



2023

**HOTEL**  
OPTIMAL CITY

FACHKONFERENZ FÜR DIE STADTHOTELLERIE

**12. OKTOBER**

Hotelimmobilien im Lebenszyklus denken,  
inklusive flexibler Nachnutzung  
**Erich Benischek, Blaue Lagune**

## So geht Kreislaufwirtschaft ...

Die Berücksichtigung der Kreislaufwirtschaft in der Planung von Hotelimmobilien kann nicht nur zur Reduzierung der Umweltauswirkungen beitragen, sondern auch die Betriebskosten senken und die Wettbewerbsfähigkeit des Hotels auf dem Markt für umweltbewusste Reisende verbessern.

Es ist wichtig, dass diese Ziele von Anfang an in die Planung einbezogen und kontinuierlich umgesetzt werden.

1. Flexible Planung
2. Konstruktion und Errichtung (idealerweise mit recyclebaren oder sekundären Baustoffen)
3. Um- und Nachnutzungskonzepte (**der berühmte „Plan B“**)

# Der Lebenszyklus einer Immobilie



# 1. Planung

Zum Zeitpunkt der Planung ist nicht absehbar, inwieweit sich die Anforderungen und diverse Rahmenbedingungen während der gesamten Lebensdauer der Immobilie ändern. Daher ist es unerlässlich, Gebäude für eine flexible Nutzung in der Zukunft zu konzipieren.

- **Erstellen eines Grobkonzepts** für bspw. primäre, sekundäre und tertiäre Nutzung  
(**WICHTIG:** Vor der Entwurfsplanung muss ein erstes Haustechnik-Konzept erstellt werden.)
- Miteinbeziehen der **entsprechenden Umnutzungs- und Nachnutzungskonzepten in der weiterführenden Planung!**
- Nutzung von **BIM** (= Building Information Modeling) während des gesamten Gebäudelebenszyklus  
(z.B. voraussichtlicher Energiebedarf, Um- und Nachnutzung, Recycling- und Rückbaumöglichkeiten, CO<sub>2</sub>-Einsparungspotentiale)
- Erstellung einer **Baudokumentation** sichert Transparenz und **vollständige Daten- und Informationsverfügbarkeit** zu verwendeten und verbauten Baumaterialien sowie Verortung dieser, weiters Lieferantendaten, Farben etc.
- **Flexible Grundrisse** für zukünftige Veränderungen
- Raumhöhen, die **Nutzungsalternativen** zulassen
- Mehraufwand Planungskosten: ca. 15 % - 20 %

## 2. Konstruktion und Errichtung

- Gleiches Raster- und Höhenmaß
- Möglichst **große Spannweiten der Decke** und wenige tragende Elemente (Säulen)
- **Deckenauslässe** für nachträglichen Einbau von Treppen
- **Horizontale Kollektoren** und **vertikale Haustechnikschächte**
- Leitungsverlegung in **Doppelboden** oder in **abgehängten Decken**
- Schrauben statt Nägel, Steckverbindungen statt Verleimung
- Mehraufwand Errichtungskosten: 10 % - 15 %

