannschen Gutsverwaltung aus. Es gab zwei Privatkraftwerke und die Restelektrifizierung hat die SAFE, jetzt Salzburg AG genannt, 1960 durchgeführt. Als dafür die Installation eines Transformators erforderlich war und die Bauern ihre Leistung dafür spezifizieren sollten, hat ein Bauer den Ausspruch getan: „Wohnen kann der Tranformator bei mir, aber verköstigen muss ihn ein anderer!“

Der Botenwirt zählt zu den ältesten Gasthäusern in Hinterthal. Auf dem Bild ist er mit der Veranda als Zubau zu sehen, die bis in die 70er Jahre als beliebte Einkehr galt und später beim Erweiterungsbau entfernt wurde.



*Der alte Botenwirt*

Das folgende Bild von 1885 ist eines der ältesten Dokumente, die man von Hinterthal kennt. Ende des 19. Jahrhunderts war es üblich, dass der Gemeindevorsteher aus Maria Alm einmal im Jahr nach Hinterthal kam, um von den Bewohnern die Steuern einzuheben. So ein Treffen war auch etwas Besonderes und man gönnte sich dabei ein kühles Bier und schmauchte auch gemütlich eine Pfeife.

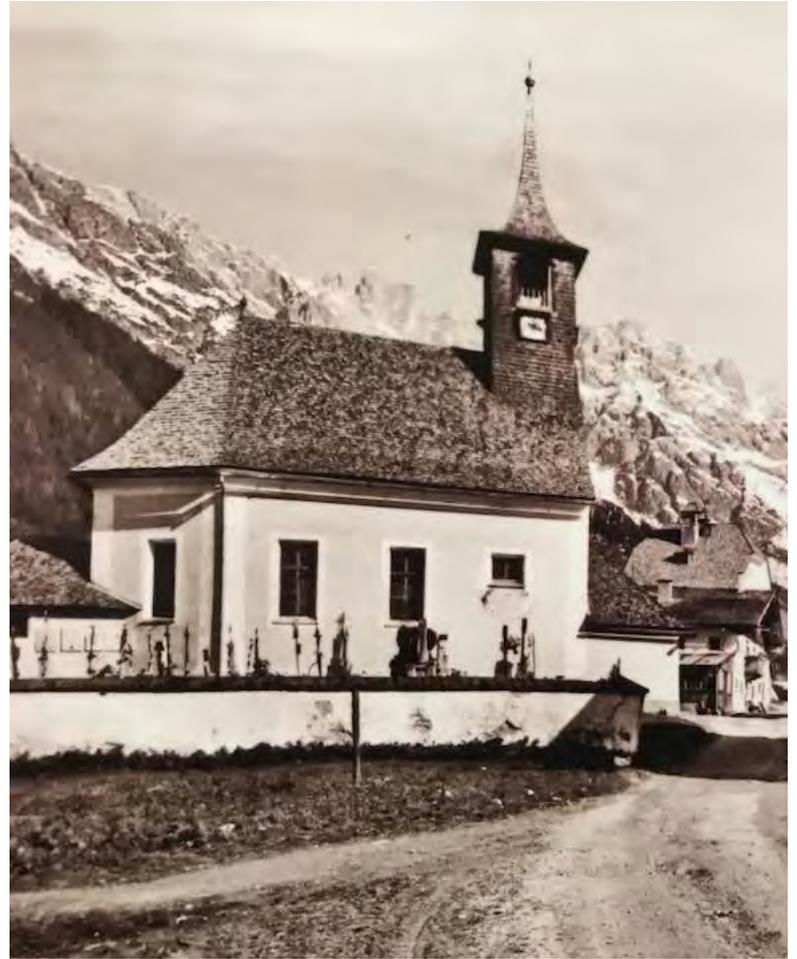


Die Namen dieser abgebildeten Personen sind heute noch fast vollständig bekannt:

Hintere Reihe v.l.: Angestellter von Schmidmann, Gruberbauer, Praktikant von Schmidmann, Faschingbauer, Pfarrer Johann Monuth, Schwaiger-Häuslbesitzer, Schmidmann-Verwalter, Josef Schwaiger, Auerbauer Andreas Rainer, Entachbauer, Oberlehrer Kronbichler aus Alm;

Mittlere Reihe v.l.: Eggerbauer Fersterer, Emmerenz Neumayer, geb. Rainer Pirnbachtochter, Elisabeth Rainer Pirnbachwirtin, Josef Rainer Pirchlbauer, Daitinger Obermußbach,

Vordere Reihe v.l.: Josef Rainer Pirnbacher, Anton Aberger Botenwirt



*Pfarrhof und Kirche*

Die Abgelegenheit von Hinterthal war während der beiden Weltkriege ein großer Vorteil, denn hier verspürte man kaum etwas von den Kriegswirren von 1914 bis 1918. Nur den Kanonendonner von der italienischen Front konnte man auf den gegen Süden geneigten Hängen hören.

Der 2. Weltkrieg, vor allem im Jahre 1944, war schon deutlich spürbarer. Am 9. Juni 1944 überflogen an die 400 feindliche Bomber das Tal und verursachten einen großen Lärm. Große Aufregung herrschte dann, als nach einem unheimlich lauten Pfeifen und Sausen ein gewaltiger Kracher die Umgebung erschütterte. Ein Jagdflieger hatte 12 Bomben abgeworfen und eine mächtige Rauchsäule stieg aus dem Wald bei der Poschalm empor. Kräftige Bäume wurde samt der Wurzel ausgerissen und zersplittert. Es entstand ein großer Krater. Unter großer Panik wurden die Schulkinder in einen nahe gelegenen Keller versteckt.

Im zweiten Weltkrieg sind acht Soldaten aus Hinterthal gefallen.

Die Besiedelung der hinteren Urslau ist schon sehr früh erfolgt. So wird das Gut Mußbach schon 1272 genannt. Der Besitzer war damals Ortolf aus Saalfelden.

Das Poschgut wurde 1524 von Fürsterzbischof Kardinal Matthäus Lang von Wellenburg als Jagdhaus errichtet.

Das Schwaiger-Gut wurde 1429 das erstemal erwähnt.

Eine völlig neue Entwicklung machte die Landwirtschaft im Pinzgau und insbesondere in Hinterthal, als **Hermann Schmidtmann** aus Schmakalden in Deutschland diese Region kennenlernte.

Hermann Schmidtmann hatte in USA und Deutschland als Großindustrieller mit Kali-Düngemitteln ein großes Vermögen aufgebaut und war als reicher Mann 1890 zur Sommerfrische nach St. Martin gekommen und hat hier, beeindruckt durch die ursprüngliche Landschaft, seine Liebe zur Landwirtschaft entdeckt.

Als erstes Gut kaufte er 1890 den Grubhof in St. Martin und baute es zu einem schönen Schloss aus. Dann 1891 den Brandhof in Saalfelden, auf dem er einen Zuchtbetrieb für Pinzgauer Rinder und Noriker-Pferde entwickelte und dann kaufte er noch weitere 41 Bauerngüter im Pinzgauer Saalachtal.

In Hinterthal kaufte er Untermueßbach, Posch, Jeging, Pirchl, Schwaiger, Reit, Fasching und in Maria Alm Sunnawendbichl.

Mit seinem Kali-Kunstdünger hat er die Rentabilität dieser Bauerngüter entscheidend verbessert und die landwirtschaftlichen Arbeitsmethoden revolutioniert.

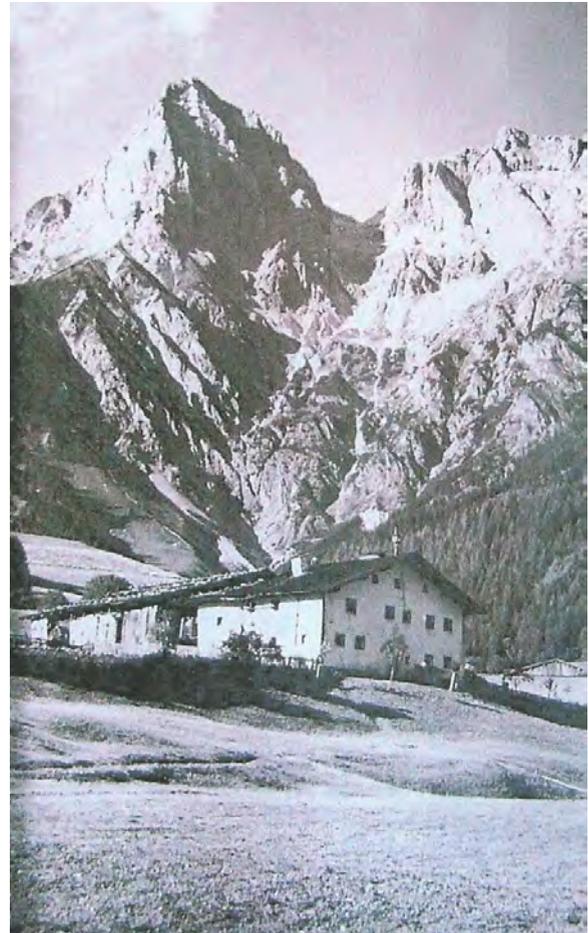
Die Bauerngüter waren hoch verschuldet und Schmidtmann hat im Durchschnitt 30% über dem Schätzwert bezahlt. Die ehemaligen Besitzer konnten meistens weiterhin am Hof bleiben und arbeiten.

Durch die Inflation 1920 haben aber viele Bauern den Verkaufserlös wieder verloren.

(Quelle: Gustav Ruhmann, Aus der Praxis eines neu gegründeten landwirtschaftlichen Betriebes, 1893, Paul Parey-Verlag, Berlin)



*Hermann Schmidtman*  
*Bild: Konsistorialarchiv Salzburg*



*Pirnbachhof, früher eine Taverne,  
jetzt im Besitz der Palmers-Familie*

## Geschichte des Clubhotels

Das Clubhotel ist aus dem „**Schwaigerlehen**“ 1961 in Hinterthal entstanden. Dieses Lehen geht mit seiner ersten urkundlichen Erwähnung auf das Jahr 1429 als Lehenhof des Hanns Hunt zurück, der seinen Sitz im Schloss Dorfheim in Saalfelden hatte. Unter Erzbischof Burkhart von Weißbriach wird es noch einmal als „Swaiglehen“ erwähnt.

Der erste bekannte Besitzer am Schwaigerlehen war 1505 Niclas Schbaig und die folgenden Besitzer waren: 1531 Niclas Schwaiger, 1571 Martin Schwaiger, 1621 Hanns Schwaiger, 1634 Geörg Schwaiger, 1666 Hanns Schwaiger, 1703 Georg Schwaiger.

Georg Schwaiger musste als Protestant 1732 im Zuge der Protestantenvertreibung unter Erzbischof Firmian nach Krausendorf in Ostpreußen mit seiner Familie, der Ehefrau Catharina und sechs Kindern, emigrieren.

Nach Georg Schwaiger übernahm 1743 Bartlmä Schwaiger das Schwaiger-Gut. Es folgten 1767 Johann Schwaiger, 1779 Hans Schwaiger, 1818 Maria Schwaiger und 1832 deren Sohn Peter Hirschbichler. Dann kamen 1853 Andrä Hirschbichler und als letzter 1898 Andrä Hirschbichler. Dieser verkaufte das Schwaigerlehen 1911 an **Hermann Schmidtman**n und im Besitz seiner Nachkommen ist es bis 1989 geblieben.

