

# hotelbau

FACHZEITSCHRIFT FÜR HOTELIMMOBILIEN-ENTWICKLUNG



**FLIEGERDEICH WILHELMSHAVEN**  
Hotelimmobilie des Jahres • Travel Charme • Pierdrei Hamburg

## 24 HOTELIMMOBILIE DES JAHRES



## 36 NH COLLECTION MÜNCHEN BAVARIA



## 44 LIGHTHOUSE HOTEL & SPA, BÜSUM



### VERANSTALTUNGEN

- 5 SAVE THE DATE  
**Trends im Hoteldesign,  
hotelbau Jahrestagung**
- 6 HOSPITALITY GIPFEL WIEN  
**Ganz großes Tennis**
- 8 AK HOTELIMMOBILIEN  
**Erste Sitzung in der Schweiz**
- 10 AK HOTELIMMOBILIEN  
**Mitglieder im Porträt**

### MARKT

- 14 NEUE HOTELS  
**Aktuelle Eröffnungen**
- 15 AUSBLICK  
**Kommende Hoteleröffnungen**
- 16 SÜDEN  
**Galileo München, The Langham  
Residenz Nymphenburg München**
- 17 WESTEN  
**Steigenberger Grandhotel & Spa,  
The Diaoyutai Mansion Frankfurt  
Petersberg Bonn**
- 18 NORDEN  
**Nhow Hamburg**
- 19 OSTEN  
**Seehotel am Schwielochsee  
Jessern, Feriendorf Neuendorf  
am See, Super 8 Chemnitz**
- 20 INTERNATIONAL  
**Jo&Joe Wien, Ruby Stella  
London, Grand Hotel Bregenz,  
Alex Lake Zürich, Henri Wien**

### HOTELIMMOBILIE DES JAHRES

- 22 HOTELFORUM 2019  
**Re-thinking boundaries**
- 24 HOTELIMMOBILIE DES JAHRES –  
GEWINNER  
**Schgaguler Hotel, Italien**
- 26 HOTELIMMOBILIE DES JAHRES –  
FINALIST  
**InterContinental Lyon – Hotel Dieu**
- 28 HOTELIMMOBILIE DES JAHRES –  
FINALIST  
**Lindley Lindenberg**
- 30 HOTELIMMOBILIE DES JAHRES  
**Die weiteren Nominierten**

### KEY PLAYER

- 32 ASCAN KÓKAI, NH HOTEL GROUP  
**„Wir vergessen nicht,  
wo wir herkommen“**

### UMBAU

- 36 NH COLLECTION MÜNCHEN BAVARIA  
**Strategischer Meilenstein**
- 40 FLIEGERDEICH HOTEL &  
RESTAURANT, WILHELMSHAVEN  
**Back to the roots**

### NEUBAU

- 44 LIGHTHOUSE HOTEL & SPA, BÜSUM  
**Spotlight on**
- 48 PIERDREI/IPARTMENT, HAMBURG  
**Ein Haus für alle**

### PLANUNG

- 52 HIRMER IMMOBILIEN  
**Die große Charme-Offensive**
- 56 SCHALLSCHUTZ IM HOLZBAU, TEIL 1  
**5 Sterne schafft die DIN nicht**
- 60 TINA FROBÖSE, SELECT HOTEL  
ADVISORY SERVICES  
**Leitfaden für effiziente  
F&B-Flächen**
- 62 MUSTERZIMMER-BAU  
**Test, 1, 2, 3**
- 64 TAGUNGEN & EVENTS  
**Bühne frei für besondere  
Tagungsbereiche**

### TECHNIK

- 66 TECHNISCHE DUE DILIGENCE  
**Risiken und Kosten  
frühzeitig identifizieren**

Editorial	3
Job & Karriere	12
Innenansichten	43, 65
Produkte	69
Firmenverzeichnis	71
Vorschau/Impressum	74

Titelbild: T. Merkel



So ging es einst zu im noblen Kurhotel Straubinger in Bad Gastein. Bei der Vorstellung der Revitalisierungspläne am 17. September 2019 stellten Schauspielerinnen der Theatergruppe Gnadelos Schick aus Weimar die Szenerie nach.

HIRMER IMMOBILIEN

# Die große Charme-Offensive

Die Hirmer Gruppe bringt nach der im März 2018 erfolgten Übernahme von Travel Charme nun gleich vier neue Projekte an den Start und will die bestehenden Häuser individualisieren und ihre Profile schärfen.

