



MM:NT

MM:NT BERLIN LAB

Developing Future Stays

Im April 2024 ist das „MM:NT Berlin Lab“ an den Start gegangen. Das Akronym steht für „Moments in Time“. Hinter dem Projekt stehen Adina, Häfele und LikeMagic. Gemeinsam betreiben sie hier Feldforschung für das Hotelerlebnis der Zukunft. Gäste können ihren Aufenthalt selbst mitgestalten.

Adina arbeitete an einem Konzept für eine neue Zielgruppe. Zudem sann die Marke, die zu TFE Hotels gehört, über alternative Wege der Flächennutzung in der modernen Beherbergungsbranche nach. Häfele trug sich mit ähnlichen Gedanken, etwa, wie Lösungen für limitierte Platzangebote in Serviced Apartments oder Micro-Living-Projekten aussehen könnten. Um Wohnen auf kleinem Raum komfortabel und intelligent zu gestalten, gründete das Unternehmen 2022 Häfele Hospitality Solutions (HHS): eine Planungsabteilung, die die Kompetenzen intelligente Beschlagtechnik, Beleuchtung sowie elektronische Schließsysteme bündelt und in

individuelle, vernetzte Raumkonzepte implementiert. Adina und Häfele kennen sich schon lange. Und so kam es, dass bei einem Gespräch zwischen Matthias Niemeyer, Senior Director Development Europe bei Adina, und Sibylle Thierer, Verwaltungsratsvorsitzende von Häfele, erste Ideen für ein Hotellabor entstanden. Das war 2021. Kurz darauf bot sich die Gelegenheit, die vagen Visionen Gestalt annehmen zu lassen: Im Erdgeschoss des Adina Apartment Hotel Berlin Hackescher Markt waren zuvor extern vergebene Einzelhandelsflächen frei geworden. Als der letzte Mieter auszog, kam der Leerstand gerade recht, um ihn mit dem Lab zu füllen.



Bild: Häfele

September/Oktober 2024

salto 
INSPIRED ACCESS



Vielseitige Zutrittslösungen

> HOHE SICHERHEIT

Salto Lösungen basieren auf modernsten Zutritts- und Sicherheitstechnologien, binden sämtliche Zutrittspunkte ein und bieten ein umfassendes Zutrittsmanagement.

> OPTIMIERTE PROZESSE

Salto digitalisiert und automatisiert Abläufe durch die Integration mit Management- und IT-Systemen sowie die Einbindung in Workflows.

> EFFIZIENTER BETRIEB

Anwender profitieren von flexibler Raumnutzung, hoher Sicherheit, optimierten Prozessen und niedrigen Lebenszykluskosten.

salto.com



Mehr zu den Vorteilen und zum Funktionsumfang unserer Systemplattformen.

SALTO WECOSYSTEM



Neben dem Counter warten die Public Spaces mit einem loungeartigen Sitzbereich auf. Daneben die Stauraumfächer des Hub. In ihnen können Gäste Gepäck zwischenlagern oder sich Lieferungen von externen Dienstleistern ablegen lassen.



„Big“ ist die größte Zimmerkategorie mit Kitchenette und multifunktionaler Zone, die als Wohnraum mit Sofa oder zweite Schlafgelegenheit dient. Licht und (Möbel-)Türen lassen sich per Web-App bedienen sowie Zusatzservices digital ordern.

„Wir haben das MM:NT Berlin Lab ins Leben gerufen, um die Reaktionen des Markts auf Innovationen zu testen. Wir gehen davon aus, dass vor allem die Generationen Z und Alpha sowie Millennials offen für neue Wege der Interaktion mit Hotelservices sind“, sagt Asli Kutlucan, Chief Executive Officer Adina Europe. Damit reagiert das „Forscherteam“ nach Angaben Niemeyers auf sich verändernde Reise-, Lebens- und Arbeitsgewohnheiten der Post-Pandemie-Ära und nutzt das Lab, um zu testen, wie man sich an bestimmte Verhaltensweisen und Anforderungen anpassen kann. All das vor dem Hintergrund einer möglichst maximalen Kosten-, Platz-, Prozess- und Energieeffizienz. Im Mittelpunkt steht ein Lernprozess, der in neue Marken und Angebote – insbesondere zur Umnutzung von Bestandsflächen – münden soll. Ziel ist auch, innovative Projekte künftig schneller umzusetzen als bei herkömmlichen Entwicklungen.

