

hotelbau

FACHZEITSCHRIFT FÜR HOTELIMMOBILIEN-ENTWICKLUNG

MHP

Le Méridien Hamburg

NCTG

New Century Hotel
Frankfurt-Offenbach

MARRIOTT

World Conference
Hotel Bonn

STARWOOD/ARABELLA

WESTIN ELBPHILHARMONIE

Großes Theater

Hamburg ist gemeinhin für zwei Dinge bekannt: Musicals und leichte Mädchen. Leider in dieser Reihenfolge. Hätte man anstatt der König-der-Löwen- und Wunder-von-Bern-Tempel zwei Megapuffs hingeklotzt, hätte das kulturelle Leben der Stadt meiner Ansicht nach weit mehr profitiert. Nun liegt es an der Elbphilharmonie, Hamburg wieder auf die Landkarte der gutbürgerlichen Hochkultur zu setzen. Hamburgs neues Wahrzeichen soll am 11. Januar 2017 tatsächlich eröffnen. Das darin befindliche Westin wird bereits am 4. November aufmachen.



Bild: D. Blaser – Photosresque

Das **hotelbau-Redaktionsteam** (von links): **Martin Gräber, Sandra Hoffmann, Detlef Hinderer und Miriam Glaß.**

Das Ausmaß der Fehlleistung in der Projektsteuerung ist jedoch vergleichbar. Im Gegensatz zur Elbphilharmonie hat das WCCB bereits seit über einem Jahr auf. Und auch das dortige Marriott bereichert seit dem 30. Mai 2016 den Bonner Hotelmarkt.

Die Hotelgesellschaft Marriott, zu der nach der Übernahmeerklärung in Kürze auch Starwood und damit auch deren Marke Westin gehören wird, kann sich somit freuen, nach langem Hin und Her zwei prestigeträchtige Hotelprojekte in zwei äußerst problem-behafteten Immobilien an den Start gebracht zu haben.

Martin Gräber ■

Hamburgs Probleme mit der Hochkultur kennt Bonn nicht. Die Stadt bewegt sich in dieser Hinsicht unterhalb des öffentlichen Wahrnehmungsrads. Ältere Semester erinnern sich noch, dass Bonn vor langer Zeit einmal Bundeshauptstadt war, das war's dann auch schon. Das ist auch der Grund dafür, weshalb der Skandal um das World Conference Center Bonn für weitaus weniger Aufsehen sorgte als die Berliner Flughafenpleite oder das Elbphilharmonie-Debakel.

hotelbau als ePaper

hotelbau gibt es auch als ePaper. Nutzen Sie unser günstiges Kombi-Jahresabo aus Print und Online:

hotelbau.de/kombi-jahresabo



SPACE OASIS

Simply Perfect

Eco-luxe Effizienz kombiniert Wasser- und Energiesparfunktionen auf kleinster Fläche ... eine sinnvolle Zusammenstellung

MINI TRAY ENSEMBLE 3 IN ONE

MINI WATER KETTLE
Wassersparendes 0,5 L Design



BRIDGE TRAY
Hochwertiges Bambusholz
Schubfach aus Melamin
Schwarz-weiße Keramikassen



ALISEO

G E R M A N Y

www.aliseo.de

Hotel-Haartrockner ■ Kosmetikspiegel ■ Hotelbad-Accessoires ■ Wasserkocher & Tablettis ■ Kofferablagen
Bügelstationen ■ Personenwaagen

18 LE MÉRIDIEN
HAMBURG



34 WESTIN
ELBPILHARMONIE



40 MARRIOTT WORLD
CONFERENCE HOTEL, BONN



MARKT

- 5 ARBEITSKREIS HOTELIMMOBILIEN
Bereits über 30 feste Mitglieder
- 8 RUBY HOTELS
Drei neue Häuser in Wien, Düsseldorf und Hamburg
- 8 STEIGENBERGER
23-Mio.-Euro-Renovierung abgeschlossen
- 10 NEUE HOTELS
Aktuelle Eröffnungen
- 11 AUSBLICK
Kommende Hoteleröffnungen

KEY PLAYER

- 14 DR. J. FREHSE, RALF SELKE, MICHAEL WAGNER, MHP
„Unsere Nische ist Full-Service-Franchise“

UMBAU

- 18 LE MÉRIDIEN HAMBURG
Zwischen Schurken und Helden
- 24 FLORIAN KIENAST, FORMWAENDE
„Hotelrestaurants müssen balancieren können“
- 28 NEW CENTURY HOTEL FRANKFURT-OFFENBACH
Chinesischer Antrittsbesuch

