

Bei keiner Immobilienart spielen Emotionen eine so große Rolle wie bei Hotels. Historische Gebäude treffen oft genau ins Herz. Die Entwicklung gestaltet sich aber schwierig: Denkmalschutz schränkt massiv ein, die historisch fragwürdige Nutzung durch Nazis machen die Umgebung nicht attraktiver. In einem ehemaligen Kloster dürfen an Feier- und Messtagen keine Freiluftveranstaltungen durchgeführt werden, sogar das Pay-TV ist umstritten.

DEVELOPMENT

Vom Hitlerbunker zum Luxushotel

MORBIDER CHARME ODER MINENFELD – VON DER KUNST, HOTELS IN HISTORISCHE MAUERN ZU BRINGEN. [AUTOR: JULIEN REITZENSTEIN]

Nun erfordert schon die Planung von normalen Hotels ganz eigenes Know-how und wird daher in der Regel von Experten vorgenommen. Noch spezieller sind jedoch Hotelprojekte, die in ein Bestandsgebäude geplant werden. Einerseits liegt die Herausforderung in der Anpassung der notwendigen technischen Gebäudeausstattung (TGA) an die baulichen Gegebenheiten, was sich je nach Denkmalschutzauflagen graduell verschärft. Andererseits geht es um den Respekt vor der Geschichte. Gewiss dies ist keine klassische Planungsgröße der Immobilienwirtschaft. Aber man denke sich eine historische Burg, dessen attraktives Turmzimmer jahrzehntelang Touristenmagnet war – wegen der Aussicht und der Geschichte vom eifersüchtigen Schlossherren, der hier seine Buhle erstach, um sich da selbst zu erhängen. Für das entstehende Schlosshotel in diesen Raum die Hochzeitssuite zu planen, könnte eine Diskussion über Respekt vor Geschichte auslösen.

Soweit die Theorie. Wie auch nur die Gefährlichen Respekts vor der Geschichte wirken kann, zeigte sich im Jahr 2000 auf verschiedenen Ebenen in Berchtesgaden. Nachdem Adolf Hitler in den 20er-Jahren Gefallen an der Gegend fand und bald seinen Zweitwohnsitz in ein bescheidenes Haus auf dem Obersalzberg verlegte, begann ab 1933

eine umfangreiche Bautätigkeit; es wurde eine Nebenhauptstadt errichtet. Teil des Berghof-Ensembles war der ehemalige, jahrhundertalte Platterhof, der von der Alpenpension zum Hotel für Parteifreunde umgebaut wurde. Nach dem Abzug der Amerikaner war er eines der wenigen unversehrten Gebäude. Und auf dem zugehörigen Grund entstand gegen den Willen einer Bürgerinitiative ein InterConti-Hotel. Bürger und Medien befürchteten, dass sich die Unbelehrbaren und Ewiggestrigen, die noch heute auf dem Areal des Berghofes Blumen ablegen, nach ihrer Referenz an den Braunauer Kriegsverbrecher in dem großzügigen Interconti-Spa entspannen. Oder dass in den Konferenzräumen Kameradschaftsabende mit zweifelhaftem Gesinnungshintergrund stattfinden. Doch die Befürchtungen waren grundlos. Das mag auch mit dem in Sichtweite gelegenen Dokumentationszentrum zusammenhängen, in dem auf wissenschaftlicher Grundlage die Verbrechen des ehemaligen Hausherrn und seiner Mitbewohner auf dem Obersalzberg dokumentiert werden. Nur manchmal finden früh aufstehende Hotelgäste beim Joggen Kränze, Blumensträuße und Parolen. Aber bei Sonnenaufgang sind die Wiesen wieder sauber und grün – nichts ist mehr braun.

