



Hotels richtig planen – so geht's!

Vom Aufzug bis zur Tiefgarage: Beim Bau eines Hotels gilt es zahlreiche Aspekte zu berücksichtigen. Viele Fehler, die später Geld oder Gäste kosten, lassen sich durch sorgfältige Planung vermeiden. 20 Tipps, woran von Anfang an zu denken ist.



1 Vorfahrt

Die Vorfahrt eines Hotels ist mehr als nur funktional – sie prägt den ersten Eindruck, den Gäste haben. Daher sollte sie einladend aber auch praktisch sein: mit einer Mindestdurchfahrthöhe von 4,20 Metern, Platz für zwei hintereinander parkende Autos und einer zusätzlichen Spur zum Vorbeifahren. Stufen vor dem Hoteleingang sind zu vermeiden, um den Zugang zur Rezeption zu erleichtern. Eine klar und gut ausgeschilderte Weiterfahrt zum Parkplatz oder in die Tiefgarage machen die Ankunft komfortabler.

2 Tiefgarage

Weiter geht es in die Tiefgarage, die hell und großzügig gestaltet sein sollte. Automatiktüren bieten zusätzlichen Komfort und Barrierefreiheit. Mit einem durchdachten Farb- und Beleuchtungskonzept lässt sich die Tiefgarage aufwerten und nahtlos an das Design der Lobby anpassen.

3 Hotellobby

Eine gut gestaltete, klare und einladende Lobby ist nicht nur für die Orientierung wichtig, sondern prägt das gesamte Gefühl des Aufenthalts. Wirkt sie jedoch trist oder werden Gäste von einem wilden Durcheinander von Stilelementen überfallen, verliert der Raum schnell seinen Charme. Hochwertige, pflegeleichte Materialien und eine sorgfältige Gestaltung der Akustik und Beleuchtung sind entscheidend, um eine angenehme Atmosphäre zu schaffen. Denken Sie daran: Eine Lobby soll den Gast willkommen heißen und nicht überfordern.

4 Aufzüge

Wer Aufzüge versteckt positioniert oder den Zugang unnötig kompliziert gestaltet, sorgt für Frustration. Aufzüge sollten sich immer in direkter Sichtverbindung zur Rezeption befinden, um Gästen die Orientierung zu erleichtern. In gehobenen Hotels sollten Aufzüge aus der Tiefgarage ausschließlich in die Lobby führen. So wird der Zugang zu den Etagen kontrolliert. Eine clevere Lösung wie ein Zwangshalt in der Lobby und die Weiterfahrt ausschließlich mit Zimmerkarte sorgt nicht nur für Sicherheit, sondern auch für ein komfortables Gästelerlebnis.

Außerdem wichtig: Zimmer, die gegenüber von Aufzügen oder direkt daneben liegen, sind meist nicht sonderlich beliebt. Instinktiv vermuten Gäste eine Lärmbelästigung oder fühlen sich durch wartende Menschen vor der oft nur mäßig schalldichten Zimmertür gestört. Tipp: Aufzugslobby am besten durch eine Tür vom Korridor trennen.



1



2



3

1 Die richtige Platzierung eines Bettes ist nicht immer einfach. Im 25hours Indre By in Kopenhagen steht es direkt gegenüber dem abgetrennten Badbereich.

2 Die Korridore im Olm Nature Escape in Sand in Taufers sind lichtdurchflutet. Allerdings erfordern die Fensterflächen viel Pflege und heizen die Innenräume auf.

3 Hier geht's lang: Im Seegut Zeppelin am Bodensee ist das Wegeleitsystem gelungen in das Designkonzept integriert.

5 Akustik in der Lobby

Den Gast empfängt eine lautstarke Lärmkulisse in der Lobby? Das finden viele Menschen unangenehm und oft wird dieser Effekt unterschätzt. Das gilt vor allem in Lobbys mit Aufzügen, in denen Gäste ständig ein- und ausgehen. Schallabsorbierende Materialien wie Teppiche, Akustikpaneele oder schalldämpfende Wandverkleidungen sollten daher nicht nur in Erwägung gezogen, sondern als Standard betrachtet werden.