Die Münchener kennen Hirmer vor allem durch das gleichnamige Herrenbekleidungsgeschäft in der Kaufingerstraße. Hotelexperten und passionierte Fußballfans wissen, dass auch das Campo Bahia, das der deutschen Fußballnationalmannschaft während der siegreichen WM 2014 in Brasilien als Quartier diente, der Hirmer Gruppe gehört. Doch das Campo Bahia war keineswegs der erste Ausflug des Bekleidungsunternehmens in die Hotelwelt und schon gar nicht in die Immobilienbranche.

Bereits 1957 stieg die Familie Hirmer mit dem Bau eines Fabrikgebäudes für die Mantelfabrik Dorn in Giesing in die gewerbliche Immobilienentwicklung ein. Es folgten Investitionen in Gewerbe- und Wohngebäude in München und Regensburg. Heute zählen zum Portfolio von Hirmer sowohl eigene Geschäftshäuser, die für den Textileinzelhandel genutzt werden, als auch fremdvermietete Wohn- und Gewerbeimmobilien an den Standorten München, Leipzig und Dresden.

2010 baute Dr. Christian Hirmer für 40 Mio. Euro sein erstes Hotel: das 469 Zimmer fassende Motel One Deutsches Museum in München, das ein ehemaliges Bürogebäude ersetzte. 2012 folgte die Fertigstellung des „Arcona Living Bach 14“ mit 52 Zimmern in einem denkmalgeschützten Gebäude in Leipzig. Dass die Hotellerie für ihn mehr bedeutet als nur ein Nebenerwerb, bewies der Modeunternehmer vor eineinhalb Jahren, als er die Ferienressortkette Travel Charme übernahm. Diese besteht gegenwärtig aus neun Hotels. Sie befinden sich in Kühlungsborn, auf Rügen (2), auf Usedom (2), in Wernigerode, am Achensee in Tirol, im Kleinwalsertal und in Werfenweng im Salzburger Land. Das macht zusammen knapp 900 Gästezimmer. 2018 zählte Travel Charme 544.000 Übernachtungen, für 2019 erwartet die Gesellschaft einen Umsatz von 66 Mio. Euro bei einer durchschnittlichen Auslastung von 68 Prozent.

In den kommenden Jahren sollen sämtliche Bestandshäuser ein Make-over erfahren. „Wir werden die Häuser individualisieren und ihre Profile schärfen. Dazu gehört die optische und inhaltliche Anpassung der Hotels, der wir uns in den kommenden Jahren annehmen werden“, erklärt Matthias Brockmann, Geschäftsführer von Travel Charme Hotels & Resorts. Als Erstes ist das Ostseehotel in Kühlungsborn dran, das 2021 in neuem Glanz erstrahlen soll.

### Garda-, Ost- und Wolfgangsee

Fast gleichzeitig soll dann auch das erste von vier neuen Travel-Charme-Projekten fertig werden, an dem Hirmer Immobilien gerade arbeitet. Das Travel Charme in Salò am Gardasee, das Ostern 2021 eröffnen soll, wird das erste Haus der Gesellschaft in Italien. Es ist als 5-Sterne-Haus mit 97 Zimmern geplant, davon acht Suiten und zehn Juniorsuiten. Highlight wird der 1.900 m<sup>2</sup> große

**Travel Charme Salò am Gardasee (links). Geplante Eröffnung: Ostern 2021. 5-Sterne-Niveau, 97 Zimmer, davon: 79 Doppelzimmer, acht Suiten, zehn Juniorsuiten.**

**Travel Charme Boltenhagen (rechts). Geplante Eröffnung: Sommer 2022. 4-Sterne-Superior-Niveau. 115 Zimmer, davon: 74 Doppelzimmer, 37 Juniorsuiten, vier Senior-Suiten.**

**Travel Charme Strobl am Wolfgangsee (unten). Geplante Eröffnung: Winter 2022. 4-Sterne-Superior-Niveau, 119 Zimmer, davon: 95 Doppelzimmer, 18 Juniorsuiten, sechs Suiten.**



Bild: Travel Charme (4)





Bild: Travel Charme (3)

Spa-Bereich mit einer beeindruckenden Poollandschaft. Die vielfältige Wasserwelt wird ein Entspannungsbecken, zwei beheizte Außenpools und einen großen Liegebereich bieten. Zahlreiche Saunen und Dampfbäder, großzügige Ruhe-zonen, ein Fitnessbereich sowie mehrere Behandlungsräume für regional geprägte Spa-Anwendungen zeichnen die Well-nesslandschaft aus. Ein luxuriöser Rück-zugsort für Treatments in privater Atmo-sphäre entsteht in Form von privaten Spa-Suiten.

