

# hotelbau

FACHZEITSCHRIFT FÜR HOTELIMMOBILIEN-ENTWICKLUNG

STEUERRECHT

## Optimierung von Hotelinvestments

THERMENHOTEL

## Victory Erding

MARCEL WANDERS

# KAMEHA GRAND ZÜRICH



Seit 2008 forscht das Fraunhofer IAO mit der FutureHotel-Studie nach dem Hotel der Zukunft. Nun sind Ergebnisse aus dieser Studie in ein Hotelprojekt mit eingeflossen. Das Hotel Schani mit 135 Zimmern soll im April 2015 in Wien am Hauptbahnhof eröffnen.



Bild: archisphere

## HOTEL SCHANI, WIEN

# Zukunftsvisionen

Das Projekt FutureHotel umfasste in den ersten Phasen die Befragung sowohl von Gästen als auch Betreibern zur Gestaltung und Ausstattung sowie die Nutzung der Angebote und Technologien. Dabei aufgezeigte Potenziale für ein zukunftsorientiertes Hotel liegen unter anderem in Arbeitsmöglichkeiten außerhalb des Hotelzimmers, einem automatisierten Check-in/Check-out-Prozess, spontan verfügbaren Meeting- und Tagungsräumen und der Architektur bzw. Innengestaltung eines Hotels. Inzwischen ist das Projekt in der vierten Phase, bei der die Ergebnisse der Studie an einem realen Projekt getestet werden sollen. Dazu hatte Vanessa Borkmann vom Fraunhofer IAO nach einem Hotelier gesucht. Gefunden hat sie Anita und Benedikt Komarek, die bereit waren, neue Technologien und Ideen aus der Studie umzusetzen und in ihrem Hotelprojekt im laufenden Betrieb zu testen. Mit PKF hotelexperts als Berater und

dem Architekten Gabriel Kacerovsky von archisphere, der die Ideen gestalterisch umsetzt, entsteht gerade das Hotel Schani. Nach 14 Monaten Bauzeit soll es im April am Hauptbahnhof Wien die ersten Gäste empfangen. Die offizielle Eröffnung findet am 29. April statt. Doch was ist nun so besonders an diesem Hotel?

### Moderne Technologien

Das neu entwickelte Buchungssystem erlaubt dem Gast, sein Wunschzimmer selbst auszusuchen. Er kann bestimmen, welches Zimmer er beziehen möchte, und sucht sich die gewünschte Lage, das bevorzugte Stockwerk und die Aussicht aus. Auch bietet das Schani einen automatisierten Check-in, für den der Gast auf seinem Smartphone eine eigene App installiert. Er gibt bei einer Buchung seine Daten sowie seine Kreditkarte bekannt, von der am Tag der Anreise das Zimmer automatisch abgebucht wird. Die Rechnung bekommt er per Mail gesendet. Gleichzeitig wird der Zimmerschlüssel

an die App gesendet und der Hotelgast kann bei der Ankunft ohne zusätzlichen Zeitaufwand direkt aufs Zimmer gehen und die Tür mit seinem Smartphone öffnen. Sollte der Handy-Akku leer sein oder der Gast die Zimmerkarte bevorzugen, steht ein Back-up-System an den Terminals zur Verfügung. Hier kann der Gast die Zimmerkarte selbstständig drucken. Die Berechtigung für den Schlüssel-Code endet automatisch mit dem Auschecken aus dem Hotel, so als würde man die Zimmerkarte zurückgeben. Die Schani-App bietet zusätzlich Informationen zum Hotel und über Wien, Fahrpläne oder das Wetter und man gelangt mit einem Klick zum Flughafen-Check-in.

Nicht nur der Check-in-Vorgang an sich ist besonders, sondern auch, dass hierfür verschiedene Firmen kooperieren mussten: Gira, Häfele, Hetras und BOS haben dafür ihre Lösungen aufeinander abgestimmt. Hotel- bzw. Buchungssoftware, das Raummanagementsystem und die Mobile-Key-Lösung müssen reibungslos zusammenarbeiten.

