

hotelbau

FACHZEITSCHRIFT FÜR HOTELIMMOBILIEN-ENTWICKLUNG



TORTUE HAMBURG

Hotelmarkt Hamburg • Schulz Hotel Berlin • Hotelimmobilie des Jahres



Herzstück des Hotels ist die 120 m² große Schulzarena mit Loungemöbeln und bunten Graffiti.

SCHULZ HOTEL BERLIN WALL AT THE EAST SIDE GALLERY

Wir sind Schulz!

Unter dem fiktiven Namen „Schulz“ wollen die Meininger-Macher Sascha Gechter, Oskar Kan und Nizar Rokbani mit ihrem ganz eigenen Konzept die Hotelbranche aufmischen und machen damit ihre Leidenschaft wieder zum Beruf. Das erste Hotel ging Anfang September in Berlin mit über 1.000 Betten, einem flexiblen Zimmerkonzept und einer ganz eigenen Geschichte an den Start.

Erfahren Sie mehr über Schulz Hotels auf dem Hospitality Gipfel 2018 in Wien:
www.hospitality-gipfel.de

Nachdem sie viele Jahre nicht nur privat, sondern auch beruflich bei Meininger Hotels ein eingeschweißtes Team waren, trafen sie 2013 die Entscheidung, ihre Anteile an der Hotelgruppe zu verkaufen. Die Folge: eine Wettbewerbsklausel für zwei Jahre, die es einzuhalten galt. Innerhalb der Zeit gingen Sascha Gechter, Oskar Kan und Nizar Rokbani beruflich nicht nur neue, sondern auch getrennte Wege, merkten aber schnell, dass ihnen bei ihren neuen Aufgaben etwas Entscheidendes fehlte: die Leidenschaft. Des-

wegen beschlossen sie, wieder in die Hotelbranche zurückzukehren. „Eigentlich stand nie außer Frage, dass wir wieder zusammenarbeiten wollen, wir wussten nur nicht, was, wann und wie“, verrät Nizar Rokbani. „Und auch wenn uns während der zwei Jahre die Hände gebunden waren, bedeutet das nicht, dass der Kopf nicht gearbeitet hat.“ Nach dem Ablauf der Wettbewerbsklausel ging alles ganz schnell.

Denn nicht nur die Konstellation, dass sich die drei seit 35 Jahren kennen, sich blind vertrauen und auch beruflich gemeinsam erfolgreich waren, war wie ein Sechser im Lotto, auch der Standort war ein echter Glücksgriff. Sie kannten den Eigentümer Wilhelm Hilpert bereits aus Meininger-Zeiten. Als dieser auf seinem Grundstück direkt an der East Side

Gallery neben zwei Häusern mit Wohnungen auch ein Hotel realisieren wollte, dachte er sofort an Rokbani, Kan und Gechter. Für ihn waren kurze Abstimmungswege wichtig und Betreiber, die das Hotel nicht nach ein paar Jahren aus der Hand geben. Weil die Chemie zwischen den Hotelgründern und dem Eigentümer immer schon stimmte, unterschrieben sie im Mai 2016 einen Pachtvertrag über 20 Jahre mit Option auf eine zweimalige Verlängerung um jeweils fünf weitere Jahre, obwohl noch zwei weitere Standorte in der engeren Auswahl waren. Und natürlich sprach auch die Lage gegenüber dem Berliner Ostbahnhof, direkt an der East Side Gallery mit Blick auf die Spree, für sich. Noch dazu ist der begehrte Sightseeing-Spot von vielen Party-Locations umgeben und auch der Alexanderplatz ist

Für den Schriftzug ließen sich die Hotelgründer etwas Besonderes einfallen. Er entstand aus der Handschrift von Sascha Gechter, Oskar Kan und Nizar Rokani und schmückt nun das Gebäude von außen.



Bild: M. Gläß/hotelbau (2)

fußläufig erreichbar. Ein echter Volltreffer eben. Allerdings war nicht von Anfang an klar, dass der Neustart in Berlin sein würde. „Letztendlich sind wir aber mehr als froh, wie es gekommen ist“, meint Rokbani. Nach erfolgreicher Grundstückssuche wurden die Pläne für das Hotelprojekt schließlich immer konkreter und das Konzept nahm Stück für Stück Gestalt an.