FRAGE NACH WIRTSCHAFTLICHKEIT

Mit ganz anderen historischen Schwierigkeiten sieht sich das Hotel Leonstain in Pörtlach am Wörthersee konfrontiert. Dieses befindet sich in einem schon 1492 erwähnten Schloss, dessen Ursprungsgebäude zum Ensemble der Burg Leonstain aus dem 12. Jahrhundert gehört. Eine solche Pekuniabel kann nach Auffassung von Denkmalschützer nicht beliebig an die Bedürfnisse eines Hotels angepasst werden. Mit entsprechend hohem finanziellen Aufwand kann beinahe jedes Gebäude zu einem Hotel werden. Die Frage hierbei ist, ob der erzielbare Übernachtungspreis die Investition rechtfertigt. Wenn dies gegeben ist, bestehen hotelbetriebswirtschaftliche Notwendigkeiten bezüglich einer Mindest-



Architektonische, politische und kulturelle Herausforderung: Die Transformation der Nazi-Heimat zum weltoffenen InterConti.

! Nur manchmal finden früh aufstehende Hotelgäste Kränze und Parolen. Bei Sonnenaufgang sind alle Wiesen wieder grün – nichts ist mehr braun.

Foto: InterContinental Berchtesgaden Resort

zimmeranzahl. Und die liegt beim Hotel Schloss Leonstain bei 32 Zimmern und Suiten. Dennoch wird das Haus, seit Generationen im Familienbesitz, wirtschaftlich geführt. Insider berichten von einer hohen Dichte an Prominenten, die die Annehmlichkeiten eines exklusiven, aber kleinen Hauses schätzen. Ein Blick auf die Preisliste bestätigt diese Theorie – eine Suite für zwei Personen kostet in der Saison bis zu rund 2.500 Euro pro Nacht. Offenbar kompensiert das Hotel die betriebswirtschaftlichen Mali, die die alte Bausubstanz und die baulich bedingte geringe Zimmeranzahl verursachen, mit einer genauen Ausrichtung auf eine Zielgruppe, für die diese Mali derartige Boni sind, dass sie hierfür tief in die Tasche greifen.

Das herrschaftliche Ambiente im Schloss Leonstain am Wörthersee steht in starkem Gegensatz zum asketischen Gepräge des Klosters Strahov in Prag. Hier hat Raiffeisen evolution ein Hotel in einem Prämonstratenserklöster aus

dem 12. Jahrhundert entwickelt. Das neben dem Hradschin gelegene, weitläufige Kloster liegt nur wenige Fußminuten von der Karlsbrücke entfernt. Die immer noch hohe Nachfrage nach neuen Hotelkapazitäten in Prag versprach eine reges Interesse für die 134 Zimmern. Einige Klostergebäude wurden zum Hotel konvertiert, der Rest des Klosters wird noch immer von 21 Mönchen als geistiges Zentrum betrieben. An den konvertierten Teil wurde ein Neubau angefügt, der zirka vier Fünftel der 10.000 Quadratmeter Bruttogeschoßfläche ausmacht. Dieser Gebäudeteil wurde rasch und ohne Komplikationen gebaut, freut sich Dietmar Ploberger von Raiffeisen evolution. Da aber ein Fünftel der Flächen denkmalgeschützter Altbau ist, mussten viele Herausforderungen bewältigt werden. In den historischen Dachstuhl Vier-Sterne-Zimmer einzubauen, ohne die historische Substanz zu tangieren, gehört gewiss dazu. Einfachere Denkmalschutzanforderungen, beispielsweise in Bezug auf Türstöcke,



Das herrschaftliche Ambiente im Schloss Leonstain am Wörthersee (unten) steht in starkem Gegensatz zum asketischen Gepräge des Klosters Strahov in Prag.



Foto: Günter Schmauzer KEG & Hotel Schloss Leonstain

Mit nur 32 Zimmern schafft das Schlosshotel Leonstain die Wirtschaftlichkeit zu erreichen – eine Suite für zwei Personen kostet 2.500 Euro.