### Coworking Space

Familie Komarek setzt außerdem auf Coworking (siehe Kasten) und will damit besonders auch Wiener ins Hotel ziehen. Sie bieten auf 100 m<sup>2</sup> Einzel-Arbeitsplätze und Multifunktionsräume für Seminare, Besprechungen oder Konferenzen. Die Räume sind ausgestattet mit flexiblen Tischen, Farbdruckern, Flipcharts und Pinnwänden, einem Samsung-Smart-TV, bei dem eine kabelfreie Datenübertragung vom Laptop auf den Fernseher möglich ist, sowie Internetzugang. Die Zusammenarbeit der Coworker soll durch die gemütliche Atmosphäre in der Lobby unterstützt werden – ein Ort der Begegnung. „In entspannter Umgebung fällt es leichter, ein Gespräch mit anderen Personen zu beginnen und neue Netzwerke zu knüpfen“, erklärt Anita Komarek. Da der Coworking Space auch für lokale Coworker gedacht ist, soll so eine Schnittstelle für lokale und globale Zusammenarbeit entstehen. Um diese Gemeinschaft zu stärken, möchte Komarek verschiedene Veranstaltungen anbieten. Damit die Lobby Raum für alle diese Möglichkeiten bietet, musste auch im Bau eine flexible Raumnutzung und -aufteilung berücksichtigt werden. Während die Arbeitsplätze für Coworker und Geschäftsleute funkti-

### Coworking Spaces

Coworking (engl. „zusammenarbeiten“) ist ein relativ neuer Trend in der Arbeitswelt. Bei Coworking Spaces geht es darum, kleineren Firmen, Start-up-Unternehmen und Freiberuflern den Raum und die Infrastruktur zur Verfügung zu stellen, sich untereinander zu vernetzen, gegenseitig vom Know-how zu profitieren und sich zu beflügeln. Coworking Spaces stellen die Arbeitsplätze, das Netzwerk, Drucker, Telefon etc. sowie Besprechungsräume zur Verfügung und geben den einzelnen Firmen damit die Möglichkeit, Arbeitsgruppen zu bilden, die über die Firmenstrukturen hinausgehen. In der Regel funktioniert Coworking über Mitgliedschaften mit Tages-, Wochen- oder Monatsbeiträgen. Gemeinsame Veranstaltungen und Weiterbildungen stärken die Community.



Bild: Hotel Schani/Brumbauer

**Die Zimmer sind offen gestaltet und haben eine gepolsterte Liegefläche im Fenster.**

onal gestaltet sind, warten die Lounge und der Schani-Garten mit gemütlichen Sesseln auf.

### Ökologisch

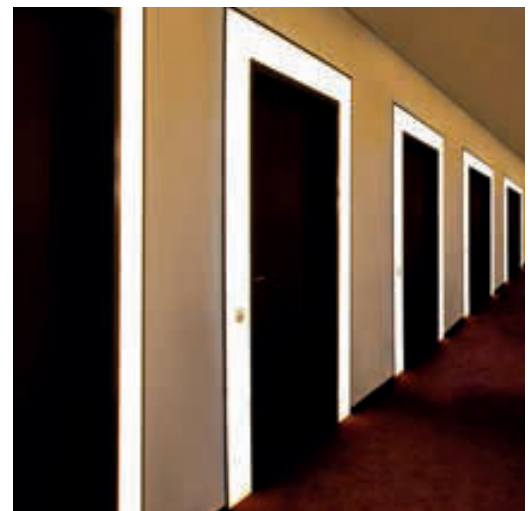
Die Fraunhofer-Studie hat ebenfalls ergeben, dass 58 Prozent der Gäste zukünftig mehr auf die Umweltfreundlichkeit eines Hotels achten möchten. Bereits während der Bauphase erhielt das Schani im August 2014 die Green-Building-Auszeichnung der Europäischen Kommission. Damit werden Gewerbeimmobilien ausgezeichnet, die Maßnahmen zur Energieeffizienz und nachhaltigem



**BOS**  
Best Of Steel

Design • Funktion • Wirtschaftlichkeit

### CasePlus LED



#### Türrahmen mit integrierter Lichttechnik

CasePlus LED ist ein innovatives System, mit dem Beleuchtungskonzepte in Ihrem Hotel realisiert werden können.

