

investment / BAD GASTEIN



»Manhattan der Alpen«

Mit dem Blick auf die verschneite Stadt mit ihren riesigen Hotelburgen, die am Hang kleben, versteht man auch den imposanten Beinamen Bad Gasteins. Mit gleich zwei Hotelrevitalisierungen gibt es nun hochkarätigen Zuwachs.

Foto: © KT VB Bad Gastein, Simon Hüter



BAD GASTEINS NEUE GEISTER

Während das denkmalgeschützte Kongresshaus immer noch brach liegt und den Naturgewalten ausgesetzt ist, regt sich in so manch anderem Teil des alpinen Refugiums wieder Leben. Mit diversen neuen Hotels erlebt Bad Gastein gerade eine Renaissance. TEXT WOJCIECH CZAJA

investment / BAD GASTEIN

Wir waren zwei Tagesreisen vom »Badeschloss« entfernt, als durch ein verbotenes, verbotenes, verbotenes, verbotenes ruckartiges Zurückwenden, durch eine Drehung aus der Schulter der gesamte bereits zurückgelegte Weg wieder vor uns lag«, singt der deutsche Musiker Friedrich Liechtenstein auf seinem 2014 erschienen Konzeptalbum »Bad Gastein«. »Es regnet, das macht nichts, der Regen ist gut für die Parks, nicht so gut für die Tapeten im Schloss. Du hast vergessen, die Fenster zuzumachen, du bist böse ...«

Die Fenster sind inzwischen längst geschlossen, der Regen abgewehrt, und was einst die – von Liechtenstein besungene – Ruine des historischen, auf das Jahr 1791 zurückgehenden »Hotels Badeschloss« war, knapp am Bad Gasteiner Wasserfall stehend und von Witterung und Hangwasser über viele Jahrzehnte in Mitleidenschaft gezogen, erstrahlt nun in neuem Glanz. In Kürze, im Dezember, wird das »Badeschloss« feierlich eröffnet und seinen Betrieb aufnehmen. Als Bauherr fungiert die Hirmer Verwaltungs GmbH mit Sitz in München, betrieben wird das Haus von der Berliner Travel Charme Hotel GmbH & Co. KG, für die Architektur zeichnet das Wiener Büro **BWM** Designers & Architects verantwortlich.



»Grand Hotel Straubinger«
Gestern Ruine, heute wow: Nach der Revitalisierung durch BWM Designers & Architects erstrahlt das Luxushotel am gleichnamigen Straubingerplatz seit September 2023 in neuem Glanz.



Eine Nacht in Patina

In den insgesamt 46 Zimmern im neuen »Grand Hotel Straubinger« kombiniert BWM das Alte mit dem Neuen. Über dem Meterriss (siehe Vorhänge) wurden die Wände und Decken abgeschabt und mit einem Firnis fixiert.

»Es war eine wunderschöne Aufgabe, sich dieses altherwürdigen, aber mittlerweile ziemlich verfallenen Ortes anzunehmen und die Geschichte in die Gegenwart zu übertragen«, sagt Erich Bernard, Partner bei BWM. »Den Altbau haben wir saniert, hier befinden sich nun Lobby, Rezeption und der gesamte Restaurantbereich mit offener Schauküche. Teile der alten Badeanstalt hingegen waren so marode, dass sogar das Bundesdenkmalamt meinte: »Bitte abreißen und einen neuen Zubau errichten!«

Und so kam es dann auch: Ganz im Geiste Bad Gasteins, das aufgrund seiner dichten, vielgeschosigen Grandhotels, die wie Hochhäuser aus dem Hang herauswachsen, auch als »Manhattan der Alpen« bezeichnet wird, stellte BWM einen 13-stöckigen Betonturm neben den Altbau. Das expressionistisch geformte Gebäude umfasst 82 Zimmer – allesamt mit französischen Fenstern bis zum Boden, manche mit Balkon und Terrasse ausgestattet – und

Frühstück mit Panorama

Das Hotel »Das Regina« wurde bereits 2009 wachgeküsst. Hotelbetreiber Olaf Krohne bemüht sich seit damals, Gäste nach Bad Gastein zu locken und den Ferienort mit Kunst, Kultur und Gastronomie aufzuwerten. dasregina.com

überrascht am Dach mit einem beheizten Outdoorpool. Der Blick von da oben, 55 Meter hoch über dem Straubingerplatz schwebend, wird gewaltig sein.

