

hotelbau

FACHZEITSCHRIFT FÜR HOTELIMMOBILIEN-ENTWICKLUNG

The Secret Söden

Sonderteil Berlin • Lobby 2.0 •
Spa & Wellness • Schließtechnik



18 THE SECRET SÖLDEN



28 RADISSON COLLECTION HOTEL



42 HOTEL LUC



VERANSTALTUNGEN

- 5 HOTELBAU JAHRESTAGUNG 2022
Projekte, Macher, Sensationen
- 8 AK HOTELIMMOBILIEN, DRESDEN
Fachkräftemangel in der Hotellerie
- 9 AK HOTELIMMOBILIEN
Mitglieder im Porträt
- 11 HOTELIMMOBILIE DES JAHRES
36 Bewerber aus sieben Ländern

MARKT

- 14 NEUE HOTELS
Aktuelle Eröffnungen
- 16 ÖSTERREICHPREMIEREN
Unikate mit historischem Charme

NEUBAU/UMBAU

- 18 THE SECRET SÖLDEN
Geheimtipp
- 24 HOTEL TRAUBE TONBACH, BAIERSBRONN
Neubau mit Naturstoff

SONDERTEIL BERLIN

- 26 HOTELMARKT BERLIN
Optimistische Stimmung
- 28 RADISSON COLLECTION HOTEL, BERLIN
„Paukenschlag“ an der Spree
- 33 AUSGEWÄHLTE ERÖFFNUNGEN
Neu in Berlin
- 34 WILMINA BERLIN
Poesie hinter Gittern
- 40 JUNE SIX BERLIN CITY WEST
Eigens kreiert
- 42 HOTEL LUC, BERLIN
Der frivole Fritz

PLANUNG

- 50 HEIDI SALOMON, INHABERIN PLAN B
„Arbeit und Entspannung sind fließend“
- 52 BEST PRACTICE ZOKU VIENNA
Work-Life-Balance am Wiener Prater

SPA & WELLNESS

- 54 AUSGEWÄHLTE WELLNESSHOTELS
Entspannte Auszeit
- 56 QUELLENHOF SEE LODGE, SÜDTIROL
Se(e)nsationell

TECHNIK

- 60 HOTEL ROSS, SCHWEINFURT
Traditionshaus mit Blockheizkraftwerk
- 62 BURGHOTEL GUTENFELS, KAUB
Altes Gemäuer trifft moderne Wärmepumpe
- 63 LOXONE CAMPUS HOTEL, KOLLERSCHLAG
Automatisch effizient
- 64 ALEXANDER HAUSSMANN, STRAIV BY CODE2ORDER
„Wille zur Veränderung“
- 66 DIGITALE NACHRÜSTUNG
Tradition und Technik
- 68 DIGITALISIERUNG IM NEUBAU
Ein warmes Willkommen
- 3 Editorial
- 12 Job & Karriere
- 15 Alles was Recht ist
- 48 New Look
- 70 Produkte
- 71 Firmenverzeichnis
- 74 Vorschau/Impressum

Titelbild: The Secret Sölden/M. Dengler

THE SECRET SÖLDEN

Geheimtipp



Ab auf die Piste hieß es Anfang März 2022 für das The Secret Sölden. Seitdem ist das Geheimnis gelüftet und das Ötztal um ein weiteres „Schmankerl“ reicher. Mit einer Kombination aus Alt und Neu wagten die erfolgreichen Unternehmer Barbara und Nikolaus Huter den Schritt in die Hotellerie.





Bild: D. Rosner (2)

Blick vom Bestandsgebäude auf den Neubaustrakt inklusive Verbindungsbrücke.

