

### Wohnen auf Zeit

W Hotel, Amsterdam/NL

grätzlhotel, WIEN/AT

Ulrichshof, Rimbach

Premier Inn, Frankfurt a.M.

### Fertigbäder im Hotel

### ENERGIEEFFIZIENZ

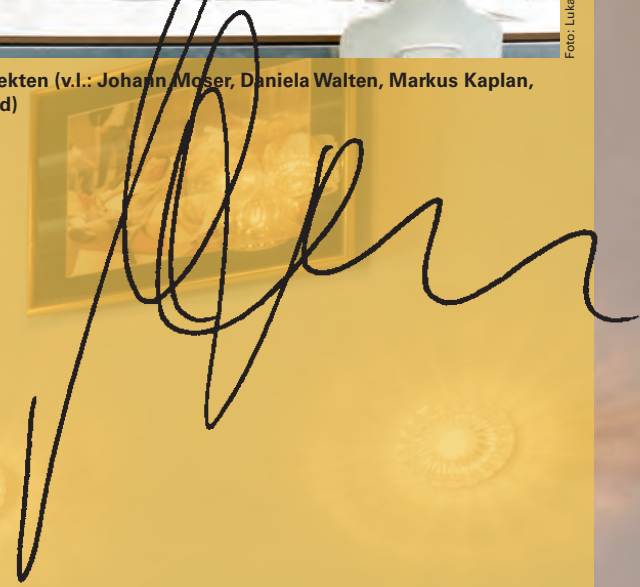
in der Hotellerie





Foto: Lukas Ilgner, Flater Verlag

BWM Architekten (v.l.: Johann Moser, Daniela Walten, Markus Kaplan, Erich Bernard)



# Willkommen im Grätzl

grätzlhotel, Wien/AT



Foto: Heidrun Henke

## Markus Kaplan, BWM Architekten:

„Mit dem grätzlhotel sind wir von Anfang an neue Wege gegangen: Das Stichwort Upcycling lag der Konzeption der Hotel-idee zu Grunde – also die Umwandlung von nutzlosen Stoffen zu neuwertigen Produkten. Wir legten diesen Prozess auf eine städtebauliche Ebene um, um dem Leerstand in der Erdgeschosszone von Wiener Grätzln etwas entgegen zu setzen. Das Ergebnis ist das grätzlhotel, in dem Upcycling angefangen von der Umnutzung der Räume bis zu kleinsten Einrichtungsdetails spürbar ist.“

Foto: Monika Neuvier



Foto: Heidrun Henke



Foto: Heidrun Henke

**Das Ecklokal am Karmelitermarkt wurde zum Café „zur rezeption“, hier checkt man ein, trinkt Kaffee oder isst etwas und kann dabei auch in den breiten Fensterlaibungen sitzen und dem Treiben im Viertel zuschauen**

Mit einem komplett neuen Konzept machte ein gemischtes Betreiberkonsortium aus Hotelpartnern und Architekten in Wien Furore. „grätzlhotel“ heißen die schicken Suiten mit Kitchenette im Erdgeschoß. Sie beleben verwaiste Sockelzonen auf sehr ortsbezogene Art und vermitteln Gästen ein authentisches Wien-Gefühl.

„Grätzl“ nennen Wiener und Wienerinnen ihre nähere Wohnumgebung: Also alles im Bewegungsradius zwischen eigener Haustür, der Bäckerei ums Eck, dem Stammlokal, der Trafik, dem kleinen Lebensmittelgeschäft und den anderen Orten, die den Alltag in einer Stadt ausmachen. Zu wissen, wo es in einem Grätzl den besten Kaffee und die frischesten Semmeln gibt, gehört zu den höheren Wei-

hen des Stadtnomadentums - eine Art von Ortskenntnis, die nicht im Reiseführer steht, weil sie informell persönlich erfahren werden muss. Genau diese Form von Wissen wird von allen, die das möglichst unverfälschte Wesen einer Stadt interessiert, besonders geschätzt. Wien ist bei Touristen höchst populär – doch die Stadt hat ein Problem: Schleichend verweisen die Sockelzonen in vielen Wiener Grätzln, weil alte Geschäfte und Handwerksbetriebe sich gegen die Konkurrenz großer Ketten oder Einkaufszentren nicht halten können und zusperrern müssen.

