

hotelbau

FACHZEITSCHRIFT FÜR HOTELIMMOBILIEN-ENTWICKLUNG



SONDERTEIL VERRÜCKTE IDEEN

plus: Ruby Lilly München • Schlosshotel Fleesensee •
Provocateur Berlin • 25hours Langstrasse Zürich



SCHLOSS FLEESENSEE

Vom Jungbrunnen aufs Siegertreppchen

2014 hat 12.18. Investment Management das Resort Fleesensee gekauft. Dazu gehört auch das Ex-Radisson-Blu-Hotel Schloss Fleesensee, das seither komplett renoviert wird. 157 Zimmer stehen noch aus – trotzdem gab es im März auf der ITB in Berlin schon den ersten Preis: den Hideaways-Award als „Newcomer of the Year“.



Das 1842 im Barockstil erbaute Schloss Blücher beherbergt das Hotel Schloss Fleesensee.

Bild: 12.18. Investment Management

Fassade und Interieur des Haupttrakts stehen unter Denkmalschutz. Holzdecken, Stuck an Wänden und Decken, Treppen(-Geländer), Türen und Pilaster wurden aufbereitet oder originalgetreu nachgearbeitet.



Bild: C. Laukemper (2)

Das neue Interieur ist hell-modern, große, schlichte Bilder greifen Motive aus der Umgebung auf. Die filigranen Leuchtringe durften an der Decke abgehängt werden, weil sie ihren Charakter nicht stören. Alle Kamine wurden betriebsbereit gemacht und viele neue Gaskamine montiert.

In den 20 Jahren, die sie bereits im Geschäft sind, haben Olaf Kitzig und sein Team schon viele Projekte gestaltet, aber ein Schloss noch nie. Bis Mitte 2015. Da hat die Kitzig Interior Design Group den Wettbewerb zur Neugestaltung des Lobby- und Rezeptionsbereichs im Schlosshotel Fleesensee gewonnen. Auslober war der neue Eigentümer, die 12.18. Investment Management GmbH¹⁾, die das Hotel mit dem Resort „Land Fleesensee“²⁾ im Oktober 2014 übernommen hatte. Verkäufer war die Fleesensee GmbH & Co. Entwicklungs KG. Sie war in finanzielle Schwierigkeiten geraten, da sie zur Errichtung des Resorts Kredite in Schweizer Franken aufgenommen hatte. Da die Währung jedoch im Zuge der Euro-Krise stark aufgewertet wurde, geriet das Unternehmen trotz re-

gelmäßiger Zins- und Tilgungszahlungen in Schieflage.

Ein weiteres Manko sieht Kai Richter – neben Jörg Lindner einer der Eigentümer und Managing Director von 12.18. – im Marketing. „Das Resort hatte in erster Linie kein Qualitäts-, sondern ein Vermarktungsproblem.“ Seiner Aussage nach haben die einzelnen Betriebe und Reiseveranstalter vor der Übernahme durch 12.18. die touristischen Angebote dezentral vermarktet, was zu hohen Streuverlusten, niedrigen Übernachtungsraten und geringen Auslastungen geführt habe. „Fleesensee war nicht als Marke in den Köpfen der Verbraucher verankert. Das ändern wir, indem wir Marketingaktivitäten bündeln und international ausrichten.“ Zudem sieht das

neue Betreiberkonzept für Land Fleesensee neben der zentralen Vermarktung mithilfe eines Convention-Centers u. a. ein Refurbishment der Immobilien sowie die Erhöhung der Auslastung über weitere touristische Partner vor.

Aus Kette wird Boutique

Nach der Übernahme haben Richter und Lindner viel in das Resort investiert: So wandelte sich etwa das Clubheim des Golfclubs in die „Genusswerkstatt“, die wie alle Restaurants des Resorts regionale Zutaten verwendet – vorwiegend aus eigenem ökologischen Anbau bzw. eigener Zucht, da zu Land Fleesensee auch eine Landwirtschaft gehört. Das Interior Design der Genusswerkstatt stammt auch aus der Feder von Kitzig Interior Design. Denselben Büro über-

Aus dem Radisson-Restaurant Frederics ist das „Blüchers by Lafer“ geworden. Die kulinarischen Konzepte stammen von Sternekoch Johann Lafer. Das Bild rechts zeigt die Bar „1842“. Um die einst zwei Bars zu einer zu verschmelzen, durfte eine denkmalgeschützte Wand durchgebrochen werden, der Pilaster in dem Wandstück musste aber bleiben. Er ließ sich in die Theke integrieren.

