



Eine Sockelzone aus gelbem Sandstein, eine Gebäudehülle aus Profilitglas und ein abgesetzter Dachbereich sorgen für eine harmonische Gliederung des Gebäudes. Die kristalline Glasfassade wird nachts farbig hinterleuchtet und verleiht dem Haus eine einzigartige Ausstrahlung.

SAKS URBAN DESIGN HOTEL, KAISERSLAUTERN

Vom Schandfleck zum Ereignis

„Urban – Lifestyle – Design“ sind die Ansprüche, an denen sich das SAKS Hotel orientiert. Der Prototyp, der den Grundstein zu einer neuen Hotelgruppe bilden soll, ist in Kaiserslautern entstanden.

Eigentlich sollte sein erstes Hotel in Zürich stehen. Nun ist es die Heimatstadt Kaiserslautern, in der der Unternehmer mit dem schönen Namen Hans Sachs eröffnet hat. „Das ist ein Forschungsprojekt, ein „Dummy“,“ erklärt er. Ziel ist es, mit einem neuen Hotelprodukt in Serie zu gehen, das die Verlässlichkeit einer Marke mit der Individualität eines Privathotels verbindet. Die Schlagworte „Urban – Lifestyle

– Design“ stehen für Sachs für eine weltoffene, lässige Atmosphäre, in der sich Menschen unterschiedlicher Herkunft und sozialer Schichten wohlfühlen, ihren Platz finden, an dem sie das tun können, was sie möchten, ohne sich gesellschaftlichen Zwängen ausgesetzt zu fühlen. Ein Ort der Versammlung mit Niveau. Die drei Schlagworte wollen auf den ersten Blick allerdings so gar nicht in das wenig mondäne Kaiserslautern pas-

sen. Die pfälzische 100.000-Einwohner-Stadt zählt nur wenige Tourismus-Attraktionen, die wichtigste ist sicherlich das Fußballstadion auf dem Betzenberg. Kaiserslautern ist ein Industrie- und Universitätsstandort.

Der Anspruch „Urban – Lifestyle – Design“ entwickelt hier seinen eigenen Charme: In Zürich wäre es ein Hotel unter vielen gewesen. In Kaiserslautern dagegen ist es ein Ereignis, das Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der gesamten Stadt hat. Das heutige SAKS Hotel war bereits 2000 im Rohbau als Hotel entstanden, die anvisierte Betreibergesellschaft Rema meldete jedoch Insolvenz an, Ersatz ließ sich nicht finden und dem damaligen Investor ging das Geld aus. Seither stand das Gebäude leer. Kaum einer der Stadtverantwortlichen hatte mehr daran geglaubt, dass es sich in dieser Form einem sinnvollen Zweck zuführen ließe. Der Stiftsplatz ist einer der Hauptplätze der Stadt. Er wandelt sich zweimal wöchentlich als Marktplatz zum Ort der Begegnung. Während der Fußball-WM

trafen sich hier die „Lautrer“ zum Public Viewing. Die Baubaracke bildete eine Flanke des Platzes und war jahrelang Wohnort für Obdachlose und Tauben. Sogar von Abriss war die Rede. Sachs kaufte das Gebäude im zweiten Anlauf im Jahr 2010. Der Unternehmer hat sich in seiner Pfälzer Heimatstadt als Projektentwickler mit dem Um- und Neubau der Kinos sowie als Geschäftsführer des 80.000 m² Grundfläche umfassenden Konversionsprojekts PRE-Park einen Namen gemacht. Der Bezug zum Hotel entstand bereits, als er als Absolvent eines BWL-Studiums mit Schwerpunkt Immobilienmanagement bei seiner Diplomarbeit das Thema „Hotelentwicklung an B-Standorten“ wählte. Das schnelle und lukrative Geschäft der Projektentwicklung hatte ihn reich gemacht, aber, so sagt er, „ich möchte einmal im Leben auch etwas machen, das ich nicht morgen wieder als Besucher betrete“. Wichtig ist es Sachs, ein strukturiertes Hotelprodukt zu entwickeln, in dem die Abläufe immer gleich sind und von dem der Gast genau weiß, was ihn erwartet.