Mit einem fiktiven Namen zum Erfolg

Der Grundgedanke war, ein Hotel zu konzipieren, das nicht nur schick aussieht, sondern auch eine Seele hat und eine Persönlichkeit verkörpert. Der Namensgeber sollte ein sympathischer, aufgeschlossener deutscher Kosmopolit sein – eine Metapher, hinter der die drei Hotelgründer selbst stehen. Und hierfür musste der passende Name gefunden werden. „Als Oskar uns ‚Schulz‘ vorschlug, wurde er von Sascha und mir dafür ehrlich gesagt erst einmal ausgelacht“, plaudert Rokbani aus dem Nähkästchen. „Doch je länger wir darüber nachdachten, umso besser gefiel er uns, weil der Name einfach im Kopf bleibt. Schulz hat einen Charakter, ein Wertesystem und der Name macht neugierig“,

fügt er hinzu. Die Geschichte dahinter ist größtenteils fiktiv und kann auf der rechten Wand vor dem Rezeptionstresen in einem Bilderrahmen nachgelesen werden: Schulz reist durch die Welt und verdient seinen Lebensunterhalt damit, dass er auf schöne Häuser oder Wohnungen aufpasst und immer ein Zimmer vermieten darf. Anhand vieler Details erfahren die Gäste, wo Schulz überall auf Reisen war und welche Leute er dort getroffen hat. Insgesamt drei Jahre dauerte es von der Idee bis zur Eröffnung am 4. September.

Das Konzept für das Interior Design entwickelten die drei zusammen mit Stephen Williams, den sie bereits aus Meininger-Zeiten kannten. Dass sie mit der Einrichtung ein Statement setzen wollen, wird bereits beim Betreten des Hotels klar. Statt „Welcome“ hängt als Eyecatcher im Eingangsbereich ein Bild eines afrikanischen Jungen an der Wand, der in seinem Dorf wegen seiner blauen Augen als verhext gilt und deswegen geschlagen wird. Die Geschichte können die Gäste daneben nachlesen. Eine weitere Besonderheit sind die bunt leuchtenden Buchstaben des Namens „Schulz“, die aus alten Hotels stammen



Bild: M. Gläß/hotelbau (3)



Bild: Schulz Hotels

Bunte Graffiti schmücken sowohl den Innen- als auch den Außenbereich, darunter auch eine S-Bahn-Imitation im Freien. Die Namen der Kinder der drei Hotelgründer sind außen verewigt, der Sohn von Oskar Kan schmückt sogar als Graffiti die Wand der Schulzarena.

Jetzt präsentieren sie stolz ihr erstes eigenes Baby. Doch die Aufgabenverteilung bleibt die gleiche wie zu Meininger-Zeiten: Sascha Gechter (links) kümmert sich um das Controlling und die strategische Planung, Oskar Kan (Mitte) verantwortet die Inneneinrichtung und den technischen Betrieb, das operative Geschäft liegt in den Händen von Nizar Rokbani (rechts).

und das Regal hinter dem Rezeptions-tresen schmücken. Die verschiedenen Farben sollen die Vielfalt verkörpern, für die das Hotel steht, angefangen bei den Mitarbeitern aus verschiedenen Ländern bis hin zu einem Gästemix aus Alt und Jung, Nah und Fern.

Links neben der Rezeption steht für die Gäste ein Self-Check-in-Tresen bereit, dahinter eine gemütliche Lounge-Ecke, die wie eine Bibliothek gestaltet ist. Dort stehen Bücher und Tauschregale für die Gäste bereit. Gegenüber befindet sich das portugiesische Café Martha mit Kaffee aus einer eigenen Röstung und vielen selbst gemachten Leckereien wie Cookies. Durch eine Tür zwischen Café und der bibliotheksartigen Lounge gelangen die Gäste zu Restaurant „The Hungry Bear“ und Bar. Ein Hingucker in diesem Bereich ist eine Imitation eines Zuges mit einzelnen Abteilen, in denen es sich jeweils acht Personen gemütlich machen können. Dort zeigen Fototapeten Landschaftsauszüge aus den Reisen von Schulz. Morgens kann im Restaurant- und Bar-Bereich im Erdgeschoss gefrühstückt werden. Eine Treppe neben der Bar führt ein Stockwerk höher, dort gibt es 100 weitere Sitzmöglichkeiten und Platz zum Frühstück. Insgesamt wurde im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss Platz für circa 250 Personen geschaffen. Ebenfalls im ersten Oberge-