6 Form folgt Funktion

Das Design ist cool, aber das Interior wirkt verkratzt und schlecht gepflegt? Das darf nicht sein! Design und Funktion müssen sich ergänzen. Wenn die Materialien in der Lobby oder in den Aufzügen schnell abgenutzt aussehen, macht das nicht nur einen schlechten Eindruck, sondern beeinflusst auch die

Wirtschaftlichkeit eines Hotels. Robuste und pflegeleichte Oberflächen sind daher ein Muss, besonders in stark frequentierten Bereichen. Eine durchdachte Materialwahl sorgt nicht nur für eine ästhetische und langlebige Gestaltung, sondern minimiert auch langfristige Kosten, damit Komfort und Effizienz nicht auf der Strecke bleiben (siehe auch HOTEL+TECHNIK Ausgabe 6/2025 „Bleibende Werte“).

7 Treppenhäuser & Flure

Ein dunkles oder schlecht gestaltetes Treppenhaus ist ein echter Planungsfehler. Auch diese Bereiche dürfen keinesfalls trist oder langweilig wirken – schließlich sollen sich die Gäste im ganzen Hotel wohlfühlen. Eine gute Orientierung ist wichtig; noch besser ist es, wenn die Planung so durchdacht ist, dass ein zusätzliches Wegeleitsystem überflüssig wird. Große Glasflä-

chen im Treppenhaus mögen zwar viel Licht bringen, jedoch erhöhen sie den Pflegeaufwand erheblich und können den Raum aufheizen. Und: Hell gestaltete Flure wirken anfangs zwar frisch und sauber, sind aber wenig praktisch, wenn der Transport von Koffern an den Wänden Spuren hinterlässt. Die Lösung sind abwaschbare Oberflächen. Auch Ecken und Kanten der Wände sollten geschützt werden, um Schäden zu vermeiden und Kosten für Reparaturen zu minimieren.

8 Wegeleitsysteme

Ein durchdachtes Wegeleitsystem ist entscheidend, damit sich Gäste im Hotel gut zurechtfinden. Es sollte für alle verständlich sein – vom technikaffinen bis zum digital weniger gebildeten Gast. Klare, gut lesbare Schilder und Symbole sind ein Muss, ebenso wie mehrsprachige Beschilderungen für internationale Gäste. Das Design muss funktional sein, aber auch zur Architektur passen, ohne abzulenken. Messing wirkt zwar edel, ist jedoch pflegeintensiv. Hingegen ist Papier hinter Plexiglas eine schnell verblassende Notlösung.

9 Decken

Rasterdecken mit sichtbaren Tragschienen und darin eingelegten hellen Mineralfaserdeckenplatten im quadratischen Format gibt es nur noch im Segment der sehr einfachen Hotels. Sobald es etwas anspruchsvoller wird, verzichtet man entweder auf abgehängte Decken und investiert stattdessen in eine sauber gestaltete, sichtbare Technikinstallation oder schließt die Decke ganz mit einer abgehängten Gipskarton-Schale.

10 Elektroplanung

Was nervte den Kanzlerkandidaten Steinbrück im Wahlkampf 2013 am meisten? „Jeden Abend in einem anderen Hotel nach den richtigen Lichtschaltern zu suchen.“ Eine durchdachte Elektroplanung ist entscheidend für den Gästekomfort. Die All-Out-Funktion, die es erlaubt, alle elektrischen Geräte gleichzeitig auszuschalten, sollte nicht nur an der Eingangstür zu finden sein. Ein bedienfreundlicher Schalter am Bett ist ebenfalls ein Muss – wer das vergisst, hat an der Realität vorbeigeplant. Niemand möchte nachts im Dunkeln umherirren, weil das Licht nicht zentral steuerbar ist. Auch das Badezimmerlicht sollte durchdacht und benutzerfreundlich integriert sein.

