

Hotelsanierung – worauf kommt es an?

Nach sechsmonatiger Bauzeit konnte im Mai 2010 die Wiedereröffnung eines 70er Jahre Hotels in Spanien feiern, das die Besitzerin eigentlich schon aufgegeben hatte. Die Sanierung ist eine gelungene Wiederbelebung eines industriellen Bauwerks und damit ein perfektes Beispiel für die in Russland durch die Tradition des industriellen Bauens häufig anzutreffende Bausubstanz.

Bei der Sanierung des Hotels Cupido konnten die Architekten mit einem Budget von knapp 39.000 Euro je Zimmer gestalterisch, aber auch wirtschaftlich überzeugen. Viele Hotels der 60er und 70er in ganz Russland sind in die Jahre gekommen. Die günstigere Sanierungsstrategie als Alternative zum Neubau dürfte deshalb für viele Investoren abseits vom hochpreisigen Moskau attraktiv sein.

Worauf kommt es an? – Der Projektablauf im Zeitraffer: Ein gründlicher Gebäudecheck mit entsprechender Kostenermittlung, die architektonischen Ideen und natürlich die 1a-Lage am Strand von Palma hatten letztlich zum Kick-off für die Investitionsentscheidung geführt. Die darauf folgenden Planungsschritte wurden in enger Zusammenarbeit mit dem Betreiber, dem Hotelpersonal und den örtlichen Planungsbehörden abgestimmt und baurechtliche Genehmigungen rechtzeitig eingeholt.

Architekten, Ingenieuren und Bauleitern schon während der Ausführungsplanung erspart grundsätzliche Diskussionen in der Bauphase, in der ein Umbau des Teams zu verheerenden Zeitverzögerungen führen kann.

Da es sich um einen privaten Investor handelte, konnte das Vergabeverfahren frei gestaltet werden. Die zur Angebotsabgabe aufzufordernden Firmen wurden hinsichtlich ihrer Bonität, Leistung und Ausführungsqualität gründlich geprüft und so auf eine überschaubare Zahl reduziert. Die Bonität ist in wirtschaftlich turbulenten Zeiten besonders wichtig, ein Ausfall der Baufirma während der Bauzeit wegen Insolvenz unbedingt zu vermeiden. Dies sollte durch entsprechende Bürgschaften im Bauvertrag soweit möglich abgesichert werden.



Stefan Scholz

Mitglied der
Architektengemeinschaft
mmst-architekten, Berlin/
Hamburg

Die günstigere Sanierungsstrategie als Alternative zum Neubau dürfte deshalb für viele Investoren abseits vom hochpreisigen Moskau attraktiv sein.



Da insgesamt 180 Zimmer saniert und auf neuen Grundrissen umgebaut wurden, war es in dieser Entwurfsphase wichtig, Musterzimmer zu realen Preisen zu bauen. „So kann der Bauherr anfassen, was er später bekommt und wir können die Komplexität des Vorhabens besser einschätzen“, bemerkt Architektin Barbara Mohren.

Ein weiterer Key-Faktor war die Auswahl des Planungsteams. Hierbei wurde neben der fachlichen Kompetenz und wirtschaftlichen Kriterien auch die soziale Kompetenz besonders gewichtet. Eine Zusammenarbeit zwischen

Die Einhaltung der Bauzeit hängt von einer realistischen Zeitplanung, vom guten Zusammenspiel der Bauleitung und der Firmen sowie einer gründlichen Ausführungsplanung ab. Da es bei Sanierungen häufig zu unvorhergesehenen Leistungen kommt, sollten diese in den Ausschreibungen schon als Bedarfpositionen eingearbeitet werden.

Nachhaltiges Ziel war es, durch die Sanierung den CO₂-Ausstoß um 50% zu reduzieren. Knapp 40% wurden erreicht durch Maßnahmen an der Gebäudehülle, wasser- und energiesparende Gebäudetechnik, aber auch die Trennung des Baumülls und somit der Reduzierung der Entsorgungskosten sowie den Einsatz recycelbarer Baustoffe. „Die Reduzierung der Betriebskosten und der erhöhte Wohlfühlfaktor kommen Bauherrn und Nutzer zu gute“, merkt Architekt Andreas Tänzler an. Insgesamt investierte der Besitzer sieben Millionen Euro in die Revitalisierung des 11.000 m² BGF großen Hotels. Der Erfolg zeigt sich schon jetzt, eine Auslastung von 85% und ein durchschnittlicher Zimmerpreis von 104 Euro sprechen für sich. Das sah auch die Jury des HOTELFORUM so und zeichnete das Hotel Cupido mit dem Preis „Hotelimmobilie des Jahres 2010“ aus. ■