schoß platziert ist eine Gästeküche. Das Geschirr von Café, Bar und Restaurant stammt aus der Feder einer kleinen Porzellanmanufaktur aus Leipzig.

Graffiti-Look innen und außen

Läuft man in die Gegenrichtung von Bar und Restaurant, rechts den Gang an Getränke- und Snackautomaten vorbei, gelangt man in ein weiteres Herzstück des Hauses, die 120 m² große Schulz-arena. Dieser Raum ist mit einem Kicker und Loungemöbeln ausgestattet und wird beispielsweise für den Check-in von größeren Gruppen genutzt, damit diese nicht den Eingangsbereich blockieren. Zudem können sich dort Familien, Freunde oder Gruppen zum Spielen



DIE OPTIMALE VERBINDUNG ZWISCHEN DESIGN UND FUNKTION.

JELD-WEN bietet ganzheitliche Hoteltür-Lösungen die beides leisten: die technische Anforderungen und die gewünschte atmosphärische Gestaltung.

www.jeld-wen.de



Im Schulz Hotel reicht das Angebot von einem Einzel- bis hin zu einem Vierbettzimmer. Das Besondere sind die bei den Vierbettzimmern clever ins Raumkonzept integrierten Hochbetten, die auch als Kofferablage genutzt werden können. Die Flure schmücken bunte Perserteppiche mit Schulz-Logo sowie eigens für das Hotel entwickelte Keramikschilder.

STECKBRIEF

Adresse:	Schulz Hotel Berlin Wall at the East Side Gallery, Stralauer Platz 36, 10243 Berlin
Betreiber:	KGR Schulz Hotel Berlin1 GmbH
Vertragsform:	Pacht
Baujahr/Bauzeit:	2,5 Jahre
Eröffnung:	13.09.2018
Investor/Projektent- wickler/Eigentümer:	Wilhelm Hilpert
Generalübernehmer:	Schrobsdorf
Architekt:	Balzke & Palinske Architekten
Innenarchitekt:	Stephan Williams
Innenausbau:	Oertel Tischlerei
Bruttogrundfläche:	12.500 m ²
Zimmeranzahl:	345
Zimmergrößen:	12-20 m ²
Zimmerpreise:	Betten ab 20 €, Zimmer ab 49 €

Ausrüster

Klimatechnik:	Kampmann
Heizung:	Rom
Aufzüge:	Kone
Schließsystem:	Assa Abloy
Türen:	Prüm, Dorma
Sonnenschutz:	Warema
Bodenbeläge:	Project Floors, Ege
Möbel:	Oertel Tischlerei
Tapeten:	Caspar, Vescom
Fernseher:	Panasonic
Audiosystem:	Bose
Sanitär:	Grohe, Hansgrohe, Keramag

Bild: Schulz Hotels (2)



zurückziehen. Der Raum ist aber auch für Veranstaltungen gedacht, z. B. für Lesungen und Poetry-Slams, und kann abgetrennt auch als Partylocation gemietet werden. Aufgepeppt werden die Räume durch Graffiti, eines davon zeigt den Sohn Dani von Oskar Kan. Die weiteren Kindernamen der Hotelgründer – Amir, Faris, Stella, Mira, Linus, Marie – sind im Außenbereich in einem Graffito verewigt, als Teil der East Side Gallery. Aktuell in Planung ist dort ein Biergarten für mindestens 200 Personen, der im April 2019 eröffnen soll. Das eigene Schulz-Bier sowie eine Art Wachturm, zu dem man über eine Treppe hochgelangt und der einen Blick über die Mauer ermöglicht, sollen dem Außenbereich das i-Tüpfelchen aufsetzen.