„Alles was tragend ist, ist später im Weg“

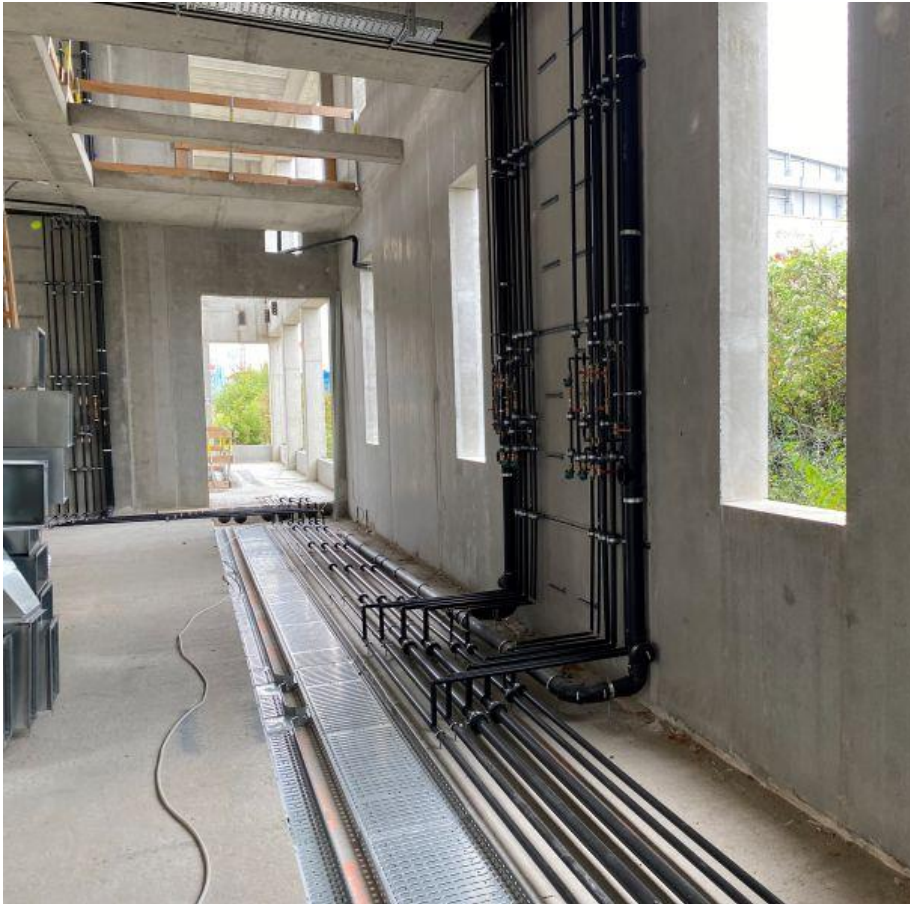


## Schon jetzt „höher denken“



Deckenauslass für  
nachträglichen Einbau  
einer Treppe und/oder  
eines Aufzugs

# Die Technik ist immer da, wo man sie braucht!



- Horizontale Kollektoren für horizontale Leitungsverlegung
- Vertikale Haustechnikschächte für vertikale Leitungsverlegung
- Leitungsverlegung im Doppelboden oder in der abgehängten Decke
- Jederzeit an die Bedürfnisse der Nutzer anpassbar



## 3. Um- und Nachnutzung

Immobilienentwickler und Architekten müssen sich überlegen, **welche Nutzungen in Zukunft** nachgefragt werden und dementsprechend **neue Konzepte für Hotelimmobilien** entwickeln. Ein Neubauprojekt muss so flexibel geplant und umgesetzt werden, dass eine vielseitige Verwendung möglich ist.

Mit einer entsprechenden Planung wird schneller und einfacher auf Markterfordernisse reagiert und können Leerstände langfristig reduziert werden.

