

hotelbau

FACHZEITSCHRIFT FÜR HOTELIMMOBILIEN-ENTWICKLUNG

SONDERTEIL

Serviced Apartments

PPHE HOTEL GROUP

Park Plaza Nuremberg

HOTELFORUM 2016

Hotelimmobilie des Jahres

URBANAUTS HOSPITALITY GROUP

GRÄTZLHOTEL WIEN



GRÄTZLHOTEL, WIEN

Unikate mit Anschluss

„Die Schneiderin“ war der Prototyp eines Streetlofts, das ein leer stehendes Ladenlokal mit einer neuen Nutzung beleben sollte. Hiermit legten Theresia Kohlmayr, Johannes Lutter und Christian Knapp den Grundstein für das Grätzlhotel Belvedere. Das Design – reduziert-modern – ist an die frühere Raumnutzung als Ballroben-Schneiderei angelehnt.

Das Grätzlhotel ist die Reaktion der Hotellerie auf den Airbnb-Trend: Gäste sollen individuell wie in einer Privatwohnung wohnen – jedes Zimmer anders –, aber je nach Bedarf umsorgt wie in einem Hotel. Dazu hat die Urbanauts Hospitality Group in leer stehenden Wiener Ladenlokalen bis dato 21 Hotelsuiten verteilt auf drei „Grätzl“ errichtet.

Das Grätzlhotel ist kein Hotel im herkömmlichen Sinn – obwohl es genauso professionell betrieben wird. Es befindet sich weder in einem einzigen großen Gebäude, noch füllt es in Resort-Manier mehrere Bauten. Dieses Hotel besteht im Grunde „nur“ aus individuellen Suiten, die alten Ladenlokalen neues Leben einhauchen und sich dabei auf verschiedene Gebäude eines Stadtviertels verteilen. Statt gewohnter Hotel-Infrastruktur wie Lobby, Rezeption, Bars und Restaurants erwartet den Gast ein Nachbarschafts-Netzwerk, das all diese Nutzungen extern abdeckt. Der Gast entscheidet selbst, inwieweit er dieses Netzwerk in Anspruch nimmt. Wünscht er so wenig „offizielle Berührungspunkte“ wie möglich, nimmt er in einem Café oder Unternehmen des Stadtviertels, das als Rezeption kooperiert, lediglich seinen Zimmerschlüssel in Empfang und gestaltet seinen weiteren Aufenthalt wie ein (Wahl-)Wiener, der nicht im Hotel, sondern in seiner Wohnung nächtigt. Und auch wenn er sich des Netzwerks bedient, hält sich das Hotelgefühl in Grenzen, denn in den vielen angebotenen Nachbarschaftsbetrieben vermischt er sich ganz natürlich mit den Nicht-Grätzlhotel-Gästen. Das ermöglicht es ihm, Wien individueller zu erleben – denn da Inhouse-Angebote wie



Bars, Restaurants, Kiosks etc. fehlen, ist er „gezwungen“, die Angebote der Stadt intensiver zu nutzen.

Stadt echt erleben

Das Konzept „Grätzlhotel“ ist das Ergebnis einer Kooperation von Fachleuten aus Hotellerie, Architektur und Marketing, die anfangs unabhängig voneinander an einer ähnlichen Hotelidee gearbeitet hatten und sich, als sie voneinander gehört hatten, zusammenschlossen. Die Idee für das neue Produkt fußt auf folgenden Überzeugungen: Der internationale Markt ist gesättigt mit traditionellen Beherbergungsformen und der Gast sucht bei Städtetrips eine individuelle Erfahrung, die ihm alltagsnahe Einblicke in das Leben vor Ort ermöglicht. Nicht zuletzt diese Trends sind es, denen nach Ansicht der Grätzlhotel-Macher Airbnb, Fewo & Co. ihren Zuspruch verdanken. Das Grätzlhotel soll diese Ansprüche bedienen, sie aber mit professionellen Services verquicken. Der ostösterreichische Begriff „Grätzl“ be-

deutet dabei so viel wie Teil eines Wohn- oder Stadtviertels. Laut der Grätzlhotel-Gründer zeigt sich Wien in diesen Grätzln von seiner ursprünglichsten Seite. Genau die sollen die Gäste erleben.

