

# Aus den alten Häusern sprießen die Ideen

Immer öfter werden Gebäude aus den Fünfziger- und Sechzigerjahren zu Low-Budget-Designhotels umgebaut. Manche technischen Nachteile fallen dabei kaum ins Gewicht. Jüngstes Beispiel: Hotel Daniel Vienna.

Wojciech Czaja

Wien – Aus dem Koffer sprießt ein kleines Bäumchen. Der Holzstuhl wird von einer Palme durchbrochen. Und in der Korsage, die an der Wand hängt, wächst wacker das Moos. Seit 4. November ist das Designhotel Daniel Vienna eröffnet. Gäste betreten die Lobby, blicken neugierig um sich und fangen an zu schmunzeln.

„Das Guerilla-Gardening in der Lobby war von Anfang fixer Bestandteil unseres Konzepts“, sagt Florian Weitzer, Chef der Weitzer Hotel Management GmbH mit Sitz in Graz. „Das Wichtigste ist, eigenständig und unverwechselbar zu sein. Unsere Unique Selling Proposition nennt sich Ambiente.“

Vom Begriff des „Low-Budget-Designhotels“, mit dem Herbergen im Stile des Daniel oft umschrieben werden, hält Weitzer nicht viel. „Wir sind weder Low-Budget, noch machen wir Design. Wir bieten eine unverwechselbare, städtische Architektur, und das zu angemessenen Preisen. Wir sind ein Urban Stay.“

Das Gebäude wurde 1962 von Georg Lippert und Roland Rohn errichtet und diente lange Zeit als Bürohaus für den Pharmakonzern Hoffmann La Roche, später dann als Headquarter für Motorola. In jüngster Zeit interessierte sich die Immofinanz für eine Neunutzung der Bausubstanz. Die Planung war bereits abgeschlossen, da wurde das Projekt gestoppt.

„Das Haus stand einige Zeit leer, für uns war das der richtige Zeit-



Die Alu-Fassade des denkmalgeschützten Gebäudes ist original.

punkt zuzuschlagen und das Objekt zu kaufen“, erklärt Weitzer. „In den nächsten Jahren wird das Areal rund um den neuen Hauptbahnhof deutlich wachsen. Ein Hotel am Puls der Zeit ist die perfekte Nutzung dafür.“ Der Umbau des denkmalgeschützten Hauses dauerte rund neun Monate. Die Baukosten für das 116-Zimmer-Hotel belaufen sich auf zehn Millionen Euro.

Das Phänomen junger, hipper Designhotels mitten in der Stadt ist nicht neu. Neu hingegen ist die Tatsache, dass immer öfter Bausubstanz aus den Fünfziger- und Sechzigerjahren umgenutzt und auf diese Weise revitalisiert wird. „Im Wohn- und Bürobereich sind Objekte aus dieser Zeit schwer zu vermarkten“, sagt der für die Planung zuständige Architekt Christian Heiss. „Für die Hotellerie hingegen ist diese Architektur geradezu prädestiniert.“

Und nennt als Beispiel: Die Fassaden seien zwar in Ordnung, aber nicht perfekt. Der Wärmeeintrag sei hoch und der Straßenlärm durchaus wahrnehmbar. „In einem Büro, wo die Leute den ganzen Tag am Fenster sitzen, sind solche Umstände inakzeptabel“, so Heiss. „Doch in einem Hotel werden die Zimmer unregelmäßig und meist nur in der Nacht genutzt. Dann ist es kühler und leiser. Das Publikum ist tolerant.“

Auch im ehemaligen Studentenheim beim Palais Auersperg, das in den Sommermonaten regelmäßig als Hotel Atlas genutzt wurde, wird derzeit ordentlich renoviert. Während das gläserne Dachgeschoß des 25 hours hotel mit 34 Suiten bereits seit Mai in Betrieb ist, werden die Bestandsgeschoße mit 186 Standardzimmern im Februar 2013 übergeben.