Ein weiteres Must-have sind USB-Steckdosen zum Laden von Mobilgeräten, die in jedem Hotelzimmer großzügig und strategisch platziert sein sollten. Ebenso muss die Elektroplanung zukunftssicher sein: Wer Steckdosen fest in die Wände einbaut, verliert die Ge-

staltungsfreiheit. Möblierte Wände und Wandpaneele bieten viel mehr Spielraum für künftige Änderungen und verhindern auch, dass der Schallschutz der Wände beeinträchtigt wird.

11 Öffentliche Sanitärräume

Toiletten gehören nicht in die besten Flächen des Hotels. Warum also wertvollen Platz neben Restaurant oder Lobby verschwenden? Platzieren Sie diese Räume lieber im Untergeschoss oder an abgelegeneren Stellen – das schafft Raum für mehr Umsatz und Komfort für die Gäste.

12 Bettenplatzierung

Betten direkt entlang der Wand? Das kann an ein Kinderzimmer erinnern und fühlt sich für die meisten Gäste nicht gut an. Auch freistehende Betten mitten im Raum sind nicht ideal. Besser ist es, das Bett so zu platzieren, dass Kopfteil und Eingang sich nicht in einer Sichtachse befinden – das schafft ein Gefühl von Sicherheit und Harmonie.



Instagrammable: Die zur Decke geschwungene Bücher-Installation ist ein Blickfang in der Lobby des 25hours Indre By in Kopenhagen.

13 Verdunkelung

Lichtdichte Vorhänge müssen sein – ohne Lücken, durch die Licht ins Zimmer fällt. Jalousien zur Verdunkelung oder zum Sonnenschutz sind eher ungünstig, da sie zu anfällig bei der Bedienung durch den Gast sind. Außerdem wichtig: Denken Sie an den Platz, den Vorhangschals benötigen. Besonders in Dachgauben bereiten Architekten den Dekorateur oft größte Probleme, weil sie weder die Befestigungsmöglichkeiten noch den Platz für Vorhangdekoration berücksichtigt haben.

14 Fenster

Fenster sind eine teure Ressource. Im Bau sind sie bis zu viermal teurer als geschlossene Fassadenflächen und verschlechtern die Energiebilanz. Daher sollte die Fensterfläche mit Bedacht bemessen werden. Gleichzeitig sollte bereits hier das Thema Verdunkelung mitgedacht werden – denken Sie daran, wie viel Platz Vorhänge brauchen, in Breite und Tiefe. Übrigens kostet die Vorhangdekoration selbst in der 3-Sterne-Kategorie noch einmal so viel wie das Fenster und muss etwa alle zehn Jahren ersetzt werden.

15 Duschen

Enge Duschkabinen mit Schiebetüren oder Duschvorhänge gehören der Vergangenheit an. Moderne Hotels setzen auf rahmenlose Glasabtrennungen oder offen begehbare Duschen. Diese bieten nicht nur mehr Bewegungsfreiheit, sondern lassen sich auch deutlich einfacher reinigen.

Bei Designern beliebt sind bodeneben geflieste Duschen, da sie ein kleines Bad größer wirken lassen. Außer den bautechnischen Risiken in Bezug auf die Abdichtung führen sie aber zu einem erhöhten Reinigungsaufwand für das Housekeeping. Eine Alternative sind extraflache Duschtassen, die es in farblich auf die Bodenfliesen angepassten Emailierungen gibt.

16 Klima- und Lüftungsgeräte

Große Klimageräte auf Flachdächern können den Schlaf der Gäste stören. Niemand möchte solche Anlagen vor seinem Fenster sehen oder hören – sie sollen unauffällig ihre Arbeit erledigen. Klima- und Lüftungszentralen sollten daher unsichtbar, dezent und leise sein. Kompressormotoren größerer Anlagen sollten zudem stufenlos frequenzgesteuert laufen. Eine Übersicht über besonders leise Klimageräte finden Sie in HOTEL+TECHNIK 5/2024 unter dem Titel „Kompakte Allrounder“.