**So wird der Werterhalt der Immobilie gesichert. (Erleichterung bei Finanzierung – „Der berühmte Plan B“)**

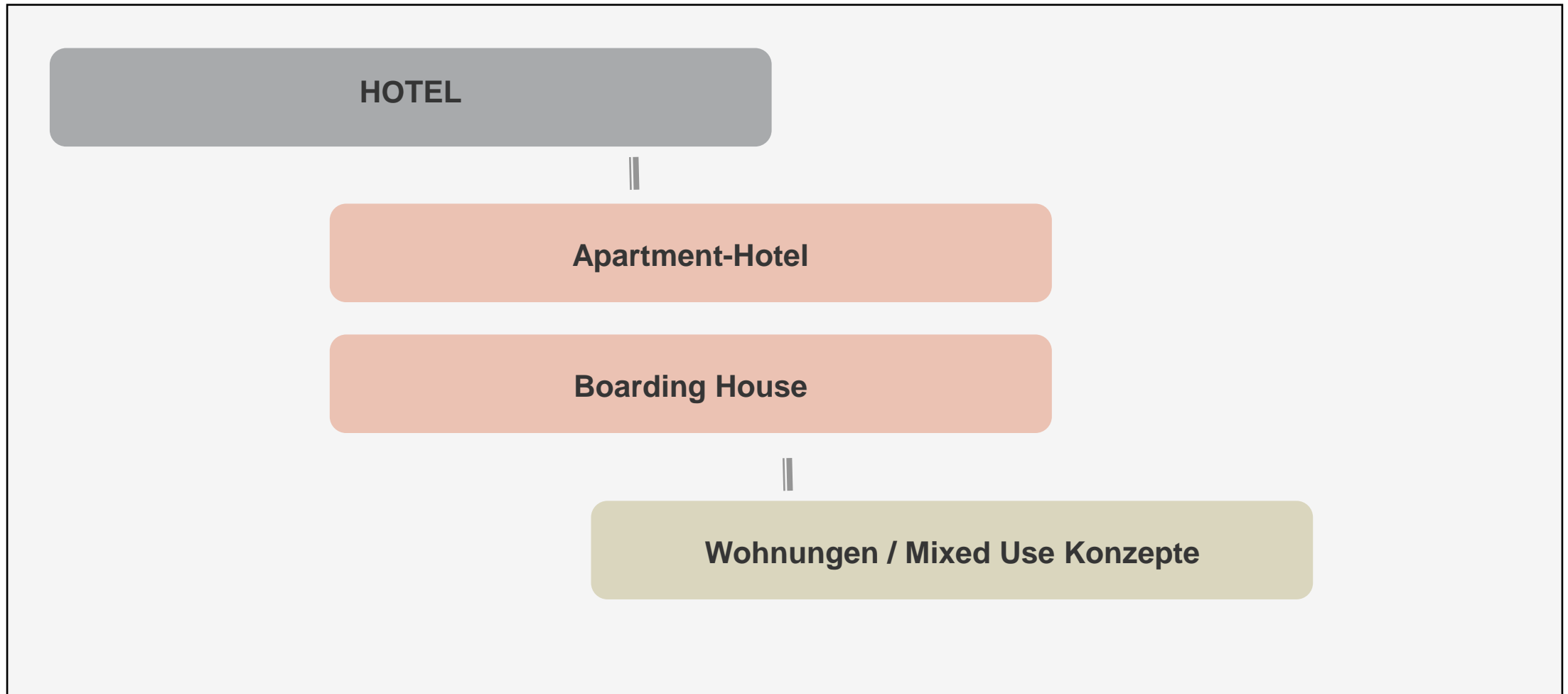
Eine verlängerte Nutzungsdauer von Gebäuden führt zu mehr Zirkularität im Bauwesen und wirkt sich positiv auf die Umwelt aus. (EU-Taxonomie)

### **WICHTIG!**

**Rahmenbedingungen** (wie Raumplanung / Flächenwidmung, aber auch Landesbauordnungen) müssen **entsprechend anpassbar sein**, damit ein bereits errichtetes Gebäude einer anderen Nutzungskategorie zugeführt werden kann!!!

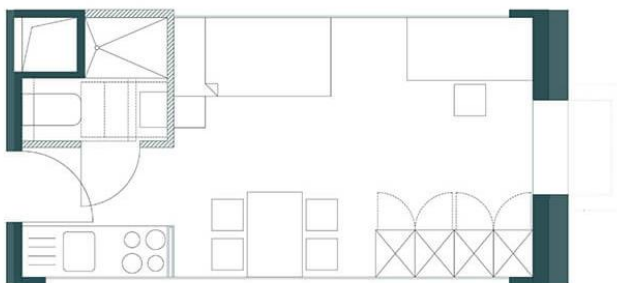
➡ **Vermeidung von LOST PLACES** (= verlassene Orte / Gebäude, in denen Verfall und Natur regieren)