Bild: C. Laukemper (2)



trugen Lindner und Richter mit dem Wettbewerbsentscheid die Umgestaltung des Schlosshotels Fleesensee, das zuvor als Radisson Blu am Markt agiert hatte und seit einem Soft Refurbishment im Jahr 2000 nicht renoviert worden war. Nun sollte das Hotel, das im März 2015 in die Leitung von 12.18. überging, weg vom alten Schloss-Schick, hin zum eleganten Boutique-Hotel. Dabei sollte alles leicht, modern und gemütlich umgebaut werden, ohne plüschig und altbacken zu wirken.

tionstresen mit überdachter Kuppel infolge der Entkernung des Haupttrakts ausgezogen waren. Heute finden sich statt ihrer ein filigraner Rezeptionstresen, moderne Leuchten, Möbel mit klassischer Formensprache, aber modernen Farben, zudem große, schlichte Bilder, die Motive aus der Umgebung aufgreifen wie z. B. Tiere, Wald, Nostalgiefotos von Golfern.

Deko-Elemente sind sparsam gesetzt, denn das Interieur ist dank Stuck und



Vor Ort umgesetzt hat das Projekt Architektin Donata Ridder, die während der umfangreichen, sportlich getakteten Arbeiten fast schon zur „Einheimischen mutierte“. Adel verpflichtet eben. Das zeigt auch die Entwurfsaufgabe an sich: Wie bringt man moderne Eleganz in den Raum und wahrt zugleich das Schlossgefühl? Die Lösung: eine Menage aus klassischer Formensprache und modernem Luxus. Ersteres bietet der Haupttrakt in Hülle und Fülle und dank Denkmalschutz innen und außen ist die „Klassik“ hier ohnehin zu erhalten; Zweiteres ist eingezogen, nachdem Radisson-Reste wie antiquierte Teppiche, dunkle, große und holzlastige Möbel, schwere Vorhänge und der wuchtige Holz-Rezep-

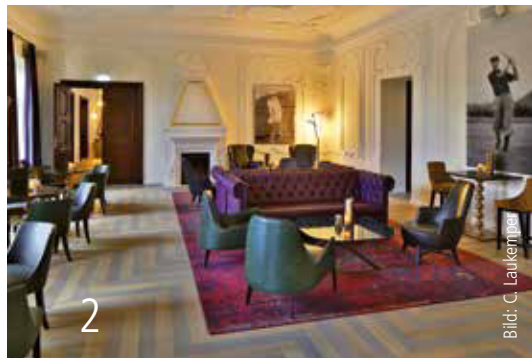
stellenweiser Holzdecken schon imposant genug. Kitziges Credo lautete: Lieber Elemente wie Leuchten oder Raumzonierungselemente dekorativ gestalten. Stilistisch findet sich im Schlossbestand ein buntes Sortiment von Neo-Barock, über Neo-Klassizismus bis hin zu Neo-Renaissance. Unterlagen gibt es über den 1842 von Graf Ludwig II. von Blücher erbauten Haupttrakt, der bei einem Brand 1912 fast komplett zerstört, danach aber wieder rekonstruiert wurde, kaum noch. Daher fand Ridder den Austausch mit der kommunalen Denkmalbehörde und den Denkmalschutz-Experten des Landes Mecklenburg-Vorpommern, mit denen alle Maßnahmen abzusprechen waren, sehr



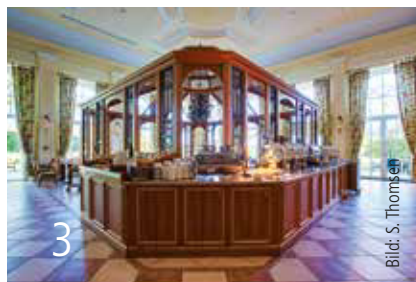
5



6



2



3



4



1

(1) Die warm-erdig gestaltete Spa-Lounge vertrieb den Innenpool. Zum neuen Außenpool führt ein Kanal mit Schleuse. (2) Neuer Sitzbereich, wo früher eine Bartheke war. (3) Hauptrestaurant Orangerie vorher. (4) Visualisierung der neuen Orangerie. Rosentapete, Leuchten und Kaminverzierung von Olaf Kitzig entworfen. Die Rosen verweisen auf die Rosenzucht des Hotels, die Leuchten werfen einen Hotellogo-ähnlichen Schatten an die Decke. (5) Alter Boardroom. (6) Neuer Boardroom.

spannend. Die Ansprechpartner lieferten interessante baugeschichtliche Informationen.