Hermann Schmidtman verstarb im Jahre 1919 und 1923 erbte seine Tochter **Florence von Poser und Großnaedlitz** alle Pinzgauer Besitzungen und damit auch das Schwaigerlehen.

Maria Spitzzy, die Tochter von Waldemar Schmidtman, ein Sohn von Hermann Schmidtman, erbte 1961 den Großteil des Besitzes und das Schwaigerlehen und hat mit ihrem Mann Reinhard Spitzzy das Stallgebäude des Schwaigerlehens in ein Hotel umgebaut.

Das war 1961 die Geburtsstunde des **Clubhotels**.

In einem Interview am 6.10.2018 hat Maria Spitzzy dem Autor die Entstehungsgeschichte des Clubhotels wie folgt berichtet:

*Damals kam man nach Hinterthal nur zur Jagd, als ständiger Wohnsitz war es zu abgelegen. Im Winter haben die Hinterthaler und die Almer Schnee zu schaufeln angefangen bis sie sich getroffen haben, die Straße wurde händisch freigehalten! Dann haben sie später einen hölzernen von einem starken Noriker-Pferd gezogenen Schneepflug eingesetzt.*

*Also Hinterthal war deshalb nur im Sommer interessant, aber die Jagd spielte eine große Rolle.*

*In Hinterthal gab es nur ein Gasthaus, den Botenwirt. Es musste etwas geschaffen werden, dass Leute, die auch Freude an der Landschaft und einer schönen Umgebung haben, hier ein paar Tage verbringen können.*

*Nach unserer Rückkehr nach Österreich 1958 aus Argentinien haben wir im Untermusbachlehen gewohnt und ein Freund, Prinz Max von Hohenlohe, hat gesagt, „Hinterthal ist der schönste Fleck von der ganze Welt und der müsste doch mehr Leuten zugänglich gemacht werden“ und davon war auch mein Mann überzeugt.*

*Die Hohenlohe hatten in Marbella an der „Costa del Sol“ ein Clubhotel gebaut und da hat er gesagt, nennt es auch Clubhotel, denn es sind ja alles Freunde, die herkommen werden.*

*Wir haben es dann „Club-und Chalethotel“ genannt, denn mein Mann wollte kleine Chalets bauen, dazu ist es aber nicht gekommen.*

*Von einem Hotel hatten wir ja keine Ahnung und so haben wir den Stall abgerissen und haben Apartements gebaut, die hatten zwei bis zu sechs Betten in drei oder vier Zimmern.*

*Statt eines Restaurants waren die Wohnungen mit einer kleinen Küche ausgestattet.*

*Die ersten Gäste und auch die in den folgenden Jahren sind eigentlich aus unserem Freundeskreis gekommen, mehr oder weniger durch Mundpropaganda von Freund zu Freund vermittelt.*

*Parallel zum Bau des Clubhotels hat mein Mann 1961 den Florysee gemacht. Der Name war im Andenken an meine Tante Florence von Poser, der Tochter unseres Großvaters Hermann Schmidtmann, gewählt worden.*

*Mein Mann hat dann dort Karpfen gezüchtet und für die Gäste des Clubhotels war es ein beliebter*

*Badeplatz. Die Kinder hatten sogar zwei kleine Optimist-Segelboote.*

*Wir haben dann auch das Bauernhaus saniert und sind mit unseren fünf Kindern ins Schwaigerlehen-Bauernhaus eingezogen. Daneben war das neu gebaute Clubhotel mit den Miet-Appartements.*

*Ich habe mit dem deutschen ADAC einen Vertrag gehabt und die ersten Gäste kamen über den ADAC. Die Chefin vom ADAC-Büro hat mich dann gefragt, ob ich nicht doch auch ein Restaurant machen möchte. Und dann haben wir ein Restaurant gemacht mit einem sehr guten Koch, einer umfangreichen Speisekarte und guter Qualität.*

*Später haben wir das Restaurant Arkade errichtet, das wir als eigenes Unternehmen verpachtet haben. Es war sehr beliebt. Da hatten wir verschiedene Köche als Betreiber.*

*Der erste, der das Clubhotel in unserem Auftrag gemanaget hat, war Graf Adam Hoyos. Er hatte Erfahrung, weil er in Kitzbühel schon Hotels leitete.*

*Wir haben auch ein kleines Geschäft eingerichtet. Das war sehr wichtig, denn es gab ja in Hinterthal nichts zu kaufen, in Maria Alm schon, aber wenig, man musste eigentlich nach Saalfelden fahren. Und da haben wir einen Laden für Kaffee, Zucker, Mehl, Eier und Gebäck betrieben, sodass man sich ein Frühstück machen konnte. Das konnten die Gäste vom Clubhotel alles im Haus kaufen, das war sehr praktisch.*

*Wegen der Freunde, die hauptsächlich das Clubhotel besuchten, war es sehr wichtig, dass wir im alten Teil wohnten. Ich erinnere mich an Prof. Rüther und Familie Liebe aus Düsseldorf. An die Familien Mars und an Graf Boisgelin, die alle in Hintertal ansässig geworden sind. Die waren dann 1963 die Mitbegründer der Hinterthaler Entwicklungs- und Aufbau-Gesellschaft HEAG.*

*Die Stammgäste vom Clubhotel waren alle so von Hintertal begeistert, dass sie Grundstücke gekauft und selber gebaut haben.*

*Den Faschinglift haben wir 1961 allein gebaut. Es war die Idee meines Mannes, eine Schihütte zu bauen für den Einkehrschwung. Und da hat mein Mann von der Alm ganz oben einen Scherm, wo im Sommer das Vieh hinein konnte, zerlegt und herunter transportiert. Das war dann die Almbar, sie war sehr beliebt, da konnte man gut essen und so ist es auch heute noch.*

*Der Faschinglift hat viele Familien mit Kindern angezogen, aber das war auf die Dauer nicht ausreichend und dann haben mein Mann und die HEAG einen anspruchsvolleren Lift beim Hochmais geplant, wo auch bessere Fahrer hinkommen konnten. Der Hochmais hieß damals Schwaiger-Mais, weil es zum Schwaigergut gehörte.*

*Nach der Sonntagsmesse ging mein Mann ins Gasthaus und hat den Bauern, wie es der Brauch ist, die neuen Pläne erzählt, und dass am Schwaigermais ein Lift hinkommen muss. Er hat das blumenreich erklärt und nach einer Pause erhebt der alte Botenwirt seine Stimme: „Na, Herr Spitzzy, das sage ich Ihnen, am*

*Schwaiger-Mais, da kann keiner schifahren!“ Und jetzt ist es der beliebte Einstieg in die Hochkönig-Schiregion.*

*Mein Mann hat dann gefunden der Name Schwaigermais zieht nicht und wir nannten es um in Hochmais.*

*1985 haben wir dann das Clubhotel unseren Kindern übergeben und mein Sohn Miguel hat es dann noch mit seiner Frau vier Jahre weiter geführt.*

*Er hatte den Auftrag, es bei günstiger Gelegenheit zu verkaufen. Und 1989 kam es dann zum Verkauf an die an die **Holiday Feriendorf Bau- und Betriegsgesellschaft m.b.H.***

## Schwaigerlehen und Clubhotel in der erste Ausbaustufe



*Schwaigerlehen alt 1938*



*Schwaigerlehen 1960 beim Hotelanbau*



*Schwaigerlehen 1962 mit dem Clubhotel-Anbau*



*Das Clubhotel und der Florysee*

## Bilder Clubhotel im Winter

Bilder: Claus Rütter



*Clubhotel links im Bild*



*Clubhotel rechts im Bild*



*Clubhotel mit Bauernhaus*



*Eingang Clubhotel*

## Clubhotel im Winter

Bilder: Claus Rütter



*Clubhotel und rechts der Faschinglift*



*„Piste“ des Faschingliftes*



*Clubhotel und Liftstütze des Faschingliftes*

## Clubhotel mit Florysee

Bilder: Claus Rütter



*Neuanlage des Florysees*



*Clubhotel rechts*



*Clubhotel und Flory-See mit 2 Segelbooten für Kinder*

# Hotelprojekt der Holiday Feriendorf Bau- und Betriebsges. m.b. H

Das Clubhotel war 1989 an die „*Holiday Feriendorf Bau- und Betriebsges. m. b. H.*“ verkauft worden.

Die neuen Besitzer wollten das Clubhotel touristisch weiter entwickeln und gewannen dafür als Betreiber die international tätigen TUI-Reisen. Es war eine große Hotelanlage mit 550 Betten mit zugehöriger Gastronomie geplant, also keine Ferienwohnungen, sondern „warme“ Betten.

Durch die internationale Immobilienkrise Anfang der 90-er-Jahre und die restriktive Ortspolitik von Maria Alm unter Bürgermeister Helmut Stöckl wurde jedoch die Umsetzung unmöglich gemacht, zumal auch die örtliche Bevölkerung wenig Weitblick zeigte.

Von der Entscheidung der Gemeinde beeindruckt war auch die Presse negativ zu diesem Projekt eingestellt, wie folgender polemische Artikel in der **Pinzgauer Post** am 27. September 1990 bezeugt:

## *Hinterthal macht gegen Hotelprojekt mobil*

*2000 Gästebetten bei 200 Einwohnern*

*Schon heute hält dieser Ortsteil der Gemeinde Maria Alm, dem „Nobelviertel“ Hinterthal, einen österreichischen Rekord. Auf die rund 200 Einwohner kommen nicht weniger als 2000 Gästebetten und über 500 Ferienwohnungen.*

*Nun plant die „Holiday Feriendorf Bau- und Betriebsges. m. b. H.“, eine Tochterfirma der Salzburger Sparkasse, den Bau eines Hoteldorfes mit zusätzlichen 550 Betten.*

*Die ortsansässige Bevölkerung - sie lebt beinahe ausschließlich vom Fremdenverkehr - macht dagegen mobil. Im Zuge einer Unterschriftenaktion sprechen sich bereits 90 Prozent der Hinterthaler gegen das Projekt aus.*

*Drohende Überfremdung, die Aussicht auf überfüllte Lifte und Pisten, eine Gefährdung der bestehenden Struktur des Fremdenverkehrs, lassen den Hinterthalern kalte Schauer über den Rücken laufen.*

*Die zur Verbauung anstehende Fläche sei nach Bürgermeister Helmut Stöckl als erweitertes Wohngebiet ausgewiesen, wodurch der Entstehung von Zweitwohnsitzen automatisch ein Riegel vorgeschoben ist.*

Dieses Projekt war also gescheitert und in den folgenden Jahren bis 2001 verfiel das leerstehende Clubhotel zu einem „Schandfleck“ von Hinterthal und wurde das Ziel für Vandalenakte wie Wandschmierereien und eingeschlagene Fensterscheiben.



*Das Clubhotel 1999 mit Wandschmierereien bei den Kellerfenstern*

*Bild: Onno de Fries*

## Clubhotel Neu ab 1999

**Onno de Fries** berichtet über das neue Clubhotel:

Von der Skipiste neben der Almbar sahen wir an einem sonnigen Tag im März die Ruine des Clubhotel Hinterthal, das jahrelang unbewohnt war. An den Wänden waren Graffiti, die Fenster waren zertrümmert und das Dach war rostig. Aber es war noch immer ein markantes Gebäude in wunderbarer Lage im Tal. Es war das Jahr 1999 und ich sprach mit meiner Mutter Amelia, die neben mir stand, als wir die Ruine betrachteten. Ich fragte sie, ob wir etwas damit machen könnten.