# Nachnutzung von Leerständen – Der berühmte „Plan B“



# Gleiches Rastermaß macht es möglich!

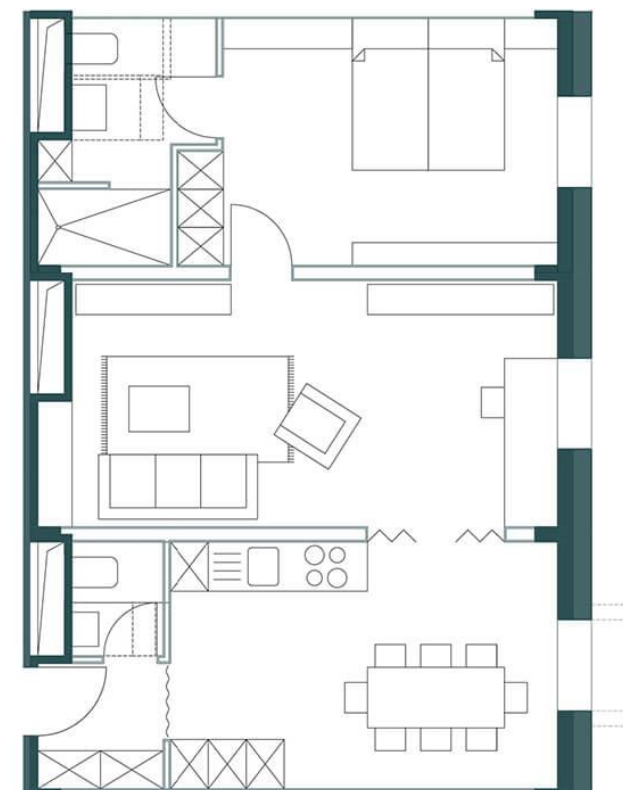
Einzelapartment



Seniorenwohnen

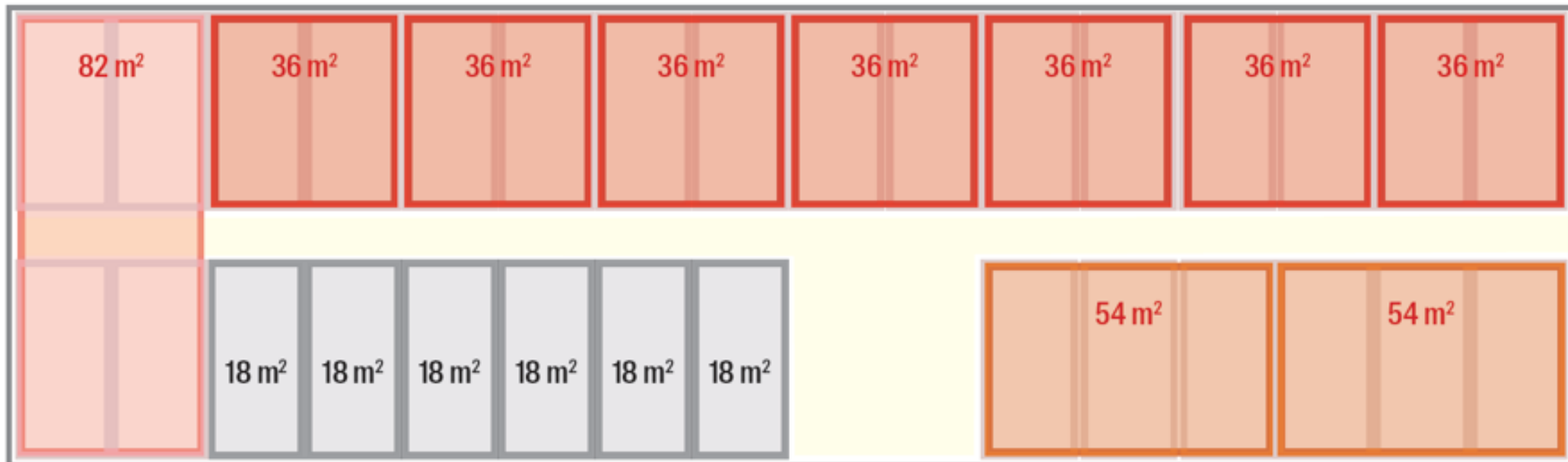


Wohnung



# Grundriss-Konzeption: Apartment Hotel / Boarding House

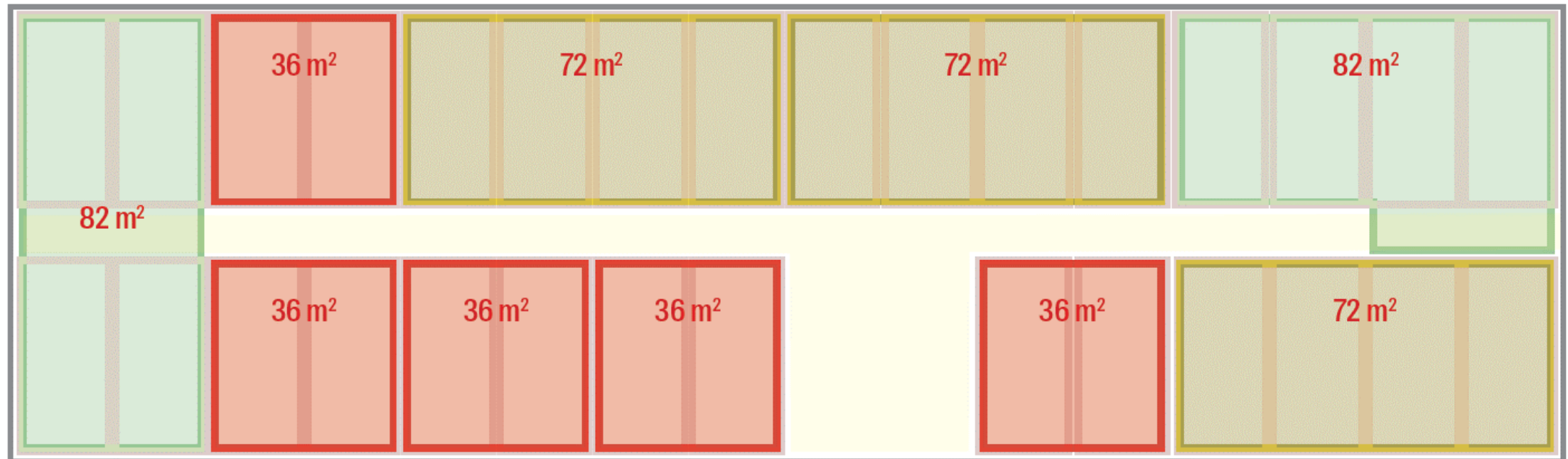
**Blaue Lagune**



- Umbaukosten aufgrund weniger Änderungsmaßnahmen tendenziell geringer