Haupttrakt wandelt sich

Die erste Bauphase, die nach dem Wettbewerbsentscheid auf den gesamten öffentlichen Raum sowie vier Musterzimmer im Haupttrakt ausgedehnt wurde, startete Anfang Januar 2016. „Der Hotelbetrieb war währenddessen eingestellt. Da er aber nicht zu lange ruhen sollte, hatten wir nur neun Wochen für 1.200 m² öffentliche Bereiche und die Musterzimmer“, erinnert sich Richter. In dieser Zeit wurde der Haupttrakt entkernt, innenarchitektonisch und gebäudetechnisch upgedatet, denkmalgeschützte

Bereiche wie Holzdecken, -treppen und Stuckornamente an Wänden und Decken aufbereitet bzw. originalgetreu nachgearbeitet. An Nutzungen ist nichts dazu gekommen, es gibt nach wie vor Rezeption und Lobby mit drei Boardrooms, einen Wintergarten, eine Bibliothek, eine Raucherlounge und ein Restaurant. Die Bar, die jetzt 1842 heißt, wurde von vorher zwei zu einer zusammengelegt, was einen Durchbruch in einer denkmalgeschützten Wand erforderte.

„Das war die einzige große Diskussion mit dem Denkmalamt: Wir wollten vier Meter der Wand durchbrechen. Die Denkmalpflegerinnen meinten, das zerstöre den ganzen Raum, bliebe nicht der

Pilaster, der in dem Wandstück saß und den Rhythmus der restlichen Wände aufrechterhalten sollte, stehen“, berichtet die Architektin, die das Ganze dann noch einmal durchdachte und feststellte, dass der „Stein des Anstoßes“ genau so in dem Vier-Meter-Stück saß, dass man ihn in die geplante Bartheke integrieren konnte. „Das war Glück, denn so beeinträchtigte er die Durchgangsbreite vor und hinter der Theke nicht.

Flügel ziehen nach

Der zweite Bauabschnitt startete im November 2016 und betraf neben den restlichen 18 Gästezimmern, die noch im Haupttrakt untergebracht sind, die Orangerie, den Spa, den Weinkeller, ein

S T E C K B R I E F

Adresse:	Schloss Fleesensee, Schlossstr. 1, 17213 Göhren-Lebbin
Betreiber:	12.18. Schloßhotel GmbH
Klassifizierung:	5-Sterne-Niveau
Umbauzeit:	1/2016-3/2016; 7/2016-4/2017
Investor:	12.18. Investment Management GmbH + Versorgungswerk der Zahnärztekammer Berlin-Brandenburg
Eigentümer/ Projektentwickler:	12.18. Investment Management
Architekt:	Kitzig Interior Design, IGN Waren
Innenarchitekt:	Kitzig Interior Design
Grundstücksgröße:	550 ha
Zimmeranzahl:	179 Zimmer/Suiten (22 im Haupttrakt)
Spa-/Fitness-Bereich:	800 m² innen, 1.200 m² Terrasse mit Pool
Eventbereich:	bis zu 500 Personen
Ausrüster	
Gebäudeleittechnik:	Etna
Klima/Heizung/Lüftung:	Horst Pietschmann, Kampmann, Wilo, Buderus, Al-Ko
Brandschutz:	MVE, Esser
Beleuchtung:	Vitra, Gervasoni, Terzani, Karman
Schalter/Steckdosen:	Gira
Medientechnik:	Bose
Möbel:	 Poltrona Frau, Vitra, Gervasoni, Kettal, Kitzig
Tapeten:	Vescom, Arte, Kitzig
Schließsystem:	Assa Abloy
Textilien:	Delius, Schreyeck, Sahco
Matratzen:	Cocomat, FBF
Spa/Wellness:	Klafs (Micro-Salt-Raum)
Sanitär:	Horst Pietschmann, hansgrohe, Duravit, Keuco

Kino und einen Kinderspielraum. Diese Nutzungen sitzen wie die übrigen 157 Zimmer in den Seitenflügeln, die von 1998 bis 2000 errichtet wurden. Den Spa im Westflügel hat das Büro Kitzig komplett neu konzipiert und um zwei Erdsaunen, einen Fitnessraum und einen bepflanzten Innenhof mit Gaskamin erweitert. Der Innenpool wich einer Lounge. Im Gegenzug entstanden ein von innen per Schleuse zugänglicher, beheizter Outdoorpool und eine große Terrasse.

Im Ostflügel war die Orangerie neu zu gestalten. Hinzugekommen ist in diesem Bereich zudem ein 300 m² großer Wintergarten, der auch als Neubau in Erscheinung tritt und ebenfalls Gastronomie beherbergt, plus 150 m² Außenterrasse. „Die Orangerie haben wir entkernt mitsamt den Böden. Er war vorher sehr ‚holzig‘ gestaltet, ähnlich wie die Rezeption mit einer großen Kuppel in der Mitte, die die Raumwirkung zerstörte. Die Wand zur Küche wurde aufgebrochen, um einen Frontcooking-Bereich zu schaffen. Das war statisch ein großer Aufwand, da wir die Außenwand abfangen mussten. Zudem mussten wir natürlich eine entsprechende Lüftung einbauen“, sagt die Projektleiterin. Parallel zu Orangerie und Spa wurden die restlichen Zimmer im Hauptflügel renoviert. Daher war das Hotel von Ende November bis Mitte Dezember wieder geschlossen. Insgesamt flossen rund 11 Mio. Euro in den Umbau. Was künftig noch zur Renovierung ansteht, sind die 157 Zimmer in den Seitenflügeln.