Der damalige Besitzer des Clubhotels, das sich auf einer Fläche von 30 Hektar Land befand, war die „**Holiday Feriendorf Bau- und Betriebsges. m. b. H.**“, eine Tochtergesellschaft der Salzburger Sparkasse.

Der Fasching Skilift, der Florysee, die Almbar und große Flächen des Waldes und Grünlands waren Teil dieses Besitzes.

Von der Bank wurde ein großes Hotelprojekt entwickelt, aber die Realisierung stieß auf den Widerstand der Gemeinde Maria Alm unter Bürgermeister Helmut Stöckl.

Ich nahm mit Dr. Kühner von der Bank 1999 Verbindung auf und das führte schließlich zum Kauf dieser Liegenschaft.

Das Projekt wurde von unserer Familie betrieben zusammen mit den Familien Dirk van den Broek, Ron van der Vliet und Harry van Dort, die bereit waren für dieses Abenteuer mit jeweils 25 % Beteiligung einzusteigen.

Im Herbst 2001 wurde der Kauf abgeschlossen.



*Dirk van den Broek, Alois Schwaiger (Autor), Onno de Vries, Ron van der Vliet, Harry van Dort*

*Quelle: Onno de Vries*

Die Almbarr stand leer und Alois Herzog, der Erfinder der spezifischen Almbarratmosphäre, zog sich nach langen Jahren von der Miete zurück und wir fanden Sacha Akin als Mieter und er ist dies bis heute geblieben.

In und rund Amsterdam haben sich die vier neuen Besitzer dann regelmäßig getroffen und an der Entwicklung des Projekts **Clubhotel Hinterthal - Ein neues Resort in den Alpen**“, gearbeitet. Es wurde beschlossen, dass ich als Führer und Architekt die laufende Verwaltung übernehmen und regelmäßig über das Projekt berichten solle. Meinen alter Ski-Freund Wilfried Grubhofer ernannten wir als Steuerberater und wir hatten eine Zusammenarbeit mit Architekt Christoph Herzog in Saalfelden.

Für die Entwicklung der Pläne für das neue Clubhotel kaufte meine Mutter Amelia Baugrund für den späteren **Amelias Corner**, und wir entwickelten diesen Standort als Teil des künftigen Projekts.

In Absprache mit Notar Robert Thaler und dem damaligen Bürgermeister von Maria Alm, Hans Langreiter, ist 2003 das Geschäftskonzept des Clubhotels und der Club Hotel Hinterthal GmbH entwickelt worden.

In den Jahren 2002 und 2003 entstand allmählich die architektonische Gestaltung des Projekts. Den Ausgangspunkt bildet der Florysee, der ursprünglich kleiner war, aber wunderschön und der nun leicht

vergrößert gegenüber dem Hauptgebäude liegt.

Das ursprüngliche Gebäude bestand aus einem alten Bauernhaus, das aus der Urzeit von Hinterthal um 1600 stammt und der eine Erweiterung in den Jahren 1955-1960 zum damaligen „Clubhotel“ der Familie Spitzzy erfahren hat. Es wurde vereinbart, dass nur die alten Teile des Bauernhauses erhalten bleiben und der Rest zerstört und wieder aufgebaut werden soll.

Die Baugenehmigung für das Hauptgebäude und das Gebäude Amelias Corner wurden in den Jahren 2002-2003 gewährt.

Am Anfang war der Amelias-Corner eine Etage höher geplant, aber auf Antrag des Bürgermeisters wurde er auf Betreiben der Anwohner eine Etage niedriger realisiert.

Neben dem ursprünglichen Hauptgebäude war auch ein zweites gleiches Gebäude geplant, das aber später abgeändert wurde zu einer kleinen Straße mit einer Reihe von Einfamilienhäusern auf beiden Seiten der Straße, die wir „Lodges“ genannt haben.

Die Planung der Gemeinde Maria Alm für den Hüttbachweg fiel ebenfalls in diese Zeit. Die Familien Breitfuss und Schwaiger kauften von der Salzburger Sparkasse noch vor uns einige der Grundstücke. Die Konstruktion der Retentionsbecken und verschiedener Einrichtungen gegen Überschwemmungen wurden von der Wildbach- und Lawinenverbauung realisiert, sodass in der „Gelbe Gefahrenzone“ entlang des Hüttbachwegs gebaut werden konnte.

Mit dem Grafik-Designer Gijsbert Dijker entwarfen wir das Logo, den Stil und einen Verkaufsprospekt für das Projekt mit dem Titel „Ein Neues Hoteldorf in Österreich“ („A new Resort in Austria“). Diese Broschüre ist zur Veranschaulichung auch in dieser Chronik abgebildet. Ziel war, mit diesem Prospekt Interessenten für den Kauf von Wohnungen und Lodges zu gewinnen.

Die ersten Käufer waren 2002 Peter und Tineke Kuipers, die bereits im Besitz einer Wohnung in Hinterthal waren. Sie kauften 2003 zwei der Baugrundstücke und mit Architekt Norbert Machreich eine neue Clubhotel Hinterthal „Lodge“. Erst 2009 verkauften sie das Haus wieder. Harry van Dort, der auch seit einiger Zeit mit mir für den Entwurf seines neuen Hauses gearbeitet hat und Jeanette van den Broek beschlossen den Kauf einer Wohnung im Clubhotel. Das waren die drei ersten neuen Besitzer.

Nach einem Gespräch mit Dirk van den Broek, Lusitanahof Ltd. von Joao und Marijke und der Familie Fritz von der Schulenburg wurde 2004 auch der Erwerb von Bauland beschlossen.

Im Laufe des Jahres 2004 sind die Baugenehmigungen, und die Bau-Gewerberechtliche Bewilligung gewährt worden und es begannen auch Konsultationen mit Beratern für die technischen Anlagen und ortsansässigen Bauunternehmern. Das Bauunternehmen Oberrater und Firmen für noch ca. 15 Gewerke wurden ausgewählt und die wichtigen Teile

des Gebäudes ausgeschrieben. Das Projekt stand nach dem Sommer 2014 bereit für die Realisierung... nur waren nicht genügend Käufer gefunden, um das Hauptgebäude und den Amelias Corner zu verwirklichen.

In Amsterdam kam ich in Kontakt mit der international tätigen Gruppe „**La Perla International Living**“ . Mein Freund Herwin Postema hatte von ihnen ein schönes Apartement in Marbella, Spanien, gekauft und mich Direktor Geert Duizendstraal vorgestellt. La Perla sollte mit dem Projekt auch in Österreich Fuß fassen und damit die Welt erobern.

Im Oktober 2004 übernahm La Perla International Living das Projekt Clubhotel Hinterthal von den vier Holländern durch den Kauf der Aktien von der Holiday Feriendorf GmbH. An diesem Tag hat auch Theo ten Tije beschlossen, ein Grundstück zu kaufen und war der erste Käufer von La Perla.

La Perla begann dann mit den Abriss des alten Clubhotels und den Bau des neuen Clubhotel Hinterthal und des Gebäudes Amelias Corner.

Die professionellen Marketing-Vorhaben von La Perla konzentrierten sich vom Büro in Amsterdam aus in erster Linie auf die bestehenden Beziehungen und den Kundenstamm von La Perla und dann durch Werbung auf Käufer in London. In relativ kurzer Zeit konnten wir praktisch alle verbleibenden Baulose und Wohnungen verkaufen.

In dieser Zeit kauften die Familien Perry, Wybrow, Wrigley, Niblet, Belonogoff, Matthews ihre Wohnungen im Clubhotel. Auch die Familien Van Elswijk, Hoevenaars, Van Belle, Verver, Itjeshorst kauften ein Grundstück oder eine Wohnung. Baugrundstücke am Hüttbachweg wurden zu diesem Zeitpunkt auch an die Familien Zevenbergen und Aitken verkauft.

Mit Weihnachten 2006 wurden alle Wohnungen im Hauptgebäude und Amelias-Corner bereits von den neuen Eigentümern bewohnt. Mit einem festlichen Abendessen in Amelias Corner wurde der Erfolg und die Umsetzung des Projektes gefeiert.

In den **Salzburger Nachrichten** ist am 10.3.2006 folgender positive Artikel über das neue Clubhotel-Projekt erschienen:

### **Hinterthal: neue Ferienanlage mit Appartements und Lodges**

*La Perla International Living* mit Hauptsitz in Amsterdam hat sich mit Erfolg darauf spezialisiert, an attraktiven Plätzen wie unter anderem in der französischen Dordogne, im spanischen Andalusien oder in Antigua Ferienimmobilien zu errichten und diese zu verkaufen.

*Vor kurzem fertiggestellt wurde das jüngste Projekt im Zentrum von Hinterthal nahe Saalfelden. Die schmucke Anlage besteht aus 14 hochwertigen Appartements, die sich im fast zur Gänze neu errichteten Clubhotel Hinterthal sowie in einem*

*Nebengebäude befinden. Die Appartements sind zwischen 80 und 250 Quadratmeter groß und verfügen neben Wohn- und Badezimmern über zwei bis vier Schlafzimmer.*

*Gemeinsam mit dem holländischen Architekten **Onno de Vries** entwickelte Architekt **Christoph Herzog** eine zeitlose, von modischen Einflüssen unberührte, alpine Architektursprache. Die Gebäude fügen sich gut in das weitgehend intakte, alpine Landschaftsbild ein. Gleichzeitig bieten die Appartements höchsten Wohnkomfort sowie ein hohes Maß an Ausgewogenheit und Geschmack bei Proportionen, Farben und Formen.*

*Harmonisch um den Florysee komponiert stärkt das Clubhotel mit Haupthaus, Restaurant, Tiefgarage und mehreren Lodges das dörfliche Zentrum Hinterthals. Das öffentliche Restaurant, ein neues Highlight des Ortes, hat 55 Sitzplätze, eine attraktive Terrasse, einen wunderschönen und gut sortierten Weinkeller sowie eine Bar mit TV-Großbildschirm.*

*Geöltes Lärchenholz, grob behauenes Natursteinmauerwerk aus hiesigem Kalkgebirge, Glas, Kupfer und Waschelputz prägen das Äußere und das Innere des exklusiven Resorts. Mächtige Vordächer, Fachwerke und Pfettendachstühle trotzen jenen Schneemassen, die alljährlich den Winter in Hinterthal zum besonderen Erlebnis für Einheimische und Gäste werden lassen.*

*„Alle 16 Lodges am See sowie der Großteil der Appartements sind bereits verkauft, vornehmlich an niederländische und britische Investoren“ freut sich DI Heinz Nagl, Regional Director Austria von La Perla Living Austria GmbH über die*

*große Nachfrage. „Einige wenige Appartements stehen noch zum Verkauf.“*

*Die Eigentümer legen Wert darauf, dass ihre Immobilie über den Großteil des Jahres weitervermietet wird. „Wir kümmern uns dabei nicht nur um die Vermietung, sondern auch um alle anfallenden Serviceleistungen wie Reinigung, Verpflegung des Gastes und vieles mehr“, erläutert Heinz Nagl.*

*Die offizielle Eröffnung der Ferienanlage ist für Juni 2006 geplant.*

Im Zeitraum zwischen 2006 und 2009 ging es zunächst langsam aber später schneller mit La Perla bergab.

In der globalen Finanzkrise ab 2008 verschlechterte sich der Markt für La Perla und es folgte letztlich ihr Konkurs. Im Jahr 2007 hat meine Familie noch die letzten beiden Baugrundstücke für Lodge zwei & drei am Florysee gekauft und dort sechs Wohnungen gebaut.

