



Bild: V. Buhnenko

PALAIS MAILBERGER HOF, WIEN

Zurück zu altem Adel

Vom Hof zum Palais in sechs Monaten – BWM macht's möglich. Für Schiehser Hotels hat das Architekturbüro den leer stehenden Mailberger Hof im Herzen Wiens in das Palais Mailberger Hof verwandelt. Prädikat: Boutique.

Das sieht die Branche nicht alle Tage: einen Orden als Verpächter. Auch die Schiehser Hospitality GmbH mit ihrer breiten Produktpalette hatte das noch nicht im Portfolio – bis sie im vergangenen Frühjahr mit dem „Souveränen Malteser-Ritter-Orden“ (SMRO) einen Pachtvertrag schloss. Doch noch etwas anderes zeichnet das Projekt aus: Das denkmalgeschützte Barock-Juwel im ersten Wiener Gemeindebezirk stammt aus der zweiten Hälfte des 15. Jahrhunderts, seine Fassade datiert auf das 18. Jahrhundert. Entsprechend blickt das Bauwerk auf eine lange Historie zurück. Als Adelssitz errichtet, gehörte es einst unter anderem Leopold Karl von Kollonitsch. Der Erzbischof und Malteserritter hätte sicher nicht gedacht, dass sich sein Heim eines Tages in das Hotel „Mailberger Hof“ verwandeln würde. Aber der Name für die Herberge schlägt nicht nur die Brücke zu von Kollonitsch, der ab 1658 Prior der Konventsniederlassungen der Kommende Mailberg war. Mit einer Kommende ist eine Verwaltungseinheit gemeint und jene in Mailberg ist weltweit die älteste, die durchgehend im Besitz des Malteser-Ordens steht. Insofern ist der Hotelname auch eine Hommage an sie.

Zwischen Kontemplation ...

Einige Jahrzehnte nach von Kollonitschs Tod ging das Barock-Schmuckstück in der Wiener Annagasse 1775 ins Eigentum des SMRO über, zu dem es nach Unterbrechungen in den 1960er-Jahren auch

wieder zurückgekehrt ist. 1975 schließlich wurde es in besagtes Hotel umgewandelt. Damals ließen die Malteser die dreigeschossige Immobilie teils aufstocken, unterkellern und das Dach ausbauen. Darüber hinaus wurden Arkaden beziehungsweise Rund- und Segmentbogenöffnungen im Erdgeschoss sowie frühere Pferdeställe, die Küche und Wagenremisen freigelegt. Infolge der Coronapandemie schloss der Beherbergungsbetrieb jedoch seine Pforten und ein neuer Operator musste her. Mit der Suche wurde CBRE beauftragt. Fündig wurde das Beratungsunternehmen schnell mit den Schiehser Hotels. Die Gruppe war 2019 von Alexander Schiehser gegründet worden und hatte ihr Geschäft mit der Übernahme des Hotels Westbahn in Wien gestartet. Mittlerweile haben sich 17 weitere Häuser mit insgesamt knapp 1.000 Zimmern in Österreich und Deutschland dazugesellt, den Mailberger Hof miteingerechnet.

„Alle unsere Häuser sind individuell und stehen für sich. Wir haben unab-

hängige Player, aber auch Franchises, etwa unter den Marken Ibis Styles und Ibis City oder künftig auch Hampton by Hilton sowie Curio Collection by Hilton“, beschreibt Schiehser das Sortiment, zu dem denn auch der Mailberger Hof gut gepasst hat. Mit dem Ziel, ein einzigartiges Produkt zu schaffen – einen Ort der Ruhe inmitten des Trubels der Stadt –, wollte er das Haus wieder mit Leben erfüllen. Dabei sollte sein historisches Erbe gewahrt bleiben, aber auch der Schritt in eine anspruchsvolle Hotelmoderne gelingen.

