

# hotelbau

FACHZEITSCHRIFT FÜR HOTELIMMOBILIEN-ENTWICKLUNG

PATRICIA URQUIOLA

## Das Stue

ACCOR

## Novotel Hannover

KANNEWISCHER

# SPREEWALD THERME







Hier weiß der Gast,  
wo er hin muss:  
Intuitiv verleitet das  
offene Treppenhaus  
dazu, zu Fuß zu gehen.

Direkt neben der Spreewaldtherme hat das Spreewald Thermenhotel eröffnet. Die moderne Architektur stammt von 4A Architekten aus Stuttgart.



Bild: Jochen Stüber (2)

Die drei oberen Geschosse bilden durch die anthrazitfarbene Fassadenverkleidung sowie die einheitlichen, großformatigen Öffnungen mit teils farbigen Fensterlaibungen eine Einheit, die dank transparentem Erdgeschoss einen schwebenden Charakter erhält.



Der Plan des 1. Obergeschosses zeigt den zentralen Verlauf der Treppen im Grundriss. Trotz der Rautenform des Gebäudes sind die meisten Zimmer gleich geschnitten. Die Endzimmer im nördlichen Teil des Gebäudes lassen sich zum Flur hin durch Trenntüren zu Familiensuiten zusammenfassen.

Quelle: 4A Architekten

SPREEWALD THERMENHOTEL, BURG

## Schräge Treppe

**S**cherzfrage: Wohin fährt der Berliner, wenn er aus der Stadt heraus und ins Grüne will? Antwort: Ein Berliner verlässt Berlin nie! Will der Berliner dann aber doch ins Grüne, gehört der Spreewald zu einer seiner ersten Optionen. Dort wo sich die Spree anstelle eines Flussbetts über eine ganze Fläche ergießt und von Menschen in viele kleine Wassergärten – Fließbecken genannt – geleitet wurde, befindet sich traditionell ein touristisches Ausflugsgebiet, das die Aktivitäten der Gäste vor allem durch Kahnfahrten sowie ein gan-

zes Netz an ausgebauten Fahrradwegen prägt.

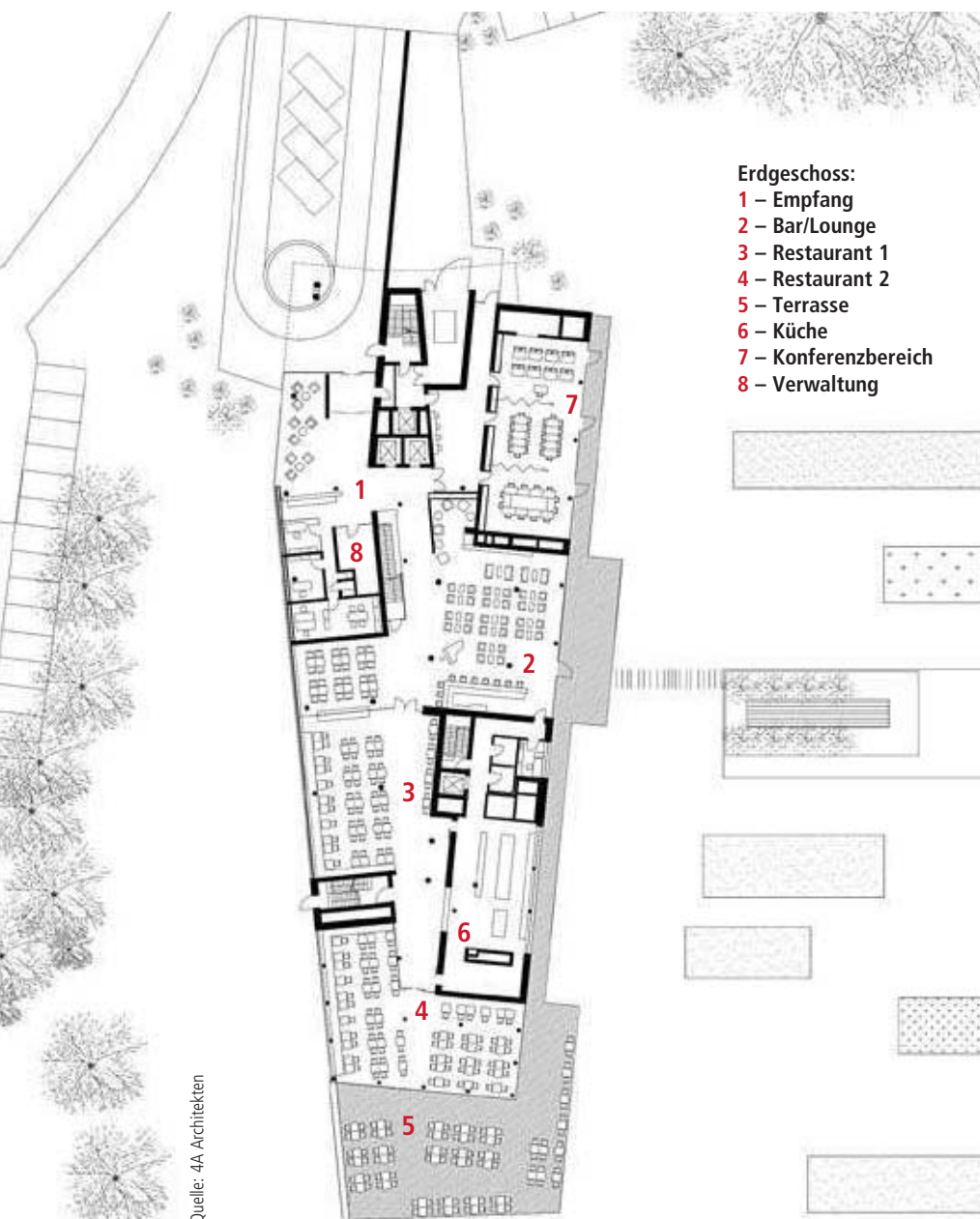
Die Spreewaldtherme wurde hier bereits 2005 eröffnet. Für die Kanewischer Gruppe war es der erste Betrieb im Eigenbesitz. Das 1972 gegründete Unternehmen hat sich als Gesamtdienstleister auf Beratung, Planung und Betrieb von Bädern spezialisiert und zählt heute 200 öffentliche Bäder, Sportbäder und Thermen zu seinem Portfolio. Die Spreewaldtherme bildet heute einen touristischen Anziehungspunkt in der