Im Jahr 2009 übernahm eine Gruppe von 10 Eigentümern des Clubhotels die restlichen Anteile von La Perla in der Clubhotel Hinterthal GmbH, die Almbar, die Skipiste, der Wald um ihn herum, aber auch das Restaurant Amelias Corner gehörten zu dieser Transaktion und wurden Aktiva der Clubhotel Hinterthal Immobilien GmbH, die seit 2017 eine Namensänderung in „**Hinterthal Development GmbH.**“ durchführte.

# Cubhotel Neu

Bilder: Onno de Vries



*Das Clubhotel und Resident Lodges im Sommer und im Winter*



*Das Clubhotel und Resident Lodges*



*Hotel mit Florysee und Steinernem Meer*



*Hotel mit Bauernhaus-Eingang*



*Hotel mit Florysee  
und Lodges*



*Hotel  
Eingangssicht*



*Hotel Winteransichten*



*Hotel mit Tiefgaragen-Einfahrt und Amelias-Corner mit dem Restaurant im Sommer und im Winter*





*Amalias - Corner*



*Bauernhaus-Ansichten*



*Ansicht Faschinglift*

## Chalets



## Chalets





*Jagdstube in der Almbar*



*Jagdtrophäe*



*Logo Clubhotel - Hinterthal*



*Gebirgs-Panorama bei Hinterthal*



*Teufelslöcher im Hochkönigsgebirge*



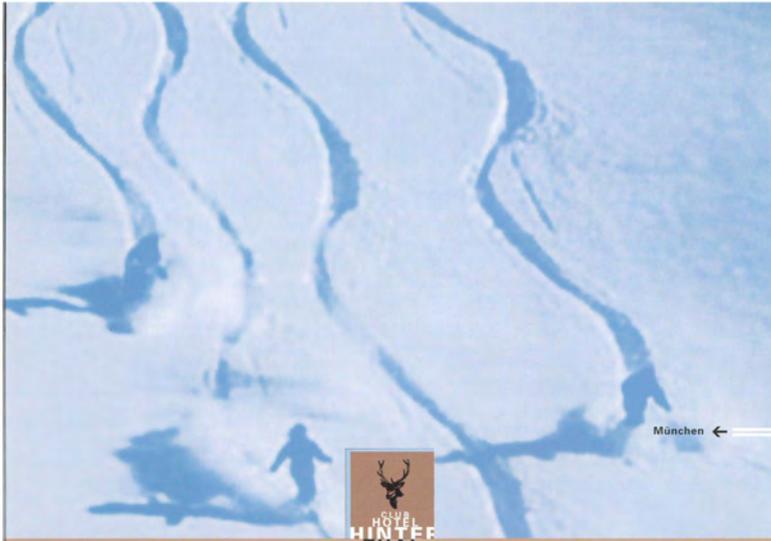
*Hinterthal mit Steinernem Meer und rechts Hochkönig*

## Lageplan Clubhotel und Resident Lodges



*Das Clubhotel und die Resident-Lodges am Florysee*

# Werbeprospekt von La Perla für Clubhotel 2003



München ←

St. Johann in Tirol ●

## Willkommen in Clubhotel Hinterthal

← Innsbruck

### Clubhotel Hinterthal, die Initiative

Das Projekt ist eine Initiative der Holiday Feriendorf Bau- und Betriebs-gesellschaft m.b.H., Mauracherstraße 9, 5020 Salzburg.

Die 'Holiday GmbH' ist eine Betriebsgesellschaft von: Harke de Vries International B.V., WEAP Vastgoed Holding B.V., Bredalar N.V. und ENJEJE beleggingsmaatschappij B.V. Geleitet wird die 'Holiday GmbH' von Wilfried Grubhofer und Onno de Vries.

### Clubhotel Hinterthal, der Plan

Der Plan umfasst in großen Zügen folgende Bestandteile:

- » Das alte Clubhotel oder 'Haus 1'; mit insgesamt 9 Wohnungen.
- » Eine Tiefgarage mit 10 zu den Apartments gehörenden Einzelgaragen und 10 Stellplätzen.
- » Das ehemalige Restaurant 'Arcade' wird, sobald ein geeigneter Betreiber gefunden wurde, wieder als Restaurant in Betrieb genommen.
- » 3 Lodges an der Westseite des Floryssees.
- » 8 Lodges an der Ostseite des Floryssees.
- » Amelia's Corner mit der zentralen Rezeption, einer kleinen Gaststätte rund um den großen Kamin und einem Weinkeller (alles Parterre).
- » Im 1. Stock von Amelia's Corner befindet sich 1 Wohnung.
- » Die 8 Bauparzellen an der Südseite des Floryssees gehören nicht zum Hotel. Sie werden separat verkauft und sind für Dauerbewohnung gedacht.



## Die beste alpine Architektur

- » Insgesamt ergibt dies 29 einzelne Parzellen mit eigener Register-nummer im österreichischen Grundbuch.
- Die Zeichnungen der Architekten und die Baubeschreibung werden Ihnen auf Anfrage zugestellt.

### Clubhotel Hinterthal, das Konzept

Die Eigentümer der Wohnungen, der Häuser, des Restaurants und von Amelia's Corner bilden gemeinsam das Clubhotel Hinterthal. Außer dem vollständigen Besitz der Immobilie (Wohnungseigentumsrecht oder 'Haus') erwirbt man gleichzeitig einen Anteil an der Clubhotel Hinterthal GmbH. Die Betreuung des Hotels bleibt so in Händen der Eigentümer der Immobilie.

### Die Clubhotel Hinterthal GmbH

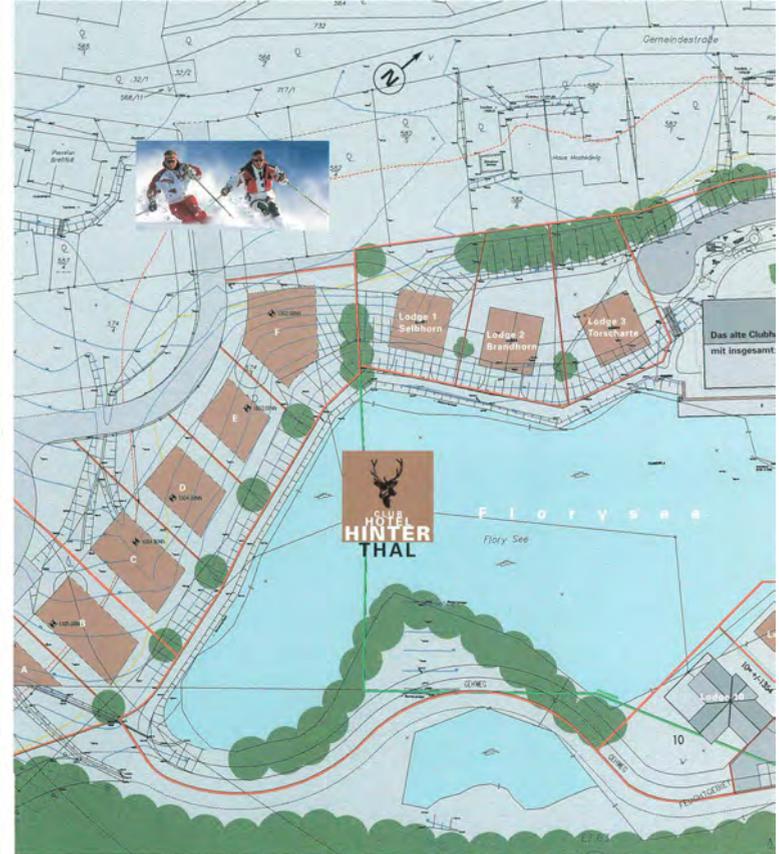
Die Clubhotel Hinterthal GmbH stellt den Eigentümern und den Gästen des Hotels Service und Dienstleistungen zur Verfügung. Die Clubhotel Hinterthal GmbH sorgt für die notwendigen Maßnahmen bezüglich Reinigung, Gartenpflege, Schneeräumung im Winter usw. Außerdem übernimmt die Clubhotel Hinterthal GmbH im Namen der Eigentümer die Vermietung und Betreuung der Wohnungen und Häuser. Zu diesem Zweck richtet die GmbH eine Rezeption im beim Eingang des Projekts zu realisierenden Gebäude 'Amelia's Corner' ein.



Die zu erwartenden Erträge aus der Betreibung des Hotels und der Vermietung der Wohnungen und Häuser werden einer näheren Untersuchung unterworfen. Exemplare dieser Modelle werden Ihnen auf Anfrage zugestellt. Das Niveau und die Bestandteile des Services für die Hotelgäste werden noch untersucht und stellen auch in Zukunft für die Teilhaber und das Management der Clubhotel Hinterthal GmbH einen Aspekt dar, dem ständige Aufmerksamkeit gilt. Die Teilhaber stellen das Management der Clubhotel Hinterthal GmbH ein. Für weitere Informationen über die GmbH verweisen wir auf die Statuten, die Ihnen auf Anfrage zugestellt werden.

#### The Old Clubhotel

Im alten Clubhotel befinden sich die Wohnungen 1 bis 9, die Tiefgarage und das Restaurant 'Arcade'. Das alte Clubhotel steht an derselben Stelle wie das ursprüngliche Gebäude. Nur der im 17. Jahrhundert errichtete Teil ist, in restaurierter Form, erhalten geblieben. Dieser historische Bau befindet sich an der Nordseite des Gebäudes und wird nach der Restaurierung Wohnung Nr. 1. Pro Stockwerk befinden sich im Gebäude 3 großzügige Wohnungen, jede hat einen einzigartigen, eigenen Charakter aufgrund der Unterschiede bezüglich Sonnenlage und Aussicht. Auch die unterschiedliche Situierung mit eigener Terrasse und eigenem Garten in den Parterrewohnungen und den Balkonen und den Entresols unter der sichtbaren hölzernen Dachkonstruktion in den Etagewohnungen tragen zur Einzigartigkeit jeder Wohnung bei.



Clubhotel Hinterthal, der Plan  
Der Plan umfasst in großen Zügen folgende Bestandteile:  
Das alte Clubhotel oder 'Haus 1'; mit insgesamt 9 Wohnungen.  
Eine Tiefgarage mit 10 zu den Appartements gehörenden Einzelgaragen und 10 Stellplätzen.  
Das ehemalige Restaurant 'Arcade' wird, sobald ein geeigneter Betreiber gefunden wurde, wieder als Restaurant in Betrieb genommen.  
3 Lodges an der Westseite des Florysees.  
8 Lodges an der Ostseite des Florysees.

Amelia's Corner mit der zentralen Rezeption, einer kleinen Gaststätte rund um den großen Kamin und einem Weinkeller (alles Parterre). Im 1. Stock von Amelia's Corner befindet sich 1 Wohnung.  
Die 8 Bausparzellen an der Südseite des Florysees gehören nicht zum Hotel. Sie werden separat verkauft und sind für Dauerbewohnung gedacht.  
Insgesamt ergibt dies 29 einzelne Parzellen mit eigener Registernummer im österreichischen Grundbuch.