2022 stehen dann die Eröffnungen der Travel Charme Hotels im Ostseebad Boltenhagen und in Strobl am Wolfgangsee an. Beide werden im 4-Sterne-Superior-Segment positioniert. Boltenhagen be-kommt 115 Zimmer und einen 1.200 m<sup>2</sup> großen Spa-Bereich. Das Haus in Strobl wird mit 119 Zimmern ähnlich groß. Spa und Outdoor-Pool ziehen dort aufs Dach und teilen sich dieses mit der Rooftop-Bar.

### Historie fortschreiben

Glanzlicht der aktuellen Expansions-phase und von enormer städtebaulicher Bedeutung wird ein Großprojekt in Bad Gastein. Vor einem Jahr hatte Hirmer dort die drei altehrwürdigen Immobilien Alte Post, Badeschloss und Grandhotel Straubinger dem Land Salzburg mit dem Versprechen abgekauft, die geschichts-trächtigen Bauwerke als Hotelbetrieb wiederaufleben zu lassen. Damit will Bad Gastein an seine glorreiche Ver-gangenheit als Nobelkurort für die bessere Gesellschaft anknüpfen. Auch der

**Das Hotel Straubinger (oben), das Badeschloss (Mitte) und die Alte Post (unten) bilden das historische Zentrum von Bad Gastein. Nach der von BWM Architekten aus Wien geleiteten Revitalisierung der drei Objekte soll der Ortskern wieder in altem Glanz erstrahlen.**

Landeshauptmann des Landes Salzburg, Dr. Wilfried Haslauer, zeigte sich bei der Vor-Ort-Präsentation am 17. September 2019 von dem Projekt begeistert. „Ich freue mich, dass es uns nach der Bestandssicherung der drei denkmalgeschützten Gebäude gelungen ist, einen seriösen und bekannten Investor zu finden, der sich mit Überzeugung für die hochwertige touristische Nutzung engagieren wird.“

Die Generalplanung für das prestigeträchtige Vorhaben hat das Wiener Büro BWM Architekten unter Führung von Erich Bernard und Markus Kaplan übernommen. Bei der Entwicklung des inhaltlichen Konzepts arbeiten sie eng mit der Designagentur Moodley Brand Identity zusammen.

Das Hotel Straubinger wurde Mitte des 19. Jahrhunderts errichtet, war zu dieser Zeit im Besitz der Hoteliersfamilie Straubinger und das größte Hotel im Kurort. Im Rahmen der Revitalisierung entstehen dort rund 50 hochwertig ausgestattete Zimmer auf 5-Sterne-Niveau und ein prunkvoller Saal im offen gehaltenen Erdgeschoss. Das direkt gegenüberliegende Badeschloss wird doppelt so viele Zimmer beherbergen. Mit einer Positionierung im 4-Sterne-Superior-Segment rangiert es etwas unter dem Straubinger. Es ist das älteste Haus am Platz, wurde

Ende des 18. Jahrhunderts durch Fürsterzbischof Hieronymus Graf Colloredo errichtet und diente ab 1807 als öffentliches Kurhaus. Anfang 2019 eröffnete dort bereits ein Pop-up-Store, um den derzeit etwas verwaisten Ortskern wieder mit Leben zu erfüllen. Das Straubinger wird mit einem Fine-Dining-Restaurant aufwarten können, Erholung suchende Gäste werden zudem in einem Felsen-Spa verwöhnt. Im Badeschloss wird hingegen ein legeres Bar- und Restaurant-Konzept verwirklicht, Wellness-Affine entspannen dort in einem Rooftop-Spa.

Der dritte denkmalgeschützte Teil des Ensembles ist die Alte Post. Das historische Gebäude vom Ende des 19. Jahrhunderts wurde ausschließlich als Postamtsgebäude genutzt. Es wird künftig den beiden Hotels als Fläche für Events und Veranstaltungen dienen und komplettiert den urbanen Straubinger Platz.