Im Erdgeschoss befinden sich der Empfang mit Eingangshalle und Konferenzbereich, eine Bar (Mitte) sowie das Restaurant (links) mit Küchentrakt. Dem Konferenzbereich ist ein separates Foyer vorgeschaltet. Die Lobby enthält eine in warmen Farben gestaltete Bibliothek (rechts).



Bild: Jochen Stüber



Quelle: 4A Architekten

Region, daher bestand Nachfrage für ein angeschlossenes Hotel mit direktem Zugang zur Therme.

### Moderne schlägt Tradition

Hinsichtlich der Architektur stand zunächst eine grundsätzliche Entscheidung an. Gerne hätte Dr. Stefan Kannewischer, Geschäftsführer der Kannewischer Management AG, einen traditionell geformten Baukörper gesehen. Schon beim Bau der Therme war jedoch die Kubatur von 34.000 m<sup>3</sup> ausschlaggebend dafür gewesen, dass letztlich nur ein modern geschnittenes Gebäude infrage kam, und Kannewischer war wichtig, dass der Gast Therme und Hotel innen wie außen aus einem Guss wahrnimmt. Deshalb entschied man sich für ein modernes Konzept, das mit 4A Architekten aus Stuttgart dieselben Planer umsetzen wie damals die Therme.

Anstelle eines Zweispanners entwarfen die Architekten einen langen rautenförmigen Bau in Nord-Süd-Richtung, dessen Mitte ein offenes Treppenhaus prägt. Zwei gegenläufige Treppen, die schräg zueinander stehen, führen durch die einzelnen Stockwerke. Der Gast kann den Verlauf von oben einsehen, was dazu auffordert, zu Fuß zu gehen, anstatt den Aufzug zu nutzen. Eine der Treppen endet im ersten Obergeschoss, von wo



Bild: Jochen Stüber



Bild: M. Scherer/hotelbau

aus der Bademantelgang zur Therme führt. Die andere endet, abgetrennt durch eine Glastür, im Erdgeschoss im Bereich der Bar, wo der Weg geradeaus ins Restaurant führt.

