

hotelbau

FACHZEITSCHRIFT FÜR HOTELIMMOBILIEN-ENTWICKLUNG



PREISTRÄGER 2008 - 2023

HOTELIMMOBILIEN DES JAHRES





HOTEL TOPAZZ

Ein Juwel schnappt sich Gold:
Das Wiener Boutiquehotel Topazz
hat den Wettbewerb um die
Hotelimmobilie des Jahres 2012
gewonnen.



Bild: AmABlaU/Lenikus (5)

Die kompakten Zimmer sind inspiriert durch das Design der Wiener Werkstätte. Im gepolsterten Diwan der ovalen Fenster können Gäste entspannen und das Leben in der Stadt beobachten.

TOPAZZ WIEN

Wiener Augenblicke

„Guter Rat ist Goldes wert!“ – ihn zu ignorieren anscheinend auch, denn damit hat sich die Lenikus GmbH den ersten Platz im Wettbewerb um die Hotelimmobilie 2012 gesichert. Topazz heißt das Haus, das im April 2012 seine gläsernen Pforten geöffnet hat und das die Jury des hotelforums in diesem Jahr auf das oberste Treppchen gewählt hat. Das Juwel mit den zwei „Z“ ist das erste Hotel, das Lenikus realisiert hat, und Lenikus-Geschäftsführerin Christiane Weissenborn gab anlässlich der Preisverleihung geradeheraus zu: „Heute sind wir froh, dass wir den Rat unseres

Beraters ignoriert haben.“ Der hatte der Gesellschaft nämlich empfohlen, auf dem 154 m² großen Eckgrundstück inmitten des historisch geprägten 1. Wiener Bezirks „nur“ ein Hotel der 3-Sterne-Kategorie zu errichten. Weissenborn und ihr Geschäftsführungspartner Martin Lenikus hatten stattdessen ein 4-Sterne-Superior-Produkt im Sinn und das haben sie auch – dem Berater zum Trotz – in preiswürdiger Boutiquemanier umgesetzt. „Auf extrem kleiner Grundfläche hat Entwickler, Eigentümer und Betreiber Martin Lenikus ein Kleinod geschaffen, das auch wirtschaftlich funktioniert“, betonte



Der elegante Salon im Untergeschoss dient als Frühstücks- und Aufenthaltsraum. An verschiedenen Stellen fällt Tageslicht von der Lobby nach unten.

Matthias Niemeyer MRICS, Jury-Vorsitzender des *hotelforums*, in seiner Laudatio. Bewerben um den Preis konnten sich zwischen Januar 2011 und Juni 2012 eröffnete Hotels – entscheidend für den Schritt aufs Podest war ein gelungenes Gesamtkonzept aus Architektur, Gestaltung und Innovation. Laut Jury konnte sich der „kleine Österreicher“ gegen seine Wettbewerber vor allem dadurch abheben, dass er „luxuriöse Wiener Stimmung statt internationaler Heimatlosigkeit bietet“ und zudem sowohl architektonisch als auch ökologisch auf „weltweit seltenem Niveau“ stehe.

Mini-Bau mit Mega-Augen

Seinen Seltenheitswert trägt das Haus schon von Weitem sichtbar zur Schau: Die Fassade abgerundet und mit kleinen, dunkelbraunen Glasmosaiksteinchen verkleidet, schließt es die winzige Grundstücksecke zwischen den hellen Jugendstilbauten am Hohen Markt. Er wirkt wie eine Zukunftsvision aus vergangenen Tagen, der neunstöckige Mini-Bau, der mit vielen ovalen „Glubsch-*augen*“ in die Stadt blickt. Mit ihrer schillernden Kreation wollten die

Architekten – das Wiener Büro BWM – einen „heiteren Kontrapunkt setzen, der die Kontinuität des historisch geprägten Ensembles am Standort prägt“. Dass es gestalterisch komplett aus der „Wiener Reihe“ tanzt, ist nach Ansicht der Planer legitim, weil das Gebäude klein ist. Zudem setzt der Neubau „die Tradition der charakteristischen Eigenständigkeit dieses Ortes fort. Gleichwohl erweist er mit der Rundung seinem Vorgängergebäude Referenz und führt die Höhenbezüge der langen Fassadenfront des Hohen Marktes über diese Rundung in die Kramergasse über“, erklären die Architekten. Die charakteristischen, leicht vorspringenden Fenster des Hotels sind versetzt angeordnet und nehmen die unterschiedlichen Geschosshöhen der Nachbargebäude auf. Für die Architekten ein Weg, um die dominante Einheitlichkeit der historisch geprägten Umgebung zu kontrastieren. Von innen bilden die Fenster runde, gepolsterte Diwane, in die sich die Gäste kuscheln und das bunte Treiben in der Stadt beobachten können.

