

„HOTEL-NETZWERK“ – ZUSAMMENARBEIT

Projektentwicklung eines neuen Hotels

Gemäß dem Titel dieses Magazins funktioniert erfolgreiches Hotel-Management von der Idee, über den Bau bis zur Betreibung ausschließlich über ein gut funktionierendes Netzwerk. Im Netzwerk zusammenarbeiten müssen die verschiedensten Investoren, Hoteliers, Berater, Planer, Einrichter und Ausstatter. Hat der Hotelier oder der Investor eine Hotelbauidee oder eine Umbauidee, so muss das langfristige Konzept wohl überlegt sein. Bei einem Hotelneubau ist es von besonderer Bedeutung, dass das Hotel die Kunden eines speziellen Marktsegmentes anspricht, d. h. es darf kein „Allerwelthotel“ entstehen. Das „neue Hotel“ muss sich „für den Gast“ klar und unmissverständlich am Markt positionieren! Nach dieser Thematisierung bestimmt sich dann auch die Größe des Hotels, die Art der Zimmer, die Art des Hotels, die Zimmeranzahl, die Restaurant- und Tagungsräume, die Nebenräume, die Art und Größe der Küche usw. Daraus resultieren wieder der langfristige Erfolg und die Wirtschaftlichkeit. Für all diese Bereiche müssen Spezialisten an einem Tisch sitzen, damit letztendlich auch der gewünschte Erfolg eintreten kann. An folgendem Beispiel wird einmal exemplarisch der Werdegang in der Netzwerkzusammenarbeit aufgelistet.

Der Hotelier bzw. Hotelinvestor hat die Idee zu einem „Themenhotel“ an einem bestimmten Standort:

1. Ostsee:

- nahe Strand
- Sport-/Wellness-/Fitness-/Beautyhotel mit Intensivtagungen für Manager des mittleren und oberen Management

2. Nun sind die Fragen zu klären: Wie kann die Zielgruppe angesprochen werden? Wie positioniert das Hotel für den Gast am Markt? Wie groß muss das Hotel sein? Gibt es einen „Markt“ für ein solches Hotel auf 10-20 Jahre gesehen? In welcher Sternekategorie ist das Hotel anzusiedeln?

3. Folglich wird „ein Hotelfachberater“ beauftragt innerhalb einer Studie/Analyse ein Gutachten zu erstellen, in dem all diese Belange und Fragen untersucht und bewertet werden, beginnend mit:

1. STANDORT
2. WETTBEWERBSFÄHIGKEIT IM MARKT
3. DIE NOTWENDIGE AUSLASTUNG
4. ANZAHL DER ZIMMER
5. ZIMMERDURCHSCHNITTSPREIS
6. DIE GRÖSSE DES SPA'S
7. DIE GRÖSSE DES HOTELS
8. DIE GRÖSSE DES RESTAURANTS UND DER KÜCHE
9. GRÖSSE UND ART DER TAGUNGSRÄUME
10. POSITIONIERUNG AM MARKT

4. Nach Vorlage dieses Gutachtens und positiver Resonanz, sollte das richtige Grundstück und der erfah-

rende Hotelarchitekt gesucht werden, der dann wiederum ein erstes Planungskonzept und die Baukosten und Einrichtungskosten berechnen kann, sowie auch die Gesamtkosten des Projektes inkl. Kleininventar.

Der Hotelarchitekt wird dann auch die ergänzenden notwendigen Untersuchungen bezüglich der Statik erarbeiten, des Baugrundes, der Haustechnik (Sanitär, Heizung, Klimatisierung, Schwimmbadtechnik, Elektro) usw., sowie auch der Inneneinrichtung zusammen mit seinen Netzwerkpartnern!

Nach Vorlage dieser Studien, der Architektur, sowie der Baukosten kann dann der Vergleich mit dem Beratergutachten erstellt werden und die Entscheidung zur Realisierung des Projektes getroffen werden. Um eine solche komplexe Maßnahme mit so vielen Beteiligten schnell und erfolgreich durchführen zu können, wird ein besonders erfahrener Architekt (Projektsteuerer) mit viel „Know-how“ in der Hotelarchitektur benötigt, der all diese verschiedenen Aufgaben steuert, regelt und zu schnellen Ergebnissen führt. Exemplarisch sind folgend einige Hotels genannt, die in der vorbeschriebenen Art und Weise bearbeitet wurden vom Architekturbüro:

Das Büro Peter Weber Architekten arbeitet seit 1980 ausschließlich auf dem Sektor der Hotelimmobilien und hat in diesem Zeitraum ca. 40 Hotelprojekte geplant, gesteuert, errichtet, umgebaut, saniert und abgewickelt. Kontakt: pweber@pwa-architekten.de



Camp de Mar / Mallorca



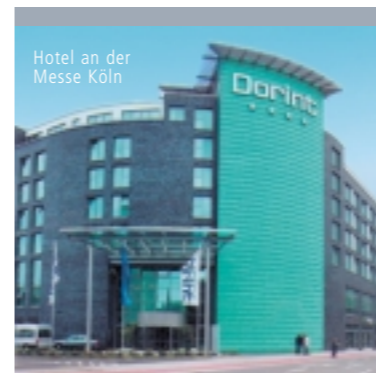
Hilton Bonn



Schlosshotel Kitzbühel



Hotel am Nürburgring



Hotel an der Messe Köln



Sölringhof / Sylt