Es war ein Anliegen der Architekten, das Gebäude in den Kontext des benachbarten Spreewalds zu stellen und die Landschaft in das Gebäude fließen zu lassen. Fototapeten mit Motiven aus dem Spreewald zieren daher Flure und

Zimmer. Letztere erhielten durch zweiflügelige Türen einen schönen Ausblick auf die Umgebung, den der Gast nicht nur vom Bett, sondern auch vom Bad aus genießen kann, wenn er die Badezimmerspiegel zur Seite schiebt. Die öffentlichen



**APPIA**  
der innovative  
Hotel  
Kompletteinrichter



Der Weg zum  
perfekten Hotel

Eigene  
hausinterne  
Fertigung  
„alles aus  
einer Hand“



Perfekter  
Rundum-Service:  
Der Mehrwert für  
unsere Kunden

**APPIA**  
C O N T R A C T  
a part of SELVA group



Wir schaffen ein  
unverwechselbares  
Gesicht  
für Ihr Hotel



Dorfstr. 20  
D-84378 Dietersburg /  
Peterskirchen  
[www.appia-contract.com](http://www.appia-contract.com)

Ihr Ansprechpartner  
Eva-Maria Eglseer  
Tel.: +49 8565/9610-15  
Fax: +49 8565/9610-70  
[info@appia-contract.com](mailto:info@appia-contract.com)



STECKBRIEF

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Adresse:                        | Spreewald<br>Thermenhotel<br>Ringchaussee 152,<br>03096 Burg                                  |
| Betreiber/Eigentümer:           | Spreewald Therme<br>GmbH  |
| Klassifizierung:                | 4 Sterne  |
| Eröffnung:                      | 04. Dezember 2012   |
| Baujahr/Bauzeit:                | 2012/17 Monate  |
| Investor/<br>Projektentwickler: | Kanewischer<br>Management AG  |
| Investitionssumme:              | 12,7 Mio. Euro  |
| Generalunternehmer:             | Ed. Züblin AG   |
| Architekt/Innenarch.:           | 4a Architekten GmbH   |
| Innenausbau:                    | APPIA Contract GmbH   |
| Grundstücksgröße:               | 26.000 m <sup>2</sup>   |
| Bruttogrundfläche:              | 9.600 m <sup>2</sup>  |
| Zimmerfläche:                   | 2.158 m <sup>2</sup>  |
| Zimmeranzahl:                   | 83  |
| Standardzimmer:                 | 26 m <sup>2</sup>   |
| Zimmerpreise:                   | 65 - 78 Euro inkl. HP   |
| Konferenzbereich:               | 150 m <sup>2</sup>  |
| <b>Ausrüster</b>                |   |
| Klimatechnik:                   | MSR Kieback & Peter   |
| Heizung:                        | Zehnder, Brötje,<br>oventrop, YADOS   |
| Lüftung:                        | Wolf /Helios  |
| Brandmelder:                    | Notifier  |
| Aufzüge:                        | Thyssen   |
| Sonnenschutz:                   | Warema  |
| Bodenbeläge:                    | Agrob Buchtal,<br>Villeroy & Boch   |
| Trennwände:                     | Schäfer, Espero   |
| Abgehängte Decke:               | Knauf   |
| Beleuchtung:                    | Wila, Zumtobel,<br>Viabizzuno, Santa &<br>Cole, Bega  |
| Schalter/Steckdosen:            | Gira  |
| Medientechnik:                  | Dynacord  |
| Lose Möbel:                     | Andreu World,<br>metalmobil,<br>Maxdesign, swedese,<br>May, arper-pix,<br>Kristalia, Kusch+Co |
| Schließsystem:                  | Eccos Pro   |
| Safe:                           | Hartmann, Wosta   |
| Fernseher:                      | Samsung   |
| Sanitär:                        | hansgrohe, Viega,<br>Valera, Duravit  |



Bilder: Jochen Stüber/Spreewaldtherme (2)

Räume im Erdgeschoss sind vollverglast, sodass der massive Baukörper auf einem transparenten Sockel schwebt. Einzelne Wandscheiben, die teils aus dem Gebäude ragen, definieren den Raum und gliedern die unterschiedlichen Nutzungsbereiche im Erdgeschoss. Den Eingangsbereich etwa prägt eine lange Klinkermauer, die zugleich ein Tribut an das Baumaterial der Umgebung ist. Das Restaurant im südlichen Teil des Gebäudes öffnet sich zur Terrasse, die um das Gebäude führt. Geplant ist eine eigene Bootsanlegestelle direkt vor der Außengastronomie, sodass das Hotelrestaurant auch Ausflugsziel für Bootstouristen werden kann.