Leerstände füllen

„Wir sind vor sechs Jahren während unseres Architekturstudiums auf diese Idee gekommen. Im Rahmen eines Projekts wurden wir auf die vielen Leerstände in der Stadt aufmerksam – gerade im Bereich alter Ladenlokale in Nebenstraßen – und suchten nach Konzepten, wie man den Leerstand neu bespielen und die Stadtviertel wieder beleben könnte. Nachdem ich aus einer Hoteliersfamilie komme, lag der Gedanke nah, es mit einem Hotelzimmer zu versuchen“, blickt Theresia Kohlmayr zurück. Mit ihren Studienkollegen Johannes Lutter und Christian Knapp gründete sie 2010 Kohlmayr Lutter Knapp – ein „Büro für systemisches Design“ und 2011 die Urbanauts GmbH. Hinter Urbanauts stand die Vision der Streetlofts in Ex-Ladenlokalen, die den Individualtourismus bereichern sollten. „Wir eröffneten 2012 im Wiener Karolinenviertel einen Prototyp für eine Junior Suite: die ‚Schneiderin‘ in einer ehemaligen Ballroben-Schneiderei. Wir entwickelten das Konzept weiter und eröffneten im selben Viertel vier weitere Suiten. Die fünf bilden heute unser Grätzlhotel Belvedere.“

Nach dem Prototyp entwickelten die Architekten Kohlmayr Lutter Knapp ihre Streetlofts unter der Marke Urbanauts weiter. In räumlicher Nähe entstanden „Der Künstler“ (Bild 1) und gleich nebenan „Der Galerist“ (Bild 2). Früher waren hier Künstlerateliers untergebracht. Bild 3 zeigt das Bad im „Galerist“.



Bild: M. Nguyen/Grätzlhotel (4)

Zum Grätzlhotel wurden die Streetlofts aber erst, als Urbanauts auf die Grätzl Betriebs GmbH stieß. Hinter Letzterer standen Prof. Stephan Gerhard, Gründer der Treugast Solutions Group, Markus Kaplan, Partner bei BWM Architekten, Clemens Kopetzky, geschäftsführender Gesellschafter der Art: Phalanx Kunst und Kommunikationsagentur GmbH, sowie Fanny Holzer-Luschnig, die als General Manager zuletzt das 25hours Hotel Wien beim Museumsquartier positioniert hatte. „Die vier hatten parallel zu uns mit sieben Einheiten am Karmelitermarkt dasselbe Konzept entwickelt, aber noch nicht umgesetzt. Im November 2015 fusionierten wir zur Urbanauts Hospitality GmbH, denn wir waren damals mit unseren Streetlofts an dem Punkt angekommen, an dem wir merkten, wie wichtig nun professionelles Know-how aus Hotellerie und Tourismus wäre“, berichtet Kohlmayr. Einen Monat später, nachdem die neuen

URBANAUTS HOSPITALITY GROUP

Die Urbanauts Hospitality Group, Betreibergesellschaft des Grätzlhotels, wurde im November 2015 gegründet. Geschäftsführende Gesellschafterinnen sind Fanny Holzer-Luschnig und Theresia Kohlmayr. Clemens Kopetzky (Art: Phalanx), Markus Kaplan (BWM Architekten), Jonathan Lutter und Christian Knapp (beide Kohlmayr Lutter Knapp Architekten) und Prof. Stephan Gerhard (Treugast Solutions Group – Horwath HTL) sind die weiteren Gesellschafter. Die Urbanauts Hospitality Group befindet sich zu gleichen Teilen im Besitz der Grätzl Betriebs GmbH und der Urbanauts GmbH.



Bild: M. Nguyen/Grätzlhotel (3)



Die Suiten am Meidlinger Markt entstanden, als die Urbanauts GmbH bereits mit der Grätzl Betriebs GmbH zur Urbanauts Hospitality GmbH fusioniert war. Die Suiten von Kohlmaier Lutter Knapp sind modern gehalten, die von BWM Architekten verspielter mit mehr Deko. Im Bild oben „Die Plattenhändlerin“ mit einer Schallplattensammlung von Prof. Stephan Gerhard. Die Bilder unten zeigen den „Marktschreier“.

