

DBZ

Deutsche BauZeitschrift

2018

DBZ.de

Hotel

Hotel + Spa am Bostalsee, Gonnesweiler

Hotel Kimpton de Witt, Amsterdam

Hotel Oderberger, Berlin

HOTEL KITZ, METZINGEN

Rekonstruktion Grand Hotel Kempinski High Tatras

SCHALLSCHUTZ
im Hotel

BDB Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V.

Zahlen und Konzepte
Das Besondere planen und realisieren

Die Zahlen sind beeindruckend: Der europäische Hotelmarkt wächst, bedingt durch die zunehmende Zahl Reisender beachtlich. Im Jahr 2017 reisten 8 % mehr Menschen als im Jahr davor. In absoluten Zahlen sind das 671 Mio. Die durchschnittliche Zimmerauslastung in Europa ist auf 72 % gestiegen, der durchschnittliche Zimmerpreis auf ca. 111 €. (Quelle: Engels & Völkers Hotel Consulting).

In Berlin haben beispielsweise 2017 zwölf Hotels mit ca. 2600 Zimmern eröffnet. Weitere 14 Hotels mit knapp 3500 Zimmern befanden sich seinerzeit in konkreter Planung oder schon im Bau. (Quelle: Deka).

Gute Zeiten also für alle, die in diesem Segment planen und bauen. Die Vielzahl neuer Hotels oder von Hotels, die renoviert, saniert und umgebaut werden oder mit neuen Konzepten an den Start gehen ist enorm. Dies spüren wir auch in der Redaktion, wenn es darum geht eine Auswahl zu treffen. In diesem Jahr sind es folgende Projekte:

Da ist zum einen das Boutiquehotel Kitz in Metzingen, das von einem jungen Architekturbüro geplant und gestaltet wurde. Es bietet bei einem nicht zu üppigen Budget maximale Raumausnutzung mit überraschenden Details. In Amsterdam und Berlin stehen zwei Hotels, die ihren urbanen Bezug betonen. Das Oderberger in Berlin, vormals Stadtbad, ist jetzt ein 4-Sterne-plus-Hotel mit öffentlichem Badebetrieb, das Kimpton de Witt in Amsterdam, ebenfalls, wie das Berliner Projekt, Umbau und Sanierung, greift lokale Designelemente im Delfter Blau auf. Eingebettet in eine naturbelassene Landschaft liegt die Seezeitlodge am Bostalsee von GRAFT.

Wie man einen Sanierungsfall zu einem Luxushotel, dem Grand Hotel Kempinski High Tatras, umbaut, erzählt Architekt Peter Cerno im Gespräch mit Eva Maria Herrmann. In einem weiteren Beitrag erklärt die Autorin, was beim Thema Schallschutz zu berücksichtigen ist.

Alle vorgestellten Projekte wie auch die Fachbeiträge sollen Ihnen bei Ihrem Planungsalltag praktikable Anregungen bieten. In diesem Sinne wünschen wir Ihnen viel Freude beim Lesen.



DBZ Fachforum Hotel
Neue Trends und Entwicklungen werden beim DBZ Fachforum Hotel in Berlin vorgestellt. Am 18.09.2018 können Sie sich im Waldorf Astoria über Gestaltung, Energieeffizienz und technische Innovationen informieren lassen. Außerdem wird Hon. Prof. Johanne Nalbach unter dem Titel „Kleine und große Hotels“ über Planung und Realisierung sprechen.
Das komplette Programm plus Anmeldemöglichkeit finden Sie unter: www.bauverlag-events.de.

MITSUBISHI ELECTRIC
Changes for the Better

Ich brauche ein System, das mir volle Planungsfreiheit lässt. Mit einer saisonalen Energieeffizienz, die für die Zukunft taugt.



Knowledge at work.

Die neuen City Multi VRF-Außengeräte

Bis zu 33 % höhere SEER- und SCOP-Werte.
Vorsprung. Ausgebaut.