Die Zimmereinrichtung orientiert sich an der Schwimmbadarchitektur aus den 1960er- und 1970er-Jahren – mit Keramikfliesen, knalligen Vintage-Farben und neu interpretiertem Mid-Century-Mobiliar. Doch das absolute Highlight sind die Badezimmer. »Wir bleiben dem Konzept des »Badeschlösses« treu und schenken dem Hotelzimmer wieder die Badewanne zurück«, sagt Bernard. Und das ist nicht einmal übertrieben: In den insgesamt 20 Signature-Rooms im renovierten Altbau kann man in einer mit alten Büchern bestückten Bibliothek ein Bad nehmen oder sogar mit seinem Partner in zwei parallel aufgestellten Badewannen nebeneinander einen schönen Abend mit Rosenblättern und Champagner verbringen.

Nur wenige Schritte davon entfernt befindet sich das bereits revitalisierte »Grand Hotel >



»Badeschloss« mit Betonturm

Das 13-stöckige Hotelhochhaus des »Badeschlösses« ist Bad Gasteins jüngste Sehenswürdigkeit. Auf der Dachterrasse haben BMW Designers & Architects einen beheizten Pool mit fantastischer Aussicht inszeniert. travelcharme.com, bwm.at



investment / BAD GASTEIN



Ein Bad am Felsen

Für das Bad der »Felsentherme« musste erst einmal ein Teil des Felsens weggesprengt werden. Den natürlichen Felsen hat Architekt Gerhard Garstenauer damals bewusst sichtbar belassen. Das Projekt wurde mit dem Österreichischen Bauherrenpreis 1968 ausgezeichnet.
gasteinertal.com

> Straubinger«. Nachdem das Hotel die letzten Jahrzehnte in einem Dornröschenschlaf lag, mit morschen Deckenbalken, eingeschlagenen Fenstern und zum Teil unter Wasser stehenden Prunkräumen, erstrahlt auch dieses Haus nun in neuem Glanz, ebenfalls unter der architektonischen Regenschaufel von BMW Designers & Architects. Mit 46 Zimmern und dem wachgeküssten Charme eines alten Grandhotels, ist dies die wahrscheinlich schönste Sanierung, die man sich für ein Hotel mit einer so langen Geschichte vorstellen kann.

»SCHÖN, ABER BIZARR«

»Das war quasi eine Ruine, wir mussten alles neu machen«, sagt Markus Kaplan, Partner bei BMW, »und dennoch wollten wir die Geschichte dieses Ortes als eine Art eigene Zeitebene ablesbar machen. Das Alte ist nicht verloren, sondern liegt wie eine zweite Schicht über dem Neuen.« Die Wände wurden bis auf die älteste Farbschicht abgekratzt und mit transparentem Firnis fixiert, die alten Türen wurden erhalten und stehen nun als Zeitzeugen und flächige Monumente in den Gang hinein, und wo alte Fliesen und Parkettböden erhalten bleiben konnten, wurden diese mit neuen Materialien zu einem reizvollen Patchwork collagiert. »Das »Grand Hotel Straubinger« ist nicht geschneitelt«, so Kaplan, »sondern bildet den schönen, aber bizarren Charakter Bad Gasteins ab.«