Über einen gläsernen Lift bei den Haupteingängen und in der Tiefgarage gelangt man in die Wohnetagen. Zu jeder Wohnung gehört eine in der Tiefgarage gelegene Einzelgarage und ein Abstellraum. In der Tiefgarage befinden sich zudem 10 weitere Stellplätze: 1 Stellplatz ist für die Bewohner der Wohnung in Amelia's Corner reserviert, die anderen 9 sind für die Gäste und/oder Eigentümer des Clubhotels. Das Gebäude verfügt über einen Gemeinschaftsraum, der sich in Eingangsnähe im Parterre befindet. Je nach Wünschen der zukünftigen Eigentümer und des Hotelmanagements wird dieser Raum als Lounge, Bar, Bibliothek, Fernseh- oder Tagungsraum eingerichtet.

#### Lodges

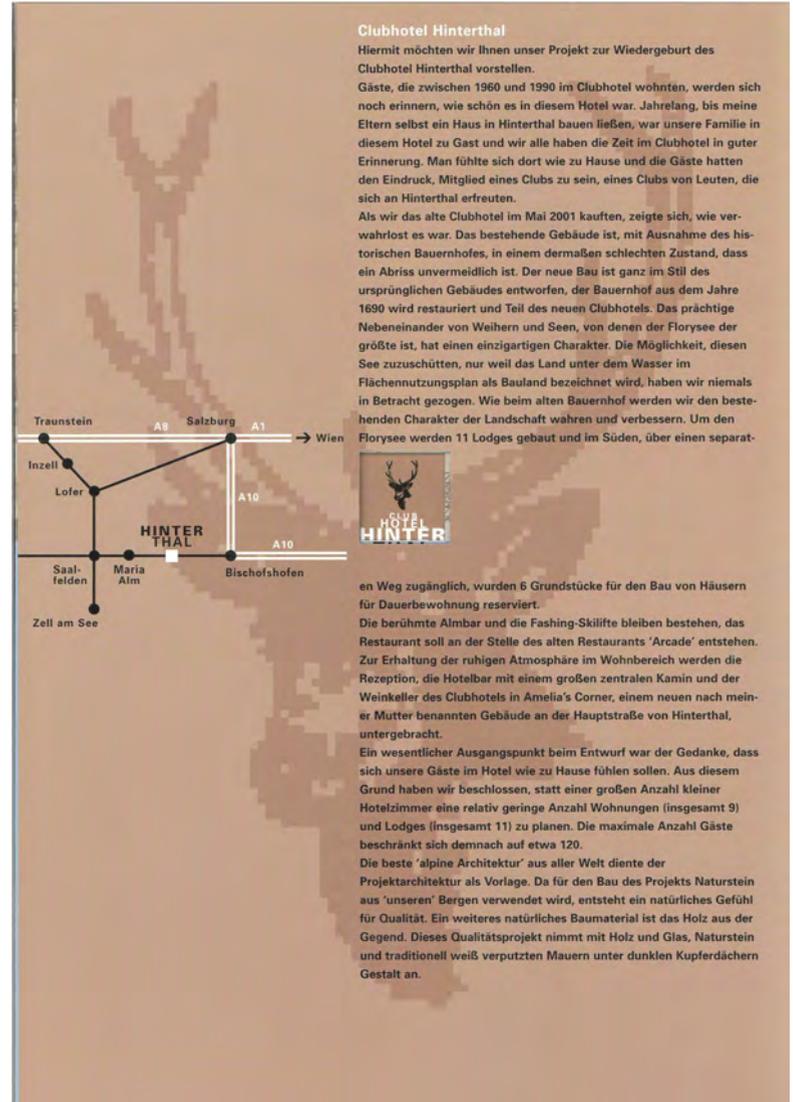
Am Florysee befinden sich an der Ostseite acht und an der Westseite drei frei stehende Lodges. Die Lodges werden für die Privatpersonen, welche die Initiative dazu ergreifen, den Wünschen gemäß erstellt und bilden organisatorisch und architektonisch einen Bestandteil des Clubhotel Hinterthal.

#### Amelia's Corner

Das Gebäude beim Eingang des Clubhotels wurde nach der Initiantin Amelia Louisa de Vries-Dompeling benannt. Es liegt zentral, an der Hauptstraße des Dorfes und beherbergt im Parterre die Rezeption des Hotels. Neben der Rezeption befinden sich eine kleine Gaststätte mit



etwa 50 Sitzgelegenheiten um einen großen Kamin, eine Bar und eine kleine Küche. Im Keller befinden sich neben den Sanitäranlagen ein Lager, ein großer Weinkeller und eine kleine Bar. Im 1. Stock befindet sich 1 großzügige Wohnung. Diese Wohnung verfügt über einen eigenen Parkplatz in der Tiefgarage des Clubhotels.

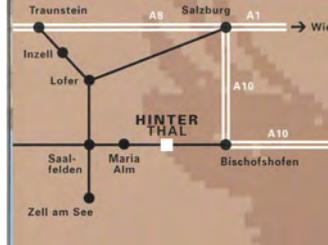


#### Clubhotel Hinterthal

Hiermit möchten wir Ihnen unser Projekt zur Wiedergeburt des Clubhotel Hinterthal vorstellen.

Gäste, die zwischen 1960 und 1990 im Clubhotel wohnten, werden sich noch erinnern, wie schön es in diesem Hotel war. Jährelang, bis meine Eltern selbst ein Haus in Hinterthal bauen ließen, war unsere Familie in diesem Hotel zu Gast und wir alle haben die Zeit im Clubhotel in guter Erinnerung. Man fühlte sich dort wie zu Hause und die Gäste hatten den Eindruck, Mitglied eines Clubs zu sein, eines Clubs von Leuten, die sich an Hinterthal erfreuten.

Als wir das alte Clubhotel im Mai 2001 kauften, zeigte sich, wie verwahrlost es war. Das bestehende Gebäude ist, mit Ausnahme des historischen Bauernhofes, in einem dermaßen schlechten Zustand, dass ein Abriss unvermeidlich ist. Der neue Bau ist ganz im Stil des ursprünglichen Gebäudes entworfen, der Bauernhof aus dem Jahre 1690 wird restauriert und Teil des neuen Clubhotels. Das prächtige Nebeneinander von Weilern und Seen, von denen der Florysee der größte ist, hat einen einzigartigen Charakter. Die Möglichkeit, diesen See zuzuschützen, nur weil das Land unter dem Wasser im Flächennutzungsplan als Bauland bezeichnet wird, haben wir niemals in Betracht gezogen. Wie beim alten Bauernhof werden wir den bestehenden Charakter der Landschaft wahren und verbessern. Um den Florysee werden 11 Lodges gebaut und im Süden, über einen separat-



en Weg zugänglich, wurden 6 Grundstücke für den Bau von Häusern für Dauerbewohnung reserviert.

Die berühmte Almbar und die Fashing-Skiflits bleiben bestehen, das Restaurant soll an der Stelle des alten Restaurants 'Arcade' entstehen. Zur Erhaltung der ruhigen Atmosphäre im Wohnbereich werden die Rezeption, die Hotelbar mit einem großen zentralen Kamin und der Weinkeller des Clubhotels in Amelia's Corner, einem neuen nach meiner Mutter benannten Gebäude an der Hauptstraße von Hinterthal, untergebracht.

Ein wesentlicher Ausgangspunkt beim Entwurf war der Gedanke, dass sich unsere Gäste im Hotel wie zu Hause fühlen sollen. Aus diesem Grund haben wir beschlossen, statt einer großen Anzahl kleiner Hotelzimmer eine relativ geringe Anzahl Wohnungen (insgesamt 9) und Lodges (insgesamt 11) zu planen. Die maximale Anzahl Gäste beschränkt sich demnach auf etwa 120.

Die beste 'alpine Architektur' aus aller Welt diente der Projektarchitektur als Vorlage. Da für den Bau des Projekts Naturstein aus 'unseren' Bergen verwendet wird, entsteht ein natürliches Gefühl für Qualität. Ein weiteres natürliches Baumaterial ist das Holz aus der Gegend. Dieses Qualitätsprojekt nimmt mit Holz und Glas, Naturstein und traditionell weiß verputzten Mauern unter dunklen Kupferdächern Gestalt an.

### Architektur

Ein Architektenteam von De Vries Bouma Architecten in Amsterdam ist in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Christoph Herzog aus Saalfelden und dem Architekten Norbert Machreich aus Maria Alm für die Architektur dieses Projekts verantwortlich.

### Planung & einzelne Abschnitte

Die Zeitplanung des Projekts sieht folgendermaßen aus:  
Verfahren für das Einholen der Baugenehmigung: April bis Oktober 2003.

Verkauf: ab Juni 2003.

Baustart: Mai 2004.

Abnahme und Inbetriebnahme: Oktober 2005.

Das Projekt kann je nach Verkauf und Fortgang des Verkaufs in Abschnitten realisiert werden.

### Clubhotel Hinterthal, steuerliche Aspekte

Der Artikel von Wilfried Grubhofer bezüglich der steuerlichen Aspekte des Projekts wird Ihnen auf Antrag zugestellt.

### Clubhotel Hinterthal, Wohnungs- oder Lodgekauf

Die Koordination des Verkaufs übernimmt Onno de Vries.

Der Makler Johann Muzak aus Saalfelden und Herr Johann Breitfuss von der Raiffeisenbank Maria Alm Hinterthal können im Namen und im Auftrag des Verkäufers bei Kauf und Verkauf vermitteln.



Zuständig für die notarielle Abwicklung der Transaktionen ist der Notar Dr. Robert Thaller, A-5760 Saalfelden, Almer Straße 5, Tel. +43 (0) 6582 722 08, Fax +43 (0) 6582 722 08 25.

Der Notar Dr. Robert Thaller übernimmt ebenfalls die Treuhandaufwicklung von Kauf und Verkauf. Für Auskünfte und Beratung hinsichtlich des Kaufvertrags hat sich der Notar bereit erklärt, Sie persönlich zu einem informativen Gespräch zu empfangen.

Verfügbarkeit und Kosten der Wohnungen und Lodges entnehmen Sie bitte der Preisliste. Diese Preisliste enthält auch eine Übersicht der Kosten des Anteils und der Höhe der in die Clubhotel Hinterthal GmbH einzubringenden Agioreserve.

Änderungen in der Preisliste aufgrund von Reservierungen und Transaktionen werden von Onno de Vries verarbeitet. Ein neues Exemplar der Preisliste steht Ihnen auf Anfrage zu Verfügung.

### Onno de Vries

KNSM-iaan 135, 1019 LB Amsterdam, Niederlande.

Tel. +31 (0) 20 419 14 00

Fax +31 (0) 20 419 14 44

E-Mail: [onnodevries@devriesbouma.nl](mailto:onnodevries@devriesbouma.nl)

[www.clubhotel-hinterthal.com](http://www.clubhotel-hinterthal.com)

Amsterdam, im November 2003

## Clubhotel • Ground floor • Apartment 1

### Net surface:

Livingroom	32,20 m <sup>2</sup>
Hall	41,01 m <sup>2</sup>
Breakfast Kitchen	20,39 m <sup>2</sup>
Bedroom 1	16,80 m <sup>2</sup>
Bathroom 1	4,05 m <sup>2</sup>
Bedroom 2	18,77 m <sup>2</sup>
Bathroom 2	7,41 m <sup>2</sup>
Bedroom 3	20,53 m <sup>2</sup>
Bathroom 3	9,14 m <sup>2</sup>
Toilet	2,57 m <sup>2</sup>
Storeroom	3,97 m <sup>2</sup>

Total net surface: 176,84 m<sup>2</sup>

Terrace 169,81 m<sup>2</sup>

### Overview



## Clubhotel Hinterthal

# Betriebskonzept Clubhotel Hinterthal

## I. Präambel

Das **Clubhotel Hinterthal** ist gemäß § 33 S-ROG als Beherbergungsgroßbetrieb gewidmet. Die Bauten, bestehend aus drei Gebäudekomplexen mit mehreren Appartements sowie mehreren Lodge-Gebäuden, stehen in einem räumlichen Naheverhältnis und bilden eine funktionale Einheit. Nach derzeitigem Stand sind im gesamten Gebiet des Beherbergungsgroßbetriebs Clubhotel Hinterthal 166 Betten in 83 Gästezimmer (nach der beantragten Erweiterung Lusitanahof Limited Lodge 8 und Lodge 13 gesamt 172 Betten und 86 Gästezimmer) vorhanden.