Vorsprung erleben:
CHILLVENTA
Nürnberg
16.–18.10.2018
Halle 4 // Stand 4–115

Wir zeigen Ihnen die Details:
vorsprung.mitsubishi-les.com

Höchstwerte im Vergleich zur vorherigen Baureihe. Die Geräte enthalten R410A.

DBZ Hotel



Foto: GLS Sprachenschule



Foto: J. F Steck

4 Aktuell

Produkte 5
Termine 9
Hotels kurz vorgestellt 10

20 Architektur

Hotel + Spa Seezeitlodge am Bostalsee, Gonnesweiler 20
Architekten: GRAFT Gesellschaft von Architekten mbH, Berlin
Innenarchitekt: NICOLAY DESIGN GmbH, Stuttgart
Hotel Kitz, Metzingen 26
Architekt: krampulz meyer architekten, Stuttgart
Hotel Oderberger, Berlin 32
Architekt: cpm gesellschaft von architekten mbH, Berlin
Hotel Kimpton de Witt, Amsterdam/NL 38
Architekt: Kentie en Partners, Zwanenburg/NL
Innenarchitekt: Michaelis Boyd Associates, London/GB
Innenarchitekt Restaurant, Bar: Studio Modijefsky, Amsterdam/NL

44 Planen und betreiben

Peter Cerno über die Rekonstruktion des "Grand Hotel Kempinski High Tatras" 44
Architekte Peter Cerno im Gespräch mit Eva Maria Herrmann
Schallschutz in Hotels 50
Andrea Huley, Düsseldorf

56 Architektur im Detail

Impressum 72

Zum Titelbild

Hotel Kimpton de Witt, Amsterdam/NL; Foto: Laura Joliet





Foto: Ed Reeve

Michaelis Boyd Associates:
v.l.: Alex Michaelis, Tim Boyd

Oase der Ruhe

Kimpton De Witt Hotel, Amsterdam/NL



Foto: Whit Preston / Kimpton de Witt

Alex Michaelis:
„Die wichtigste architektonische Intervention war es, einen verglasten Innenhof in das Gebäude zu platzieren, der Energie, Licht und Luft ins Erdgeschoss bringt. Die vorherige Lounge wurde nach oben geöffnet und so entstand ein traditioneller Hotelinnenhof."

Foto: Laura Jolliet



Ausstattung Rezeption & Lobby

Sessel: Cassina, www.cassina.com/de; Gubi, www.gubi.com; Moroso, www.moroso.it
Sofas: Thonet, www.thonet.de; Zanotta, www.zanotta.it
Sitzkissen: Muuto, www.muuto.com
Bodenbeleuchtung: Flos, www.flos.com
Wandleuchten: Astro, Vibia, www.vibia.com
Kissenbezüge: House of Hackney, www.houseofhackney.com; Timorous Beasties, www.timorousbeasties.com
Kunst: Soho Myriad, www.sohomyriad.com; Oode, www.oode.nl

