



HOCH LEBE das Erdgeschoß!

GRÄTZL-GASTGEBER

Die Architekten von BWM, Markus Kaplan, Erich Bernard, Daniela Walten und Johann Moser (v. l. n. r.), vor dem neuen Zubau des Hotel Caroline, Wien

Erich Bernard und Markus Kaplan von BWM sind Spezialisten für Hotel-Gestaltung. Mit ihren Partnern entwickelten sie das Grätzlhotel, ein völlig neues Hospitality-Konzept – und ein innovatives Concierge-System. H.O.M.E. traf sie zum Interview

TEXT NINA PREHOFER FOTOS PHILIPP KREIDL (PORTRÄTFOTO), WOLF SILVERI

Wir haben uns die Frage gestellt: Wie können die Erdgeschoß-Leerstände in Wien gefüllt werden?

Wie ist das Grätzlhotel entstanden? Erich Bernard: Durch zwei unterschiedliche Zugänge. Einerseits haben wir uns über ein Hotelkonzept Gedanken gemacht, dem die Frage zugrunde liegt: Wie findet ein Gast am schnellsten Zugang zum echten Geschehen in Wien und zu Wienern? Dabei sind wir von uns selbst als idealem Zielpublikum ausgegangen. Wir sind in einer neuen Stadt immer auf der Suche nach authentischen Plätzen und wollen die Menschen kennenlernen, im Gegensatz zu der abgehobenen Welt von Hotels, die nicht die Stadt widerspiegeln, sondern uniform sind. Supermarkt-Hotels würde ich diese nennen. Sie bieten an jedem Ort das gleiche Erlebnis. Das ist gegen das Erleben in der Stadt. Uns schwebte das Greißler-Hotel vor.

Was war der andere Zugang? Bernard: Beim anderen handelt es sich um einen urbanistischen Zugang. Als Architekten haben wir uns mit dem Thema Erdgeschoß auseinandergesetzt. Wie können die Erdgeschoß-Leerstände in Wien gefüllt werden, fern von Garagen und Misträumen? Man kann auch nicht überall Kreativbüros ansiedeln. Über diese Fragestellung haben wir unsere Mitgesellschafter bei den Grätzl-hotels, Kohlmayr Lutter Knapp, gefunden. Sie haben das Thema schon länger bearbeitet.

Um die Leerstände zu füllen, müsste sich das Hotel über die ganze Stadt erstrecken. Bernard: Airbnb hat es vorgemacht. Man erlebt die Stadt, wie man sie sonst nicht erleben würde. Wie ein Bewohner. Das Grätzlhotel verteilt sich aber nicht über die ganze Stadt, sondern bildet Cluster. Wir sind am Karmelitermarkt, am Meidlinger Markt und beim Sankt-Elisabeth-Platz in der Nähe des Belvedere. Ein „Fragmented Hotel“, das sich sein Grätzl zunutze macht. Wir schaffen für unsere Gäste Berührungspunkte mit der Umgebung, indem wir sie gezielt auf die Märkte, auf Lokale oder auch ein öffentliches Bad hinweisen. Der Marktplatz fungiert dabei als unsere Hotelloobby, der Tel Aviv Beach ist zum Beispiel unser Stadtstrand, das Dianabad unsere Wellnessoase.

Wer ist Ihr Concierge? Wo findet man Ihre Rezeption? Markus Kaplan: Die Rezeption ist an jedem Standort anders. Am Meidlinger Markt ist es der Marktstand Milchbart. Die Betreiber sind dort ohnehin präsent

und eine gute Anlaufstelle für unsere Gäste und Zielgruppe. Im vierten Bezirk sind es unsere Partner mit ihrem Architekturbüro. Am Karmelitermarkt betreiben wir eine eigene Rezeption, die gleichzeitig Gastronomie für die Bewohner aus dem Grätzl ist.

Ab wann wird ein Konzept wie dieses wirtschaftlich?

Kaplan: Laut unseres Businessplans ab dem dritten Jahr. Der Break-even ist bei 27 Zimmern, unser Ziel sind 50 bis 60 in Wien. Dann wollen wir an anderen Destinationen erfolgreich sein.

Wie fühlt man sich als Gast im Erdgeschoß wohl?

Kaplan: Mit einer gestalterischen Lösung, die es ermöglicht, sich mehr oder auch weniger zu exponieren. Es gibt mehrere Layer an Vorhängen und ein Podest, auf dem das Bett steht. Mit dem Blick über die Autos fühlt man sich wohler und sicherer. Das konnten wir einfach ausprobieren. Einer der Vorteile, wenn man Architekt und Betreiber gleichzeitig ist. Bei einem Auftraggeber riskiert man solche Experimente eher nicht.

Kann man noch für klassische Zielgruppen planen?

Entwachsen Ihre Gäste diesem Konzept irgendwann und gehen dann doch ins Sacher? Kaplan: Die Gäste sind grundsätzlich etwas anders, als wir dachten.