Die Gästezimmer gliedern sich auf folgende Objekte wie folgt:

Am Florysee 1: 2 Appartements mit je 4 Betten und je 2 Gästezimmern

Am Florysee 2: 3 Appartements mit je 4-8 Betten und je 2-4 Gästezimmern

Am Florysee 3: 3 Appartements mit je 6-8 Betten und je 3-4 Gästezimmern

Am Florysee 4: Lodge mit 6 Betten und 3 Gästezimmern

Am Florysee 5: 12 Appartements mit je 4-6 Betten und je 2-3 Gästezimmern

Am Florysee 6: Lodge mit 8 Betten und 4 Gästezimmern

Am Florysee 7: Lodge mit 8 Betten und 4 Gästezimmern

Am Florysee 8: Lodge mit 8 (12) Betten und 4 (6) Gästezimmern

Am Florysee 9: Lodge mit 8 Betten und 4 Gästezimmern

Am Florysee 11: Lodge mit 8 Betten und 4 Gästezimmern

Am Florysee 12: Lodge mit 8 Betten und 4 Gästezimmern

Am Florysee 13: Lodge mit 6 (8) Betten und 3 (4) Gästezimmern

Jeder Eigentümer eines Wohnungseigentumsobjekts oder einer Liegenschaft samt Gebäude ist zwingend Mitglied der **Clubhotel Hinterthal GmbH** (FN 235495t). Die Clubhotel Hinterthal GmbH ist für die Führung des gewerblichen Betriebs des Beherbergungsgroßbetriebs Clubhotel Hinterthal zuständig. Nach derzeitigem Stand, ist sowohl handels- als gewerberechtl. Geschäftsführer der Clubhotel Hinterthal GmbH für das Gewerbe, Gastgewerbe in der Betriebsart Hotel, Herr **Onno Ale VRIES**, geboren am 19.06.1953

Die Clubhotel Hinterthal GmbH versteht sich als Betreiber des Beherbergungsgroßbetriebs Clubhotel Hinterthal als funktionale Einheit, welche unter anderem die Grundlagen sowohl rechtlicher als auch praktischer Natur zur gewerblichen touristischen Nutzung entsprechend der raumordnungsrechtlichen Widmung und gewerberechtl. Genehmigung

zu gewährleisten hat. Insbesondere obliegt ihr daher die Organisation und Gewährleistung der ansprechenden Gestaltung der Außenflächen, die Organisation und Überwachung der Räumung und Instandhaltung der Straßen- und Gehwege sowie die Vornahme des Wäscheservices für den gesamten Beherbergungsgroßbetrieb.

Die Clubhotel Hinterthal GmbH hat sich zur Erfüllung der vorgenannten Aufgaben als funktionale Einheit ein internes System geschaffen, bei welchem der Geschäftsführer durch einen aus drei Personen bestehenden Beirat unterstützt und beraten wird. Hinsichtlich der funktionalen Einheit Beherbergungsgroßbetrieb Clubhotel Hinterthal sind weiters drei Komitees mit einer Aufteilung auf „Finanzielle Angelegenheiten und Grundsätzliches“, „Hotelinfrastruktur“ und „Gebäude-, Außenanlagen- und Landschaftsangelegenheiten“ installiert.

## **II. Räumlichkeiten zur Erbringung hoteltypischer Dienstleistungen**

Am Gelände des gewidmeten Beherbergungsgroßbetriebs Clubhotel Hinterthal befindet sich das Gebäude „**Amelias Corner**“, welches über einen Nutzungsvertrag mit dem Eigentümer sowohl die Räumlichkeiten der Rezeption, als auch die Räumlichkeiten für die Verabreichung von Speisen und Getränken dem Beherbergungsgroßbetrieb zur Verfügung steht. Darüber hinaus ist mit einem weiteren Nutzungsvertrag zur Absicherung der Verfügbarkeit von

Räumlichkeiten für die Verabreichung von Speisen und Getränken mit dem selben Eigentümer das direkt am angrenzenden Nachbargrundstück gelegene Gebäude „Restaurant Almbar“ dem Beherbergungsgroßbetrieb repräsentiert durch die Clubhotel Hinterthal GmbH zur Verfügung gestellt.

Die Räumlichkeiten in „Amelias Corner“ beinhalten die Rezeption und ca. 64 Verabreichungsplätze. Die Räumlichkeiten in der „Almbar“ beinhalten ca 100 Verabreichungsplätze.

Weiteres ist im Gebäudekomplex „Am Florysee 5“ im Erdgeschoss ein ca. 35 m<sup>2</sup> großer Raum zur Nutzung für die Allgemeinheit als Aufenthalts- und Spielraum vorhanden.

## **III. Dienstnehmer/Räumlichkeiten/Arbeitsschutzvorschriften**

Die Clubhotel Hinterthal GmbH als Betreiber des Beherbergungsgroßbetriebs Clubhotel Hinterthal wird sich soweit als möglich externer Dienstleister (Selbständige oder Firmen) zur Erbringung der notwendigen Dienstleistungen bedienen.

Für allfällige Dienstnehmer, als auch Personen, welche selbständig oder über Firmen Leistungen im Rahmen des Hotelbetriebes erbringen, stehen im Gebäude „Amelias Corner“ Umkleidemöglichkeiten, Personaltoiletten samt Dusche und ein Aufenthaltsbereich, als auch im Bereich des Hauses „Am Florysee

5 Umkleidemöglichkeiten, Personaltoiletten und ein Aufenthaltsbereich zur Verfügung.

Im Haus „Am Florysee 5“ befinden sich darüber hinaus die Waschküche, in welcher die gesamte Wäsche für den Beherbergungsgroßbetrieb gewaschen wird. Weiters ist dort auch der Abstellraum bzw. die Abstellfläche für die Arbeitsgeräte zur Erhaltung und Instandsetzung der Wege und Außenanlagen und des Winterdienstes.

Für den gesamten Beherbergungsgroßbetrieb existiert ein Fluchtplan, der die Fluchtsituation, die Fluchtweganlagen sowie die automatischen Brandmeldeanlagen der jeweiligen Gebäude, welche zur Rezeption und zur Feuerwehr direkt verbunden ist, berücksichtigt. In den Mehrparteienhäusern sind die Appartements vom Stiegenhaus mittels Brandschutztüre abgetrennt, die Stiegenhäuser massiv errichtet und verfügen sowohl im Erdgeschoss als auch im Keller über einen direkten Ausgang ins Freie. Die Notausgangstüren aus den Stiegenhäusern bei den Mehrparteienhäusern sind mit Panikbeschlägen ausgestattet. Die Fluchtwege aus den jeweiligen Appartements sind kurz.

#### **IV. Betriebsablauf**

Für den gesamten Beherbergungsgroßbetrieb wird durch die Clubhotel Hinterthal GmbH eine gemeinsame Homepage unter der Adresse: **<http://www.clubhotel-hinterthal.at/>** betrieben. Über diese

erfolgt die Kontaktaufnahme mit der Rezeption des Beherbergungsgroßbetriebs, welche die Verfügbarkeit der jeweiligen Vermietungsobjekte prüft und mit den Eigentümern der Appartements den Kontakt herstellt und die Buchung koordiniert. Neben der oben genannten Homepage ist es den einzelnen Eigentümern der Objekte erlaubt auch eigene Homepages und Buchungstools zu verwenden, wobei mit dem Betreiber des Beherbergungsgroßbetriebs eine Terminkoordination zu erfolgen hat. Die Meldepflichten in Bezug auf die Abfuhr der Tourismusabgabe nach dem Salzburger Tourismusgesetz wird im Sinn der funktionalen Einheit über den Betreiber gesamtheitlich an die Gemeinde gemeldet.

Der übliche Ablauf nach erfolgter Buchung und Leistung der allenfalls geforderten Anzahlung stellt sich bei Anreise des Gastes wie folgt dar:

- Empfang an der Rezeption im Haus „Amelias Corner“, welches sich räumlich an der Einfahrt zum Beherbergungsgroßbetrieb Clubhotel Hinterthal befindet. Die Anreise erfolgt grundsätzlich ab 14.00 bis 20.00 Uhr und die Abreise bis 12.00 Uhr.
- Aufnahme der Gästedaten für die Abfuhr der Tourismusabgabe und Erfüllung der Meldepflichten.
- Ausgabe der Schlüssel für das jeweils gemietete Objekt in der Rezeption, wo sämtliche Schlüssel für die im Clubhotel Hinterthal befindlichen Objekte zentralisiert gesichert verwahrt werden.

- Begleitung der Gäste zu den Mietobjekten samt Erklärung des Mietobjekts und der Gesamtanlage Clubhotel Hinterthal.

- Je nach Buchung- und Vermietungspackage wird der Gast und die gemietete Einheit serviciert (Roomservice, Raumpflege, Wäscheservice, Kosmetik- und Wohlfühlbehandlung usw.).

- Jedes Vermietungsobjekt ist mit einer voll funktionsfähigen Küche ausgestattet, sodass im Standardfall die Einnahme des Frühstücks im eigenen Mietobjekt erfolgt. In Bezug auf die gemäß § 5 Salzburger ROG gesetzlich benötigten Verabreichungsplätze wird auf die Nutzungsmöglichkeit des Restaurantbetriebs „Amelias Corner“ und „Almbar“ in den Ausführungen verwiesen.

- Die Rezeption bzw. eine für die Clubhotel Hinterthal GmbH handelnde Person ist in Bezug auf laufende Gästeanfragen, Problembehebungen und Notfälle zumindest telefonisch jederzeit erreichbar und binnen weniger Minuten verfügbar.

- Nach Beendigung des Aufenthalts gibt der Gast die Schlüssel wieder an der Rezeption ab und wird von der Clubhotel Hinterthal GmbH die Endreinigung und der Wäscheservice unverzüglich organisiert.

## Literatur

### Gustav Ruhmann

Aus der Praxis eines neu gegründeten landwirtschaftlichen Betriebes, 1893, Paul Parey-Verlag, Berlin

**Salzburger Nachrichten** 10.3.2006

**Pinzgauer Post** 27.September 1990

# Club Hotel Chronic

## **A very short history of the Clubhotel Hinterthal.**

The following information I found in the book about the history of Hinterthal, written by Klaus Dahmann in 1993.

About 900 years ago the first people were born in Hinterthal. They lived, worked, ate, slept and died here since not much more was here to do. An average life back then lasted only 35 years.

The first settlers came over from Maria Alm, over Jufen, in the years between 1150 and 1250 AC. They came on horses and in groups because good neighbors back in those days were considered a life insurance.

The first winters in Hinterthal were especially rough and one can hardly imagine how these first settlers could have survived here.