Wie daheim: Das Wohnzimmer des Kimpton de Witt Hotel lädt zum Verweilen ein

Foto: Laura Joliet

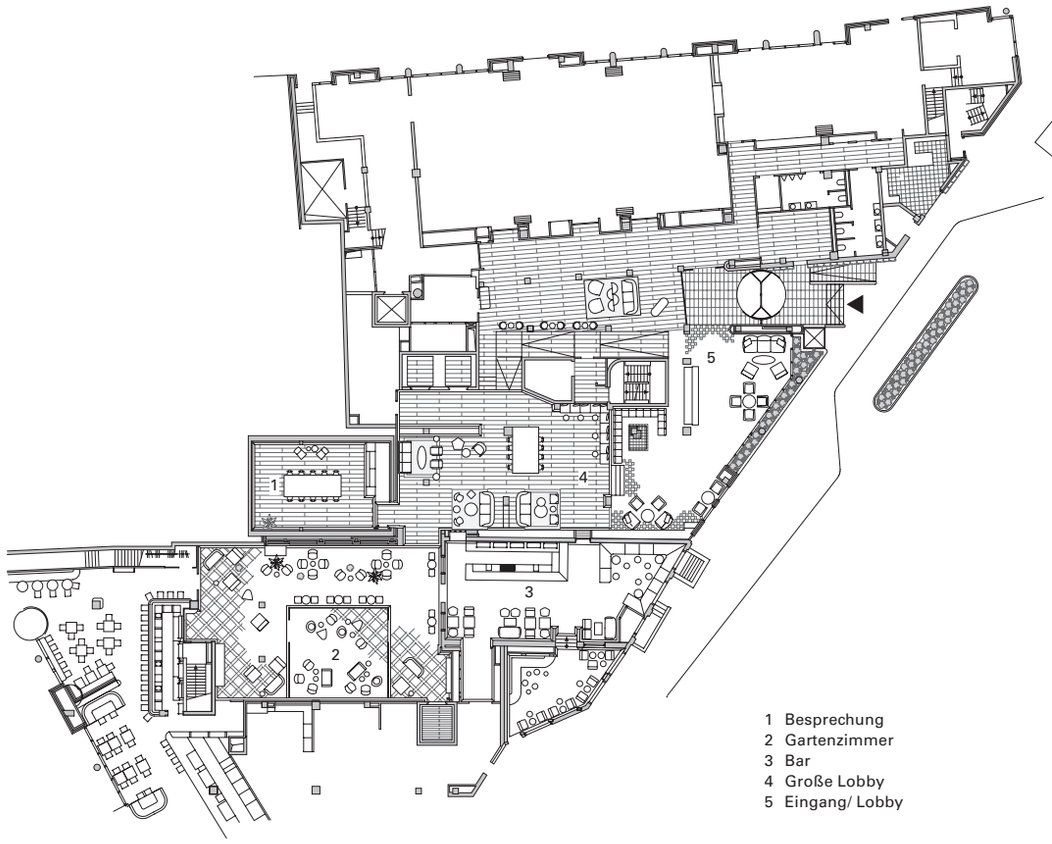


Ausstattung Bar

Tische: Cappellini, www.cappellini.it
Barhocker: De La Espada, www.delaespada.com
Deckenleuchte: Lee Broom, www.leebroom.com

Die Zeit scheint stehen geblieben zu sein: Die Hausbar stammt noch aus dem Goldenen Zeitalter der Niederlande (1645). Die Innenarchitekten ergänzen das Interieur mit modernen Möbeln

Foto: Laura Joliet



Grundriss Erdgeschoss, M 1 : 750

Amsterdam ist ein Hotspot für Touristen. Die Anzahl der Besucher, die jährlich in die Hauptstadt der Niederlande strömt, steigt ununterbrochen. Umso wichtiger ist es in dieser Hektik, Oasen der Ruhe zu gestalten, wie das Kimpton De Witt Hotel aus der Feder von Michaelis Boyd Associates aus London.

Im Mai 2017 öffnete das Kimpton De Witt Hotel nach rund zweijähriger Planungs- und Bauzeit seine Pforten. Das Hotel liegt an der Spitze eines Baublocks zwischen der wichtigen innerstädtischen Verkehrsader Nieuwezijds Voorburgwal und der kleinen Nebenstraße Nieuwendijk im Stadtteil Jordaan, am westlichen Rand des Stadtbezirks Zentrum, nur rund 350 m vom Hauptbahnhof Amsterdam Centraal entfernt.