Partner gemeinsam die Suiten des Grätzlhotels Karmelitermarkt und die ersten Zimmer des Grätzlhotel Meidlinger Markt realisiert hatten, kamen offiziell alle drei Standorte als Grätzlhotel auf den Markt.

Alle Zimmer anders

„Die zehn Suiten am Meidlinger Markt – drei davon gingen erst im September an den Start – teilten wir auf und jedes Architekturbüro arbeitete separat an seinen Einheiten. Das machen wir bewusst so, denn gerade dadurch, dass wir einen unterschiedlichen Stil haben, entstehen spannende Räume. Wir entwerfen puristisch-modern, die BWM-Kollegen verspielter, mit mehr Deko – trotzdem bin ich Fan von ihren Zimmern und immer neugierig, wie ihr nächstes aussieht“, berichtet Christian Knapp. Bis dato gibt es in den drei Hotels insgesamt 21 Suiten. Erschlossen werden sie von der Straße oder einem Innenhof. Manche orientieren sich zur Straße, manche zu einem Garten und manche sind als Maisonette gestaltet. Großen Wert legen

die Architekten darauf, dass jede Suite trotz Erdgeschosslage einen geschützten Rückzugsort bildet. Da manche Einheiten noch die – energetisch ertüchtigten – Schaufenster zur Straße haben, kann der Gast dank kombinierter Vorhang-/Jalousiesysteme selbst entscheiden, wie weit er sein Reich nach außen öffnen will.

Die Interieurs warten mit Witz und Ironie auf und spielen mit lokalen Geschichten, ohne Klischees wie Sisi, Hofburg oder Riesenrad zu bemühen oder selbst Geschichten erzählen zu wollen. „Wir wollten nicht das Lifestyle-Produkt, das zwischenzeitlich fast jeder bietet. Heute erzählt jedes Hotel Geschichten und alle wissen, woher das kommt, aber wir wollen bei der Gestaltung wieder klassisch mit Ort und Zielgruppe arbeiten. Das heißt: Wir greifen, wo es Sinn macht und wo noch Spuren vorhanden sind, die alte Raumnutzung auf – ohne ein Themenzimmer gestalten zu wollen –, kombinieren sie mit weiteren alten oder modernen Stilmitteln und schaffen einen über-

raschenden Raum, den der Gast alltagstauglich nutzen kann“, betont Kaplan. Zur Ausstattung der Suiten zählen kostenloses WLAN, Minibar, Safe, Kitchenette mit Nespresso-Maschine und Teeauswahl, Flatscreen-Kabel-TV, Regendusche sowie überlange Boxspringbetten mit Federkernmatratze.

Frühstücken können Gäste in einem der benachbarten Lokale und über Kooperationen deckt das Grätzlhotel auch Services wie Spa-Anwendungen ab. Für Anfragen stehen die Ansprechpartner in den jeweiligen Rezeptionen zur Verfügung. Sie sind auch beim Netzwerken in der Nachbarschaft behilflich. Gastgeber am Karmelitermarkt ist Fanny Holzer-Luschnig mit ihrem Team vom Café Zur Rezeption. Am Meidlinger Markt checken die Gäste im Café Michlbart ein und am Belvedere fungieren die Architekten Kohlmayr, Lutter und Knapp als erste Anlaufstelle. Unabhängig von den Öffnungszeiten steht jeden Tag rund um die Uhr auch ein Schlüsselsafe zur Übergabe zur Verfügung. Zudem gibt es einen Concierge-Service. Das Housekeeping wickeln Mitarbeiter der Grätzlhotels ab. „Wir sind auf einen dezentralen Betrieb eingerichtet, sprich unsere Mitarbeiter sind in räumlicher Nähe zu den drei Standorten stationiert und dort gibt es auch jeweils ein Lager für Wäsche, Reinigungsutensilien und anderes. Damit alles logistisch gut zu handeln ist, beschränkt sich jedes Grätzl auf einen Radius von 200 m. Zentral im Hauptbüro managen wir Themen wie Marketing oder Reservierung“, erklärt Kohlmayr.