Digital first

Ende 2022 ging es an die Planungen. Die Arbeiten, im Zuge derer 270 Quadratmeter entkernt wurden, begannen im zweiten Quartal 2023 und dauerten bis April 2024. Einen Architekten im klassischen Sinne gab es nicht. Vielmehr kuratierte

Adina mit HHS sowie den Designern von Acme und BWM eine „sich ständig weiterentwickelnde Sammlung von Räumen zum Verweilen, Arbeiten und Spielen“. Über eine modulare Raum-in-Raum-Lösung, die durch die bestehende Gebäudestruktur an das Versorgungsnetz angeschlossen wurde, sind ein eigener Eingang, Public Spaces, ein Back of House sowie sechs Zimmer entstanden. Digitalisierung spielt überall eine große Rolle. Mithilfe der webbasierten mobilen Concierge-App von Like Magic wurde eine komplett digitale Journey mit Self-Service-Modell umgesetzt. Das Tool ist in vielen Bereichen mit den Hardware-Systemen von Häfele gekoppelt, um neuartige digitale Features zu schaffen. Ziel ist, jedem maximale Gestaltungsfreiheit für seinen Aufenthalt zu geben. Per App checken Gäste ein und aus, öffnen Räume oder Möbeltüren, steuern das Licht, greifen auf Annehmlichkeiten zu und kommunizieren mit dem Personal, wobei es neben dem Housekeeping nur einen Host gibt, der alles managt.

Schmiede für Innovationen

Die fließend ineinander übergehenden Public Areas hat Acme entworfen. Sie setzen sich aus einzelnen Elementen zusammen, die wegen der limitierten Fläche und Zimmerzahl in ihrer

Größe begrenzt sind. Sie stehen jedoch indikativ dafür, was in künftig umfangreicheren Projekten umgesetzt werden kann. Worauf das MM:NT verzichtet, ist eine traditionelle Rezeption. Zwar ist ein Community-Manager stets im Einsatz, Gäste können und sollen aber vieles selbst erledigen – etwa am Counter. Dieser dient gleichermaßen als Hostarea mit einem 24/7-Check-in-Back-up und als Self-Serve-Bar am Abend. Zudem gibt es eine „Little Lounge“ mit Gemeinschaftsküche, aber auch mit Aufenthaltsbereichen für die „Little“-Zimmer, eine Lounge mit Sofa und Sesseln sowie eine Co-Working-Zone für alle Gäste des Lab. Mit von der Partie ist zudem ein Hub. Dieser wartet mit raumspezifischen Schließfächern auf, die sich als extra Lagerraum, Gepäckablage bei frühem Ein- oder spätem Auschecken oder als Möglichkeit, Lieferungen entgegenzunehmen, mieten lassen.

Andererseits hält der Hub „Upgrade-Boxen“ bereit mit individuellen Produkten, wie etwa Zahnbürste oder -pasta, Glätteisen, Steamer oder Bademäntel, die Kunden digital zubuchen können. Welches Fach seines ist, zeigt dem Gast eine Statusbeleuchtung an, und Anweisungen in der App teilen ihm mit, wie er die Tür öffnen kann. Dafür sind die Möbelschlösser per Mesh miteinander verbunden. Das Standardausstattungsangebot in den Zimmern selbst ist



Schlaf- und Badezimmer der Kategorie „Little“. Ohne Kissen und Auflagen wird das rundum gepolsterte Bett zur behaglichen Sitznische.

bewusst reduziert, um ein transparentes Pricing zu schaffen, aber auch um Präferenzen zu testen. So sind manche Dinge zwar kostenfrei, sollen aber aus Nachhaltigkeits-, Kosten- und Effizienzgründen erst im Upgrade-Modus bereitgestellt werden – zum Beispiel Toaster oder zusätzliche Handtücher. Ein anderer Teil der Produkte hingegen ist zu bezahlen, da sie nicht zum Grundstock der Privaträume gehören sollen, wie etwa die bereits genannten Inhalte der Upgrade-Boxen. Last but not least gibt es noch Artikel, die erst zu Buche schlagen, wenn der Bestand im Zimmer aufgebraucht ist, etwa Kaffee kapseln.