Bild: SAKS Hospitality (2)

Die geradlinige Formensprache setzt sich in den Zimmern fort. Im Bild die Junior Suite.

SCHLEGEL

stores concepts hotels

**Hoteleinrichtung & Möblierung
Ausbauleistungen & Gebäudetechnik
Generalunternehmerleistungen**



Saks Urban Design Hotel, Kaiserslautern
Innenarchitektur Zimmer: Prof. Gräf Architekten
Fotografie: MOMO Photodesign



Zum SAKS-Konzept gehört eine gut funktionierende Gastronomie, bei der der Eigentümer am liebsten mit urbanen Ketten wie Vapiano oder Starbucks kooperieren würde. In Kaiserslautern läuft die Küche in Eigenbetrieb, den Köchen kann der Gast durch eine rote Glasscheibe über die Schulter sehen.

Der ortsansässige Architekt Holger Gräf, der mit den Plänen beauftragt wurde, stand dem Projekt anfangs skeptisch gegenüber. „Das Gebäude hatte in der Stadt ein ganz und gar negatives Image“, sagt er heute. Die Bausubstanz selbst war gut, eine Deckenhöhe von knapp 2,50 m ließ jedoch nicht allzu viel planerischen Spielraum. Einen Estrich mit Trittschalldämmung zu verlegen, war nicht möglich, als Lösung dieses Problems bot sich die in den Teppich integrier-

te Trittschalldämmung des Herstellers Object Carpet an. Darüber hinaus konnte sich der Architekt mit der Fassade – ein hohles Schachbrettmuster aus Betonfertiglplatten – so gar nicht identifizieren. Der planerische Trick, mit dem sich dieses äußere Bild des Gebäudes auflösen ließ, ohne die Historie völlig zu verleugnen, bestand darin, sich von der bestehenden Hülle zu lösen und in Form einer vorgehängten Fassade ein neues Raster aufzulegen. Eine Gebäudehülle aus Profilitglas, das teilweise die bestehenden

Innentüren und Objektüren **NEU! mit Rauch- und Brandschutz!**

www.tueren-konzepte.de

48691 Vreden
 Fon +49 (0) 2564 - 398095
 Fax +49 (0) 2564 - 398071
 Mail: info@tueren-konzepte.de

KEIZERS
TÜREN + KONZEPTE

S T A N D O R T

Kaiserslautern

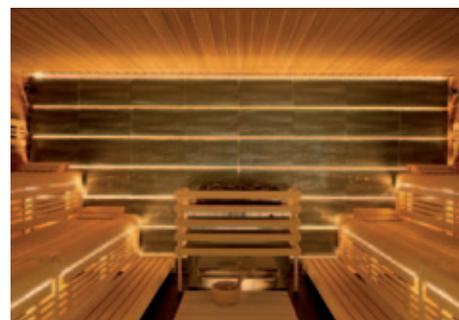
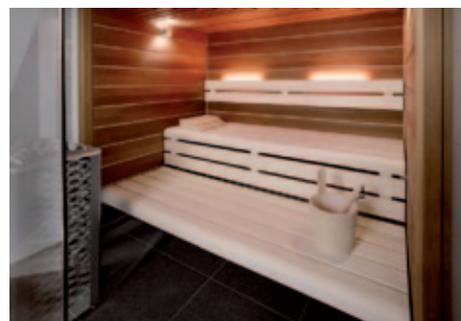
Im SAKS Hotel übernachten überwiegend Geschäftsreisende. 25 Prozent aller Gäste kommen aus dem Ausland. Kaiserslautern ist Dienstleistungs- und IT-Standort, darüber hinaus eine Universitätsstadt. Auf dem nahe gelegenen US-Militärflugplatz Ramstein ist das zentrale europäische Krankenhaus der Nato untergebracht. Die Stadt zählt 180.000 Übernachtungen jährlich, der RevPAR lag bislang bei 40 Euro, mit SAKS bei 58 Euro. SAKS selbst zählte im ersten Jahr 24.000 Übernachtungen. Dies entspricht einem Umsatz von 2,8 Mio. Euro. Die Auslastung betrug 64 Prozent, obwohl an den Wochenenden wenige Gäste einchecken. Es gibt drei weitere Vier-Sterne-Hotels in der Stadt, von denen Novotel mit 78 Zimmern das größte ist. SAKS ist jedoch hinsichtlich des Stils und der Kategorie Vier Sterne plus das einzige Hotel.