Die mit LED weiß oder farbig beleuchtete Acrylscheibe dient dabei als Orientierungshilfe, Wegweiser oder optisches Highlight und kann einseitig oder umlaufend angeordnet werden.

**BOS GmbH Best Of Steel**  
D-48271 Emsdetten  
Telefon +49 (0) 2572 203-0  
[info@BestOfSteel.de](mailto:info@BestOfSteel.de)  
[www.CasePlusSolutions.de](http://www.CasePlusSolutions.de)

Besuchen Sie uns in der **Hotel&Design Werkstatt**  
Gusswerk Objekt 6c  
Söllheimerstraße 16  
A-5020 Salzburg

*Vom Marktführer!*



Bild: HotelSchani/Nanavizio

**S T E C K B R I E F**

Adresse:	Hotel Schani Karl-Popper-Str. 22 A-1100 Wien
Betreiber:	Hotel Schani
Eröffnung:	04/2015
Bauzeit:	14 Monate
Investor/Eigentümer:	H5
Projektsteuerer	VT Plan
Haustechnikplaner:	ZTRB – Reinhold A. Bacher
Generalübernehmer / Generalunternehmer:	Habau
Architekt/ Innenarchitekt:	archisphere – gabriel kacerovsky zt
Grundstücksgröße:	1.309 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche:	4.160 m <sup>2</sup>
Zimmerfläche:	3.500 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl:	135
Zimmergröße:	19 m <sup>2</sup>
Zimmerpreise:	ab 74 Euro
Konferenzbereich:	100 m <sup>2</sup>
<b>Ausrüster</b>	
Gebäudeleittechnik:	Hopf
Check-in-System:	Häfele, Hetras
Raummanagement- system:	Gira
Türzargen:	BOS
Lüftung:	Trox
Brandschutz:	BFBU
Aufzüge:	Haushahn
Schließsystem:	<b>HÄFELE</b> Zaplox
Polster und Decken:	Mühdorfer
Stoffe:	Kvadrat
Matratzen:	Lang & Martini
Fernseher:	Samsung
Medientechnik:	Keuk
Sanitär:	Kaldewei, Hansa, Villeroy & Boch

Bild: Fraunhofer IAO

**Visualisierung der offen gestalteten Schani-Lobby.**

Bauen ergreifen und mindestens 25 Prozent weniger Energie verbrauchen, als die Norm vorschreibt. Die Klimatisierung des Hotels basiert auf der Induktionstechnologie von Trox und Gäste können sie in ihrem Zimmer individuell steuern. Angesaugte Raumluft wird je nach Bedarf gekühlt oder erwärmt.

**Forschungszimmer**

Im Schani gibt es fünf besondere Zimmer: die „Leading Edge Zimmer“. Wer hier schläft, wird sozusagen zum Versuchskaninchen – natürlich freiwillig. Ein Raummanagementsystem meldet den Zutritt des Gasts, Verbräuche werden gemessen, Verhalten aufgezeichnet, gewünschte Lichtszenarien können programmiert werden. Damit lassen sich

sowohl die bisherigen Forschungsergebnisse überprüfen als auch neue Studien durchführen. Will das Fraunhofer Institut also in Zukunft die Wünsche oder das Verhalten einer bestimmten Hotelgast-Gruppe untersuchen, kann es Probanden dieser Gruppe in den Zimmern einquartieren. Die Ergebnisse der bisherigen Studien können analysiert und Prozesse verändert und angepasst werden. „Für uns ist es ein Forschungslabor, das tatsächlich in Betrieb ist“, erklärt Borkmann. Eine ihrer nächsten Studien wird sein, herauszufinden, ob der Aufenthalt in einem Hotelzimmer zur Erholung oder zur Belastung des Gasts beiträgt. Es bleibt spannend ...

Anne-Christin Amlinger ■



**Videolink:**  
[www.hotelbau.de/  
video/futurehotel](http://www.hotelbau.de/video/futurehotel)