Das Kimpton de Witt ist ein Boutique-Hotel der amerikanischen Kette Kimpton® Hotels & Restaurants und ist das erste Hotel außerhalb der USA. Tim Boyd und Alex Michaelis, die Gründer von Michaelis Boyd Associates, wurden aufgrund ihrer reichen Erfahrung im Entwurf und in der (Um-)Gestaltung von Hotels in der ganzen Welt von den Eigentümern der Hotelkette gebeten, das ehemalige Crowne Plaza City Centre Hotel in ein zeitgemäßes, modernes und charaktervolles Hotel umzubauen.

Spezifisch, nicht typisch

Der Hotelkomplex mit seinen insgesamt 274 Gästezimmern besteht im Wesentlichen aus zwei sechs- bzw. siebengeschossigen Gebäuden aus den 1970er-Jahren, die drei denkmalgeschützte Häuser aus dem 17. Jahrhundert umschließen. Trotz seiner Größe wirkt das Ensemble durch die Verschachtelungen der Baukörper im Inneren klein, beinahe intim und strahlt einen gewissen Hauch von Luxus aus. Bei der Gestaltung der Innenräume und dem Entwurf der Außenanlagen versuchten die Planer eine frische, leichte und raffinierte Entwurfslinie einzuhalten, wobei die Fassaden der 1970er-Jahre-Baukörper aufgrund des Denkmalschutzes nicht verändert werden durften. Laut den Innenarchitekten lag das Hauptaugenmerk bei der Wahl der Materialien, der Dekoration und der Einrichtungsgegenstände auf ihrer Einfachheit, ihrer Fertigung und ihrer feinen Ausarbeitung, um damit die kultivierte und edle Ausstrahlung der Räumlichkeiten erzeugen zu können, die Gäste erwarten. Michaelis Boyd mischten natürliche Materialien (Holz, Fliesen, Stoffe etc.) und Motive aus der Natur (begrünte Fassade, Garten etc.) – Charakteristika der Kimpton Hotels – mit lokale Designelementen wie dem Delfter Blau und typisch niederländischen Farben wie das Grau und das dunkle Braun in der Hotelbar.

Offen, überschaubar und einladend

Laut Tim Boyd bestand die größte Herausforderung bei der Neugestaltung und dem Entwurf des Gebäudes darin, ein offenes, überschaubares, gut funktionierendes und einladendes Erdgeschoss zu gestalten und ihm neue Aufenthaltsqualitäten zu verleihen. Die Rezeption des alten Hotels lag in der Tiefe des Gebäudes und war nur über dunkle und mit Kunstlicht beleuchtete Gänge erreichbar. Die Architekten entschlossen sich, die neue Rezeption in unmittelbarer Nähe des Haupteingangs zu verlegen, sodass sie von den Gästen aber auch von der Straße aus gut gesehen werden kann. Ein auskragendes Vordach und eine begrünte Wand betonen den um einige Stufen höher liegenden Eingang des Hotels. Einmal durch die Vordertür eingetreten, gehen die Hotelgäste an einer dunkelgrünen Terrazzowand mit abgerundeten Stirnseiten vorbei zur Rezeption oder rechterhand ins Foyer des Kongressbereichs.

Die ursprünglich langen und dunklen Korridore und Gänge zu den Liften und Treppenhäusern machten einem System von offengehaltenen Rampen und Hallen Platz. Die voluminösen Stützen des Empfangsbereichs mit ihren quadratischen Querschnitten wurden beinahe vollständig mit Spiegeln verkleidet, wodurch sie optisch zu verschwinden scheinen. Gleichzeitig wird dadurch das Tageslicht, das durch die raumhohe Glasfassade der Rezeption/Lobby einfällt, in die Tiefe des Gebäudes gelenkt. Eine dieser Stützen wurde geschickt in einem offenen, weiß gefliesten



Foto: Whit Preston / Kimpton de Witt

Die Architekten geben den Gästen die Möglichkeit den Patio als Wohnzimmer zu benutzen

Kamin integriert. Er ist von einer Sitzbank umgeben und dient gleichzeitig als raumteilendes Element, ohne den tiefergelegenen Rezeptionsbereich tatsächlich von der einige Stufen höher gelegenen Großen Lobby abzuschließen.

