Mai/Juni 2014
Heft 3, Jahrgang 8

ISSN: 1865-5130 € 13,– 76592

hotelbau

FACHZEITSCHRIFT FÜR HOTELIMMOBILIEN-ENTWICKLUNG

BIERWIRTH & KLUTH

Marriott München Airport

ÜBERSICHT

Franchising

SPECIAL

Green Hotels

BURKHALTER SUMI

DORINT AIRPORT ZÜRICH

Hotels am Flughafen Zürich gibt es einige. Am 1. März hat wieder eines eröffnet: das Dorint Airport Zürich mit 239 Zimmern und einem großen Konferenzbereich. Das 4-Sterne-Business-Hotel, dessen Grundriss das Schweizer Kreuz darstellt, ist das dritte Dorint-Hotel in der Schweiz. Das neue Haus setzt voll auf Business, aber auch auf Flexibilität.

DORINT AIRPORT ZÜRICH

Flexibilität auf Schweizerisch

Zürich ist teuer. Wer schon mal dort war, weiß das. „Im Stadtgebiet Zürichs ist ein Hotel im 3- bis 4-Sterne-Bereich nicht finanzierbar", sagt Detlef F. Linder, Hoteldirektor des neuen Dorint Airport Zürich. Die verkehrsgünstige Lage mit der Nähe zum Flughafen und der Anbindung an den Nahverkehr zur Innenstadt Zürich war ausschlaggebend für die Standortwahl des neuen Hotels. Aber auch die Nähe zum neuen Gewerbegebiet Glattpark verspricht positive Effekte auf die Auslastung. So nahm die Neue Dorint schon 2008 Kontakt auf zu den Projektsteuerern Losinger Marazzi, die am Flughafen bereits ein Hotelprojekt planten. Im Juni 2010 wurden die Verträge geschlossen und im März 2012 begannen die Bauarbeiten, die nach zwei Jahren Ende Februar 2014 abgeschlossen wurden. Dabei erlebte Linder ein Novum: „Das Hotel wurde mängelfrei übergeben und das zudem noch fünf Monate früher als geplant." Dass auch bei Vollbelegung keine Mängel zutage treten, konnte das Hotelteam bereits erfahren. Zur Basel World, der Weltmesse für Uhren und Schmuck, die vom 19. - 26. März im 85 Kilometer entfernten Basel stattfand, war das Dorint Airport Zürich komplett ausgebucht.

Der Architekturentwurf für das Zürcher Hotel stammt aus der Feder des Büros Burkhalter Sumi, das Interieur haben die Innenarchitekten vom Team Kitzig Interior Design entwickelt. Eine Jury aus Unternehmer, Eigentümer, Bauherr und Betreiber hat die Innenarchitekten in

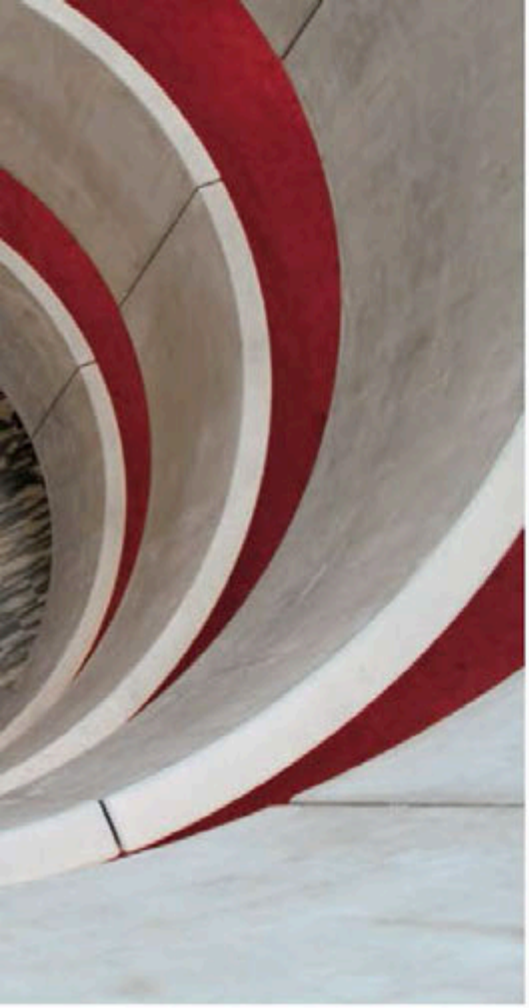


Bild: Bunwitz & Pecha - Doint Hotels & Resorts

einem Wettbewerb ermittelt. Die größte Herausforderung beim Bau war bedingt durch die Nähe zum Flughafen. „Wegen der Sicherheitsbestimmungen für den Flugverkehr konnten wir bereits ab der dritten Etage nicht mehr mit den üblichen Baukränen arbeiten", erklärt Linder. Das vierte und fünfte Stockwerk musste daher „von innen heraus" aufgebaut werden.