- Hoteleigene Serviceeinrichtungen können unter Umständen weiter genutzt werden

# Grundriss-Konzeption: Wohnungen / Mixed Use Konzepte

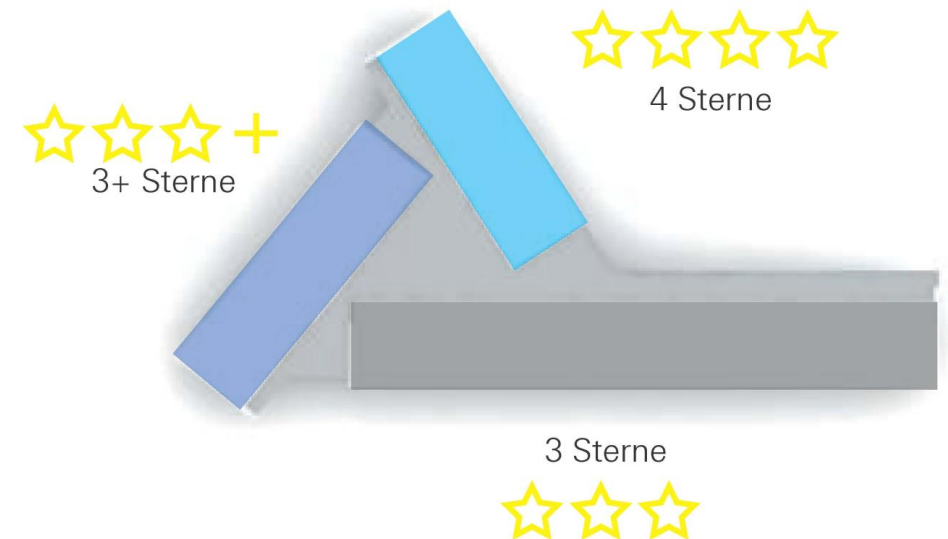
Blaue Lagune



- Je kleiner die Einheiten, desto geringer der Eingriff in vorhandene Strukturen
- Der Wechsel von gewerblicher zu wohnwirtschaftlicher Nutzung kann eine Hürde in Bezug auf die Raumordnung darstellen