Von der Lobby aus gelangt man in ein Wohnzimmer/Patio, von dem aus man wiederum in die Hausbar oder direkt in das benachbarte Restaurant und die Bar Wyers & Miss Louisa durchgehen kann. Letztere können auch unabhängig von der Nieuwendijk-Straße aus betreten werden, gehören aber ebenfalls zu Kimpton® Hotels & Restaurants. Diese Räume wurden vom Amsterdamer Architekturbüro Studio Modijefsky neugestaltet.

Den entschiedensten strukturellen und räumlichen Eingriff nehmen Michaelis Boyd allerdings mit dem Öffnen des Flachdachs im Bereich des Wohnzimmers vor. Dadurch schaffen sie einen rundum verglasten Patio und einen Außenbereich, über den viel Tageslicht und Luft ins Erdgeschoss strömt.

Einfach, hell und homogen

Um den Gemeinschaftsräumen mit ihren relativ niedrigen Decken dennoch die notwendige visuelle Großzügigkeit zu verleihen, arbeiteten die Innenarchitekten mit wenigen und hellen Materialen: die Wände sind durchgehend weiß verputzt, die Böden mit hellbraunen Eichenparkett bedeckt, die nicht nur Treppenstufen und Rampen kleiden, sondern sich auch bis zu den Liften durchziehen. Das Holz schafft die notwendige Verbindung der unterschiedlichen Räume.

Die Struktur und Legerichtung der Holzböden ändern sich im Wohnzimmer, wo die Holzdielen diagonal verlegt wurden und sich mit hellgrauen Betonplatten abwechseln. Dieser Bodenbelag zieht sich bis in den Patio, der als außenliegendes Wohn- und Esszimmer betrachtet wird. Dieser kleine Hof ist umso wichtiger, da die Flachdächer auf Höhe des 1. Geschosses aus Gründen des Denkmalschutzes nicht begrünt werden dürfen. Einen starken Kontrast zum Wohnzimmer bildet das Innere der mit dunkelbraunem Holz verkleideten, beinahe schwarzen Hausbar. Die Bar liegt in einem der drei historischen Häuser aus dem Jahr 1645, dem Goldenen Zeitalter der Niederlande. Abgesehen von der mit vielen Messingelementen gestalteten Bar und der Tapete mit dem Vogelmuster zwischen den Deckenbalken beließen die Architekten die Wandvertäfelungen in ihrem originalen Zustand. Über diesem Hotelteil im Dachgeschoss befinden sich auch die größeren Gästezimmer und Suiten, die sich vor allem durch die sichtbare und weiß gestrichene Holzbalkenkonstruktion auszeichnen.