Bei der Fassadengestaltung der oberen Geschosse verwarfen die Planer aufgrund der Brandschutzverordnung sowie finanzieller Überlegungen die ursprünglichen Gedanken an eine Lärchenholzverschalung und eine vorgehängte Reet-Fassade. Auch optisch hätte das Lärchenholz in dem feuchten Gebiet vermutlich nicht die Wirkung gehabt, die es im Alpenraum erzielt: Es bestand die Gefahr, dass es schwarz wird anstatt zu versilbern. Daher entschieden sich die Architekten für anthrazitgraue Eternitplatten, mit denen auch Teile der Therme verkleidet sind. Farbige Elemente an den Fenstern lockern beim Hotel die massive Wirkung des Baukörpers auf.

Das Interieur der Therme enthält ausschließlich Grüntöne. Im Hotel dagegen verwenden die Architekten mit Rot, Gelb und Violett warme Farben, kombiniert mit Sichtbeton und Grau sowie mit viel Naturholz. Beispielsweise besteht der gesamte Fußboden des Restaurants aus Eichenparkett, während das Mobiliar auf den Zimmern aus dem im Spreewald wachsenden Erlenholz gefertigt ist. Sie erzielen damit eine junge, moderne Wirkung. Dabei geht die Zielgruppe quer durch alle Altersstufen: „Wir richten uns an alle, die Erholung suchen“, sagt Kanewischer. Gegen den Vergleich mit einem Wellnesshotel wehrt er sich. Dort suche der Gast Privatsphäre in einem kleinen Wellnessbereich, hier dagegen locke ihn gerade die Vielfalt des Angebots. „Der Thermenhoteltourismus ist ein eigenes Segment“, sagt er.

Die Spreewaldtherme selbst bietet acht Badebecken bis 38 Grad, sieben Saunen sowie ein Warmwasserbecken mit Strömungskanal. Hinzu kommen ein Dampfbad und eine Sole-Inhalation, ein Fitnessstudio sowie Behandlungsräume für Wellnessanwendungen. Das Ende des Bademantelganges mündet thermenseitig in einen Anbau, in dem in den nächsten Jahren weitere Ruhe- und Behandlungsräume entstehen sollen.

Maxi Scherer ■



8.-13. März



Das Zimmerkonzept nutzt die 26 m<sup>2</sup> Fläche maximal aus: Eine Schiebetür grenzt das Bad vom Flur ab. Ist die Tür offen, vergrößert sich der Waschtisch um ein Bord, das sonst Ablagefläche im Flur ist. Auf der Rückseite ist diese Ablage Teil des Betts, das somit in den Raum hineinragt. Die Einbaumöbel der Seitenwand sind multifunktional konzipiert. Zwischen Schreibtisch und Schrank bildet eine gepolsterte Strecke Sitzgelegenheit und zweite Kofferablage zugleich. Der Boden unter den Möbeln bleibt für Koffer frei. Die Badezimmerspiegel lassen sich zur Seite schieben und geben dann den Blick in den Spreewald oder auf den Fernseher frei. Dusch- und Toilettenabtrennung sind mit einer gläsernen Schwingtür versehen, die entweder die Dusche oder die Toilette schließt.

## BURG / SPREEWALD

Von Cottbus aus besuchen Tagesgäste den Spreewald und die Terme – für Berliner und Dresdner sind jedoch Übernachtungsmöglichkeiten gefragt. In 2012 verzeichnete die Gemeinde Burg 401.729 Übernachtungen, zu denen noch etwa 30 Prozent im Kleinvermieterbereich kommen. Damit lag die Gemeinde um 60 Prozent über der Zahl von 2002. Die Anzahl der Betriebe mit mehr als neun Betten stieg in dieser Zeit von 30 auf 45. Der Großteil des Übernachtungsangebots bewegt sich im 3-Sterne-Bereich. Luxus ist mit dem Hotel „Zur Bleiche“ abgedeckt, hinzu kommen mehrere 4-Sterne-Angebote in der näheren Umgebung, meist im Landhaus-Stil. Ein Haus mit moderner Ausstattung und Architektur in dieser Kategorie gab es bislang nicht. Die Salzsole, die die Terme speist, wird von der Kannewischer AG für die Gemeinde aus 1.350 m Tiefe gefördert. Die Saisonzeiten der Terme überschneiden sich mit den Saisonzeiten des Spreewalds als Tourismusregion.