The first documents about landownership date from 1531. Basically the land in Hinterthal was divided between three large farms, in size between 79 and 156 Hektar. Each farm was given land on both sides of the river Urslau so all three farms had the same amount of hours in the sun. These 3 original farms were later split up into 15 smaller farms of which the names are alive up to this day: Gruber, Pichlgut, Pirnbach, Egger, Reiter, Untermussbach, Obermussbach, Auerbauer, Posch and Schwaiger.

The main building of the Clubhotel Hinterthal as we

know it now, is built on the remains of the farm that was first mentioned in the records in 1429. And from 1531 on the farm was called "Schwaigergut".

Farmer Hanns Schwaiger inherited the farm in 1666. Eva was the name of his wife and their daughter was called Maria Schwaiger.

The Schwaiger Family, as we know them now, still own and operate the farm by the name of "Obermussbach". This farm was founded in 1505 and from this period several Marias were also born on this farm; including our own Maria.

In 1730 the Schwaiger Family, from our Schwaigergut, emigrated to Prussia in Germany, and in 1911, on October the 4th, the Schwaigergut and the neighboring farm called Fasching were bought by Hermann Schmidtmann; who had made his fortune in North America and from 1961 on the farms were owned by his grandchild Maria Spitzzy.

In the early sixties the Spitzzy Familie opened the Clubhotel and in 1966 the De Vries Family is registered as guests in the hotel.

Many of the early guests in the Clubhotel, like my own parents, bought land from the Spitzzy Family and built their own home in Hinterthal.

In fact so many guests did this that in the 80's the hotel seemed to have lost it's function and was sold to the Salzburger Sparkasse for redevelopment.

In the 1990-ties the building deteriorated into a ruin and in 2001 we were able to buy the estate from the bank together with a group of friends of Hinterthal

.  
Between 2001 and 2004 we developed the plans and on October 4th of 2004 the project was sold to La Perla Livin and construction on the main building started the day after.

The very first inhabitants of the new "Clubhotel Hinterthal" were Peter and Tineke Kuipers. They already had their housewarming party in the Christmas holidays of 2004.

Last Christmas of 2005 we saw the housewarming in Lodge 5, 6, 9, and 11 and this Christmas of 2006 also Lodge 10 and most of the Apartments and the Restaurant in Amelia's Corner are now finished.

And also the wonderful homes of Family Zevenbergen (our second black sheep) and Family Aitken were delivered just before Christmas.

By Christmas of 2007 most of the construction will be finished. 7 or 8 home are still to be build, the Florysee and the Gardens will be completed in the spring and a list of smaller works must still be done in the coming year.

## History of Hinterthal

The district of Hinterthal used to be called **Hinterurslau**, and old writings even mention the name “**Bärnau**”. This name likely came about because there used to be a lot of brown bears (*ursus*, the bear) in the area. The unspoiled nature, vast expanses of forest and the craggy mountains with numerous caves offered ideal living conditions for these animals.

Hinterthal was never its own municipality but was always part of **Maria Alm** am Steinernen Meer, although it got its own vicariate in 1783. Sebastian Kurz was the first vicar of the small community.

When it was established, there were twelve farmers, three fiefs and seven other dwellings, together housing 120 people.

Around 1900 there were 210 inhabitants, but by 1950 the population had dwindled to 5 farmers and 140 inhabitants.

The church is situated 1,016 metres above sea level and Maria Alm is 10 km from Hinterthal. Saalfelden is 16 km away and it's 3.4 km to Dienten over the Filzensattel mountain pass.



*Hinterthal and mountain Hochkönig*



*Church*

Hinterthal borders on Dienten, Werfen, Berchtesgaden and Aim.

In the 1940s the old, stone cart paths could still be seen between the houses in the rearmost part of Urslautal.

Pinzgauer wooden fences and the popular Pinzgauer cattle could be encountered everywhere in Hinterthal. Both are still highly valued today.

Mt. Hochseiler in the Übergossene Alm summit region of the Hochkönig mountain group is one of the highest peaks at 2,793 metres, and the Wildalmkirchl on Steinernes Meer reaches a height of 2,578 metres.

The most important mountain passes include the Filzensattel, at 1,291 metres above sea level and going to Dienten, and the Torscharte, at 2,293 metres above sea level and going to Blühnbachtal. The Teufelslöcher pass will take you to the Übergossene Alm on the Hochkönig plateau, at 2,694 metres. The Wasserfallscharte at 2,423 metres next to Selbhom will take you to Steinernes Meer and to the Funtensee lake at 1,600 metres above sea level. This lake is remarkable because it is one of the coldest places in the Alps due to its location and form, reaching temperatures down to -45 degrees Celsius.

At the beginning of the 1960s, construction of the road through the Filzensattel pass was decisive for creating the opening to the Salzachtal and hence also for the development of Hinterthal.



*Wooden fences and Pinzauer cattle*



*Wildalmkirchl, Torscharte and Hochseiler*

The road project was promoted and energetically supported with great personal effort by Reinhard and Maria Spitzky from the Schwaiger estate. Some property of the Schwaiger estate was handed over without compensation, building materials were donated and free lodging to the Austrian Armed Forces' engineering units was provided during the three-year construction period.

Electricity was installed in 1920 thanks to the management of the Schmidtmannschon estate. There were two private power plants, and SAFE (currently called Salzburg AG) performed the remaining electrification in 1960. When installation of a transformer became necessary for this and the farmers were supposed to specify their capacity, one farmer made the following statement: "I can house the transformer, but someone else has to feed it!"

The Botenwirt is one of the oldest inns in Hinterthal. The picture shows the inn with the added veranda, which was a popular haunt until the 1970s. The veranda was later demolished during construction of the building extension.



*The old Botenwirt*

The next picture dating from 1885 is one of the oldest documents in existence from Hinterthal. At the end of the 19th century, it was customary for the community leader from Maria Alm to come to Hinterthal once per year to levy taxes on the residents. Such a meeting was something quite special, during which a cool beer was enjoyed and a nice pipe was smoked.



*Residents of Hinterthal at 1885*

The remoteness of Hinterthal was a big advantage during both World Wars, as the chaos of war between 1914 and 1918 was barely felt here. Residents could only hear the gunfire coming from the Italian front resounding against the south-facing slopes.

World War II, however, was much more noticeable, especially in 1944. On 9 June 1944, 400 enemy bombers flew over the valley, causing a tremendous amount of noise. There was lots of commotion when, after an eerily loud whistling and buzzing noise, an immense crash shook the entire surroundings.

A fighter pilot had dropped 12 bombs, and an immense column of smoke rose from the forest by Poschalm. Mighty trees were ripped out by their roots and

shattered. A huge crater was formed. In great panic, the schoolchildren were hidden in a nearby cellar.

Eight soldiers from Hinterthal died in WWII.

The rear portion of the Urslau was settled very early. The Mussbach estate, for example, is mentioned as early as 1272. At that time, the owner of the property was Ortolf von Saalfelden.

The Posch estate was established as a hunting lodge in 1524 by Prince Bishop Cardinal Matthaus Lang von Wellenburg.

The Schwaiger estate was mentioned for the first time in 1429.

The agricultural sector in Pinzgau, and especially in Hinterthal, was met with an entirely new development when **Hermann Schmidtmann** came to the region.

As an industrial magnate, Hermann Schmidtmann had already amassed a large fortune in the USA and Germany with potash fertilisers when he came to St. Martin in 1890 to spend the summer. Here, impressed by the pristine landscape, he acquired various plots of land, thereby fulfilling his passion for agriculture.

His first purchase was the Grubhof estate in St. Martin in 1890, where he built a beautiful castle. This was followed in 1891 by the Brandlhof in Saalfelden, where he established a breeding facility for Pinzgauer cattle and Noriker horses, after which he bought another 41

farms in Pinzgau.

With his potash fertilisers, he significantly improved the profitability of these farms and revolutionised agricultural working methods.

The farms had been mired in debt, and Schmidtman had paid on average 30% more than the appraised value. The former owners could usually continue to stay and work on the farm.

But due to the inflation of the 1920s many farmers lost their sales proceeds again.

(Source: Gustav Ruhmann, *Aus der Praxis eines neu gegründeten landwirtschaftlichen Betriebes*, 1893, Paul Parey-Verlag, Berlin)



*Hermann Schmidtman*  
(1841-1919)

## History of the Club Hotel

The Club Hotel arose from the “Schwaiger fief” (“Schwaigerlehen”) in Hinterthal in 1961. The documentary evidence of this fief goes back to the year 1429, as the fiefdom of Hanns Hunt, whose residence was in Dorfheim Castle in Saalfelden. It was called a “Swaiglehen” one more time under Archbishop Burkhard von Weisbriach.

The first known owner of the Schwaiger fief was Niclas Schbaig in 1505, followed by Niclas Schwaiger in 1531, Martin Schwaiger in 1571, Hanns Schwaiger in 1621, Geörg Schwaiger in 1634, Hanns Schwaiger in 1666, and Georg Schwaiger in 1703.

As a Protestant, Georg Schwaiger had to emigrate to Krausendorf in East Prussia with his family, wife Catharina and six children in 1732 during the Protestant expulsion under Archbishop Firmian.

After Georg Schwaiger, Bartlmae Schwaiger took over the Schwaiger estate in 1743. He was followed by Johann Schwaiger in 1767, Hans Schwaiger in 1779, Maria Schwaiger in 1818 and her son Peter Hirschbichler in 1832. Then came Andrä Hirschbichler in 1853 and lastly Andrä Hirschbichler in 1898. The latter sold the Schwaiger fief to Hermann Schmidtman in 1911, whose descendants owned the property until 1989.

Hermann Schmidtmann died in 1919, and in 1923 his daughter Florence von Poser und Grossnaedlitz inherited all the Pinzgauer estates, and hence also the Schwaiger fief.

Maria Spitzzy, the daughter of Waldemar Schmidtmann, a son of Hermann Schmidtmann, inherited the majority of the estate and the Schwaiger fief in 1961, and together with her husband Reinhard Spitzzy converted the Schwaiger fief's stables into a hotel.

This marked the birth of the Club Hotel in 1961.