17 Wellnessbereich

Der Wellnessbereich sollte ein Ort der Entspannung sein. Doch oft sind sie das Gegenteil: zu dunkle Beleuchtung, unbequeme Liegen oder Gemeinschaftsflächen, die Privatsphäre vermissen lassen. Billige Materialien und zweifelhafte Hygiene schrecken Gäste ab. Wer hier spart, riskiert schlechte Bewertungen – und verpasst die Chance, einen echten Wohlfühlort zu schaffen. Bei den technischen Due-Diligence-Untersuchungen von Hotelimmobilien sind das auch die Bereiche mit dem höchsten Reparatur- und Sanierungsbedarf. Dann kapitulieren die Betreiber manchmal vor dem hohen Erhaltungsaufwand und schließen die Bereiche.



1

1 Puristisch: Moderne Hotels setzen bei Duschen auf rahmenlose Glasabtrennungen – zum Beispiel von Geberit.

2 Schön, aber teuer: Große Fenster wie im The Cloud One in Düsseldorf sind zirka viermal teurer als geschlossene Fassadenflächen.



2

18 Pool

Viele ältere Hotels haben ihre Schwimmbäder geschlossen und anderweitig genutzt. Doch nun möchten sie einen neuen Pool bauen, weil ihre Spa-Gäste diesen Wunsch äußern. Ein Wellnessbereich mit Schwimmbad ist zwar ein attraktiver Luxus, erfordert jedoch eine gründliche Marktanalyse. Ohne eine fundierte Entscheidung kann der Betrieb einer solchen Wellnessanlage schnell zu einem teuren Unterfangen werden, das mehr kostet, als es einbringt.

19 Serviceräume

Ein bodentiefe französisches Fenster im Service-raum, aber nicht genug Regalfläche für die Wäsche? Das wäre Unsinn, Serviceräume benötigen keine Fenster. Mehr geschlossene Wandfläche spart nicht nur Kosten, sondern bietet auch mehr nutzbare Fläche. So kann der Raum effizienter genutzt werden, ohne unnötige Unterhaltungskosten.

20 Highlights

Jedes Hotel sollte den Gästen etwas bieten, das sie auf ungewöhnliche Art und Weise begeistert. Ein gestalterisches Highlight, das gern in sozialen Medien geteilt wird und in Erinnerung bleibt. Das ist ein cleverer Weg, um das Hotel von anderen abzuheben – aber achten Sie darauf, dass ein Vorhaben zum Gesamtbudget und zum restlichen Stil des Hauses passt. Sonst wirkt es lediglich aufgesetzt und „gewollt“.



Pure Ästhetik: Der Poolbereich im Casa To in Mexiko ist auch visuell ein Genuss und erinnert an eine Zisterne.

DIE AUTOREN



Julia Echtler hat nicht nur Architektur und Städtebau studiert, sie verfügt als gelernte Restaurantfachfrau auch über mehr als 20 Jahre Erfahrung in der Gastronomie- und Hotellerie-Branche. Vor drei Jahren gründete Echtler das Unternehmen ACO Architects mit der Marke „A Creative Office“, das sich auf interdisziplinäres Planen spezialisiert hat. Ein Schwerpunkt ihrer Arbeit liegt in der Genehmigungsplanung. Ihre Kenntnisse im Baurecht und in der Projektentwicklung sind dabei von zentraler Bedeutung.

www.acreativeoffice.com



Manfred Ronstedt ist Architekt und Bauingenieur. Er war als freischaffender Architekt in Hannover tätig, bevor er Geschäftsführer eines Generalunternehmens für Büros, Einkaufszentren und Hotels wurde. Es folgte die Gründung der Planungsfirma PCG, für die er mehr als 250 Hotelprojekte in Mittel- und Osteuropa realisierte. Seit 2013 ist er mit seinem Unternehmen Ronstedt Hotel Concepts mit den Schwerpunkten Konzeptionsentwicklung und fachübergreifende Planung von Hotels tätig.

www.ronstedt-hotelconcepts.de