NEUBAU

- 34 WESTIN ELBPILHARMONIE, HAMBURG
Königin vom Kiez
- 40 MARRIOTT WORLD CONFERENCE HOTEL, BONN
Nach Stopp nun endlich Go

PLANUNG

- 46 WIRTSCHAFTLICHE WELLNESSWELTEN, TEIL 5.3
Modellrechnung: Business-/Tagungshotels

TECHNIK

- 52 MOBILE SCHLIESSTECHNIK
Hotelgesellschaften im Vergleich
- 56 SAUNA
Den Gast kompetent zum Schwitzen bringen
- 60 KÄLTE-KLIMATECHNIK
Ab 2020 kann Kälte richtig teuer werden

Editorial	3
Splitter	5
Innenansichten	9, 27, 31, 67
Job & Karriere	12
Alles was Recht ist	13
New Look	32, 50
Produkte	66
Impressum	66
Veranstaltungen	68
Firmenverzeichnis	72-75
Vorschau	75

Titelbild: The Westin Hamburg/Michael Zapf



WESTIN ELBPILHARMONIE, HAMBURG

Königin vom Kiez

Unglaublich, aber wohl wahr! Am 4. November wird das Westin in der Hamburger Elbphilharmonie eröffnen.

Sie hat tatsächlich ein Innenleben! Das können Sie mir glauben, denn ich war drin. Ja, Sie haben richtig gelesen, ich bin einer der wenigen Auserwählten, die bereits hindurften in die ewig unvollendete, maximal fehlkalkulierte Elbphilharmonie – Für alle nordrhein-westfälischen Muttis: Das ist das große, gläserne Ding, das man auf der linken Seite sieht, wenn man zu „König der Löwen“ rüberfährt. Ein hochkultureller Gegenpol soll sie werden in der Musical-Thrash-Metropole Hamburg. Für 186 Mio. Euro, von denen die Stadt lediglich 77 Mio. Euro zu tragen hätte, und mit einer Fertigstellung im Jahr 2010 war sie den Hamburgern einst angekündigt worden. Bei der Grundsteinlegung am 2. April 2007 war bereits von rund 250 Mio. Euro die Rede, knapp 800 Mio. Euro wird sie die Steuerzahler letztendlich wohl kosten.

Die Entstehungsgeschichte ist geprägt von einer Vielzahl von Wirrungen und Irrungen. Den Anfang nahm das Projekt Elbphilharmonie im Oktober 2001 als private Initiative des Projektentwicklers Alexander Gérard und seiner Ehefrau, der Kunsthistorikerin Jana Marko, die dem Hamburger Senat eine Alternative zu dem bis dato vorgesehenen „Media City Port“ im nicht mehr genutzten Kaispeicher A auf der Westspitze der HafenCity vorschlugen. Sie waren es auch, die das Architektenbüro Herzog & de Meuron für die Planung gewannen. Gérard's Partnerschaft mit der Stadt im Rahmen eines Joint Ventures währte jedoch nicht lang. Im November 2004 übernahm der Senat das Projekt allein und auch den Vertrag mit Herzog & de Meuron.

Was folgte, war eine Reihe von Neu- und Umplanungen, was zu erheblichen Zeitverzögerungen und der schier unglaublichen Kostenexplosion führte. So wurde beispielsweise der Grundsockel, auf dem Herzog & de Meurons Glaspalast aufsetzen sollte, entgegen der ersten Planung vollständig entkernt.

Die exponierte Lage am Kaiserhöft gibt den Blick frei auf Hamburgs bedeutendste Kulturbauten: die Musical-Theater von „Das Wunder von Bern“ und „König der Löwen“.



Hauptgrund für die Probleme waren jedoch die fortwährenden Streitereien zwischen Herzog & de Meuron und der ausführenden Baufirma Hochtief, die darin gipfelten, dass Hochtief im Oktober 2011 die Arbeiten in einigen Teilbereichen komplett einstellte. Bedenken hegte der Baukonzern vor allem gegen die Statikberechnung der Dachkonstruktion. Nach etlichen Gutachten und Gegengutachten konnte das 2.000 Tonnen schwere Dach am 26. November 2012 letztendlich doch erfolgreich von seinen sieben Stützpfeilern aus über dem großen Konzertsaal abgesenkt werden.