Ihr Spezialist
in allen
Saunafragen:



- Saunakabinen
- Dampfbäder
- Tauchbecken
- Infrarot-Kabinen
- Whirlpools



Corso Sauna Manufaktur GmbH
Ringstraße 13, 49134 Wallenhorst
Tel. +49(0)5407/2044, Fax: 2043
info@corso-saunamanufaktur.com
www.corso-saunamanufaktur.de



Bild: Prof. Gräf Architekten

Um das Gastronomiekonzept umsetzen zu können, erweiterte Architekt Holger Gräf das Parterre des Bestandsgebäudes im Süden. Dies war nur eingeschossig möglich, da sich unter der ausgebauten Fläche eine öffentliche Tiefgarage befindet, weshalb die Lasten gering gehalten werden mussten. Die Lounge lässt sich flexibel in den Tagungsbereich erweitern.

Fenster verdeckt, bestimmt heute das Bild. Sie wird nachts farbig hinterleuchtet und verleiht dem Haus eine einzigartige Ausstrahlung.

Um das Gastronomiekonzept mit Restaurant, Lounge und Lobby zu verwirklichen, war eine Erweiterung des Parterres zum Marktplatz hin notwendig. Dieser Anbau ließ sich aus statischen Gründen nur ebenerdig realisieren. Auch in die Höhe wurde der Rohbau noch einmal aufgestockt. In dem neuen Stockwerk befinden sich die sogenannten

„Spa-Suiten“ sowie der Wellnessbereich. Sachs war auch hier die Haptik wichtig, und so entschied er sich für Saunen der Firma Corso in schokoladenbraunem, weichem Holz. Architekt Holger Gräf tüftelte gemeinsam mit den Fachplanern so lange am Lüftungskonzept, bis die Klimaanlage nur einen kleinen Teil des Daches besetzten und auch optisch weitestgehend verschwanden. Auf diese Weise entstand ein Haus, das in seiner Außenerscheinung eine Harmonie aus den klassischen Komponenten Sockelzone, Hauptkörper und Kopf ausstrahlt.

In den Rezeptionsbereich gelangt Licht durch teilweise farbige Glasflächen. Über der angrenzenden Lobby sorgt eine doppelte Deckenhöhe für Luft.

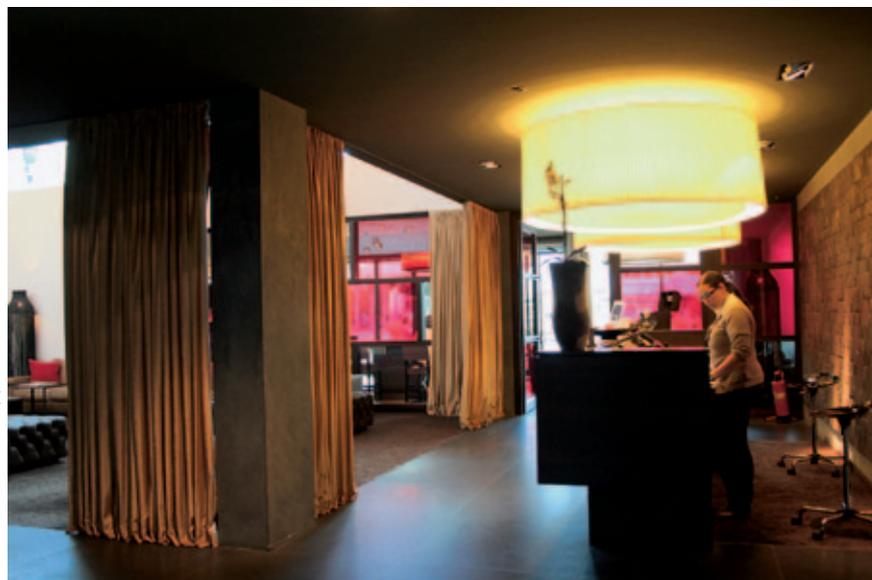


Bild: M. Scherer/hotelbau (2)