Gäste bunt gemischt

Bis dato sind es noch mehr Privat- als Geschäftsreisende, die ins Grätzlhotel einchecken, der Firmenanteil soll aber ausgebaut werden. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer liegt bei zwei Nächten, eine Mindestaufenthaltsdauer gibt es nicht. Altersmäßig sind die Gäste bunt gemischt. „Wir haben auch 60- und 70-Jährige, die auf Service-Dialoge an der Rezeption gerne verzichten, keinen Concierge wünschen und lieber auf eigene Faust losziehen. Überrascht waren wir, dass viele Familien anfragen. Wir gingen anfangs von einer Zweier-Belegung aus, maximal mit Zustellbett. Zudem erhalten wir viele Anfragen nach barrierefreien Räumen – wahrscheinlich, weil wir im Erdgeschoss liegen – und einige Gäste buchen die Suiten für Besprechungen oder Ausstellungen und nutzen die Schaufenster als Auslagefläche. Wir werden also künftig noch mehr unterschiedlich große Suiten anbieten und die Raumnutzung weiter flexibilisieren“, berichtet Kohlmayr.

Gefragt nach der Mindestzimmeranzahl für einen erfolgreichen Grätzlhotel-Betrieb, antwortet sie: „Mindestens 20 Zimmer in Summe, mindestens zehn pro Standort. Unser Belvedere ist also schon klein, aber hier haben wir angefangen und wollen künftig weitere Zimmer eröffnen.“ Mehr will sie dazu aber nicht verraten – anders bei der Frage nach einer Zimmerobergrenze.

INNENANSICHTEN

Moderne Stadthotelkonzepte – was passiert in den Innenstädten?

Hotelkonzepte für Städte haben in den letzten Jahren wahrscheinlich die größten Änderungen erfahren. Ausgelöst wurde dieser Trend von einem Wandel der Ansprüche und Erwartungen der Hotelgäste. Der Hotelgast heutzutage stellt unabhängig vom Alter oder der Einkommensklasse die unterschiedlichsten Anforderungen an das Produkt Hotel. Die internationalen Marken haben dem Rechnung getragen und verfügen über eine Vielzahl an Submarken. Die Entwicklung hat aber auch für einzelne Hotels oder kleine Marken großes Potenzial geschaffen. Die Produkte, die wir heute in den Städten vorfin-



Herbert Mascha ist Managing Partner von MRP hotels in Wien. Das Beratungsunternehmen unterstützt Eigentümer, Investoren, Developer, Banken und Hotelbetreiber bei allen Beratungsaufgaben rund um die Hotelimmobilie, die Leistungen des Unternehmens decken alle Projektphasen ab.
Herbert.Mascha
@mrp-hotels.com

Bild: MRP hotels

den, reichen von Luxusboutique bis zu Hostels. Es ist im wahrsten Sinne des Wortes für jeden Geschmack und jede Geldbörse das passende Produkt dabei. Was fast alle neuen Produkte gemeinsam haben, ist die Fokussierung auf das Zimmerprodukt und die Reduktion des Serviceangebotes. Vor allem wird das Gastronomieangebot im Hotel reduziert oder weggelassen. Die Qualität und Funktionalität des Zimmerproduktes steht sowohl für den Geschäftsreisenden als auch für den Touristen im Vordergrund. Wenn das Ganze noch mit pfiffigem Design umgesetzt wird, sehen wir erfolgreiche Produkte. Im deutschsprachigen Raum stehen Marken wie 25 hours, Ruby, Meininger oder Nadler Hotels für diese Entwicklung. Die Entwicklung bedeutet aber auch, dass es praktisch für jede Art von Immobilie eine passende Marke bzw. ein passendes Konzept gibt. Gerade für Bestandsgebäude in Innenstadtlagen, die für Büros oder Wohnungen nicht attraktiv sind, ergeben sich hier interessante Alternativen für die Nutzungen.