Trasnsparent, elegant, funktional

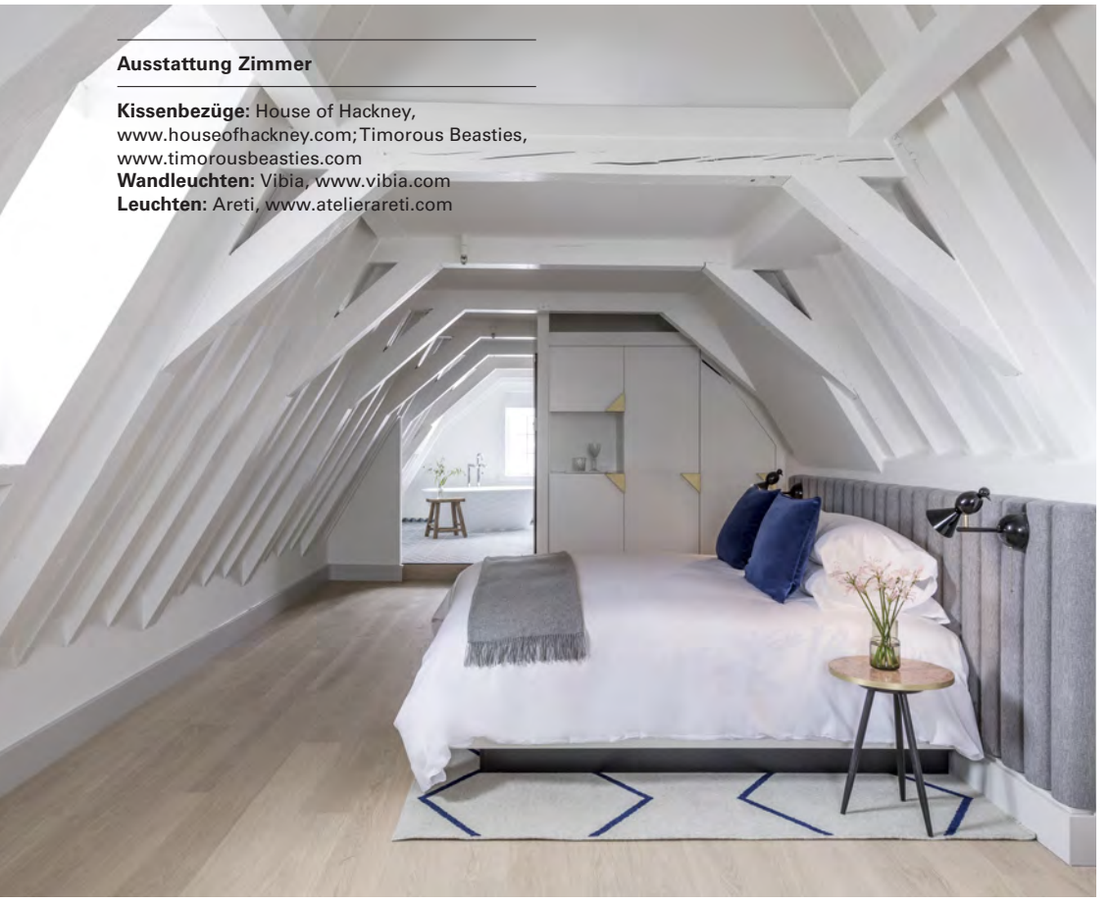
Die durchweg hellen Holzböden und Glaswände mit den schwarzen Rahmen und den transparenten und transluzenten Glasscheiben des Erdgeschosses findet man in den Gästezimmern wieder. Die Zimmer wurden umgestaltet, wobei die Lage der Nasszellen aus funktionalen Gründen nicht verändert wurde.

Mit den Glaswänden versuchten Michaelis Boyd ein Spiel der Transparenz und Offenheit zu realisieren, um die generell kleinen Zimmer in den 1970er-Jahre Häusern großzügiger erscheinen zu lassen. Für Tim Boyd war es essentiell, durch die Glaswände und Glastüren Tageslicht in die Badezimmer zu bekommen und eine Sichtverbindung zwischen Schlaf- und Waschbereich herzustellen. Die Idee des Delfter Blaus, das man in der Rezeption in Form der Bodenfliesen findet, führten die Architekten in den Nasszellen der Hotelzimmer fort.

Mit den ca. 1 m hohen, graufarbenen Bändern, die in allen Gästezimmern wiederzufinden sind, strukturieren die Innenarchitekten