#### **Das Grätzl als Lobby**

Bereits 2011 startete die von Christian Knapp, Jonathan Lutter und Theresia Kohlmayr ge-

gründete Urbanauts GmbH erfolgreich eine Initiative gegen dieses Phänomen: Leere Lokale im Erdgeschoss wurden in wohnliche Suiten verwandelt, die schon allein aufgrund ihrer Lage an der Straße ein unmittelbares und authentisches Stadterlebnis ermöglichen. Außerdem band man das nahe Traditionskaffeehaus „Goldegg“ für das Frühstück und auch andere Lokale der Gegend als Partner in das Konzept ein, bei dem das Grätzl und seine Ressourcen sozusagen die erweiterte Hotel-Lobby bilden. Der „grätzlhotel“-Pionier liegt in der Favoritnerstrasse 17 – unweit vom Belvedere. Als Foyer und Rezeption fungiert das dort ansässige Büro für systemisches Design von KohlmayrLutterKnapp. Seine zwei Junior- und drei Straßensuiten waren ein so durchschlagender Erfolg, dass die Urbanauts beschlossen, die Sache auf eine breitere Basis zu stellen.

#### **Wiener auf Zeit**

Bald fand sich ein schönes Eckhaus am Karmelitermarkt, in dem ein großes Elektrogeschäft leer stand, das im ruhigen Hof sein Lager hatte. Auch die einstige Backstube einer Bäckerei und die Hausmeisterwohnung im Hof waren frei: perfekte Voraussetzungen für das nächste „grätzlhotel“. „Eine wesentliche Motivation war natürlich, etwas gegen den Leerstand zu tun“, so Markus Kaplan von BWM Architekten. Sie bauten die verwaiste Sockelzone mit viel Fingerspitzengefühl und Know-how zum Café „zur rezeption“ und sieben sehr individuellen Suiten um. „Die Idee des fragmentierten Hotels, in dem man ein Wiener auf Zeit sein kann, hat uns sehr gut gefallen. Die Zielgruppe sind Menschen wie wir. Kreative, urbane Intellektuelle, die in das Leben eines Ortes eintauchen wollen.“ BWM Architekten hatten schon das edle Fünf-Sterne Hotel Topazz in innerstädtischer Bestlage geplant, ein Bürohaus aus dem Jahr 1969 in ein 25hours Hotel verwandelt und auch andere Hotelexperimente erfolgreich umgesetzt. Das „grätzlhotel“-Konzept begeisterte sie so stark, dass Markus Kaplan zum Gesellschafter der eigens gegründeten Urbanauts Hospitality Group wurde. Ihr gehören neben den ursprünglichen Gründern Knapp, Lutter und Kohlmayr noch die diplomierte Tourismuskaufrfrau Fanny Holzer-Luschnig, die zuletzt das Wiener 25hours Hotel gemanagt hatte, Clemens Kopetzky von der Kunst und Kommunikations-Agentur art:phalanx und der internationale Hotelpartner Prof. Stephan Gerhard an. Auch die Sockelzone eines Hauses am Meidlinger Markt wurde inzwischen von BWM Architekten zum dritten „grätzlhotel“ gemacht. Ende August kamen hier drei weitere, von KohlmayrLutterKnapp designte Hotelzimmer in einem Ex-Schuhgeschäft dazu.