Am 28. Februar 2013 regelten die Stadt und Hochtief in einer Neuordnungsvereinbarung den Fortgang der Arbeiten. Die wichtigsten Inhalte: Übernahme aller Planungs- und Baurisiken durch Hochtief, Einhaltung der Qualitätsansprüche der Architekten, Nettobausumme von 575 Mio. Euro, garantierte Fertigstellung zum 31. Oktober 2016.

Hamburg-München-Berlin-Connection

Fast gleichzeitig, genauer gesagt am 4. November, wird auch das darin befindliche Westin eröffnet. Rund vier Jahre musste Starwood aufgrund der Bauverzögerungen auf sein neues Flaggschiff in der Hansestadt warten, das nun in Kürze die fünf weiteren deutschen Westins in Berlin, Dresden, Frankfurt, Hamburg, Leipzig und München ergänzen wird. Pächter des Hotels, das sich im Ostteil des Gebäudes von der 6. bis zur Endetage, der 20., erstreckt, ist der zur Münchener Schörghuber Unternehmensgruppe gehörende langjährige Starwood-Partner Arabella Hospitality. Starwood führt das Hotel im Rahmen eines Managementvertrags mit Arabella. Gestaltet hat das 5-Sterne-Prachtstück mit seinen 244 Zimmern und Suiten der Berliner Tassilo Bost. In seiner Referenzliste befinden sich auch die Westins in Frankfurt, Berlin, Leipzig und Dresden.

Die 92 m² großen Maisonette-Suiten bieten stilvolles Wohnvergnügen auf zwei Etagen.



2008, als feststand, dass Starwood und Arabella das Hotel betreiben werden, erhielt er von Hochtief den Auftrag für das Interior-Design, 2012 sollte er damit fertig sein. Das Stopp & Go im Bauverlauf der Elbphilharmonie trägt er mit Fassung. „Man hat hier den Ehrgeiz gehabt, etwas zu bauen, was zu den besten Häusern der Welt gehört. Für mich ist so eine Baustelle immer auch ein gewisses Experiment. Ich glaube, dass Herzog & de Meuron während der Entwicklung die Zeit gebraucht haben, um herauszufinden, wie etwas funktioniert, um dem hohen Anspruch gerecht zu werden.“ Seine Arbeit hat der von Hochtief eingelegte Baustopp nur gering belastet, da sein Büro zu diesem Zeitpunkt bereits den Hauptteil der Leistung erbracht hatte. Natürlich hatte die Bauverzögerung auch Auswirkungen auf seine Kosten. „Der Vertrag gibt einem vor, bis zu welchem Termin man seine Leistung zu liefern hat. Alles, was über diesen Zeitrahmen hinausgeht, muss dann auch

honoriert werden.“ Ohne genau ins Detail zu gehen, beziffert er seinen finanziellen Mehraufwand gegenüber der ursprünglichen Kostenplanung auf rund 30 bis 40 Prozent.

Die Zusammenarbeit mit allen Beteiligten und vor allem dem Generalunternehmer Hochtief bezeichnet er dennoch als sehr harmonisch. „Hochtief liegt dieses Projekt wirklich am Herzen und die Verantwortlichen haben sich auf die Fahnen geschrieben, alles hier in einem sehr hohen Standard abzuliefern.“ Erst dadurch sei es ihm möglich gewesen, Ausstatter wie Artemide oder Walter Knoll ins Spiel zu bringen.

Hinsichtlich der Designsprache war von ihm Zurückhaltung gefordert, denn der Star ist die Fassade. Keine fassadenwirksamen Elemente oder Lichtreflexe durften die Wirkung der von Herzog & de Meuron aus 1.096 Einzelementen kunstvoll zu einem Kristall geformten

Zimmeranzahl und -größen:

- 29 Premium Panorama Zimmer, 30 m²
- 93 Deluxe Zimmer, 31 m²
- 33 Elbphilharmonie Zimmer, 35 m²
- 50 Panorama Zimmer Waterkant, 35 m²
- 15 Elbphilharmonie Suiten, 46 m²
- 12 Panorama Suiten, 61 m²
- 4 Maisonette Suiten, 92 m²
- 7 Horizont Suiten, 92 m²
- Eigner Suite in der 19. Etage, 162 m²

**Der Star ist die Fassade.
Keine störenden Wände behindern
den Blick nach draußen.**



STECKBRIEF

Adresse: The Westin
Hamburg,
Platz der
Deutschen Einheit 1-4,
20457 Hamburg

Klassifizierung: 5 Sterne

Bauzeit: 2007-2016

Eröffnung: voraussichtlich
4.11. 2016

Bauherr: Elbphilharmonie
Hamburg Bau GmbH
& Co. KG, vertreten
durch die ReGe
Hamburg Projekt-
realisierungsgesell-
schaft mbH