In an interview on 6 October 2018, Maria Spitzzy told the author how the Club Hotel came to be:

*Back then people only came to Hinterthal to hunt; it was too remote for a permanent residence. In the winter the Hinterthal and Aim residents started shovelling snow until they met in the middle. The streets were cleared manually. Later they used a wooden snowplough pulled by one of the strong Noriker horses.*

*Hinterthal was therefore only interesting in the summer; but hunting played a big role as well.*

*There was only one inn in Hinterthal: the Botenwirt. Something had to be done to enable people who loved nature and beautiful surroundings to spend a few days here.*

*After we returned to Austria in 1958 from Argentina we lived in Untermusbachlehen, and friend Prince Max von Hohenlohe, said to us:*

*“Hinterthal is the most beautiful spot in the entire world and should be made accessible to more people”. My husband agreed.*

*The Hohenlohes had built a club hotel in Marbella on the Costa del Sol, and he said it should also be called Club Hotel. After all, it would be all friends who would be coming there.*

*So we called it the “Club and Chalet Hotel”, because my husband wanted to build small chalets. But it never came to that.*

*We had no idea how to run a hotel, so we tore down the stables and built apartments; they had two to six beds in three or four rooms.*

*Instead of building a restaurant, the apartments were equipped with a small kitchen.*

*Our guests the first year, as well as in the subsequent few years, were friends of ours, who came to us pretty much through word of mouth from friend to friend.*

*At the same time that the Club Hotel was being built, my husband created the Florysee in 1961. The name was in homage to my Aunt Florence von Poser, the daughter of our grandfather Hermann Schmidtmann.*

*My husband raised carp there, and for the guests of the Club Hotel this was a popular bathing spot. The children even had two small Optimist dinghies.*



Schwaigerlehen with Clubhotel 1962

*We also then renovated the farmhouse and moved into the Schwaiger fief's farmhouse with our five children. The newly constructed Club Hotel with its rental apartments was right next to the farmhouse.*

*I had a contract with the Germany company ADAC, and our first guests came to us through ADAC. The head of the ADAC agency asked me whether I didn't want to have a restaurant too. So we opened a restaurant with a very good chef, a comprehensive menu and good quality.*

*Later we set up the Arkade Restaurant, which we leased out as our own company. It was very popular. We had various chefs as the operator.*

*The first who managed the Club Hotel on our behalf was Count Adam Hoyos. He had experience because he was already managing hotels in Kitzbühel.*

*We also opened a small store. That was very important, because there was nothing to buy in Hinterthal. You could go to Maria Alm, but there wasn't much there either so you'd really have to drive to Saalfelden. Our store had coffee, sugar, flour, eggs and pastries, for making breakfast. The Club Hotel's guests could hence buy everything they needed on the premises, which was very practical.*

*Due to primarily friends visiting the Club Hotel it was important for us to live in the old part. I remember Prof. Rütter and the Liebe family from Düsseldorf. And the Mars families and Count Boisgelin, all of whom settled in Hintertal. They were the co-founders of the Hinterthal Development and Building Association (Hinterthaler Entwicklungs- und Aufbau-Gesellschaft HEAG) in 1963.*

*All of the Club Hotel's regular guests were so enamoured by Hinterthal that they purchased land and built on it themselves.*

*We built the Faschinglift alone in 1961. It was my husband's idea to build a ski hut as a little pit stop. My husband dismantled a cattle shelter high atop the alpine pasture, where the cattle could go graze in the summers, and transported it down the mountain. That was the Almbar, which was very popular because the food was delicious - which it still is today.*

*The Faschinglift attracted lots of families with*

*children, but this was not sufficient for the long term, which is when my husband and the HEAG planned to build a more challenging lift at the Hochmais, which could also be enjoyed by more experienced skiers. The Hochmais was called the Schwaiger-Mais at the time because it was part of the Schwaiger estate.*

*After Sunday mass my husband went to the inn and, as is custom, told the farmers of the new plans and that a ski lift would be built at the Schwaigermais. He explained it all in flowery language, and after a pause the old Botenwirt said: "Well, Mr. Spitzzy, I have to tell you that no one can ski at the Schwaiger-Mais!" And today it's the most popular entrance to the Hochkönig ski area.*

*My husband thought that the name Schwaigermais was not a good fit and we renamed it Hochmais.*

*In 1985 we left the Club Hotel to our children, and my son Miguel continued to operate it for another four years together with his wife.*

*He had the task of selling it if a good opportunity came up. This opportunity arose in **1989**, when the Club Hotel was sold to the holiday village construction and operating company **Holiday Feriendorf Bau- und Betriebsgesellschaft m.b.H.***

The new owners wanted to further develop the Club Hotel for tourism purposes and to this end obtained the international tour company TUI-Reisen to act as an operator.

A large hotel with 550 beds and associated restaurant was planned - so not holiday apartments but rather "warm" beds.

However, the international real estate crisis at the beginning of the 1990s and the restrictive local politics of Maria Alm under Mayor Helmut Stöckl made implementing this plan impossible, especially since the local residents had little long-term vision.

The press, impressed by the community's decision, also had a negative opinion of this project, as evidenced by the following polemic article in the Pinzgauer Post dated 27 September 1990:

### **Hinterthal mobilises against hotel project**

*2,000 hotel beds and 200 residents*

*This district of the Maria Alm municipality - the aristocratic neighbourhood of Hinterthal - already holds an Austrian record. No less than 2,000 guest beds and more than 500 holiday apartments will be inflicted on the area's approximately 200 residents.*

*Holiday Feriendorf Bau- und Betriebsges. m. b. H., a subsidiary of the Salzburger Sparkasse bank, is currently planning construction of a hotel village with an additional 550 beds.*

*The local population - which lives almost entirely from tourism - is mobilising against this project. After a petition was circulated, it became clear that some 90% of Hinterthal residents are against the project.*

*Fear of excessive tourism, overcrowded ski lifts and runs and a threat to the existing tourism structure are sending chills down the spines of the Hinterthalers.*

*According to Mayor Helmut Stöckl, the area intended for development was designated as an extended residential area, whereby an automatic stop was put to the emergence of second homes.*

This project therefore failed, and in subsequent years up until 2001 the empty Club Hotel turned into the “eyesore” of Hinterthal, becoming a favourite target for vandals, who left graffiti and broken windows in their wake.

## **A new Club Hotel starting in 1999**

Onno de Vries reported the following about the new Club Hotel:

From the ski slope next to the Almbar on a sunny March day we saw the ruins of the Club Hotel Hinterthal, which had been uninhabited for years. There was graffiti on the walls, the windows had been smashed in and the roof was rusty. But it was still a striking building in a wonderful location in the valley. The year was 1999, and I was talking with my mother Amelia, who was standing next to me as we looked at the ruin. I asked her whether we could do something with it.



*Clubhotel 1999 with graffiti*

At that time, the owner of the Club Hotel, which was situated on 30 hectares of land, was “Holiday Feriendorf Bau- und Betriebsges. m. b. H.”, a subsidiary of the Salzburger Sparkasse bank. The Fasching ski lift, the Florysee, the Almbar and large swaths of forest and pastureland, were all part of the property.

The bank developed a large hotel project, but execution of the project encountered resistance from the Maria Alm municipality under Mayor Helmut Stöckl.

I contacted Dr. Kühner from the bank in 1999, which ultimately resulted in me purchasing this property.

The project was managed by our family together with the Dirk van den Broek, Ron van der Vliet and Harry van Dort families, who were each willing to enter into this adventure with a 25% investment.



*Dirk van den Broek, Alois Schwaiger (Autor), Onno de Vries,  
Ron van der Vliet, Harry van Dort*

The purchase was completed in the autumn of 2001.

The Almbar stood empty, and Alois Herzog, the creator of the special Almbar atmosphere, gave up his lease after many years. We then found Sacha Akin to lease the property, who has remained there ever since.

The four new owners started regularly meeting in and around Amsterdam to work on the development of the “Club Hotel Hinterthal - A New Resort in the Alps” project. It was decided that I would take over day-to-day administration as the leader and architect and provide regular reports about the project. My old ski friend Wilfried Grubhofer was named tax consultant, and we collaborated with architect Christoph Herzog in Saalfelden.

To develop the plans for the new Club Hotel, my mother Amelia purchased a building plot which would later house Amelia’s Corner, and we developed this location as part of the future project.

In consultation with notary Robert Thaler and the Mayor of Maria Alm at that time, Hans Langreiter, the business concept of the Club Hotel and of Club Hotel Hinterthal GmbH was developed in 2003.

The project’s architectural design was gradually completed in 2002 and 2003. The starting point was the Florysee, which was originally smaller, but is beautiful and now abuts the main building in a slightly larger version.

The original building consisted of an old farmhouse which existed from around 1600, during Hinterthal's early days, which underwent an expansion in 1955-1960, being converted into the Spitzzy family's "Club Hotel". It was agreed that only the old parts of the farmhouse would remain and the rest would be demolished and rebuilt.

The building permit for the main building and the Amelia's Corner building was obtained in 2002-2003.

In the beginning, Amelia's Corner was planned to be one floor more, but at the Mayor's request it ended up being one floor less due to the insistence of the residents.

In addition to the original main building, a second building was planned equal to the first, but later this was changed into a small street with a row of single-family homes on both sides of the street that we called "lodges".

The Maria Alm municipality was also planning the Hüttbachweg at that time. The Breitfuss and Schwaiger families bought some properties from the Salzburger Sparkasse even before we did. The retention basins and the various anti-flooding facilities were built by Wildbach- und Lawinenverbauung (Torrent and Avalanche Control), so that construction could take place in the "yellow danger zone" along the Hüttbachweg.

We worked with graphic designer Gijsbert Dijker to create the logo, the style and a sales prospectus for the project called "A New Resort in Austria". This brochure is also depicted in this chronicle for illustration purposes. The goal was to pique people's interest in buying apartments and lodges.

The first buyers were Peter and Tineke Kuipers in 2002, who already had a home in Hinterthal. In 2003, they bought two of the plots and built a new Club Hotel Hinterthal "lodge" with architect Norbert Machreich. They didn't sell the house again until 2009. Harry van Dort, who had also worked with me for some time on the design of his new house, and Jeanette van den Broek decided to purchase an apartment in the Club Hotel. Those were the three first new owners.

After having a discussion with Dirk van den Broek, Lusitanahof Ltd. von Joao and Marijke and the Fritz von der Schulenburg family, a decision was also made to purchase building land in 2004.

Over the course of 2004, construction and operational permits were granted and consultations began with advisors for the technical facilities and local construction companies. The Oberrater construction company and companies for about 15 other areas were selected, and tenders were put out for important parts of the building. The project was ready to be executed in the summer of 2014... except for that we hadn't found enough buyers in order to construct the main building and Amelia's Corner.

In Amsterdam, I came into contact with the international group “**La Perla International Living**”. My friend Herwin Postema had purchased a lovely apartment from them in Marbella, Spain and had introduced me to Director Geert Duizendstraal. La Perla was supposed to establish itself in Austria as well with the project, thereby conquering the world.

In October 2004, La Perla International Living took over the Club Hotel Hinterthal project from the four Dutchmen by purchasing the shares from Holiday Feriendorf GmbH. On this day, Theo ten Tije also decided to purchase land and was La Perla’s first buyer.

La Perla began to demolish the old Club Hotel and build the new Club Hotel Hinterthal and the Amelia’s Corner building.



*Clubhotel and Florysee*

La Perla’s professional marketing initiatives were directed from the Amsterdam office and focused primarily on La Perla’s existing relationships and customer base and then on advertising aimed at buyers in London. We were able to sell practically all the remaining lots and apartments in a relatively short amount of time.

It was at this time that the Perry, Wybrow, Wrigley, Nibblet, Belonogoff and Matthews families purchased their apartments in the Club Hotel. The Van Elswijk, Hoevenaars, Van Belle, Verver and Itjeshorst families also purchased land or an apartment. Building lots at the Hüttbachweg were also sold to the Zevenbergen and Aitken families in the same period. By Christmas 2006, all of the apartments in the main building and Amelia’s Corner were occupied by the new owners. The success and execution of the project was celebrated with a festive dinner in Amelia’s Corner.

Between 2006 and 2009 things went downhill for La Perla, initially slowly and later quite quickly. The “Zum Baeren” project failed.

During the global financial crisis starting in 2008, the market deteriorated for La Perla, and the company ultimately filed for bankruptcy. In 2007, my family purchased the last two building lots for Lodge II and III at the Florysee and built six apartments there.

In 2009, a group consisting of 10 Club Hotel owners took over La Perla’s remaining shares in Clubhotel

Hinterthal GmbH. The Albar, the ski slope, the surrounding forest and Amelia's Corner's restaurant were also a part of this transaction and became assets of the Clubhotel Hinterthal Immobilien GmbH, which changed its name to "Hinterthal Development GmbH." in 2017.

In 2011-2012, the Albar was comprehensively rebuilt and expanded from its original 125 square metres to its current 250 square metres.