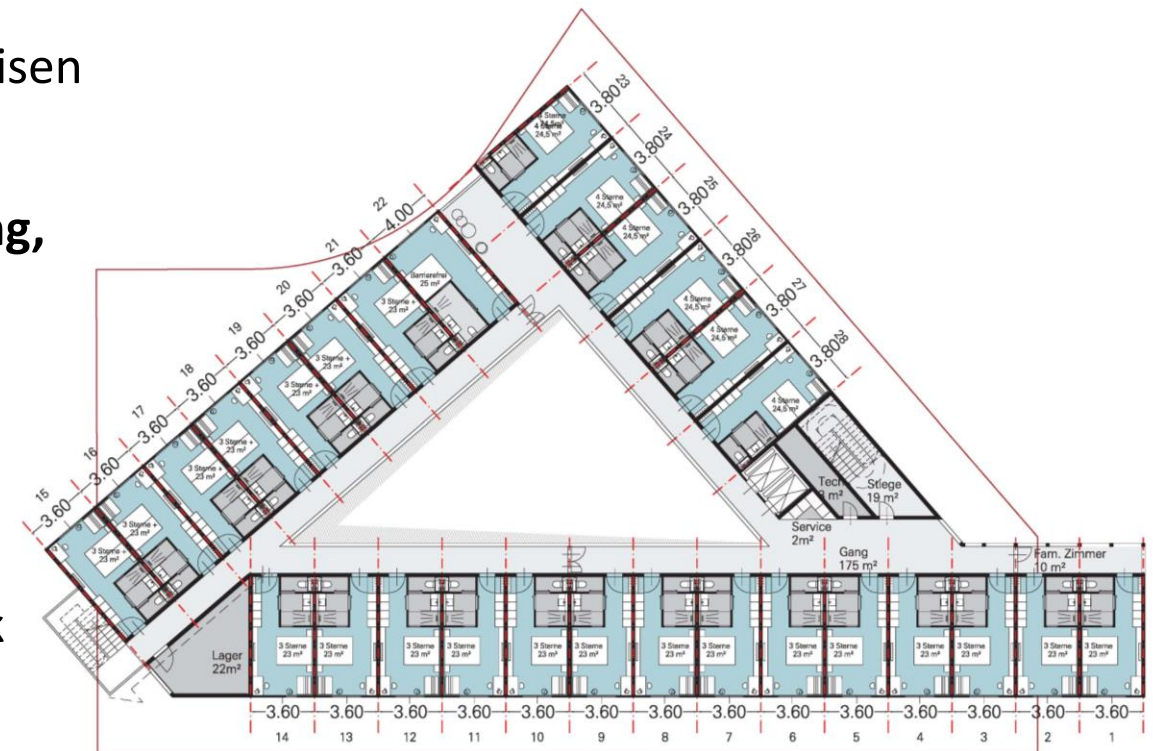
# Blaue Lagune: Wir zeigen wie's geht!

Nach Fertigstellung des Bauzentrums und des neuen Informations- und Konferenzentrums entsteht als weiterer Entwicklungsschritt das Hotelkompetenzzentrum Blaue Lagune mit Hotelbetrieb:  
78 Zimmer in drei Kategorien geplant



# Blaue Lagune: Gefragtes Know-How

- **Umfassendes Know-How** im Bereich der Vorfertigung und des Modulbaus, in allen Bauweisen (Holz, Stahl, Beton ...)
- Consulting für die Bereiche **Konzeption & Planung, Produktion, Ausstattung und Betrieb von Hotelimmobilien**
- Unterstützung bei der **Projekt- und Immobilienentwicklung**
- **Umfangreiches internationales Partnernetzwerk**
- Unterstützung bei der **Suche von Produzenten, Partner- und Zulieferfirmen** im In- und Ausland



**Kontakt:**

**Erich Benischek**

Blaue Lagune

[erich.benischek@blauelagune.at](mailto:erich.benischek@blauelagune.at)

M: +43 664 350 55 30

**Eigentümer und Herausgeber:**

Fertighauszentrum "Blaue Lagune"  
Verwaltungs GmbH & Co. KG  
Mariahilfer Straße 84  
A-1070 Wien

Sämtliche Pläne und Visualisierungen sowie ihre Teile sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nur zum privaten, wissenschaftlichen und nicht gewerblichen Gebrauch kopiert und ausgedruckt werden.

Die Angaben in dieser Druckschrift basieren auf unseren derzeitigen Kenntnissen und Erfahrungen. Sie stellen keine Zusicherung oder Zusagen im Rechtssinne dar. Bei den Darstellungen und Inhalten sind stets die besonderen Bedingungen des Einzelfalls zu berücksichtigen. Alle Rechte, Irrtümer und Druckfehler vorbehalten. Die Weitergabe, Vervielfältigung oder auch nur auszugsweise Verwendung des Inhaltes dieser Druckschrift ist ausdrücklich untersagt.

Aus Gründen der leichten Lesbarkeit wird auf eine geschlechtsspezifische Differenzierung, wie z.B. BesucherInnen verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für beide Geschlechter.