Projektentwickler: Hochtief
Construction AG

Generalunternehmer: Hochtief Infra-
structure GmbH

Pächter: Arabella Hospitality

Verpächter: Adamanta Grund-
stücks-Vermietungs-
gesellschaft mbH &
Co. Objekt Elbphil-
harmonie KG
Commerz Real AG

Management: Starwood

Architekten: Herzog & de Meuron

Innenarchitekt: Tassilo Bost,
bost group berlin

Innenausbau: Wolte & Partner,
Schwörerbau (Bäder)

Zimmeranzahl: 244 Zimmer
und Suiten

Gastronomie: Restaurant im
7. Stock für 170
Gäste, Lobby Café,
Bar, Westin Club
Lounge im 19. Stock

Spa-/Fitness: 1.200 m²

Konferenzbereich: 9 Räume für bis
zu 230 Pers., 630 m²

Ausrüster

Aufzüge: ThyssenKrupp

Beleuchtung: Artemide, Leuchten-
manufaktur Wurzten

Möbel: Walter Knoll, Wolte

Sanitär: Villeroy & Boch,
Grohe



Die kleinsten Zimmer messen immer noch 30 m².



Die Luftigkeit des Interieurs unterstreicht die optische Schwerelosigkeit des Baukörpers.



Wechselte von der Isar an die Elbe: Hoteldirektorin Dagmar Zemann.

Bild: M. Gräber/hotelbau (6)

Bild: Patrick Lux

Hülle beeinträchtigen. Auch sonst übte sich Bost in dezentem Understatement: keine kurzlebigen Trends, keine Lifestyle-Gimmicks und kein Pop-Art-Schick. Zeitlos, langlebig und an das restliche Gebäude in Farb- und Formenwahl angeglichen sollte das Interieur ausfallen – nach dem ganzen Hin und Her in der Planungsphase ein durchaus verständliches Ansinnen.

Für Bost ist das Westin in der Elbphilharmonie der Höhepunkt seines bisherigen Schaffens. „Es gibt nicht viele Prestigebauten, die in ganz Europa bekannt sind. In so einem Gebäude ein Hotel gestalten zu können, ist dann schon einzigartig.“

Hoteldirektorin Dagmar Zechmann dürfte das genauso sehen. Als die gebürtige Österreicherin letzten Sommer das Angebot erhielt, vom Le Méridien in

München an die Elbe zu wechseln, zögerte sie keinen Moment. Zu diesem Zeitpunkt befand sich das Projekt bereits auf der Zielgeraden. „Jetzt wird alles konkret, das merkt man auch am Stimmungsumschwung in der Bevölkerung. Es ist enorm, was hier mit der Elbphilharmonie geschaffen wurde, und es ist an der Zeit, stolz darauf zu sein.“

In Kürze wird Zechmann in den Wettbewerb mit der traditionellen Grandhotellerie der Stadt treten, angeführt vom Fairmont Vier Jahreszeiten und dem Atlantic Kempinski. Vom Schwesterhotel, dem Hamburger Le Méridien mit seinen 275 Zimmern, erwartet sie sich eher ein Miteinander denn Konkurrenz, beispielsweise bei Buchungsanfragen mit hohen Zimmerkontingenten. Bei der Kundenstruktur setzt sie wie die anderen auch stark auf inländische Gäste, von denen Hamburg überproportional profitiert.

Durch das Starwood-Kundenbindungsprogramm und vor allem auch durch die über die Landesgrenzen wirkende Anziehungskraft der Elbphilharmonie verspricht sie sich jedoch auch einen steigenden Anteil internationaler Gäste.

Diese sollen sich übrigens am 11. Januar 2017 bei der glanzvollen Einweihung des großen Konzertsaals an einem außergewöhnlichen Kulturerlebnis erfreuen dürfen. Wer weiß, vielleicht gibt's ja zur Premiere wieder einmal die Originalfassung von „Das Phantom der Oper“. Das würde passen.

Martin Gräber ■

Wirtschaftlich, sauber, sicher.

Abnahme des Schmutzanfalls in Relation zur Länge der Sauberlaufsystem-Zone



emco Eingangsmattensysteme

Hochwertige Immobilien brauchen mehr als einen Eingang – sie brauchen ein Entree. Gut, wenn die Gestaltung die Qualität des Hauses spüren lässt. Perfekt, wenn auch Funktion und Wirtschaftlichkeit stimmen. Eingangsmattensysteme von emco.

www.emco-bau.com

Entrees sauber gestalten.