---

#### Ausstattung Lobby, Lounge, Bar

---

**Stoffe:** Backhausen GmbH, [www.backhausen.com](http://www.backhausen.com)

**Tapeten:** Pittoresk Maler und Anstrich GmbH,  
[www.pittoresk.at](http://www.pittoresk.at)

**Sanitär:** Laufen Austria AG, [www.laufen.co.at](http://www.laufen.co.at); Ideal  
Standard GmbH, [www.idealstandard.de](http://www.idealstandard.de)

**Möbel:** bhp - best home products Handels GmbH,  
[www.bhp-austria.at](http://www.bhp-austria.at); Thonet GmbH (Sponsoring),  
[www.thonet.de](http://www.thonet.de)



Foto: Wolf Silveri

#### Die Suite „Der Vogelfänger“

##### Orte mit Vergangenheit und Zukunft

„Wir suchen in B- und C-Lagen“, so Fanny Holzer-Luschnig. „Wir fühlen uns in der zweiten Reihe in guter Lage am wohlsten. Dort sind die Mieten günstiger und die Orte sind auch interessanter. Wir haben uns bewusst in der Nähe von Märkten angesiedelt. Wir kriegen viele Angebote, aber es dauert lange, bis ein Haus passt. Außerdem recherchieren wir sehr ausgiebig zur Geschichte.“ Die Vergangenheit der früheren Geschäfte spiegelt sich auch in der Gestaltung. „Es ist so, als ob man in Wien eine kleine Wohnung hätte.“

##### Quasi auf der Straße

Das Ecklokal am Karmelitermarkt wurde zum Café „zur rezeption“: Hier checkt man ein oder aus, kann Kaffee trinken, etwas essen und sich unterhalten. In breiten Fensterbänken sitzt man wie in der Auslage direkt an der Straße. Bequem lässt sich da der Alltag in diesem traditionell jüdischen Grätzl beobachten. Zum Greifen nahe ziehen am Gehsteig Rabbiner und Wiener Mütter mit ihren Kindern vorbei, unter der großen Linde auf dem Platz vor dem Eingang am Eck stehen pastellfarbene Heurigenbänke und Tische. Auch viele Einheimische treffen sich hier. „zur rezeption“ ist ein gemütliches Lokal mit weißen Wänden, dunkelgrauer Decke und geschliffenem Estrich am Boden, in dem einige alte Möbel, ein Sammelsurium von Leuchten aus dem einstigen Geschäft, eine

umlaufende Bank und typische, kleine Kaffeehaustische für besondere Stimmung sorgen. Das Bild mit den mondänen Damen im mediterranen Hotel ist ein Foto aus dem Familienalbum von Fanny Holzer-Luschnig. „Das Café ist auch für das Grätzl gedacht“, so Erich Bernard von BMW. „Außerdem vernetzen wir uns mit den Lokalen rundherum. Früher war dieser Platz nur für Hunde da, jetzt kommen auch viele Menschen.“

##### Viele Schichten

Die drei Straßen-, drei Gartensuites- und die Juniorsuite beim Karmelitermarkt sind sehr gut gebucht. Letztere ist 25 m<sup>2</sup> groß, alle anderen etwa 45 m<sup>2</sup>. Jede hat eine eigene Kitchenette, wo man das Obst und Gemüse vom Markt gleich verarbeiten kann, wenn man will, oder Fläschchen für Babies wärmen. Außerdem sind Schallschutzfenster in dieser Lage Pflicht – und zwei Schichten Vorhänge: ein leichter, transluzenter und ein schwerer, dichter. „Wenn man ein Straßenlokal als Hotelsuite nutzen will, ist es wichtig, verschiedene Zonen und Schwellen zu schaffen“, so die Architekten, die trotzdem unbedingt den Loft-Charakter bewahren wollten. Als Raumteiler fungieren nun Vorhänge oder ganz zarte, offene, weiße Regale, in denen man souverän auch Koffer los wird. Ihre Borden sind mit Melaminharz beschichtet – wie in den 1950-ern üblich. „Es war uns wichtig, typisch österreichische Materialien zu verwenden“;