Flexibles Zimmerkonzept

Da auch Familien, Schul- und Studentengruppen zur Zielgruppe gehören, mussten adie Zimmer multifunktional konzipiert werden. Entstanden sind insgesamt 345 Zimmer mit über 1.000 Betten, von einem Einzel- bis hin zu einem Vierbettzimmer. Der Vorteil: Die Vierbettzimmer können sowohl als Einzel-, Doppel-, Dreibett- oder Vierbettzimmer verkauft werden und die Betten wurden clever aufgeräumt in den Raum integriert. So können die beiden oben angeordneten Betten beispielsweise auch als Kofferablage genutzt werden. Angelehnt an das Konzept der Schiffsäle, besteht auch die Möglichkeit, einzelne Betten zu buchen. Insgesamt wurden über 60 Prozent der Zimmer mit vier Betten realisiert.

Aber auch in den Zimmeretagen erfahren die Gäste weitere Ausschnitte aus den Reisen von Schulz. Die Flure sind mit Perserteppichen und darin integriertem Schulz-Logo in verschiedenen Farbtönen gestaltet. Highlight sind die eigens für das Hotel hergestellten gemusterten Keramikschilder vor den Türen mit Zimmernummer und dem Namen einer Person, der Schulz auf seinen Reisen begegnet ist. In den Zimmern finden die Gäste sein Notizbuch sowie einen Auszug aus seinem Tagebuch und jedes Zimmer erzählt seine eigene Geschichte. Die 345 verschiedenen Tagebucheinträge schrieb Rokbani innerhalb eines halben Jahres selbst. Viele Zimmer sind mit kleinen Schließfächern ausgestattet, einige mit Sofa und alle mit genügend Anschlüssen, um Smartphone und Co. laden zu können.

Das flexible Zimmerkonzept soll auch Teil der künftigen Schulz Hotels werden. „Eine Expansion forcieren wir auf jeden Fall,

allerdings nicht um jeden Preis. Aktuell sind Locations in Hamburg, Wien sowie ein weiteres Hotel in Berlin in Verhandlung. Insgesamt sind wir an spannenden nationalen sowie internationalen Metropolen interessiert“, verrät Gechter. „Wir wünschen uns ein Sammelstadium von Schulz Hotels, aber jedes mit seinem eigenen Charakter. Doch so etwas



Bild: M. Glaß/hotelbau (2)

muss langsam wachsen, sonst geht die Seele verloren“, meint Rokbani.

Für den guten Zweck

Eine Herzensangelegenheit des Gründertrios ist auch, mit circa fünf Prozent des Gewinns verschiedene soziale Projekte zu unterstützen. Aktuell investieren sie in Bildung und greifen der Freudberg-Schule in Berlin-Wilmersdorf unter die Arme – eine Gemeinschaftsschule, die Rokbani in der Zeit zwischen Meininger und Schulz mitgegründet hat. Zudem erlauben sie es ihren Mitarbeitern, sieben Prozent ihrer Arbeitszeit in soziale Projekte zu stecken. Ebenfalls für den guten Zweck organisierten sie die Generalprobe, circa eine Woche vor der offiziellen Eröffnung. Sechs Schulklassen wurden zum Probeschlafen eingeladen und erhielten obendrauf noch eine Stadtführung. Sie wählten bewusst Klassen aus, in denen ein Großteil der Kinder noch nie in einem Hotel übernachtet hat. Mal sehen, was sich die drei Freunde und Geschäftspartner als Nächstes einfallen lassen.

Miriam Glaß ■

... smarte Türen für ein smartes Hotel!



PLANUNG | DESIGN | KONZEPT | MONTAGE | MADE BY KEIZERS

Technik und Design live erleben im
»smartel® at The Unbrexit«.

Ausstellung & Beratung:
Gutenbergstr. 6a, 48691 Vreden
Fon + 49 (0) 2564 / 98990-0
info@tueren-konzepte.de

KEIZERS
TÜREN + KONZEPTE

Referenzen unter www.tueren-konzepte.de