Реконструкция гостиницы: слагаемые успеха

В мае 2010 г. после шести месяцев строительных работ можно было вновь праздновать открытие одного из отелей в Испании, построенного в 70-х годах, владелица которого уже, собственно говоря, смирилась с потерей. Эта реконструкция – удачная реанимация индустриального строительного объекта и, таким образом, превосходный пример для строительного фонда в России, часто возведенного в традиции индустриального строительства.

Штефан Шольц

член архитектурного
бюро ММСТ-
Архитекторы, Берлин/
Гамбург

При бюджете около 39 тыс. евро на комнату архитекторы смогли провести реконструкцию отеля «Купидон» убедительно хорошо как с художественной, так и с экономической точки зрения. По всей России многочисленные гостиницы, построенные в 60-ые и 70-ые годы, состарились. Поэтому более дешевая стратегия реконструкции (санации) как альтернатива новостройке могла бы быть привлекательна для многих инвесторов за пределами дорогостоящей Москвы.

От чего зависит успех реконструкции? Проектная последовательность во времени: основательная проверка здания при соответствующем расчете издержек, архитектурные идеи и, естественно, 1а-положение на пляже Palma привели в конечном счете к положительному решению об инвестиции. Последующие шаги в планировании согласовывались в тесном контакте с предпринимателем, гостиничным персоналом и местными административными органами; своевременно были получены и разрешения на строительство.

Так как в целом было санировано и перестроено по новым планам 180 комнат, то уже на начальном этапе проекта было важно построить комнату-образец по реальным ценам. «Таким образом заказчик может пощупать, что он получит позднее, а мы можем лучше оценить сложность проекта», - считает архитектор Барбара Морен.

Другим ключевым моментом оказался подбор команды проектировщиков. В этом случае наряду с профессионализмом и экономическими показателями особое значение уделялось и социальной компетентности партнеров. Сотрудничество между архитекторами, инженерами и начальниками строительства уже на этапе планирования экономит время на обсуждения разногласий по принципиальным вопросам на фазе строительства, когда изменения в команде могут привести к угрожающим временным потерям.

Так как речь шла о частном инвесторе, то тендерный процесс был организован свободно. Фирмы, к которым обращались с просьбой о тендерном предложении, основательно проверялись на платежеспособность, производительность и качество исполнения, и таким образом их количество было сокращено до разумного числа. Платежеспособ-

ность особенно важна в экономически нестабильные времена, так как непременно следует избегать риска остановки работы строительной фирмы во время строительства из-за ее неплатежеспособности. Этот риск должен страховаться соответствующими поручительствами в договоре подряда.

Соблюдение сроков строительства зависит от реалистичного планирования временных затрат, от согласованности между руководством строительством и поставщиками, а также основательного модельного планирования. Так как в ходе реконструкции часто доходит до непредвиденных услуг, они должны были вводиться в тендерном предложении как позиция с выполнением по мере необходимости.

Экологической задачей реконструкции было сократить выпуск CO2 примерно на 50%. Около 40% достигались мероприятиями по реконструкции кровли здания, экономии воды и энергии техникой здания, а также разделением строительного мусора и, таким образом, сокращением издержек утилизации отходов; кроме того применялись повторно используемые стройматериалы. «Сокращение издержек производства и повышенный фактор комфорта идут на пользу и заказчику застройки и пользователю», -

Более дешевая стратегия реконструкции (санации) как альтернатива новостройке могла бы быть привлекательна для многих инвесторов за пределами дорогостоящей Москвы.

считает архитектор Андреас Тэнцлер. В целом владелец инвестировал 7 млн. евро на оживление 11.000 м² общей площади отеля. Успех виден уже сейчас, загруженность 85% и средняя стоимость номера 104 евро говорят сами за себя. Это оценило и жюри ГОСТИНИЧНОГО ФОРУМА, признав отель «Купидон» «Гостиничной недвижимостью 2010 года». ■