Ausstattung Zimmer

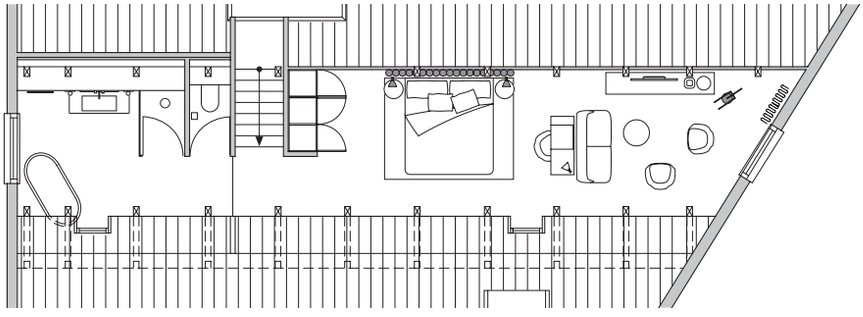
Kissenbezüge: House of Hackney, www.houseofhackney.com; Timorous Beasties, www.timorousbeasties.com
Wandleuchten: Vibia, www.vibia.com
Leuchten: Areti, www.atelierareti.com





Fotos: Laura Jolliet

Landestypische Assoziationen stellen die Architekten mit ihrer Farbwahl her: Das Delfter Blau ist immer wieder als Farbakzent in den Hotelzimmern und Bädern zu finden



Gästezimmer, M 1 : 150

Michaelis Boyd die Wände. In diese breiten Farbstreifen, in denen die Planer eine zeitgenössische Interpretation der historischen Holzvertäfelungen sehen, sind auch die gepolsterten Kopfenden der Betten und die kleinen Leselampen elegant integriert.

Um die Räume nicht durch robuste und voluminöse Gegenstände zu überladen, möblierten die Designer die Zimmer mit freistehenden, filigran wirkenden Möbeln. Die eigens entworfenen Sekretäre bestehen aus Hartholzstrukturen und messingfarbenen Metallelementen und erinnern wiederum an die Wandregale in der Lobby und der Hausbar. In der offenen Kleiderstange sind Ablagen, Regale und Schubladen für Kleidungsstücke, sowie ein Spiegel integriert.

Unproblematisch, professionell und effizient

Den Bauprozess beschreibt Tim Boyd aufgrund der guten und professionellen Zusammenarbeit mit Ave Bradley, dem Art- und Kreativdirektor von Kimpton Hotels als unproblematisch. Mit Ray Kentie von Kentie en Partners Architekten aus Amsterdam, hatten Michaelis Boyd erfahrene und fachkundige Partner vor Ort, die für die gesamte administrative und funktionelle Projektabwicklung zuständig waren.

Die Bauarbeiten begannen mit der Einrichtung von einigen Testschlafzimmern, um die Neugestaltung der Räume, die Inneneinrichtung, die Materialien und die Farbpaletten zu prüfen, während der Rest des Hotels noch in Betrieb war. Im Zuge der Prüfung der Ergebnisse wurde dann vom Bauherrn festgelegt, welche Zimmer und welches Design in welchen Teilen des Hotels und auf welchen Stockwerken umgesetzt werden sollten.

Während in etwa der Hälfte der Bauwerke mit den Abrissarbeiten begonnen wurden, lief der Betrieb der anderen Hotelhälfte weiter. Erst als das Hotel vollständig geschlossen war, wurde der gesamte Eingangs-, Empfangs- und Aufenthaltsbereich im Erdgeschoss umgebaut.
Michael Koller, Den Haag

Projektdaten

Objekt: Kimpton de Witt
Standort: Nieuwezijds Voorburgwal 5, Amsterdam/NL
Bauherr: YC Amsterdam BV
Architekt: Kentie en Partners, Zwanenburg/NL, www.kentie-partners.nl
Innenarchitekt: Michaelis Boyd Associates, London/GB, www.michaelisboyd.com
Innenarchitekt Restaurant, Bar: Studio Modijefsky, Amsterdam/NL, www.studiomodijevsky.nl
Projektsteuerung: Chandler KBS, London/GB, www.chandlerkbs.com
TGA-Planung: Deerns, Rijswijk/NL, www.deerns.nl

Eröffnung: März 2017
Anzahl der Zimmer: 274
Preis pro Übernachtung: ca.380 €

www.kimptondewitthotel.com