Die Fertigstellung des Gebäude-Trios ist für 2023 vorgesehen. Wer mehr darüber erfahren will, hat dazu im Rahmen der hotelbau Jahrestagung 2020 die Gelegenheit, die am 27./28. Mai im Hilton Munich City stattfindet. Dort werden Markus Kaplan und Erich Bernard von BWM Architekten die Details präsentieren.

Martin Gräber



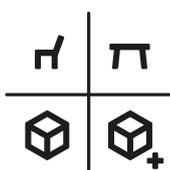
Bild: Travel Charme

**Arbeiten gemeinsam für die touristische Zukunft von Bad Gastein: Matthias Brockmann, CEO von Travel Charme Hotels & Resorts, Dr. Christian Hirmer, Sprecher der Hirmer Unternehmensgruppe, Dr. Wilfried Haslauer, Landeshauptmann von Salzburg, Gerhard Steinbauer, Bürgermeister von Bad Gastein, und Daniel Eickworth, Geschäftsführer von Hirmer Immobilien.**



Bild: M. Gräber/hotelbau

**Der historische Saal des Hotel Straubinger ist sogar in seinem jetzigen unrenovierten Zustand immer noch eine Augenweide. Er soll das Herz des wiederbelebten 5-Sterne-Hauses werden.**



**SERVICE-LEVEL  
INTERIOR  
GUEST READY.**



Realisierungsexperten  
für Gastgeber- und Hoteleinrichtungen

// **DIE BILDER IN IHREM KOPF IN DIE TAT UMZUSETZEN, DAS IST UNSER ANSPRUCH.** // Schon vor Baubeginn visualisieren wir detailverliebt Ihr Projekt. Wir vereinen Ihre Ideen mit unseren SERVICE-LEVELN: vom Polstermöbel bis zum Kaffeelöffel in Ihrem Schrank.  
// **IMAGEWIRKSAM // TERMINTREU // BUDGETGERECHT // PRODUKTINDIVIDUELL.**



**VERSORGEN SIE IHRE INTERIOR-KONZEPTE MIT UMSETZUNGS-KNOW-HOW!**

Referenzen ansehen unter:  
[HOTEL-INTERIOR-GROUP.DE/REFERENZEN](https://HOTEL-INTERIOR-GROUP.DE/REFERENZEN)

## SONDERTEIL

Bild: Deutsche Hospitality



### Hotelmarkt Skandinavien

Während das skandinavische Hygge-Konzept immer mehr Einzug in deutsche Hotels erhält, wird wiederum der skandinavische Hotelmarkt zunehmend interessanter für (deutsche) Hotelgruppen. Wir stellen besondere Projekte, u. a. von Steigenberger, 25hours und Ruby, vor.

## PLANUNG

Bild: P. Suter/Messe Frankfurt



### Auf Tuchföhlung

Traditionell wird es zum Jahresbeginn heimelig und flauschig – denn die Messen rund um Einrichtung, Materialien und Stoffe gehen überall in Deutschland an den Start. Wir präsentieren die Highlights von Ambiente, Heimtextil, Domotex und Co.

Bild: Countypixel/stock.adobe.com



### Akustik im Holzbau – Teil 2

Der zweite Teil unserer Artikelreihe „Schallschutz im Holzbau“ zeigt Konstruktionsgrundlagen von Decken und Dächern in Holzmassiv- und Holzleichtbauweise vor dem Hintergrund bauakustischer Wechselwirkungen auf.

## TECHNIK

Bild: dambuster/stock.adobe.com



### Energiemanagement in der Hotel-Praxis

Die Theorie des Energiemanagements klingt einfach: Energieverbräuche dokumentieren, analysieren und optimieren.

Die Praxis ist weit komplexer. Drei Fachleute diskutieren, wie die Schnittstelle Mensch-Maschine, Abnahmen und Inbetriebnahmen und selbst der Personalmangel das Thema maßgeblich beeinflussen.

Bild: Nevada Refrigerants



### Sicherheits- versus natürliche Kältemittel

Die F-Gase-Verordnung hat ein klares Ziel: Konventionelle Kältemittel mit hohem Global Warming Potenzial (GWP) sollen vom Markt verdrängt werden. Das stellt Anlagenbetreiber vor die Frage, auf welche Kälte-, Kühl- und Klimageräte sie für die Zukunft setzen wollen. Die Wahl hat unmittelbare Auswirkungen auf die Betriebskosten und die zu installierende Sicherheitstechnik.