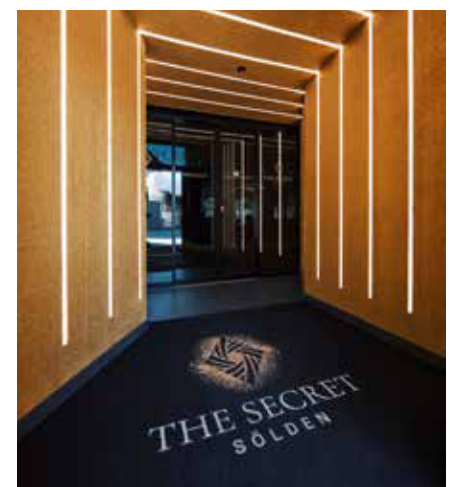
Idyllische Plätze und eindrucksvolle Erlebnisse – das alles hat das österreichische Ötztal zu bieten. Zu seinen acht Ferienorten zählt auch Sölden, einer der beliebtesten Tiroler Tourismusorte mit den bekanntesten Skigebieten der Alpen und einer großen Auswahl an Unterkünften. Viele Jahre gehörte dazu auch das Hotel Castello, das Ende der 70er-Jahre als gastronomischer Betrieb startete und danach von Eigentümer Josef Falkner um zwei Gebäude für Zimmer und Wellness erweitert wurde. 2018 verkaufte er sein Lebenswerk an die Huter Invest GmbH. Ursprünglich sollte das 6.000 Quadratmeter große Areal aufgewertet und über kurz oder lang wieder veräußert werden. Doch dann kam alles anders: Die gebürtigen Tiroler Barbara und Nikolaus Huter haben schnell das gigantische Potenzial des Grundstücks gesehen und sich entschlossen, den Rohdiamanten selbst zu schleifen. Dadurch blieb das Apartmentresort in heimischen

Händen. Die optimale Lage kann vor allem bei Wintersportlern oder Wanderfans mit ihrer Nähe zur Liftstation punkten, denn die Gaislachkogelbahn liegt nur 150 Meter entfernt. Zur ihr gelangt man am schnellsten über die kleine, unscheinbare Holzbrücke hinter dem Bestandsgebäude. Man könnte glauben, sie wäre für das Hotel gebaut worden.

Konzeptionelle Ratschläge

Da die Hochbauingenieurin und der Doktor in Betriebswirtschaft bis dato keinerlei Erfahrung in der Hotelbranche hatten, war es wichtiger denn je, erfahrene Experten hinzuzuziehen. Die Grundidee stand bereits, als Tourismusberatung.at und Orange Lion Hospitality Consulting beauftragt wurden. „A Cosmopolitan Experience ist in Richtung der Gäste ein großes Versprechen. Da ist es wichtig, vom Eröffnungstag an sicherzustellen, dass alles reibungslos läuft, damit sich die Magie

des Hotels entfalten kann“, sagt Johann Kerkhofs, geschäftsführender Gesellschafter von Orange Lion. Deshalb übertrug das Beratungsunternehmen die Vorstellungen in die Hoteloperative und kümmerte sich um die internen Abläufe für das gesamte Haus, sowohl vor als auch hinter den Kulissen. Dabei galt es immer,



Der stilvoll beleuchtete goldene Eingang des The Secret Sölden befindet sich im neuen Haupthaus.



Bilder: M. Dengler (4)

Herzstück des Hotels ist das offen gestaltete Wohnzimmer „La'liv“ im Erdgeschoss.

das Spannungsfeld zwischen Effizienz und Erlebnis unter einen Hut zu bringen. Kerkhofs erklärt: „Standard Operating Procedures, die sogenannten SOPs, müssen das Budget im Auge behalten, aber auch sicherstellen, dass das Team das Konzept mit Leben füllen kann.“ Auch bei der Übersetzung der ersten Architektentwürfe in den Betrieb wirkte Orange Lion Hospitality Consulting federführend mit. „Wir haben die Pläne der Hochbau-, Tiefbau- und Innenarchitekten übereinandergelegt, analysiert und Verbesserungsvorschläge erarbeitet“, erläutert Projektleiter Thomas Riegelein.

Auch wenn Barbara und Nikolas Huter noch Neulinge in puncto Hotellerie sind, hatten beide von Anfang an klare Vorstellungen. Ganz nach dem Motto „Geh nicht fort, kauf im Ort“ wollten sie anfänglich ein einheimisches Architektenteam beauftragen. Da sie im Rahmen der Ausschreibung allerdings kein Vorschlag begeistern konnte, haben sie sich vom Ursprungsgedanken gelöst und ihre Fühler weiter ausgestreckt, in dem Fall sogar bis nach Hamburg. Das Büro Going Places konnte mit seinen Ideen, vor allem aber mit der offenen Raumkonzeptionierung des „Wohnzimmers“, überzeugen und sich damit den Zuschlag sichern.