„Die Hotellerie hat sich in den letzten Jahren gewandelt“, sagt Felix Sigel, Junior Sales Manager bei 25 hours. „Erstens trauen sich die Gäste mehr als noch vor zehn Jahren. Und zweitens steigt beim jungen Publikum das Interesse für eine Architektur, die bis vor Kurzem von den meisten Leuten wenig wertgeschätzt wurde. Tatsächlich kann man mit dieser Substanz viel Atmosphäre schaffen.“ Ein bisschen Berlin und ein bisschen SoHo New York zum Beispiel.



„Unsere Unique Selling Proposition nennt sich Ambiente.“ Wie auch in allen anderen Stockwerken wurde das Erdgeschoß des Hotel Daniel Vienna komplett entkernt und neu gestaltet. Fotos: Hotel Daniel Vienna

## „Lieber selbst definieren, was Luxus ist“

Immer mehr Hotelbetreiber verzichten auf die Kategorisierung nach Sternen. Architekt **Christian Heiss** sieht darin eine große Chance für individuelle Lösungen, sagte er im Gespräch mit **Wojciech Czaja**.



STANDARD: Bisher gab es in der Hotellerie Sterne. Nun ist man mit Ausdrücken wie „Low Budget Deluxe“ konfrontiert. Was bedeutet das?

Heiss: Manche Hotelbetreiber verzichten auf Sterne und wollen selbst definieren, was sie unter Luxus verstehen und wie sie ihre Gäste verwöhnen. Bestes Beispiel dafür ist die Minibar, die in einem Vier-Sterne-Hotel Vorschrift ist. Tatsache ist: Manche Gäste legen darauf gar keinen Wert, weil sie lieber in der Lobby sitzen und ein Glas Wein trinken anstatt ein Fläschchen Schnaps in den Becher zu kippen. Außerdem sind Minibars unökologisch und unwirtschaftlich.

STANDARD: Wie schafft man als Architekt den Spagat zwischen billig und luxuriös?

Heiss: Am meisten Spielraum hat

man beim Image und in der Gestaltung der persönlichen Komponente, etwa wenn man die Lobby mit urbanem Flair aufladen kann. Die Sonderlösungen sind riskant, aber wenn Betreiber und Gäste mitspielen, dann gehen selbst die gewagtesten Konzepte auf.

STANDARD: Und wo liegen die Baukosten? Low Budget oder Deluxe?

Heiss: Ein Designhotel muss nicht mehr kosten. Es braucht nur mehr Brain in der Entwicklung. Ein etwas höherer Planungsaufwand ist immer noch günstiger als ein etwas teureres Standard-Zimmer, dessen Mehrkosten sich dann 100- oder 200-mal multiplizieren.

STANDARD: Einige Designhotels nutzen Bausubstanz aus den Fünfziger- und Sechzigerjahren. Warum?

Heiss: Die Gebäude aus dieser Zeit

sind technisch nicht immer auf dem perfekten Stand. Doch man weiß, dass die Gäste in einem Hotel experimentierfreudig sind und sich gerne in eine extravagante Wohnsituation begeben, die für kurze Zeit ungewöhnliche Sehnsüchte befriedigt. Da nimmt man den einen oder anderen Nachteil wie Überhitzung oder Straßenlärm in Kauf.

STANDARD: Worauf muss man bei der Sanierung dieser Gebäude besonders achten?

Heiss: Im Fall des Daniel haben wir die Fassade von diversen Gutachtern überprüfen lassen. Wir haben großes Glück gehabt, denn der Zustand ist zwar nicht perfekt, aber sehr gut. Die schwierigsten Themen sind neben der Fassade die Statik, die Brandsicherheit und sämtliche hotelspezifische Vorgaben, bei denen die Behörde zwischen Neubau und Altbau keinerlei Unterscheidung vornimmt.

CHRISTIAN HEISS (44) ist Architekt und betreibt seit 1997 das Atelier Heiss mit Schwerpunkt auf Büro, Gastronomie und Hotellerie.