Verantwortlich für sämtliche Planungen, beauftragte Schiehser das Büro BWM mit dem Refurbishment aller Allgemeinbereiche sowie der insgesamt 50 Zimmer und Suiten. Während das Innere in Abstimmung mit dem Denkmalschutz teils entkernt und neu gestaltet wurde, blieb die zartgelbe Fassade mit ihren hellgrauen Barockdetails erhalten. Die Fenster sind dicht gesetzt und im ersten Obergeschoss mit Verdachungen in Segmentbogenform akzentuiert.

ÜBER DEN MALTESER-ORDEN

Der Souveräne Ritter- und Hospitalorden vom Heiligen Johannes zu Jerusalem von Rhodos und von Malta – besser bekannt als der Souveräne Malteser-Ritter-Orden (SMRO) – ist einer der ältesten katholischen Laienorden weltweit. Gegründet im 11. Jahrhundert, blickt der SMRO auf eine Geschichte im Dienst der Armen, Kranken und Pilger zurück, die stets Zuflucht und Fürsorge in seinen Spitälern fanden. Zudem fungierte die Institution einige Zeit als Militär- und Seestreitmacht des Mittelmeerraums. Quelle: www.malteserorden.at



UPSIDE DOWN TOWN HOTEL – NEUE POST

Zell am See, Österreich

Schloßplatz 2, 5700 Zell am See, Österreich
www.neuepost.at

Zwischen Seepromenade und Bergketten gelegen, bietet dieses Vier-Sterne-Hotel in Zell am See 81 Zimmer – von Studios mit Küche bis zur Suite mit eigener Außensauna. Nach dem Arbeitstag stehen ein großzügiger Spa-Bereich mit Pool, mehrere Saunen und Relaxzonen zur Erholung bereit. Die Küche ist regional verankert, aber offen für Einflüsse: Drei hoteleigene Restaurants servieren alpine Klassiker mit kosmopolitischem Twist





Die Rezeption mit langem Steinpult und Holzverkleidung sitzt im ehemaligen Hofdurchgang hinter dem Rundbogenportal.



Der Innenhof verbindet alle Public Spaces miteinander und dient als Oase der Entspannung mitten in der Stadt.



Die rund 40 Plätze im Restaurant bieten einen Blick ins Atrium, was einen fließenden Übergang zwischen innen und außen schafft.

Über dem großen Rundbogenportal sowie auf der Glastür dahinter prangt das Wappen des Malteser-Ordens.

... und Transformation

Im Gebäude selbst finden sich Kreuzgrat- und Tonnengewölbe. Vor allem im Straßentrakt zeichneten sich die unterschiedlichen Niveaus der mittelalterlichen Vorgängerbauten ab, aber auch nachträglich eingezogene Gewölbe sowie aufgehende Bruchsteinmauern aus dem 14. und 15. Jahrhundert. Im Zuge der Umbauarbeiten belebten die Architekten den Hof als ruhige Oase wieder und betonten die alte Struktur der Immobilie. Dabei beließen sie die einstige Substanz mit denkmalgeschützten Fundstücken, wie etwa originale Türstöcke, Fenster oder Wandmalereien, soweit möglich. Umfangreichere Veränderungen betrafen vor allem die Grundrisse des Dachgeschosses, weil hier zuvor Apartments untergebracht waren, sowie die Public Spaces. Letztere wurden rund um das 120 Quadratmeter große Atrium neu geordnet. Weichen musste in diesem Zusammenhang der alte Seminarbereich. Stattdessen zogen eine Wellness-/Fitness-Area sowie eine Bar ein.

Das kreative Leitmotiv beschreibt Erich Bernard, Founder und Managing Partner bei BWM, wie folgt: „Grundidee war, dem Bauwerk seinen ursprünglichen Charme zurückzugeben und das Alte harmonisch mit dem Neuen zu verbinden. Auch farblich geht das Interieur auf den einstigen Charakter zurück. Alles ist in warmen Naturtönen gehalten und unterstreicht so die zeitlose Eleganz.“ Diesen Gedanken hob Schiehser mit einem Zusatz zum alten Namen hervor: Wer heute das „Palais“ Mailberger Hof betritt, erhascht sofort einen Blick auf den grünen Innenhof. Er verbindet alle öffentlichen Zonen. Die Rezeption sitzt im ehemaligen Hofdurchgang hinter dem Eingangsportal, wobei eine Rampe den straßenseitigen Höhengsprung nach innen abfängt. Rechts davon erstrecken



Bild: V. Buhaenko



Bild: BWM/F. Stuber

Die harmonische Verbindung aus Historie und Moderne zeigt sich auch im Spa. Die alten Gewölbe sorgen hier für besondere Geborgenheit.