Die Übernachtungseinheiten selbst sind zwischen 11 und 28 Quadratmeter groß und teilen sich in die Kategorien „Little“, „Middle“ und „Big“ auf. Alle haben ein Doppelbett, ein Bad, aber keinen Fernseher. Hier gehen die

Projektpartner davon aus, dass die Zielgruppe mindestens ein streamingfähiges Device mitbringt. Auch Roomservice oder einen klassischen Safe gibt es nicht. Stattdessen aber ein in die Möbel integriertes elektronisches Schließsystem. Dieser „Tresor“ lässt sich über das Like-Magic-Tool öffnen und schließen, wie die Eingangs- und Zimmertür. Apropos Zimmer: Von den kleinen Kojen gibt es drei, die bis zu zwei Personen beherbergen können – das Minimalmodell: fensterlos, ohne eigene Kitchenette, dafür aber mit Zugang zur Little-Lounge. Hier musste das Kunstlichtkonzept stimmen. Die beiden „Middle“-Rooms zielen ebenfalls auf bis zu zwei Personen ab, haben aber eine Küchenzeile. Und die „Große im Bunde“ ist ein Apartment für bis zu vier Personen mit eigener Kitchenette.

Smart Design stand überall im Vordergrund. Das Team von BWM etwa

hat seine Interpretation der Aufgabe in einem Vertreter der „Mittelklasse“ verwirklicht. Die Planer gestalteten den 19 Quadratmeter großen Raum 00:02 modular mit Gimmicks, wie ausziehbaren Sitzgelegenheiten bis hin zu faltbaren Wandpaneelen, die als Schreibtisch fungieren. Die Küchenzeile ist mit „schnörkellosen Geräten“ bestückt und bekam eine Arbeitsplatte aus Recycling-Möbelabfällen, deren Materialien wiederverwertet werden können. Schubladen und Schränke, die Standard- oder Zusatzleistungen enthalten, sind – wie in allen anderen Zimmern – mit Dialock-Schlössern von Häfele versehen. Sie lassen sich über die Web-Concierge-App steuern und werden auf der Rechnung erfasst. Das Housekeeping erfährt sofort, ob und was geöffnet wurde. Das spart Zeit bei der Reinigung, beispielsweise von zusätzlichem Geschirr, und Mitarbeiter sehen gleich, welche Angebote nachzubestücken sind.

Da alle privaten Flächen anders sind, existieren viele Möbelmodule und Funktionen – nicht nur, um deren Leistungsmerkmale, sondern auch die Aktivierung durch den Gast zu evaluieren. „Big“ verfügt etwa über ein zusätzliches Klappbett, in dem entweder zwei weitere Personen schlafen können oder das im geschlossenen Zustand als Sofa dient. Ein Zimmer der Kategorie „Little“ realisierte HHS. „Anstelle von Trockenbauwänden im Innenausbau verwendeten wir ein auf unseren Verbindern basierendes



Innovative Gepäckaufbewahrung für Ihre Gäste und Besucher:innen.

Modulare, smarte Schließfachanlagen mit benutzerfreundlicher Software.



Verbesserter Kundenservice
Ein attraktives Zusatzangebot.



Umsatz durch Mieteinnahmen
Keine Investition durch Umsatz-Sharing Modell.



Einfache 24/7 Nutzung
Mit WebApp oder direkt auf der Anlage.