Start of something new

Teil des erworbenen Grundstücks waren eine im Jahr 2017 renovierte Immobilie, bestehend aus vier Häusern mit 23 Einheiten, ein Restaurantgebäude mit Personalzimmern sowie ein eingeschos-

siger Spa-Pavillon. Während das Apartmenthaus beibehalten wurde, mussten die anderen beiden einem modernen Neubautrakt weichen. Somit konnte die Zimmerkapazität mit weiteren 21 Einheiten auf eine rentable Zahl erhöht werden. Insgesamt investierte das Ehepaar Huter rund 30 Millionen Euro in das Projekt. Unklare Genehmigungen, coronabedingter Material- und Rohstoffmangel, aber auch undichte Stellen im Kellergeschoss verzögerten den insgesamt 18 Monate dauernden Bau. Ein weiteres Problem war die Versorgung mit Gas, weil neue Leitungen durch die benachbarten Grundstücke gelegt werden mussten. Eine Einigung mit der Nachbarschaft ließ zunächst auf sich warten. Dadurch entstand ein regelrechter Wettlauf gegen die Zeit, kurz vor der Eröffnung Anfang März 2022.

Doch ein bisschen Spannung gehört dazu, wenn man sich ein so geheimnis-

volles Konzept ausdenkt, das an der ein oder anderen Stelle sogar auf James Bond anspielt. Die Idee dazu entstand, weil die Dreharbeiten einiger Action-Szenen für den Hollywood-Blockbuster „Spectre“ 2015 in Sölden stattfanden. Noch dazu wurde dem bekannten Filmagenten zu Ehren am Gaislachkogel, auf über 3.000 Metern über dem Meeresspiegel, die Erlebniswelt „007 Elements“ errichtet. Daran angelehnt suchte das Ehepaar Huter für sein erstes Hotelprojekt einen international verständlichen Namen, der neugierig macht und in der Lage ist, auf das gesamte Storytelling aufzubauen. Die Wahl fiel auf „The Secret“: ein bisschen rätselhaft und mysteriös, aber aussagekräftig.

Stilvolles, individuelles Design

Ein Statement setzt auch die minimalistisch gehaltene Fassade des modernen Gebäudekomplexes mit ihren



In den Apartments setzt die Farbe Bordeauxrot an verschiedenen Stellen Akzente.

Bilder: M. Dengler (2)



Faszinierende Lichtstimmungen kreieren in der Skybar „The Vue“ eine tolle Atmosphäre.



Bild: D. Rosener

Zu den Special Drinks gehört „Der Bergnebel“.

kupferfarbenen und mit Löchern versehenen Metallpaneelen. Diese wurden auch an den Balkongeländern der Bestandsimmobilie angebracht, um für optische Harmonie zu sorgen. Ansonsten wurden lediglich Kleinigkeiten erneuert, um den roten Faden des Konzepts fortzuführen. Insgesamt sind die „alten“ Apartments großzügiger aufgeteilt, ihre Grundrisse sowie ihr alpiner Stil wurden beibehalten. Die maximale Größe beträgt 170 Quadratmeter. Einige Einheiten im Erdgeschoss haben sogar eine eigene Terrasse und ein kleiner, vom Hotel genutzter Kräuter- und Gemüsegarten liegt vor der Türe.

Ein weiterer Blickfang ist der opulente, in ein edles Gold getauchte Eingang des neuen Haupthauses. Durchquert man diesen, steht man direkt im Herzstück „La’Liv“. Statt einer klassischen Hotellobby präsentiert es sich vielmehr als gemütliches Wohnzimmer, in das die Gäste nach der Begrüßung am Welcome-Desk begleitet werden. Hier heißt es Platz nehmen, durchatmen und einen leckeren Drink genießen. Mit einer digitalen Unterschrift wird anschließend das Check-in-Prozedere abgeschlossen und der Urlaub kann beginnen.

