


die lobby

DAS MAGAZIN DER ÖSTERREICHISCHEN HOTELIERVEREINIGUNG

 /hoteliervereinigung

 /oehv

LOBBYING: ÖHV fordert Reparatur der Abschreibung

INTERN: Das neue ÖHV-Präsidium

SCHWERPUNKT: Nachhaltigkeit – Umwelt schonen, Geld sparen!

PORTRAIT: Seminarhotel Retter, Steiermark

PROJEKTENTWICKLUNG

Bei der Planung bereits an den Abriss denken?

Welche Vorteile und Chancen bringt eine solch lebenszyklus-orientierte Projektentwicklung für die Hotellerie? Tourismus-Berater Edgar Bauer mit einem Beispiel aus Luxemburg.

Der deutsche Chemiker Prof. Dr. Michael Braungart – einer der Redner beim diesjährigen ÖHV-Kongress in Villach – und der US-amerikanische Architekt William McDonough haben Ende der 1990iger Jahre das Cradle to Cradle®-Konzept (C2C) entworfen, seither geprägt und weiterentwickelt. Bei C2C, wörtlich „Von der Wiege zur Wiege“, geht es um „ehrliche“ Nachhaltigkeit, um endlose Wiederverwertung.

Aus der Praxis: C2C-Hotelprojekt in Luxemburg

Ein aktuelles Beispiel einer C2C-orientierten Projektentwicklung ist das Hotelprojekt „Grünwald Mixed-use“, das sich am Rande der Stadt Luxemburg in Entwicklung befindet. William McDonough + Partners sind hinsichtlich C2C und des Designkonzeptes federführend tätig. Der Auftraggeber, der staatsnahe „Fonds Kirchberg“, geht bei der Projektentwicklung noch zwei Schritte weiter: Zusätzlich zum C2C-orientierten Zugang wird der gesamte Lebenszyklus der beiden Baukörper betrachtet und das Projekt wird co-kreativ entwickelt. Das bedeutet, dass alle Stakeholder proaktiv und bereits in einem frühen Projektstadium in die Entwicklung eingebunden sind. Das Erdgeschoß des Hotelgebäudes wird offen konzipiert. In dem Hotel

sollen sich unter anderem ein „urbaner Marktplatz“, Co-Working Spaces, Pop-up Shops, Apartments und Hotelzimmer mit gemeinschaftlichen Wohnzimmern und Küchen sowie „urbane Gärten“ befinden.

Lebenszyklus-orientierte Planung spart Kosten

Die Gebäude werden nicht nur bis zur schlüsselfertigen Eröffnung durchdacht, sondern es wird die gesamte Lebensdauer des Gebäudes, d.h. von der Idee bis hin zu einem allfälligen Abriss, bereits im Planungsprozess berücksichtigt. Hier spielen nicht zuletzt die zu verwendenden Baumaterialien, von der Gebäudestruktur bis hin zu den Zimmereinrichtungen, eine wichtige Rolle. Auch die unterschiedlichen Renovierungszyklen werden bereits von Beginn an berücksichtigt. Diese sollen ohne Qualitätsverlust ausgedehnt oder die Schließzeiten von Zimmern und ganzen Stockwerken sollen verkürzt werden.

Bei der Planung wird bereits berücksichtigt, wie diverse Leitungen effektiv und günstiger getauscht werden können.



PROJEKT „GRÜNEWALD MIXED-USE“

„Hotel“-Gebäude:

- 16.700 m² Gesamt-Bruttogeschoßfläche (BGF)
- davon zirka 12.200 m² BGF Hotel (zirka 180 bis 220 Zimmer)
- 2.200 m² BGF Büros
- 2.300 m² BGF für öffentliche Nutzung

„Live & Work“-Gebäude:

- 5.900 m² Gesamt-BGF
- davon zirka 3.400 m² BGF für Kreativwirtschaft
- 2.500 m² BGF für Wohnzwecke

Öffentliche Freifläche:

- Zirka 9.200 m² zwischen den beiden Gebäuden, im Sinne eines neuen, zentralen „Dorfplatzes“ für das Viertel „Grünwald“

Durch diese Art der Planung ergibt sich ein ansehnliches Einsparungspotenzial. Die Kosten bis zur schlüsselfertigen Eröffnung sind zwar höher als bei einer konventionellen Planung. Die Gesamtkosten – auf den gesamten Lebenszyklus berechnet – fallen jedoch wesentlich geringer aus. Beim Hotelprojekt in Luxemburg beträgt dieses Einsparungspotenzial eine ansehnliche Euro-Millionen Summe!

Die lebenszyklus-orientierte Betrachtungsweise eines Hotelprojektes spart Zeit und Geld.

Ein Ausblick mit Chancen

Aus meiner Sicht wird sich der C2C-Ansatz in der Hotellerie, ganz gleich ob auf nationaler oder internationaler Ebene, vermutlich (leider!) nicht zu einem wirklichen Mastertrend entwickeln können – außer die (tourismus-)politischen Rahmenbedingungen verändern sich in die entsprechende Richtung. Jedoch wird es möglich sein, hier eine wichtige Nische zu entwickeln und unseren Gästen damit weitere USP's

in wirklich einzigartigen Hotel-Mikrokosmen anzubieten. Somit können wir ruhigen Gewissens von einer win-win-win-Situation sprechen: Gast (Wohlbefinden) – Hotel (Wirtschaftlichkeit und ökologischer Fußabdruck) – Natur (Biodiversität = Biologische Vielfalt). Das Interesse und das Bewusstsein der Gäste und auch innerhalb der Branche sowie auch die Notwendigkeiten für ein diesbezügliches Umdenken und Handeln dafür steigen an. Was spricht dagegen, wenn Sie Ihr nächstes Projekt unter dem Aspekt von C2C planen und/oder eine lebenszyklus-orientierte Betrachtungsweise einnehmen? Oder wenn wir in Österreich ein erstes Hotel in der Strohhallenbauweise realisieren? Ein kleines europäisches Pilotprojekt dazu gibt es bereits: <https://de.maya-boutique-hotel.ch/> – Das Maya Boutique Hotel im Schweizer Wallis hat mittlerweile Kultstatus und wurde mit einer Reihe nationaler und internationaler Auszeichnungen prämiert.

DER AUTOR:

Edgar Bauer, EB Hotel Tourismus Consulting & Management, berät und begleitet den Fonds Kirchberg und diverse Arbeitsgruppen hinsichtlich des Projekts „Grünwald Mixed-use“



GUTSCHEINE

GESCHENKKARTEN

PRODUKTE

TICKETS

PRÄMIEN

GUTHABEN & AKTIVITÄTEN

ONLINECLUB

GAST-KOMMUNIKATION

SALES.Suite

Ein Verkaufssystem – viele Möglichkeiten.
Kombinieren Sie Ihren Onlineverkauf.

LOYALTY.Suite

Interaktiver Gästeclass.
Belohnung mit Erlebnissen statt Rabatten.

beratung@incert.at / www.incert.at