**Anzeigenschluss: 28. November 2019**

**Erscheinungstermin: 7. Januar 2020**

### Herausgeber und Verlag:

FORUM ZEITSCHRIFTEN UND SPEZIALMEDIEN GMBH  
Mandichostraße 18, 86504 Merching  
Tel. 08233/381-0, Fax: 08233/381-212  
www.forum-zeitschriften.de  
www.hotelbau.de

### Geschäftsführer:

Rosina Jennissen

### Chefredakteurin:

Dipl.-Pol. Sandra Lederer, Tel. 08233/381-162  
sandra.lederer@forum-zeitschriften.de

### Ressortleiter Technik:

Detlef Hinderer, staatl. gepr. techn. Fachwirt, Tel. 08233/381-549  
detlef.hinderer@forum-zeitschriften.de

### Redaktion:

Miriam Gläß, MA Germanistik, Tel. 08233/381-552  
miriam.glass@forum-zeitschriften.de  
Petra Kellerer, MA Internationale Literaturen, Tel. 08233/381-332  
petra.kellerer@forum-zeitschriften.de  
Marie Graichen, Tel. 08233/381-497  
marie.graichen@forum-zeitschriften.de  
Dipl.-Ing. (Architektur) Sandra Hoffmann, Tel. 0821/2527683  
sandra.hoffmann@forum-zeitschriften.de

### Veranstaltungsleitung:

Dipl.-Phys. Martin Gräber, Tel. 08233/381-120  
martin.graeber@forum-zeitschriften.de

### Veranstaltungsmanagement:

Olivia Uhl-Baumann, Tel. 08233/381-576  
olivia.uhl-baumann@forum-zeitschriften.de

### Autoren in dieser Ausgabe:

Dr. Gerhard Braunmiller, Maria Pütz-Willems, Winfried D. E. Völcker

### Anzeigen:

Birgit Raab, Tel. 08233/381-125  
birgit.raab@forum-zeitschriften.de  
Stephan Wedekind, Tel. 08233/381-203  
stephan.wedekind@forum-zeitschriften.de

### Anzeigendisposition:

Karin Meier, Tel. 08233/381-247  
karin.meier@forum-zeitschriften.de

### Leserservice:

Tel. 08233/381-333  
service@forum-zeitschriften.de

### Gestaltung:

Bernd Rahm, mail@bera-grafik.de

### Lithografie:

Engel und Wachs GbR, wachs@engel-wachs.de

### Druck:

Silber Druck, Lohfelden

Anzeigenpreisliste 12/2019

ISSN 1865-5130

Bezugspreise: Jahresabonnement € 75,- inkl. MwSt. und Versandkosten

Erscheinungsweise: 6 Ausgaben + 2 Sonderausgaben jährlich

Das Abonnement gilt zunächst für ein Jahr, es verlängert sich automatisch mit Rechnungstellung und ist jederzeit zum Ablauf des Bezugsjahres kündbar. Bei Nichtbelieferung durch höhere Gewalt besteht kein Anspruch auf Ersatz.

hotelbau ist eine Publikation der Sparte Bau- und Immobilienzeitschriften der Forum Zeitschriften und Spezialmedien GmbH. Dazu gehören auch:



www.facility-manager.de

industrieBAU

www.industriebau-online.de

Manuskripteinsendungen/Urheberrecht:

Manuskripte werden gerne von der Redaktion angenommen. Sie müssen frei sein von Rechten Dritter. Sollten sie auch an anderer Stelle zur Veröffentlichung oder gewerblichen Nutzung angeboten werden, ist dies anzugeben. Zum Abdruck angenommene Beiträge und Abbildungen gehen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen in das Veröffentlichungs- und Verbreitungsrecht des Verlages über. Überarbeitungen und Kürzungen liegen im Ermessen des Verlages. Für unaufgefordert eingesandte Beiträge übernehmen Verlag und Redaktion keine Gewähr. Namentlich ausgewiesene Beiträge liegen in der Verantwortlichkeit des Autors. Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung des Verlages strafbar.

Gerichtsstand und Erfüllungsort: Augsburg

Copyright: FORUM ZEITSCHRIFTEN UND SPEZIALMEDIEN GMBH



**WISSEN, WAS ZÄHLT**  
Geprüfte Auflage  
Klare Basis für den Werbemarkt