Der Kreuzgrundriss des Gebäudes soll das Schweizer Kreuz darstellen, gleichzeitig aber „wie ein Flugzeugpropeller mittig auf dem Grundstück sitzen und damit auf die Funktion als Airporthotel hinweisen". Durch die vier Flügel gliedert sich der Bau in einzelne Bereiche, die über einen offenen Zylinder in der Mitte verbunden werden. Er erstreckt sich von der Lobby bis zum Dach und endet in einem ovalen Dachfenster. So kann Tageslicht bis tief ins Gebäudeinnere fallen. Damit er im Brandfall nicht wie ein Kamin wirkt und sich das Feuer schneller ausbreitet, sind die vier angrenzenden Gebäudeflügel in jeder Etage mit einer Brandschutztür versehen.

Bild: A.-C. Arnlinger/hotelbau (2)

Das Thema Schweiz findet sich immer wieder, wie hier in der Bar.

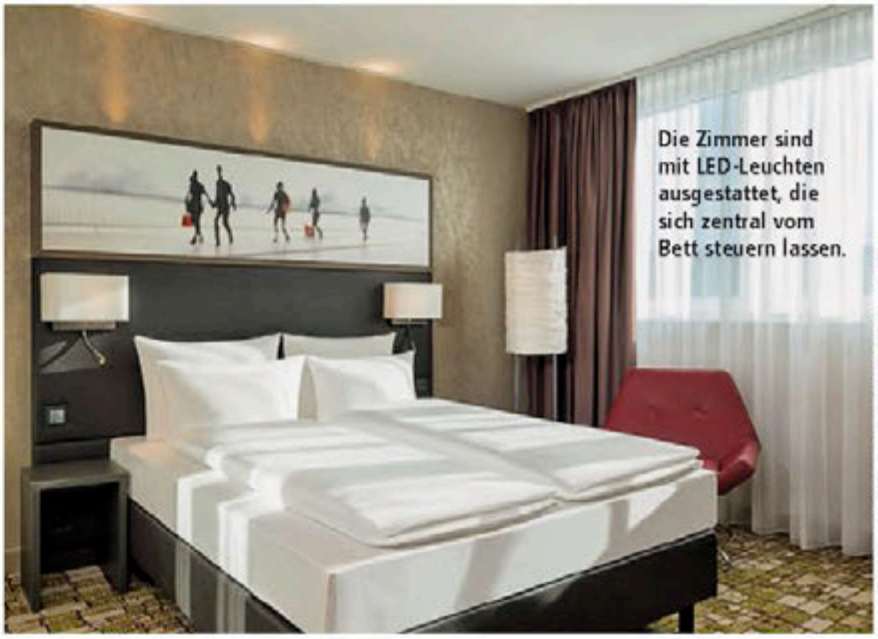
DORINT

Die Neue Dorint GmbH ist 2007 aus einer Aufspaltung der früheren Dorint AG hervorgegangen, an der auch Accor beteiligt war. Sie ist heute eine 100%ige Tochter der E&P Holding, Köln. Zur Hotelkette gehören 43 Hotels in sechs Ländern, davon 28 Business-Hotels, 13 Ferienresorts und zwei Spezialhotels (ein Novotel und ein Radisson Blu). Von den 41 Dorint-Hotels im 3- bis 5-Sterne-Segment sind 33 Pacht-, sechs Management- und zwei Lizenzbetriebe. Was die allgemeinen Pläne der Neuen Dorint betrifft, will die Hotelgesellschaft weiterhin im Bereich der Business-Hotels in Stadt- und Airport-Lagen wachsen. Die nächsten Projekte sind das Airport-Hotel Stuttgart mit 155 Zimmern, das im Frühjahr 2015 fertiggestellt werden soll, und das Hotel im Park Oberursel bei Frankfurt mit 140 Zimmern, das für Herbst/Winter 2015 geplant ist.

