

hotelbau

SONDERDRUCK

FACHZEITSCHRIFT FÜR HOTELIMMOBILIEN-ENTWICKLUNG

CORNELIA MARKUS-DIEDENHOFEN

Steigenberger
Leipzig

INNENANSICHTEN

Der Hotelentwickler – Grundstücksverweser oder Lifestyle-Kreator?

Weit gefehlt, wer beim Stichwort Hotelentwickler nur an die Bebauung eines freien Grundstücks denkt. Zwar dominieren noch Neubauten den Anteil des Bauvolumens, Investitionen in die Umnutzung von Bestandsimmobilien wachsen jedoch stark an und bieten einen schier unersättlichen Markt. Hotelentwickler, die Spezies also, die Hotels von der Idee bis zur Eröffnung als „Erzeuger“ und als einer der Väter des Erfolges in den Markt führen, denken deshalb um und befassen sich verstärkt mit der Umnutzung und Revitalisierung von Bestandsimmobilien wie beispielsweise Bank- und Versicherungszentralen, Bürogebäuden, alten Rathäusern, Kirchen u. a. m.

Die Umwidmung dieser oft stattlichen Gebäude zu Hotels mit lebhafter Gastronomie, breitem Veranstaltungsangebot und Spa löst ganz nebenbei das Problem mit der viel beklagten, zeitgenössischen Architektur, denn die alten Immobilien bieten nicht nur exzellente Innenstadtlagen, sondern oft auch attraktive Fassaden, herrschaftlich gestaltete Eingänge, Foyers und sonstige „schöne“ Räumlichkeiten. Da offensichtlich viele Architekten der Gegenwart ihre Kundschaft nicht hören und deshalb oft nicht das bauen, was wir Laien auch heute noch ersehnen, bietet besonders die Umnutzung der Architektur des 19. und frühen 20. Jahrhunderts Potenzial für echtes Wohlbefinden der Menschen im Hotel von heute.

Egal ob Restrukturierung, Revitalisierung oder Umwidmung, diese Aufgaben verlangen dem Hotelentwickler mehr ab als neu zu bauende Hotels. Der Aufwand ist besonders groß für den, der es nicht gewohnt ist, in Kategorien der internationalen Hoteltheaterwelt zu denken, besser noch zu leben. Der Aufwand ist nicht nachhaltig zu stemmen, zählt die eigene Vision mehr als die bekannten Wünsche, Bedürfnisse, Sehnsüchte und Gelüste der künftigen Nutzer, unserer Gäste. Jedes Kind weiß schon: Der Köder muss dem Fisch schmecken, nicht dem Architekten ... sorry, nicht dem Angler!

Sollte deswegen nun jeder Hotel-Architekt und -Designer gleich Hotelier und Gastronom werden? Sicher nicht, aber helfen würde es

schon! Gibt es sie denn, die Architekten und Designer als Hoteliers und Gastronomen?

Ja, es gibt eine ganze Reihe solch großartiger Hotel- und Restaurant-Gestalter, von denen ich nur zwei erwähnen möchte, weil ich das außerordentliche Vergnügen hatte, mit ihnen zusammenarbeiten zu dürfen: Terence Conran in London und Adam Tihany in New York. Terence ist schon einzigartig, aber was Adam betrifft: „This man is absolutely out of this world – mehr geht nicht!“

Alle nicht ganz so ambitionierten und trotzdem hervorragenden Hotel-Architekten und -Designer haben ja das Glück, auf erfahrene Hotelentwickler zurückgreifen zu können, wissend: „Erfolg hat man nicht, man schafft ihn sich.“ Oder einmal anders gesagt: problem/los, erfolg/reich.

Ganz gleich wie man es schüttelt oder rührt, der Quell eines jeden Hotel- und Gastronomie-Erfolges liegt im Mix seiner Genome „Standort, Konzept, Betreiber“. Mit keinem Gen für sich allein – und sei es von genialster Qualität – lässt sich ein erfolgreiches Hotel schaffen. Allerdings ist mit einer optimalen Konstellation des „genetischen Mix“ der Erfolg auch nicht zu verhindern!



Winfried D. E. Völcker hat als Generaldirektor, Geschäftsführer und Gesellschafter erfolgreich internationale 5-Sterne-Groß-hotels geführt, saniert und restrukturiert. Zu den bekanntesten zählen: Parkhotel Frankfurt, Rheinpark Plaza Neuss und der Schwarze Bock in Wiesbaden. Als Chef der VHC Völcker Hospitality Company GmbH (www.voelcker-hospitality.de) entwickelt und betreibt er Hotels, berät Investmentgesellschaften, Banken, Architekten und Bauherren sowie private Hoteliers und ist in der Hotel-Immobilienvermittlung tätig.

Winfried D. E. Völcker