Über dem mittig platzierten, beigefarbenen Sofa hängt eine speziell für das Hotel angefertigte Deckeninstallation, die mit ihren sieben Leuchtstreifen an den Pistolenlauf des James-Bond-Intros erinnern soll. Des Weiteren verteilen sich verschiedene Sitzmöglichkeiten, von Sesseln bis hin zu Barhockern, im offen gestalteten Erdgeschoss. Stylish, akustische Raumtrenner aus Filz dienen

der Schallabsorption und als Sichtschutz. Als Kontrastfarbe wurde ein kräftiges Petrolblau gewählt, das verschiedene Wände in Szene setzt. Ansonsten sorgen Designelemente in Gold oder Chrom für Highlights. Auch eine Open-Bar-Verpflegung ist Teil des La’Liv-Konzepts. Tagsüber können sich die Gäste an süßen Snacks, leckeren Kaffeespezialitäten oder erfrischenden Getränken bedienen. Dahinter schließt der Restaurantbereich mit französisch-alpiner Fusionsküche an, der morgens für das Frühstücksbuffet genutzt wird.

Träumen und genießen

In den darüberliegenden drei Geschossen befinden sich jeweils sieben Einheiten pro Etage. Auf den dunklen Zimmerfluren rücken effektvolle Lichtstrahlen die Nummern ins Rampenlicht. Alle Apartments sind mit Küchenzeile

inklusive Spülmaschine ausgestattet. Der vorhandene Kühlschrank wird auf Wunsch vor der Anreise befüllt. Als Farbtupfer dient ein schickes Bordeauxrot, das sich bei einigen Möbelstücken, aber auch Accessoires wie Kissen oder Vorhängen zeigt. Zeitlos und elegant wirken die Bäder mit weißem, italienischen Marmor – an der Wand hochglänzend, am Boden als abgeschliffene, matte Variante.

Im vierten, obersten Stockwerk verspricht die Skybar „The Vue“ mit ihren großen Glasfronten unvergessliche Momente und eine herrliche Aussicht. Der Fokus liegt auf Licht- und Unterhaltungselektronik. Eine riesige Videowand kann individuell mit einem Grafikmuster bespielt und von Firmen für Präsentationen genutzt werden. Erst bei gedimmtem Licht kommt ihre Besonderheit richtig zum Vorschein. Auch der gläserne Bartresen und die

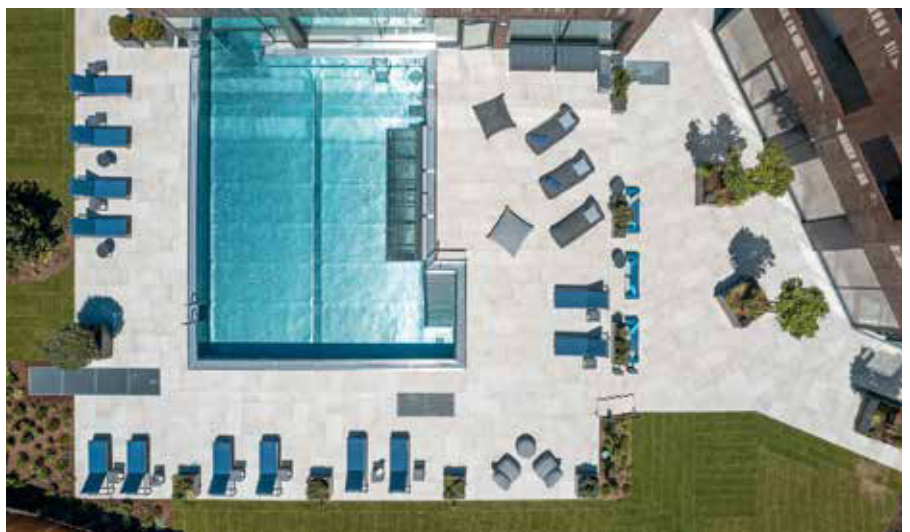


Bild: D. Rosener

Die Vogelperspektive von der Skybar in der vierten Etage auf den Außenpool.

eigens angefertigte Deckenleuchte, die wie im La'liv auf den Pistolenlauf von James Bond hinweist, können in über 60 Farben für eine tolle Atmosphäre sorgen. Genauso hochwertig und effektvoll wie der Look der Bar sind auch die Getränke. Als Signature-Drinks können die Gäste beispielsweise einen „Bergnebel“ bestellen, der seinen Namen auch optisch untermalt. James Bond hingegen würde wahrscheinlich seinen Lieblingscocktail Martini wählen.