Zurzeit ist Dorint allerdings wegen wirtschaftlicher Schwierigkeiten in den Schlagzeilen. Zum einen hat die Hotelgruppe allein in den letzten zwei Jahren mehr als 22 Mio. Euro Verlust gemacht. Zum anderen wurde sie laut AHGZ (siehe AHGZ-Druckausgabe Nr. 2014/14 vom 5. April 2014) anonym wegen des Vorwurfs der Insolvenzverschleppung bei der Staatsanwaltschaft Köln angezeigt. Auf unsere Nachfrage hat Dorint-Pressesprecher Kaspar Müller-Bringmann geantwortet, dass diese Vorwürfe haltlos seien. „Die Neue Dorint hat unverzüglich Strafanzeige gegen unbekannt gestellt", sagt er. Ein Blick in die Bilanzzahlen der Dorint zeigt auf, dass sich die Verluste folgendermaßen aufteilen: 17 Mio. Euro sind im Jahr 2012 angefallen, in 2013 „nur noch 5 Mio. Euro".

Auf einen Blick:

Vorsitzender des Aufsichtsrats:	Dr. Jürgen Allerkamp
Geschäftsführer:	Olaf Mertens
	Guido Riepe
Mitarbeiter:	2.600
Umsatz 2013:	259 Mio. Euro
Belegung 2013:	60,6 Prozent
Umsatzerwartung 2014:	282 Mio. Euro
Belegungserwartung 2014:	61,5 Prozent



Die Zimmer sind mit LED-Leuchten ausgestattet, die sich zentral vom Bett steuern lassen.

Bild: Burwitz & Pocha - Dorint Hotels & Resorts (2)

Das gesamte Hotel entspricht übrigens den Anforderungen des Schweizer Minergie-Standards, wurde aber nicht entsprechend zertifiziert. Heizung und Kühlung des Gebäudes basieren auf Erdwärme. Dafür wurden 37 Erdsonden bis zu 250 Meter tief in den Boden eingelassen. Zudem ist das ganze Haus mit LED-Leuchten ausgestattet.

Den Innenausbau des Hotels hat Appia Contract vorgenommen. Mit dem Resultat ist Linder zufrieden: „Alle Ideen sind im Detail sehr gut ausgeführt." Empfangen wird der Gast in der Lobby von einer Kuh im Schweizer Flaggen-Outfit und den aktuellen Fluginformationen des Zürcher Flughafens, die ein großer Bildschirm anzeigt. Das Erdgeschoss beherbergt außer der Lobby den Konferenzbereich, eine Bar und ein Restaurant, in dem bis zu 200 Gäste Platz finden. Die Außenfläche um das Hotel ist geteert, sodass sowohl vor dem Restaurant als auch vor den verschiedenen Konferenzräumen eine Außenbewirtung möglich ist. Da der Flughafen gerade einmal zwei Kilometer entfernt ist, läuft eine Unterhaltung dort aber nicht immer ungestört ab.

Von den 239 Zimmern sind 45 in der Superior-Kategorie, 13 davon sind als Junior-Suiten und sieben behindertengerecht ausgeführt. Standard-Zimmergröße sowohl für die Comfort- als auch die Superior-Zimmer ist 24 m². Die Kategorien unterscheiden sich nur in der höherwertigen Ausstattung der Zimmer. In den Superior-Zimmern gibt es Nespressomaschinen statt Wasserkocher und löslichem Kaffee, Bademantel, hochwertige Pflegeprodukte und einen stummen Diener. Die Junior-Suiten sind mit 36 m² deutlich größer.

Als Zugangsschlüssel zum Hotelzimmer dienen die üblichen Chipkarten. Um eine erhöhte Sicherheit zu gewährleisten, sind diese gleichzeitig Berechtigungskarte für den Aufzug. Kellergeschoss (Garage), Erdgeschoss und 1. Etage mit Fitnessbereich und Syndicate Rooms sind für jedermann erreichbar. In die oberen Etagen jedoch kommt nur der, der auch dort wohnt. Liegt das Zimmer des Gasts im 4. Stock, wird er vom Aufzug auch nur dorthin befördert. Ein Treppenhaus gibt es nicht, nur die Nottreppe außerhalb des Gebäudes.