EMCO

Sicherheitstechnik

9.5 Schließsysteme



GEZE GmbH
 Innovative Tür-, Fenster- und Sicherheitstechnik
 Reinhold-Vöster-Straße 21-29
 71229 Leonberg
 Telefon: +49 (0) 71 52-203-0
 Telefax: +49 (0) 71 52-203-310
 Internet: www.geze.com

Nähere Infos zur Eintragung unter der Branchenführer-Hotline
 0 82 33 / 381-125



Always precise
Aug. Winkhaus GmbH & Co. KG
 Hessenweg 9, D-48147 Münster
 T +49 (0)251 4908-0, F -145
 www.winkhaus.de
 info@winkhaus.de

9.11 Brandschutz



GEZE GmbH
 Innovative Tür-, Fenster- und Sicherheitstechnik
 Reinhold-Vöster-Straße 21-29
 71229 Leonberg
 Telefon: +49 (0) 71 52-203-0
 Telefax: +49 (0) 71 52-203-310
 Internet: www.geze.com

Wellness & Spa

10.1 Schwimmbadtechnik

FERTIGSCHWIMMBECKEN & WHIRLPOOLS



RivieraPool®

10.6 Thermenanlagen

WELLNESSANLAGEN
 Beratung · Planung · Ausführung
weise & partner
 GESTALTUNG FÜR SPA & WELLNESS
 www.weiseundpartner.de

Nähere Infos zur Eintragung unter birgit.voss@forum-zeitschriften.de



Der **ARBEITSKREIS HOTELIMMOBILIEN** ist ein unabhängiger, Berufsgruppen übergreifender Zusammenschluss von Akteuren im deutschsprachigen Raum, die sich aus unterschiedlicher Perspektive mit Hotelimmobilien befassen. Zu seinen Mitgliedern zählen **Projektentwickler, Investoren, Hoteliers, Architekten, Innenarchitekten, Designer, Fachplaner, Rechtsexperten, Ausrüster und Berater.**
 Zielsetzung ist die Bündelung der Kompetenzen, um durch den interdisziplinären Erfahrungs- und Wissenstransfer die Professionalisierung in der Entwicklung und dem Betrieb von Hotelimmobilien weiter voranzutreiben.
 Basis der Zusammenarbeit bilden die viermal im Jahr stattfindenden Sitzungen sowie der Austausch über die ausschließlich den Mitgliedern vorbehaltene Online-Community im Mitgliederbereich.
 Mehr unter <https://ak-hotelimmobilien.de>

TITEL

Bild: M. Gräber/hotelbau



Hotelimmobilie des Jahres
 Am 6. Oktober ist es wieder so weit, im Rahmen des hotelforum wird die Hotelimmobilie des Jahres gekürt. Wir stellen den Gewinner und die Finalisten vor.

MARKT

Bild: GBI AG



Serviced Apartments
 Randerscheinung oder Markt mit exponentiellem Wachstum? Wir zeigen auf, was mit Serviced Apartments in Deutschland noch zu holen ist und welche Konzepte wirklich aufgehen.

UMBAU

Bild: Matthew Shaw



Park Plaza Nuremberg
 Anfang Juni hat in einem denkmalgeschützten Gebäude gegenüber dem Hauptbahnhof das Park Plaza Nuremberg eröffnet. Es ist das vierte Hotel der Marke Park Plaza Hotels & Resorts in Deutschland. Das mehrfach preisgekrönte Designstudio Scott Brownrigg aus London ließ sich bei der Gestaltung von Albrecht Dürer und Martin Behaim inspirieren.

PLANUNG

Bild: Bilderbox



Renovierung mit begrenzten Mitteln
 Vor allem Privathoteliers kennen das Problem: An der Einrichtung nagt der Zahn der Zeit, aber für eine umfassende Renovierung fehlen die Rücklagen und die Bank zeigt sich knauserig. Miet- und Mietkaufsysteme für Hotel-einrichtungen können eine Alternative sein.

TECHNIK

Bild: Europäischer Hof



Baukonstruktion
 Die Renovierung denkmalgeschützter Hotels erfordert einiges an Fingerspitzengefühl und Fachwissen. Wir berichten unter anderem über die Arbeiten am Europäischen Hof in Baden-Baden, dessen markanter Luisenflügel bis auf die Grundmauern abgerissen wurde und bis 2018 durch einen neuen Gebäudeteil ersetzt wird.

Anzeigenschluss: 6. Oktober 2016
Erscheinungstermin: 3. November 2016