Helena Lounge



Trinidad Dreisitzer



Xenia



Willow



Silent



Bild: Kannewischer



DR. STEFAN KANNEWISCHER

# Investieren in der Pampa

Vater und Bruder sind Ingenieure, er ist Betriebswirt: Dr. Stefan Kannewischer managt die Expansion der Kannewischer Holding, die sich auf die Beratung, Planung und den Betrieb öffentlicher Bäder spezialisiert hat. In 40 Jahren hat das Familienunternehmen die technische Gebäudeausrüstung von mehr als 200 Hallen- und Freibädern sowie Kur- und Thermalbädern geplant und betreibt heute fünf Thermen. Angeschlossen an die Spreewaldtherme entstand nun das erste Hotel im Eigenbesitz.

**Herr Kannewischer, warum gehen Sie jetzt unter die Hoteliers?**

Ohne das Hotel entgeht uns auf zweierlei Weise Business: Es gibt Gäste, die zwar die Therme besuchen, aber abends wieder heimfahren; mit dem Hotel lassen sie mehr Geld bei uns. Die andere Kategorie an Gästen kommt gar nicht erst zu uns, sondern fährt zu Wellnessanlagen, die sie vom Hotelzimmer aus im Bademantel erreichen können. Diese Möglichkeit haben wir bei der Spreewald Therme nun geschaffen. Der Thermen-

hoteltourismus wird in Deutschland immer mehr nachgefragt. In Österreich gehören zu zwei Drittel der Thermen eigene Hotels, in der Schweiz sind es 50 Prozent, in Deutschland hingegen liegt die Zahl bei 15 Prozent. Der Grund liegt in der Historie des Gesundheitswesens.

**Woher nehmen Sie die Kompetenz, Hotelier zu werden?**

Es ist leichter, als Thermenbetreiber Hotelier zu werden, denn als Hotelier Thermenbetreiber. In einer Therme ist der

Wellness &amp; Spa-Ausstatter finden

[www.hotelbau.com](http://www.hotelbau.com)




gesamte Keller voll von technischen Einrichtungen, wie in einer Fabrik. Damit kennen wir uns aus. Die Technik eines Hotels ist dagegen nicht sehr kompliziert und das Zimmerputzen werden wir auch hinbekommen. Am gastronomischen Konzept müssen wir noch arbeiten, aber wir sind hier auf einem guten Weg. Der wichtigste Unterschied sind Marketing und Vertrieb. Beim Hotel funktioniert das anders als bei einer Therme. Die Therme schließe ich auf und sage: ‚Hallo, kommt zu uns zum Baden!‘ Dann stehen Leute an der Kasse, von denen wir nichts wissen. Weder wie sie heißen, noch woher sie kommen. Beim Hotel muss ich den Gast direkt ansprechen und gehe auf Firmen zu, die Veranstaltungen buchen. Davor hatte ich am meisten Respekt.

**Und da haben Sie das Management des Hotels nicht Betreibern überlassen, die sich damit auskennen?**

Bei einem externen Betreiber besteht die Gefahr, dass der Auftritt von Hotel und Therme nicht aus einem Guss ist und die Manager beider Einrichtungen schlecht

zusammenarbeiten. Wir beschäftigen einen Betriebsleiter, der das operative Geschäft vor Ort für beide Anlagen zusammen verantwortet, und zusätzlich einen Hotelmanager, der ihm unterstellt ist. Einem Vertriebssystem in Form einer Hotelmarke wollten wir uns nicht anschließen, denn zu uns kommen überwiegend Freizeitgäste. Diese tendieren in der Regel zu Individualhotels.

**Planen Sie weitere Hotels?**

Die Stadt Bad Kissingen, deren Therme wir betreiben, sucht gerade einen Investor für ein Thermenhotel. Sie würde sich wünschen, dass wir auch dieses betreiben. Wir sind in Gesprächen.