Nämlich wesentlich älter. Das Vier-Sterne-Segment, in dem wir angesiedelt sind, nimmt schon mal eine Selektion vor. Es sind aber Businessgäste genauso wie Touristen. Bernard: Es ist eine Frage des Lifestyles, welches Hotel ich aussuche. Die Altersgruppentheorie hat ausgedient. Es geht um Individualisierung. Wir sind als Architekturbüro stark im Hotelsektor tätig und sehen, dass auch andere nach Individualismus streben. Wir arbeiten auch für Sacher und konnten feststellen, dass es neben einer Bindung an den Ort sehr mit individueller Betreuung punktet und damit starken Zulauf hat. Die Stammgäste werden mehr und schätzen dort den Service eines Fünf-Sterne-Hotels. Ein Grätzlhotel steht aber am gleichen Ende der Individualismus-Skala wie ein Sacher.

Sterben also Hotelketten aus? Kaplan: Das ist immer eine große Diskussion auf diversen Hotelkongressen. Es gibt einen starken Verdrängungsmarkt. Alle diese Ketten haben vor Jahren geglaubt, dass sie das lösen könnten, wenn sie noch mehr Brands kreieren,



INDIVIDUELL

Eine Suite des Grätzl-hotels Karmelitermarkt in einem ehemaligen Geschäftslokal

und mussten feststellen, dass das die Menschen eher verwirrt. Dass ein Intercontinental überall auf der Welt gleich aussieht, gibt den Menschen Sicherheit. Dessen Gäste sind aber in erster Linie Amerikaner. Wir Europäer waren immer schon individualistischer eingestellt. Dennoch kamen die neuen Hotelrends wie Mama Shelter und Ace Hotel aus dem anglo-amerikanischen Raum. Mittlerweile zählt 25hours als einzige europäische Brand auch zu den Top-Lifestyle-Marken. Ein Motel One ist mehr, wie ein Ibis früher war. Nur mit dem Unterschied, dass sie einen Designschmäh hineingebracht haben. **Bernard:** In Wien steigen die Nächtigungen nach wie vor, aber der Verdrängungswettbewerb ist stark. Ketten haben größere Überlebenschancen als veraltete Zwei- oder Drei-Sterne-Hotels. Diese werden als Erstes verschwinden.

Was würden Sie als Ihr wichtigstes Thema bei der Gestaltung eines Hotels bezeichnen? **Bernard:** Die Schnittstelle zwischen den Zimmern und der Stadt. Oder dem Land. Wie beim Hotel Topazz. Die von uns konzipierte Fassade ist Teil des Innenraums, die abgerundeten Fenster bilden im Raum eine Sitznische mit einem bewusst anderen Blick auf die Stadt. Er ist wie durch das Objektiv einer Kamera. Auch Lobby und Gastronomie sind wichtige Schnittstellen des Hotels zum Ort, die heute anders bewertet werden als früher.

Was kommt nach dem Grätzlhotel? **Bernard:** Der Trend zur Individualisierung wird noch weiter anhalten. Möglicherweise wird der Trend zu Billigformen mit guter Qualität, wie es das Motel One bietet, ebenfalls stärker. **Kaplan:** Das Grätzlhotel könnte man sich nicht nur in einer Stadt vorstellen, sondern auch auf

dem Land, wo ein ganzes ausgestorbenes Dorf zum Hotel wird. **Bernard:** Generell bricht das Hotel immer stärker aus den gewohnten Bahnen aus. Nichts ist verboten, kein Ort mehr unmöglich. Verachtete Dinge können einen Paradigmenwechsel erfahren. Die Tourismusindustrie wird weiter wachsen, und man wird sich damit auseinandersetzen müssen, wie man sie mit der Landschaft und der Natur in Zukunft verstärkt in Einklang bringt.

Bald wird auch das Hotel Caroline in Wien eröffnen. Wie präsentiert sich dort Ihr gestalterischer Ansatz?

Kaplan: Der zehnte Wiener Gemeindebezirk steht für die typische Ziegelarchitektur der Gewerbebauten der vorletzten Jahrhundertwende. Sogar das Magistratische Bezirksamt, das sich unweit des Bauplatzes befindet, ist ein prunkvoller Ziegelbau. Dank des Qualitätsbewusstseins unseres Auftraggebers haben wir es geschafft, das Gebäude mit einer echten hinterlüfteten Klinkerfassade zu verkleiden. **H.**

STECKBRIEF

Erich Bernard (*1965 in Graz) gründete gemeinsam mit Daniela Walten und Johann Moser 2004 das Büro BMW Architekten. Die Gestaltung exklusiver Interior-Designs – u. a. für den Fitnessclub John Harris und für das Hotel Vivamayr in Altaussee – ist eine seiner Kernkompetenzen.

Markus Kaplan (*1972 in Salzburg) stieg mit der Gründung bei BMW ein, seit 2014 ist er Partner und Gesellschafter. Er ist vor allem im Bereich Hotel-, Wohn- und Städtebau tätig. Markus Kaplan vertritt seit 2014 BMW als Gesellschafter in der Urbanauts Hospitality Group, die das innovative Grätzlhotel in Wien betreibt.