Business Flex

Das Dorint Airport Zürich ist ganz klar ein Business-Hotel. Im Erdgeschoss befinden sich ein großer Tagungsraum, zwei Konferenz- und vier Meetingräume,

13 Juniorsuiten sind mit 36 m² um die Hälfte größer als die Standardzimmer.

die Platz bieten für bis zu 180 Personen. Die großen Räume sind für eine bessere Akustik mit Schallschutz an den Wänden ausgestattet. Fest installierte Beamer, elektrisch gesteuerte Leinwände und das Audiosystem mit Mikrofonen gehören zur Standardausrüstung – Moderatorenkoffer, mobile Leinwände, Flipcharts und Meetingmaterial gibt es optional. Im ersten Stock stehen vier Syndicate-Rooms zur Verfügung. Das sind Hotelzimmer, die über eine Verbindungstür mit einem Besprechungsraum verbunden sind. „Diese Räume nutzen Headhunter gerne: In dem einen Zimmer wohnen sie und in dem Besprechungsraum nebenan treffen sie die Kandidaten", berichtet Linder. Die Besprechungsräume können bei Bedarf auch als Hotelzimmer genutzt werden, da sie ebenfalls mit einem Bad ausgestattet sind. Ebenso flexibel sind die Crewlounges für Flugpersonal. Ausgestattet mit einer Küche und Sitzgelegenheiten für bis zu sieben Personen, kann sich das Flugpersonal, das dann im gleichen Flügel untergebracht ist, treffen und selbst versorgen. Befindet sich gerade keine Crew im Hotel, können auch diese Zimmer als normale Gästezimmer genutzt werden. Dafür sind in einer Schrankwand Betten hochgeklappt.

APPIA Contract GmbH
a part of SELVA group

Dorfstraße 20
D-84378 Dietersburg/Peterskirchen
www.appia-contract.com

APPIA

Ihr Ansprechpartner:
Eva-Maria Eglseer

Tel. +49 (0)8565 9610-15
Fax +49 (0)8565 9610-70
info@appia-contract.com

STECKBRIEF

Adresse:	Dorint Airport Hotel Zürich, Riethofstr. 40, CH-8152 Glattbrugg
Betreiber:	Dorint Hotel am Flughafen Zürich AG
Vertragsform:	Pachtvertrag
Klassifizierung:	4 Sterne
Eröffnung:	1. März 2014
Baujahr:	2014
Investor:	UBS Immobilien Funds
Investitionssumme:	ca. 90 Mio. CHF
Eigentümer:	Turintra, c/o UBS Fund Management
Projektentwickler/ -steuerer/GU:	Losinger Marazzi
Architekt:	Burkhalter Sumi
Innenarchitekt:	Kitzig Interior Design
Innenausbau:	Appia Contract
Bauingenieur:	Henauer Gugler
HLK-Ingenieur:	Kalt + Halbeisen
Elektroingenieur:	Thomas Lüem Partner
Bruttogrundfläche:	15.254 m²
Zimmeranzahl:	239
Standardzimmer:	24 m²
Zimmerpreise:	ab 160 CHF
Fitness-Bereich:	52 m²
Konferenzbereich:	524 m²
Ausrüster	
Gebäudeleittechnik:	Bühler + Scherler
Klima/Heizung/Lüftung:	Cofely
Brandschutz:	K. Suter Brandschutz
Brandmeldezentrale:	Certas/Securitas
Brandmelder:	Sintesio/Siemens
Aufzüge:	Kone
Schließsystem:	Messerschmidt, Kaba
Türen:	Jegen
Fenster:	Norba-Tryba
Sonnenschutz:	KE Storatex
Bodenbeläge:	Fenna Carpets, Cera-Line, Intera Bodenbeläge
Beleuchtung:	Kütel
Möbel:	Appia Contract
Elektroarbeiten:	Jaisli Xamax
Matratzen:	FBF
Fernseher:	Samsung