Mehr Informationen:
www.variocube.com/hotel
+43 720 / 676 300 - 0
office@variocube.com



made in Austria



Bild: S. Bredel



Bild: Häfele

Raumsparende Möbel als Verwandlungskünstler: In Fächern unter dem Bett finden Koffer oder digital orderbare Zusatzangebote, wie etwa Yogamatten, Platz. Ein Auszug unter dem Bett schlüpft je nach Bedarf in die Rolle der extra Sitzgelegenheit oder einer Ablage.

Wand-Boden-Decken-Rahmensystem. So ließ sich die Einheit samt Innenverkleidung innerhalb von zwei Tagen mit zwei Personen aufbauen – ganz ohne Putz, Fliesen, Trocknungszeiten und Malerarbeiten. Dieser Ansatz kann den Bauablauf zugunsten Geschwindigkeit und Kosten signifikant beeinflussen“, berichtet Dr. Thomas Leib, Head of Hospitality Solutions, Strategy & Business Development bei Häfele. Im Raum sind der Nachttisch und eine Kofferschublade über einen Meter ausziehbar. Multifunktionswände erlauben vielfache Nutzungen und können zum Beispiel in einen kleinen Stehtisch verwandelt werden. Ein großes

Garderobenmöbel fällt dank Ganzkörperspiegel, der den Raum optisch vergrößert, nicht sofort ins Auge, ist aber ebenfalls ein Tausendsassa. Statt mit einer Drehtür an der Frontseite öffnet es sich jeweils seitlich in den Vanity- und den Schlafbereich. Dabei bietet es unterschiedlichen Stauraum in beide Richtungen.

Das Nachrüsten der für die Digitalisierung nötigen Technik war aufgrund der Funkkommunikation zwischen Tür- und Möbelschlössern sowie den Beleuchtungskomponenten kein Problem, denn die Gateway- und Repeater-Infrastruktur, die Signale im Gebäude verteilt, ließ sich einfach unter der Decke in den Public

Spaces nachrüsten. Dabei erfüllen viele der eingesetzten Häfele-Produkte schon selbst den Zweck als Repeater und vergrößern so eigenständig das Netzwerk.

Going live

Das Beta-Hotel ging im April 2024 mit einer Testphase an den Start. Gäste gaben Feedback, indem sie einen Fragebogen mit Video-, Foto- und Skalenabfragen per Smartphone vor Ort ausfüllten. Mit Emojis konnten sie ihre Highlights im Raum markieren oder per Videodreh ihre ersten Schritte dokumentieren. Das gab Aufschluss darüber, wo sie ihre Koffer automatisch ablegen oder welches Licht sie ausprobieren. Derzeit werten die Partner die Ergebnisse aus. Bisher liegt die Wiederkehr- und Weiterempfehlungsquote bei über 90 Prozent. Im Juli öffnete das MM:NT Berlin Lab seine Türen für alle. Vermarktet wird es per Social Media, die eigene Website und Airbnb als einziger Online Travel Agency (OTA). Der Regelbetrieb ist auf fünf Jahre ausgelegt, mit Option auf Verlängerung. Rückmeldungen fließen nach wie vor in die Weiterentwicklung der räumlichen und digitalen Umgebung ein. Inspiriert von den bisherigen Ergebnissen suchen die Adina-Developer bereits andere Standorte in Europa, um das Wachstum neuer Häuser voranzutreiben.

Sandra Hoffmann ■■■

STECKBRIEF

Name:	MM:NT Berlin Lab
Adresse:	An der Spandauer Brücke 11, 10178 Berlin
Betreiber/Bauherr:	Adina/TFE Hotels
Eröffnung:	4/2024
Ausführungsplanung:	HHS, August Kreienbaum
Projektmanagement/	
Bauleitung:	HHS
Architektur:	Acme, BWM Designers & Architects, HHS
Bruttogrundfläche:	270 m ²
Zimmeranzahl:	6 (3x „Little“, 2x „Middle“, 1x „Big“)
Zimmergrößen:	11-28 m ²

JUNG



JUNG UNIQUE x GRAFT.
MADE TO BE DIFFERENT.

Urbane Schalterkollektion: Coole Designs
als Ode an Berlin und die Individualität.

JUNG.GROUP/GRAFT



GRAFT