Putz oder Beschläge, können aber in der Tschechischen Republik rasch zum Ärgernis werden. „Es gibt in der Tschechei viel weniger Regelungen zum Denkmalschutz als in Österreich oder Deutschland“, berichtet Ploberger. Es wird ein Denkmalpfleger zugeteilt und der bestimmt, was wie erhalten wird. Insider berichten, dass dies oft einem Ausgeliefertsein gleichkommt, allerdings kann ein Antrag auf einen anderen Denkmalpfleger gestellt werden. Bis der Wechsel vollzogen ist, gehen dann auch mal einige Jahre ins Land. „Aber Denkmalschutz ist auch ein Asset“, erklärt Ploberger. „Schauen Sie sich einmal die beeindruckende, nur eingeschränkt beleuchtete Fassade ohne Glasdach vor der Vorfahrt oder die edle, aber gänzlich prunkfreie Einrichtung vor dem Hintergrund des Klosters an: Denkmalgeschützte Gebäude haben manchmal ihre eigene Attraktivität für Besucher.“ Das mag auch für die Gäste des Pächters gelten, der die Immobilie unter der Marke Intercontinental Crowne Plaza für 30 plus zwei Mal fünf Jahre gemietet hat. Denn die Nähe zu einem heiligen Ort bringt manchem Inspiration und Erleuchtung. Ernüchterung kann eintreten, wenn die daraus resultierenden Vertragsklauseln betrachtet werden. Die erhabene Schlichtheit klösterlichen Ambientes hat seinen Preis: Keine Freiluftveranstaltungen an Feier- und Messtagen, keine Darbietungen leichter oder unbekleideter Menschen – nur sehr zögerlich wurde dem Hotel Pay-TV gestattet. Wer auf dieser Grundlage das Geschäft macht, wird sich zeigen. Denn hält sich der Hotelbetreiber nicht an die frommen Einschränkungen, fällt das Gebäude sofort zurück an den Orden – nicht erst in 99 Jahren, wie es der Pachtvertrag vorsieht. Offenbar hat der Orden aus den Erfahrungen von einigen hundert Jahren Asset Management eine Menge gelernt.

Foto: Raiffeisen evolution



FÜR ALLE UNTERNEHMER,
DIE GERNE AUF LEERE KILOMETER VERZICHTEN.

ligne business



CITROËN C4 Picasso

Serienmäßig im Citroën C4 Picasso und Grand C4 Picasso „ligne business“: elektr. verstell- und beheizbare Außenspiegel • Bordcomputer • ABS mit EBV • sieben Airbags • Tempomat • Tempobegrenzer • Berganfahrhilfe • Assistenzpaket • Bluetooth • Kofferraumpaket (nur beim Grand C4 Picasso) • uvm.



CITROËN C4 PICASSO 5-Sitzer „ligne business“	CITROËN GRAND C4 Picasso 7-Sitzer „ligne business“	CITROËN C8 „ligne business“
Motorisierung: 1.6 HDi mit FAP 80 KW/109 PS	Motorisierung: 1.6 HDi mit FAP 80 KW/109 PS	Motorisierung: 2.0 HDi mit FAP 100 KW/136 PS
Aktionspreis oder € 20.900,- 23 Cent/km*	Aktionspreis oder € 21.400,- 23 Cent/km*	Aktionspreis oder € 26.400,- 27 Cent/km*
		• Metallic-Lackierung • Bluetooth • CD-MP3-Radio • automatische Klimaanlage • uvm.

„ligne business“ Angebot

Citroën Bank Leasing: 36 Monate, 120.000 km, KEINE Anzahlung, Restwert garantiert, FIXZINSGARANTIE.

Citroën Versicherungspaket: inkl. Haftpflicht (Berechnungsbasis Stufe 0), Vollkasko, Insassenversicherung, Versicherungssteuer.

Citroën Business-Ticket: Unser umfassender Servicevertrag deckt alle Werkstatt- und Materialkosten für die gewählte Laufzeit ab. Inklusive Marathon-Garantie und inklusive zweimaligem Komplettad-Wechsel!



VORSTEUER-ABZUGS-BERECHTIGT

VERBRAUCH: 4,1 – 11,2 l/100 km. CO₂-Emission: 109 – 266 g/km. Symbolfotos. Unverbindlich empfohlene Richtpreise inkl. MwSt. + USt. Gültig für Lagerfahrzeuge bei teilnehmenden Citroën-Partnern. Die Aktionsangebote sind an bestimmte Bedingungen und Auslieferungsfristen gebunden. Ihr Citroën-Partner informiert Sie gerne. Preise und Angebote nur gültig für Unternehmer. Druck- und Satzfehler vorbehalten. Citroën Bank ist ein Service der Banque PSA Finance, Niederlassung Österreich.