Doch genau dieser Charakter, scheint es, ist nun in Gefahr. Denn während sich der alte Kur- und Sportort allmählich von seinen Traumata erholt und langsam wieder zu neuem Leben erwacht, mit sehr subtilen, lokal angepassten und baukulturell hochwertigen Injektionen hier und da, entdecken nun immer mehr institutionelle Investoren aus dem In- und Ausland den Reiz dieses verschlafenen »Alpen-Manhattans« und

machen sich mit neuen, großmaßstäblichen Projektentwicklungen über Bad Gastein her. »Mit Bad Gastein verbinde ich eine Hassliebe, es ist ein zutiefst faszinierender Ort, aber zugleich gestaltet sich die Renaissance zäh und träge«, sagt Olaf Krohne, Betreiber des Grandhotels »Das Regina« und Geschäftsführer der project.hotel GmbH, einer der Bad-Gastein-Pioniere der ersten Stunde, der 2008 mit Ike Ikraht das »Haus Miramonte« aufgebaut und im Jahr darauf sein eigenes Hotel eröffnet hat. »Selbst 15 Jahre nach dem Start sind wir noch in einer sensiblen Aufbauphase, die Auslastung ist noch immer nicht da, wo sie sein könnte. Und anstatt in Kunst, Kultur, Gastronomie und hochwertige, einzigartige Einkaufsmöglichkeiten zu investieren – denn das ist das, woran es in Bad Gastein immer noch mangelt –, werden nun noch mehr neue Hotels errichtet. Die Ausmaße sind erschreckend.«

Während Bad Gastein aktuell über an die 8.000 Gästebetten verfügt, gehen Studien und Schätzungen davon aus, dass der Bestand in den kommenden Jahren auf insgesamt 14.000 Betten erweitert werden könnte – vor allem mit Budget-Hotelketten, Premium-Brands und Ferienwohnungen. Um dies zu erreichen, sollen sogar einige historische Villen und Hotelbauten abgerissen und durch XXL-Neubauten mit 100 bis 200 Zimmern ersetzt werden. »Es sind viele Spekulanten unterwegs, die Schlacht um die letzten noch verbleibenden Grundstücke hat bereits begonnen«, sagt Krohne. »Ich weiß ehrlich gesagt nur nicht, ob es diesen >



Kongresshaus im Dornröschenschlaf

Das ebenfalls von Gerhard Garstenauer geplante Kongresshaus steht seit 2007 leer. Bislang fehlt für das denkmalgeschützte und stark in Mitleidenschaft gezogene Haus leider ein brauchbares Nutzungskonzept. **gastein.com**

Fotos: Manuel Märktl / Märktl Photography, Franz Neumann / picturedesk.com

investment / BAD GASTEIN



Kraftort

Das alte Kraftwerk am Fuße des Gasteiner Wasserfalls wurde 1914 nach Plänen des Otto-Wagner-Schülers Leopold Führer errichtet. Heute wird die Halle für Ausstellungen, Lesungen und Raves genutzt.

> enormen Bedarf gibt. Keine Ahnung, was mit den Tausenden Betten passieren soll.«

Was es nach 15 Jahren harter Aufbauarbeit stattdessen brauche, so Krohne, sei endlich ein touristisches und stadtplanerisches Gesamtkonzept für Bad Gastein. Aktuell ist Krohne dabei, eine Bürger:inneninitiative zu gründen: »Next Bad Gastein« will sich darum kümmern, Ortsbild, Städtebau und Tourismus in Einklang zu bringen – und endlich wieder das alte, marode Kongresshaus zu revitalisieren. Wie singt doch Friedrich Liechtenstein im »Badeschloss«-Song: »Once upon a time, memories of them, wir sind nicht auf dieser Welt, um perfekt zu sein. Verstehst du mich? Du verstehst mich. Wir sind made for the future.«



»Haus Miramonte«

Einst diente das Haus als Herberge für die Mitarbeiter der Oesterreichischen Nationalbank. Seit der Sanierung 2008 richtet sich das Haus vor allem an Gäste aus den Creative Industries. Zukunftsguru Matthias Horx bezeichnet das »Miramonte« sogar als geistige Enklave. hotelmiramonte.com