Mit der Performance des Hotels ist 12.18. zufrieden. Im ersten Geschäftsjahr stieg der Umsatz auf 28 Mio. Euro (2014: 27,8 Mio.). 2015 gastierten im Resort 29.466 Personen (2014: 27.803) und die durchschnittliche Rate stieg von 108,93 (2014) auf 119,37 Euro in 2016. „Diesen Weg möchten wir natürlich weitergehen“, sagt Lindner und setzt dabei nicht zuletzt auf den Zusatznutzen:

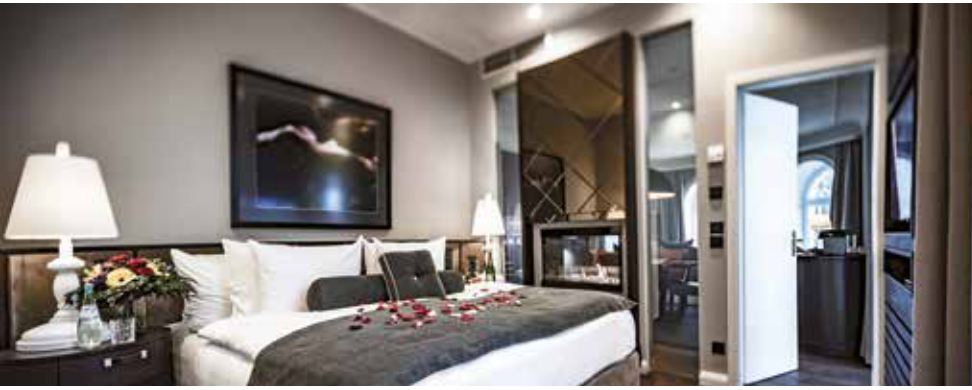
Angebote, die über die Übernachtung hinausgehen. „Bett, Bad und Frühstück in sehr guter Qualität bieten viele. Darum schließen wir Kooperationen, etwa mit Johann Lafer, von dem die kulinarischen Konzepte für unser Restaurant Blücher stammen. Und darum bauten wir den neuen Spa mit einzigartigen Anwendungen wie dem Micro-Salt-Raum oder der Sauerstoffsaua. Zudem bieten wir auf fünf Golfplätzen Abwechslung für jedes spielerische Niveau, haben tolle Laufstrecken und Wassersportaktivitäten konzipiert. Lindner ist sich sicher: Das bringt langfristig den wirtschaftlich höheren Erfolg, als die Auslastung mit Rabatten hochzutreiben und dafür Einbußen an Service und Qualität in Kauf zu nehmen. Der durchschnittliche Gast übernachtet im Schloss Fleesensee übrigens 2,3 Nächte. Und der typische Gast kommt meist aus (Nord-)Deutschland sowie Skandinavien und entstammt den Zielgruppen Business sowie Freizeit-/Wochenend- und Wellnessreisen.

Sandra Hoffmann ■

Ein ausführliches Interview mit den 12.18.-Geschäftsführern Kai Richter und Jörg Lindner finden Sie in hotelbau-Ausgabe 2/2017 ab S. 24.

¹⁾ Zuvor firmiert unter Lindner Investment Management GmbH.

²⁾ Land Fleesensee ist eine rd. 550 ha große Ferien- und Freizeitanlage in Göhren-Lebbin (Mecklenburgische Seenplatte, nahe Fleesensee). Eröffnet im April 2000 verfügt sie über rd. 2.000 Betten in 4 Hotels (Schloss Fleesensee, Dorfhof Fleesensee, Iberotel Fleesensee und Robinson Club). Die 6.000 m² große Spa World, ein Golf- & Countryclub, fünf Golfplätze, eine Reithalle sowie Möglichkeiten für über 40 weitere Sportarten zu Lande oder zu Wasser ergänzen das Angebot. Zum Schloss Fleesensee gehören noch ein denkmalgeschützter Park (gestaltet von Peter Joseph Lenné), eine Jagd sowie eine Landwirtschaft.



Die Zimmerbilder zeigen eine renovierte Turmsuite mit Terrasse im Haupttrakt. Das andere präsentiert den Weinkeller namens „Schlosstafel“. Er wurde auch neugestaltet. Dabei legten Handwerker u. a. die einst wie Wand und Decke weiß-verputzten Mauerwerksbögen wieder frei.



Bild: B. Bölkow (3)

TKS[®] | GERMANY.
PROFESSIONALS
ON SITE



FIRST CLASS RENOVATION