so Bernard. Inzwischen hat die Firma MAX die typische feine Struktur in den spezifischen Pastelltönen wieder aufgelegt. Um auch genug Privatheit zu schaffen, ist der gesamte Schlafbereich, auf dem ein hochwertiges Box-Spring-Bett steht, auf ein 40 cm hohes Podest angehoben. Rund um das Bett verläuft eine Vorhangschiene, davor stehen eine Couch, ein Tisch und Sessel am Fenster mit dem breiten Fensterbrett, auf dem man dank des weich gepolsterten Rahmens sehr bequem sitzt. „Wenn Leute hier Business-Meetings machen, können sie den Vorhang zum Bett zuziehen und den zur Straße aufmachen.“

##### Experimentierfeld

Die Architekten genossen es sehr, hier als eigene Co-Bauherren Ideen realisieren zu können, die sie sonst gar nicht erst vorschlugen. „Für uns war es eine wichtige Erfahrung, experimentieren zu können.“ So gibt es im grätzlhotel ganz hochwertige Box-Spring-Betten mit an der Wand aufgemalten Betthäuptern und Flachbildfernseher stilvoll in einem Bilderrahmen. Ein anderes schönes Detail: Das Fischgrät-Parkett am Boden beginnt im Bereich der Küche Stück für Stück einen Materialwechsel zu vollziehen, bis es in der Badezimmernische ausschließlich aus Fliesen besteht. Die Wände im Bad sind mit sechseckigen Wabenfliesen verkleidet, die Spiegel rund und rahmenlos. In den Suiten,



Foto: Heidrun Henke

Foto: Monika Nguyen

„Die Lampenschirmmacherin“ heißt diese Suite, versinnbildlicht wird dies durch zahlreiche verschiedene Leuchten, die überall verteilt sind. Das Zimmer lässt sich nach Bedarf durch Vorhänge teilen und ermöglicht so vielfältige Nutzungen

die alle eigene Namen tragen, setzen Farben und Muster spezielle Akzente: So ist die Decke einer Straßensuite nachtblau gestrichen und mit zarten, weißen Sternen übersät. Eine Suite im Hof heißt „Der Vogelfänger“: Ihre Bettwand ist üppig mit grünen Blättern bemalt, eine andere mit einer Tapete voller Papageien und Rosen überzogen. Auch hier

hängen alte Lampenschirme aus dem Elektrikergeschäft. „Diese Nutzung des Lagers als Hotel war nur dank der gewerblichen Widmung möglich“, so Bernard. Außerdem verläuft der Fluchtweg im Erdgeschoß praktischerweise gleich auf die Straße. Vor dem Fenster im Hof stehen dieselben pastellfarbenen Heurigentische und Bänke wie am

Platz vor der Tür: von der kommunikativen Ader des „grätzlhotels“ profitiert auch die Hausgemeinschaft. Das innovative Konzept fand großes mediales Echo, die Gäste nehmen es sehr gut an und das Branchenmagazin rollingpin wählte Theresia Kohlmayr und Fanny Holzer-Luschnig zu „Hotelieren des Jahres 2015“. *Isabella Marboe, Wien*



Grundriss Grätzl Karmelitermarkt, „Die Lampenmacherin“, o. M.

### Projektdate

**Objekt:** grätzlhotel Karmelitermarkt  
**Architektur /Innenarchitektur:** BWM Architekten, Wien/AT  
**Mitarbeiter:** Hubert Meyer, Ingrid Schmid, Alexandra Spitzer  
**Bauherr:** grätzl Betriebs GmbH  
**Nutzer:** Urbanauts Hospitality Group  
**Bauzeit:** Mai – Oktober 2015  
**Eröffnung:** 12/2015  
**Nutzfläche:** Karmelitermarkt: 400 m<sup>2</sup>;  
**Anzahl der Zimmer:** 21 Suiten  
**Preise:** ab 113 €

[www.graezhotel.com](http://www.graezhotel.com)