Die architektonischen Wurzeln des Designhotels liegen in den 1910er- und

Hotelarchitekten finden

www.hotelbau.com



1920er-Jahren, aber zugleich nimmt es Gegenwart und Zukunft europäischer Kunst und Kultur auf und spiegelt diese wider. Entstanden ist eine Hommage an Wien beziehungsweise die Wiener Werkstätte*. So soll denn die Fassade des Bauwerks an eine der skulpturalen Kreationen Koloman Mosers, Künstler und Mitbegründer der Wiener Werkstätte, erinnern: ein funkelnder, mit ovalen Edelsteinen besetzter Zylinder. Und auch im Innenraum, den Architekt Michael Manzenreiter als Ort der Renaissance der einstigen Salonkultur gestaltet hat, setzt sich dieser Tenor fort. „Das Haus ist ein Stück moderner Wiener Behaglichkeit im Bewusstsein einer bedeutenden gestalterischen Tradition“, beschreibt Manzenreiter.

Wiener Salon im dritten Jahrtausend

Der Innenraum besteht aus drei Untergeschossen, Erdgeschoss und neun Stockwerken. Beim Betreten der Lobby im Erdgeschoss empfängt den Gast eine Art Wohnsalon, der von Geschichte und Literatur geprägt ist und in dem Sofas und Fauteuils zum Verweilen einladen. Statt einer Rezeption bietet das Haus eine Art Butlerservice. Von der Lobby blickt der Gast auf den Salon im



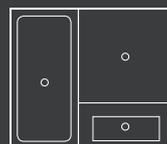
Faible für ausgefallene Details: Leuchte am Rezeptionspult.



Exklusives Design -
Fugenlose Hygiene.

BETTEFLOOR SIDE - zeitlos elegant.
Mit wandseitiger Entwässerung,
gefertigt aus edlem Stahl/Email.

baden
duschen
waschen





Kleine, aber feine Zimmer mit gepolsterten Türen. Während jedes weitere Lenikus-Hotel ein Unikat werden soll, sollen die Polster-Türen Standard werden.

STECKBRIEF

Adresse:	Hotel Topazz, Lichtensteg 3, 1010 Wien
Betreiber:	Lenikus Hotel-und Gastronomie- betriebs Ges.m.b.H.
Klassifizierung:	4-Sterne-Superior- Niveau
Baubeginn:	Januar 2011
Eröffnung:	April 2012
Projektvolumen:	rund 11 Mio. Euro
Projektentwickler/ Eigentümer:	Lenikus GmbH
Architektur:	BWM Architekten und Partner, Michael Manzenreiter
Fassade:	BWM Architekten und Partner
Innenarchitektur:	Michael Manzenreiter
Energieplaner:	TB Ing. Heiling Ges.m.b.H.
Ökologisches Konzept:	Niedrigenergiehaus Typ A
Heizwärmebedarf:	< 25 kWh/m ² a
außeninduzierter Kühlbedarf:	< 0,33 kWh/m ³ a
Grundstücksgröße:	154 m ²
Bruttogrundfläche:	2.200 m ²
Zimmeranzahl:	32 (+ Penthouse mit Terrasse)
Standardzimmer:	22 m ² (teils mit Loggia)

Untergeschoss, der als Ersatz für ein Restaurant als Frühstückssalon und Lounge fungiert. „Diesen Bereich, der im Grunde ein Keller ist, so zu gestalten, dass der Gast sich wohlfühlt, stellte uns vor eine gestalterische Herausforderung, auch in lichttechnischer Hinsicht. Wir wollten hier etwas Einzigartiges schaffen, was uns aber auch gelungen ist“, betont Weissenborn. Der Salon, der hier entstanden ist, gleicht einem modernen Wohnzimmer, in dem der Gast arbeiten, sich zu Besprechungen zurückziehen oder entspannen kann. Kalt- und Warmgetränke sowie kleine Speisen sind frei konsumierbar. Ebenso wie der Gast von der Lobby in den Salon blicken kann, kann er von unten nach oben blicken und dabei durch eine große Glasfassade Fußgänger aus der Froschperspektive beobachten. Die Glasfassade lässt Tageslicht nach unten fallen.

Die Zimmer in den Kategorien Prestige, Deluxe und Superior liegen in den Regelgeschossen: immer vier pro Geschoss mit einer Fläche von durchschnittlich 22 m². Im 9. Stock sitzt das Penthouse mit Terrasse, das als Tagungsmöglichkeit nutzbar ist. Die kompakten Zimmer sind fließend gestaltet und erweitern sich Richtung Fassade. Textilien, Holztäfelungen, Vorhänge und Wandmalereien sind zum Teil von den

Entwürfen der Wiener Werkstätte inspiriert. Ein Markenzeichen, das Lenikus als Standard in allen weiteren Hotels etablieren möchte, sind die dick gepolsterten Zimmertüren. „Sie sehen nicht nur hochwertig aus, sondern gewährleisten auch guten Schallschutz. Die Gäste können im Hotelzimmer machen, was sie wollen – da hört draußen niemand was“, sagt Weissenborn. Die Bäder sind im Flair der 1930er-Jahre gestaltet und, das hebt Weissenborn besonders hervor, sie besitzen „eine große Dusche, in der man auch zu zweit duschen kann“. Gut, dass die Zimmertüren gepolstert sind ... Außer zu zweit duschen können Gäste im Topazz noch „privileged Club Service“ genießen. Dazu gehören unter anderem freier Minibarinhalt und Highspeed-Internetzugang, iPad und Nespresso-Maschine auf Anfrage sowie 3D-HD-Flat-TV.