Herbert Mascha

Die Suiten am Karmelitermarkt hatte die Grätzl Betriebs GmbH parallel, aber unabhängig von Urbanauts entworfen, aber vor der Fusion noch nicht umgesetzt. Im Bild nebenan „Die Lampenschirmmacherin“ und unten „Der Vogelfänger“.
Design: BWM Architekten.

S T E C K B R I E F

Adresse: **Grätzlhotel Belvedere**
Empfang: Urbanauts Hospitality Group,
Favoritenstr. 17/3-5, 1040 Wien (4. Bezirk)

- Suiten:
Schneiderin, Street Junior Suite, 25 m²
Trafikant, Street Junior Suite, 25 m²
Galerist, Street Suite, 35 m²
Künstler, Street Suite, 35 m²
Schlosser, Street Suite, 35 m²

Adresse: **Grätzlhotel Karmelitermarkt**
Empfang: „Zur Rezeption“,
Große Sperlasse 6, 1020 Wien (2. Bezirk)

- Suiten:
Laternenzünder, Street Junior Suite, 25 m²
Vogelfänger, Garden Suite, 40 m²
Gärtnerin, Garden Suite, 40 m²
Hausmeister, Garden Suite, 35 m²
Knopfmacherin, Street Suite, 32 m²
Elektriker, Street Suite, 32 m²
Lampenschirmmacherin, Street Suite, 35 m²

Adresse: **Grätzlhotel Meidlinger Markt**
Empfang: „Milchbart“, Meidlinger Markt
6-8, 1120 Wien, (12. Bezirk)

- Suiten:
Rosenverkäufer, Garden Suite, 36,5 m²
Bibliothekarin, Garden Suite, 31,5 m²
Zuckerbäckerin, Street Junior Suite, 20 m²
Plattenhändlerin, Street Suite, 30 m²
Marktschreier, Street Suite, 48 m²
Beamte, Street Suite, 34 m²
Kellermeister, Street Suite, 50 m²
Schuster, Street Junior Suite, 24 m²
Kinderschuhverkäufer, Street Junior Suite,
24 m²

Betreiber: Urbanauts
Hospitality GmbH

Eröffnung: ab 2011

Architekt/
Innenarchitekt: BWM Architekten,
Kohlmayr Lutter Knapp

Zimmerpreise: Junior Suite
ab 120 €,
Suite ab 140 €



Bild: H. Henke/Grätzlhotel

„Ab 50 Zimmern oder 100 Betten finden wir es charmanter, ein Grätzl in einer anderen Stadt aufzumachen. Zu groß werden hieße, an Individualität einzubüßen.“ Derzeit führt das Team „interessante Gespräche für weitere Standorte in der Donaustadt und außerhalb“. Kaplan: „Leerstände gibt es vielerorts. Uns sprechen auch oft mittelgroße Städte an. Was ein funktionierendes Grätzlhotel braucht, ist ein gutes Tourismusaufkommen und eine gute Lage in der zweiten Reihe.“ An Wunschstädten nennen Kohlmayr, Kaplan und Knapp neben Berlin etwa Amsterdam, Prag und Athen und Kaplan freut sich schon jetzt, wie dort wohl der Name Grätzlhotel aus-

gesprochen würde. Generell sei ein Konzept wie dieses vom Wachstum her recht flexibel, sobald eine kritische Zahl möglicher Zimmer in räumlicher Nähe gefunden sei. Die Urbanauts Hospitality GmbH fungiere dabei immer nur als Betreiber und pachte die Einheiten ab einer Dauer von zehn, besser 15 Jahren. Auf die Grätzlhotels beschränken will sich die Gesellschaft jedoch nicht. Kaplan: „Wir können uns durchaus vorstellen, noch andere Hotelkonzepte zu entwickeln. Treffen Architekten, Hoteliers und Marketingexperten aufeinander, entstehen immer Ideen – aber die verraten wir noch nicht.“

Sandra Hoffmann ■



Bild: M. Nguyen/Grätzlhotel