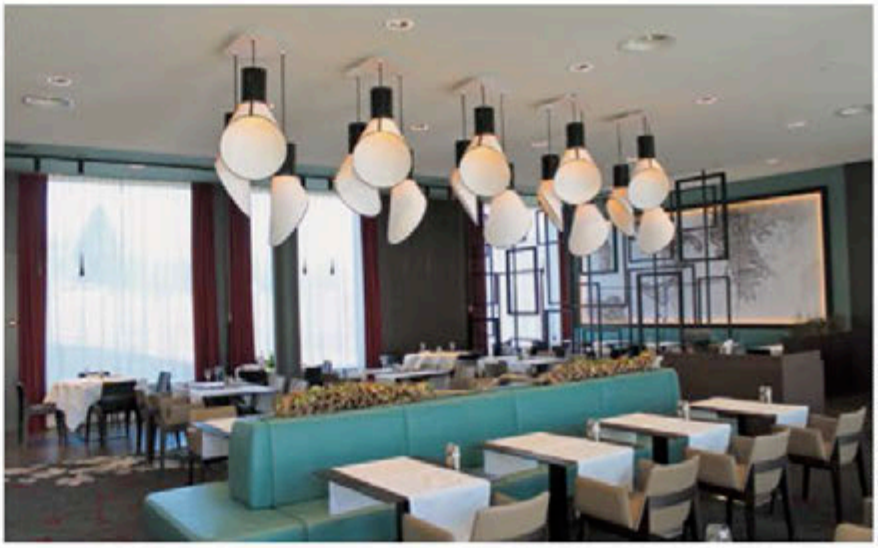


Bild: A.-C. Amlinger/hotelbau

Das Restaurant bietet Platz für 200 Gäste.

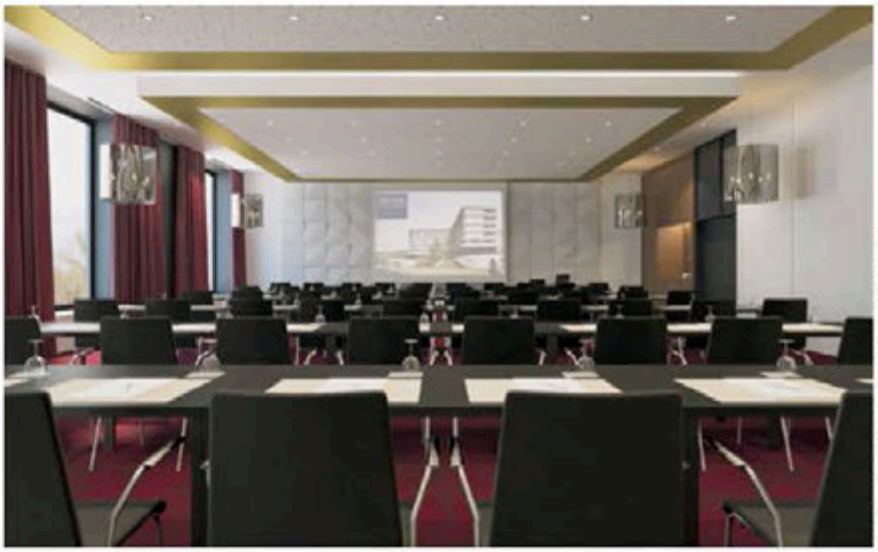


Bild: Bunwitz & Rocha - Dorint Hotels & Resorts

In verschieden großen Tagungsräumen können bis zu 180 Konferenzteilnehmer untergebracht und versorgt werden.

Umkämpfter Markt

Allein im Umkreis von ca. sieben Kilometern befinden sich neun weitere Hotels, die dieselbe Zielgruppe adressieren. Der große Vorteil des Dorint-Hotels liegt laut Linder in der Ausgewogenheit des Angebotes. Auch wenn die Tagungskapazität voll ausgeschöpft ist, sind mit 239 Zimmern genügend Betten vorhanden, um sowohl die Konferenzteilnehmer als auch weitere Gäste unterzubringen. „Andere Hotels müssen dann oft auf Nachbarbetriebe zurückgreifen." Auch die von Anfang an eingeplanten Crewlounges sieht er als Vorteil. Damit sich das Konzept rechnet, sollte die Auslastung des Hotels – ein durchschnittlicher Zimmerpreis von 150-160 CHF vorausgesetzt – bei mindestens 65 Prozent liegen. Im Eröffnungsjahr rechnet Linder damit, dass ca. 60 Prozent der Gäste Touristen sind, da Zürich ein starker Leisure-Markt ist. In den Folgejahren soll sich das Verhältnis zugunsten der Business-Gäste umdrehen. Besonders vom asiatischen Markt erwartet er einen starken Zuwachs an Business-Reisenden. Spätestens im dritten Jahr will der Hoteldirektor eine Auslastung von 70 Prozent erreichen. „Ich glaube an dieses Projekt. Der Flughafen ist noch nicht ausgereizt."

Anne-Christin Amlinger