Für Gäste mit Geschmack

„Wir haben für das Topazz ein neues Konzept kreiert, mit dem wir eine Marktnische ansprechen, die in Wien nicht bis wenig besetzt ist. Der vielreisende Geschäfts- und Freizeitgast sucht immer mehr nach Individualität und persönlichem Service, abseits von großen anonymen und standardisierten Hotels. Bei uns fühlen sich Gäste wohl, die Komfort und Service eines 4-Sterne-

Hotels suchen, aber nicht auf die Intimität eines kleinen Hauses verzichten wollen. Unsere Hotels sollen Anziehungspunkte für Menschen mit Geschmack und Stil sein“, beschreibt Weissenborn. Was die weiteren Ziele des Unternehmens anbelangt, will Lenikus in den nächsten Jahren drei bis vier Designhotels in Wien errichten. Eines davon entsteht in unmittelbarer Nähe zum Topazz und soll im November mit 22 Zimmern, fünf Juniorsuiten und fünf Suiten eröffnen: das Hotel Lamée, das unter gemeinsamer Betriebsführung Synergien zum Topazz erschließen soll. „Dieses Haus wird in einer niedrigeren Kategorie verortet sein und verfolgt einen anderen Designanspruch“, erklärt Weissenborn. Trotz der niedrigeren Kategorie erwartet den Gast ein gestalterisch ambitioniertes Haus, das dem Leitmotiv Wiener Charme meets Hollywood-Glamour der 1930er-Jahre

Ökologie trifft Kunst und Kultur

Die Lenikus GmbH befasst sich schwerpunktmäßig mit Immobilien- und Stadtentwicklungsprojekten, der Entwicklung von Designhotels sowie dem Wein- und Obstbau. Integraler Bestandteil der Philosophie ist die Förderung des Kunst- und Kulturstandorts Wien am Kunstcluster Bauernmarkt, aber auch der Nachhaltigkeitsgedanke. So wurden für das Topazz vorwiegend ökologische Baumaterialien verwendet und das Gebäude als Niedrigenergiehaus Typ A mit einem Heizwärmebedarf von unter 25 kWh/m²a und einem außeninduzierten Kühlbedarf von unter 0,33 kWh/m²a errichtet. Heizung und Kühlung erfolgen über einen Grundwasserbrunnen sowie eine mechanische Lüftung mit Wärmerückgewinnung aus der Abluft. Das Vorwärmen des Warmwassers erfolgt über die Wärmepumpe bzw. das Erhitzen im Heizkreislauf, wobei ein Fernwärmeanschluss die Spitzenlast abdeckt. Die CO₂-Einsparungen gegenüber herkömmlicher Bauweise liegen bei rund 45 Prozent: 25 kWh/m²a = 7.785 kg CO₂ pro Jahr versus herkömmliche Bauweise: 45 kWh/m²a = 14.013 kg CO₂/a. Kostenseitig ist bei der Heizung eine Reduktion von rund 25 Prozent, bei der Kühlung bei rund 60 Prozent möglich. Komplettiert wird das Niedrigenergiehaus durch Fenster mit 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung und einer luftdichten Gebäudehülle. Besonderes Augenmerk wird auch auf die Gestaltung durch Farbe und Licht (LED) gelegt.

folgt. Die Unternehmensführung durch eine Hotelkette schließt Lenikus in seinen Häusern aus. Zudem wird jedes Hotel für sich ein Unikat darstellen.

Sandra Hoffmann ■

* Die Wiener Werkstätte GmbH war eine Produktionsgemeinschaft bildender Künstler (gegründet 1903 von Josef Hoffmann, Koloman Moser und Fritz Wärndorfer). Vorbild war die britische Arts and Crafts Movement. Ziel der Werkstätte war die Erneuerung des Kunstbegriffs auf dem Bereich des Kunstgewerbes. Im Zuge der Weltwirtschaftskrise kam es zum Einbruch der Verkaufszahlen, 1932 zum Bankrott. (Quelle: Wikipedia)



Hallo Sie!!

Ja, genau Sie! Möchten auch Ihre Kunden hören was wirklich wichtig ist?
Erfahren Sie mehr über unseren neuen Ventilator-konvektor mit EC-Technologie:

Kampmann.de/psst

Kampmann GmbH · Friedrich-Ebert-Straße 128-130 · 49811 Lingen (Ems)
Tel. +49 591 7108-0 · info@kampmann.de

KAMPMANN
Genau mein Klima.