Durch alle Zimmer und Suiten zieht sich das an der Wand frei stehende Betthaupt aus Wiener Geflecht und dunklem Holz, das den Gast sanft zu umfassen scheint.

sich Lounge, Restaurant, Bar und Bibliothek. Dabei ist die zentral gelegene Bar mit hellen Natursteinrippen, bronzierter Messingtheke und einem Gläserhalter, der einem Lichtobjekt gleicht, ein wahrer Eyecatcher. Das Restaurant fasst mit seinen Sitznischen rund 40 Plätze. In das Gewölbe eingepasste, stoffbespannte Akustikpaneele passen sich dort Ton in Ton der Wandfarbe an. Das Buffet fand in einem separaten Raum mit Sichtachsen in die Küche Platz. Diesen Bereich hatte der Vorgänger komplett als Küche genutzt und damit dem Gast vorenthalten. BWM haben das dort versteckte Gewölbe nun wieder betont und für alle geöffnet. Das Buffetmöbel selbst ist aus dunklem Holz und als eine Analogie zu einer Kredenz zu verstehen.

Links vom Atrium befindet sich das Spa, an das ein Gym andockt. Hier arbeiteten die Planer mit frei stehenden Elementen, um das Gewölbe sichtbar lassen zu können. Es gibt eine Saunabox und eine frei stehende Trinkstation, die die Duschen von der Ruhezone trennen. Die Zimmer warten schließlich in den Etagen eins bis vier auf die Gäste. Der Weg dorthin ist mit floralen Teppichfliesen ausgelegt, Wandleuchten markieren die Eingänge.

Palais performt

Am 23. April 2025 feierte der jüngste Neuzugang bei Schiehser Hotels Eröffnung.

Die Nachfrage gestaltet sich bislang „ausgezeichnet und liegt über den Erwartungen“. Für den Betrieb hat Schiehser mit dem Malteser-Orden einen Pachtvertrag geschlossen. „Unsere Kontrakte haben meist eine Laufzeit von 25 Jahren. Allerdings befindet sich die Hälfte unserer Hotels in unserem Eigentum. Was die Location anbelangt, konzentrieren wir uns auf österreichische sowie bayerische Städte mit exzellenten Zentrumslagen.

Unser Fokus liegt auf klassisch-urbanen Produkten mit Frühstück – wir planen keine Restaurants und sind auch nicht in Sachen Ferienhotellerie oder Resorts aktiv“, erklärt der Firmengründer, der mit seinem Team aktuell bereits an zwei neuen Vorhaben arbeitet: Ein weiteres Haus in Wien soll 2026 mit 90 Zimmern an den Markt gehen und im selben Jahr noch eins in Salzburg.

Sandra Hoffmann

STECKBRIEF

Name:	Palais Mailberger Hof
Adresse:	Annagasse 7, 1010 Wien, Österreich
Betreiber:	Schiehser Hospitality GmbH
Vertragsform:	Pacht
Eröffnung:	4/2025
Umbauzeit:	6 Monate
Eigentümer:	Souveräner Malteser-Ritter-Orden
Innenarchitektur:	BWM Designers & Architects
Innenausbau:	Moser Hotelausstattung
Bruttogrundfläche:	2.500 m ²
Zimmeranzahl:	50
Zimmergrößen:	ab 18 m ²
Zimmerpreise:	ab 250 €
Spa/Fitness:	70 m ²
Ausrüster	
Klimatechnik:	LG
Schließsystem:	Salto
Spa/Wellness:	Klafs