Neben der Tiroler Bergwelt ist von der Skybar aus auch ein Blick auf die Gartenanlage inklusive Außenpool und das zweistöckige Spa-Haus möglich. Letzteres ist mittels einer Brücke, die den Fitnessraum beherbergt, mit dem Haupthaus verbunden. Das kleine, aber immerhin 365 Quadratmeter große „Le Feel“ verfügt über eine finnische Sauna, eine Bio-sauna, ein Dampfbad, zwei Ruheräume, einen Eisbrunnen und eine kleine Vitaminbar im Obergeschoss sowie über einen Pool mit Liegeflächen, Innen- und Außenschwimmbekken im Erdgeschoss.

Ausbaufähig

Auch wenn sich das The Secret keineswegs als Wellnesshotel sieht, besteht die Option, wortwörtlich aufzustocken. Die Genehmigung für eine weitere Etage mit zwei bis drei Behandlungsräumen auf dem Dach hat das Hotel bereits in der Tasche und zieht sie zu gegebener Zeit heraus, verrät René Steinhausen, Geschäftsführer und General Manager der The Secret Sölden GmbH. Zudem seien neue Hotelprojekte gegenwärtig ein großes Thema, denn Barbara und Nikolaus Huter sind auf den Geschmack gekommen und können sich zweifelnsfrei vorstellen, weitere Hotelimmobilien zu erwerben und zu betreiben. „Wir halten proaktiv die Augen nach weiteren Hotels offen, die Betreiberwechsel vollziehen wollen, allerdings nicht in der gleichen Destination“, verrät Steinhausen. Sofern ein geeignetes Objekt gefunden wird, wäre das der

Startschuss für die Marke The Secret Collection. Es bleibt also spannend, bis das nächste Geheimnis gelüftet wird.

Miriam Glaß ■■■

STECKBRIEF

Name/Adresse:	The Secret Sölden, Oberwindastr. 19, 6450 Sölden (Tirol), Österreich
Kategorie:	4-Sterne-Superior-/5-Sterne-Niveau
Betreiber:	The Secret Sölden
Eröffnung:	5.3.2022
Bauzeit/Umbauzeit:	14 Monate
Investitionssumme:	ca. 30 Mio. €
Eigentümer/Investor:	Huter Invest
Projektentwickler:	Barbara und Nikolaus Huter
Projektsteuerer:	Bau- und Projektmanagement Kuprian
Architekt:	Going Places, Riml & Thaler
Innenarchitekt:	Going Places
Grundstücksgröße:	6.000 m ²
Bruttogrundfläche:	2.200 m ² (verbaute Grundfläche)
Apartmentfläche:	3.350 m ²
Apartmentanzahl:	44 Einheiten
Apartmentgrößen:	36-170 m ²
Apartmentpreise:	220-1.200 €
Spa-/Fitnessbereich:	400 m ²

Ausrüster

Heizung:	Uponor, Vogel & Noot
Brandschutz:	Falkner & Riml
Brandmeldezentrale:	Siemens
Brandmelder:	Labor Strauss
Aufzüge:	TKE
Bodenbeläge:	Abk Group, Haro, Interface, Marazzi, Serenissima, Sportec
Beleuchtung:	Aromas, Artemide, Flos, Iguzzini, Terzani, Tobias Grau, Tom Dixon
Schalter/Steckdosen:	Berker
Medientechnik:	Multivision
Möbel:	B&B Italia, Cassina, Flexform, KFF, Poliform, Signet, Vitra, Walter Knoll, Wetscher Werkstätte, Zuiver
Schließsystem:	Salto
Textilien:	Jab Anstoetz, Designers Guild
Matratzen:	Joka
Fernseher:	LG
Audiosystem:	Bose
Spa/Wellness:	Atmosphera, Grattoni, Roolf-Dotti
Sanitär:	Antoniolupi, Geberit, Gessi