**Wollen Sie dort nicht auch investieren?**

Nein, das entspräche nicht unserer Kernkompetenz. Ein eigenes Hotel macht für uns nur dort Sinn, wo auch die zugehörige Therme in unserem Besitz ist. Neben der Spreewaldtherme betreiben wir die Therme Bad Ems im Eigentum, die soeben eröffnet hat. Da unser Wach-

tum eigenkapitalfinanziert ist, haben wir im Moment nicht die finanziellen Mittel für ein weiteres Hotel. Es ist auch nicht unser Ziel, Hotelbetreiber zu werden, sondern an ausgewählten Standorten Hotels an unsere Thermen anzubinden.

**Wer investiert in Thermenhotels?**

Es ist sehr schwer, einen Investor für ein Thermenhotel zu finden. Große, institutionelle Investoren gehen nur in die Orte, die renommierte Berater empfehlen: vor allem A-, vereinzelt auch B-Standorte. In der Pampa, wo die Kurorte und damit auch unsere Thermen nun mal liegen und was touristisch ja auch interessant ist, wollen die Institutionellen nicht investieren. Für private Investoren dagegen ist es oft zu kompliziert zu überblicken, ob unser Konzept funktionieren könnte. Mit einer so spezialisierten Immobilie ist man schon sehr an die Nutzung gebunden. Dabei ist es unter Umständen cleverer, etwas zu tun, das andere nicht tun. Aber dazu braucht es Sachverständnis und ein bisschen Mut.

Maxi Scherer ■

## INNENANSICHTEN

### Plan unaufgeregert durchgezogen

Den Namen Kannevischer kennen nur Insider. Wer weiß schon, dass sich dahinter ein hochspezialisiertes Familienunternehmen mit jahrzehntelanger Erfahrung für öffentliche Bäder und Thermen verbirgt? Im Dezember 2012 haben Stefan und Jürgen Kannevischer den Sprung in die Hotellerie gewagt: mit dem ersten eigenen Hotel neben der eigenen Therme im Spreewald. Damit demokratisieren sie den „Thermen-Urlaub“ in dieser Region, denn wer sich bisher im Spreewald Gutes in Sachen Gesundheit tun wollte, dem blieb nur das feine, teurere Hotel Zur Bleiche. Das neue Hotel auf lockerem 4-Sterne-Niveau schafft eine bezahlbare Alternative. Was mir an den Kannevischer-Brüdern gefällt: Sie lassen sich nicht hetzen. Die Entscheidung fürs Hotel fiel erst, nachdem die Therme auf betriebswirtschaftlich gesunden Füßen stand und alle Rahmenbedingungen gecheckt waren. Viele Inves-

toren hätten aus Prestigesucht vermutlich beides gleichzeitig gebaut. So aber ist die 12,7-Millionen-Euro-Hotel-Investition (inkl. 4,4 Mio. aus dem Topf für UNESCO-Biosphärenreservate) überschaubar.

Mutig der Entschluss, keinen fremden Hotelbetreiber einzuschalten, „obwohl wir mit vielen geredet haben“, erzählte mir Jürgen Kannevischer. In seinen Augen gibt es für die Kombi aus Hotel und Therme kaum Kooperationspartner mit Know-how. Tut sich da eine Nische auf? Ich glaube schon, denn kurzfristige Regeneration und vorbeugende Gesundheitsmaßnahmen gewinnen immer mehr an Bedeutung. Wer diese „ernsten“ Stichworte mit Freizeit, Erholung und Spaß kombiniert, hat gewonnen. Allerdings gibt es auch Leidensgeschichten in diesem Segment – etwa die Thermen-Hotel-Kombination in Meran, die trotz superschickem Matteo-Thun-Design im Hotel und direkter



**Maria Pütz-Willems ist Chefredakteurin der Internetplattform [www.hospitalityinside.com](http://www.hospitalityinside.com).**

Anbindung an die Therme nicht funktionierte. Oder an das total vernachlässigte, ehemalige Steigenberger Hotel auf Rügen, das sich als Thermen-Hotel verkaufte, obwohl die Therme relativ weit entfernt lag. Eine Kette von Kosten und Konzeptfehlern brachte in beiden Fällen Therme und Hotel in Schwierigkeiten. Insofern tut es gut, mal wieder auf zwei Spezialisten zu treffen, die ihre Immobilienprojekte und -konzepte nicht als eitle Bühne sehen.

Maria Pütz-Willems