STECKBRIEF

Adresse:	SAKS Urban Design Hotel, Stiftsplatz 11 67655 Kaiserslautern
Investor und Betreiber:	SAKS Hospitality GmbH (Hans Sachs)
Klassifizierung:	4 Sterne plus
Eröffnung:	April 2011
Baujahr:	2000 (Rohbau)/2011
Investitionssumme:	1,3 Mio. Euro (Grundst./Gebäude) 9,2 Mio. Euro (Um- und Ausbau)
Architekt:	Prof. Gräf Architekten, Kaiserslautern
Innenarchitektur öffentl. Bereiche:	Edelweiß Design Atelier
Innenausbau öffentl. Bereiche:	Theo Albert
Innenarch. Zimmer:	Prof. Gräf Architekten
Innenausbau Zimmer:	Schlegel
Grundstücksgröße:	864 m ²
BGF:	5.584 m ²
Zimmeranzahl:	92
Zimmergrößen:	24/30/36 m ²
Zimmerpreise:	79 bis 139 Euro
Spa-/Fitnessbereich	280 m ²
Konferenzbereich:	320 m ² , plus Club 220 m ²

Ausrüster

Gebäudeleittechnik:	Proske Elektro
Klimatechnik:	Rieger/Samsung
Heizung:	Wieland und Partner
Lüftung:	TAK
Brandmeldezentrale:	Total Walther
Aufzüge:	Thyssen
Schließsystem:	Messerschmitt
Türen:	Keizers
Fenster/Sonnenschutz:	SFT
Beleuchtung:	Santa+Cole, Bocci
Schalter/Steckdosen:	Busch-Jäger
Medientechnik:	VS Medientechnik
Außenbestuhlung:	Dedon
Bodenbeläge:	Object Carpet
Textilien:	JAB/Dedar Milano
Matratzen:	FBF
Fernseher:	Samsung
Spa/Wellness:	Corso Saunabau
Sanitär:	Viega, Steinberg, Hitra

Die Vergabe der Innenarchitektur scheiterte teilweise an Sachs' Ansprüchen: „Ich brauche niemanden, der Zimmer plant, sondern jemanden, der SAKS versteht.“ Bei allen Büros für Hotel-Interior-Design, die er kontaktierte, fehlte ihm die Individualität. „Die SAKS-Philosophie ist nicht in weichgespülte vier Sterne zu pressen“, erklärt er. Der Unternehmer entwickelte schließlich zusammen mit dem Architekten selbst das Innendesign der Zimmer und vergab anschließend Einzelaufträge. „Das dauert länger, aber

nur dann ist es echt“, erklärt er enthusiastisch. Zwei Hoteleröffnungen im Jahr sind sein Ziel, da darf man sich am Anfang schon ein wenig intensiver mit dem Produkt beschäftigen. Als Standorte schweben Sachs die Metropolen Hamburg, München, Köln, Berlin, Zürich, Paris und London vor. Die Zimmer sollen überall gleich aussehen, die öffentlichen Bereiche würde er jedoch gerne von renommierten Architekten gestalten lassen.

Maxi Scherer ■



Bild: Prof. Gräf Architekten



Bild: SAKS Hospitality

iPhone Docking Station und HDMI-Kabel sowie Boxspring-Betten mit 23 cm dicken Matratzen von FBF sorgen für größtmöglichen Komfort auf den Zimmern. Die Möbel in Echtholzoptik bestehen aus belastbarem HPL. Individuelle Wannenslösungen in einzelnen Zimmern, ungewöhnliche Fensterausschnitte sowie Lautsprecher machen die Bäder attraktiv.