



## GRÄTZLHOTEL Wien

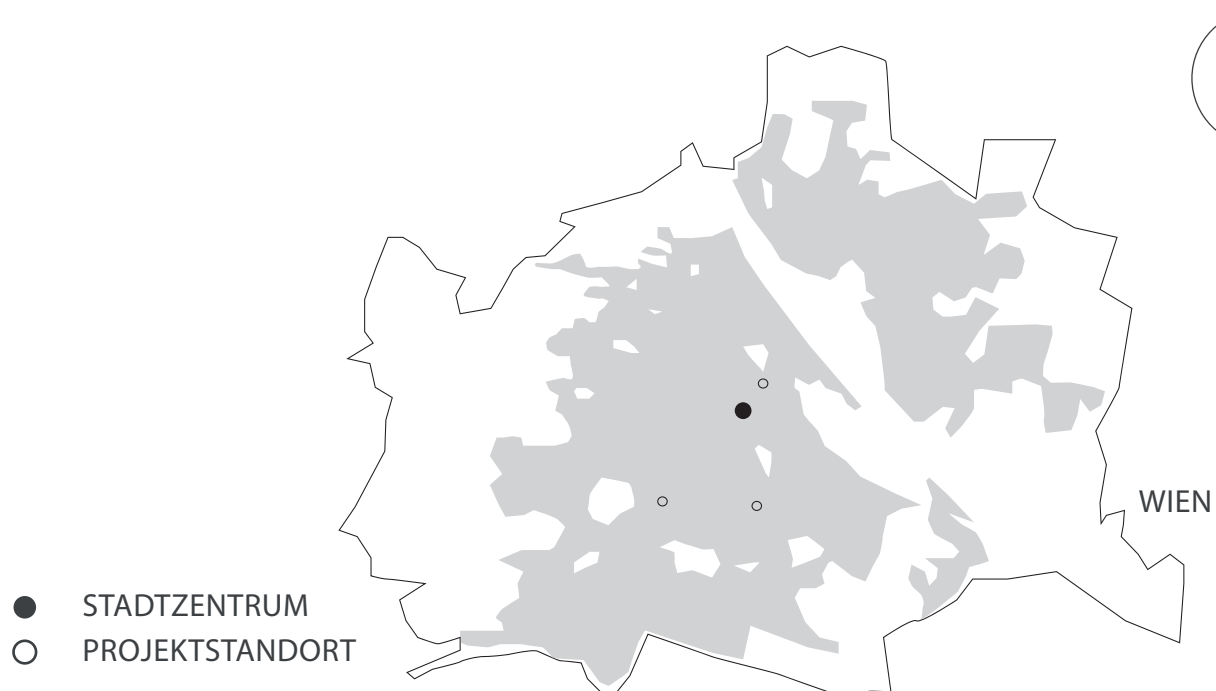
### AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN

Stadttyp: Großstadt/Metropole (1.800.000 Einwohner)  
Zentrentyp: Quartierszentrum  
Start: 2011



Zentrumsfunktion

### LAGE DER INNENSTADT UND DES PROJEKTES IN DER STADT



### AUSGANGSLAGE IM ZENTRUM - POTENZIALE UND PROBLEME DER ZENTRUMSENTWICKLUNG

Die Hauptstadt Österreichs ist als touristisches Ziel weltweit beliebt und will sich mit seiner „Tourismusstrategie 2020“ noch besser im internationalen Vergleich und Wettbewerb aufstellen. Ein Trend im Städtetourismus folgt den individualisierten Wünschen vieler Besucher, nicht nur die großen Sehenswürdigkeiten zu besuchen, sondern auch authentisch den Wiener Alltag zu erleben und direkt mit den Einwohnern in Kontakt zu treten.

Diese veränderten Ansprüche und Erwartungen von Touristen treffen auf sich verändernde Nutzungen von Erdgeschosszonen in der Stadt. Während in den großen und zentralen Einkaufsstraßen reger Betrieb herrscht, schließen in Nebenlagen und in den Stadtteilen viele kleine Geschäfte oder Handwerksbetriebe. Häufig werden die ehemaligen Ladenlokale („Gasselnlokale“) als Garagen- oder Lagerräu-

me nachgenutzt, was zu einem unattraktiven Straßenbild führt. In vielen Quartieren entwickelt sich jedoch ein Trend zur Nachnutzung von Ladenlokalen durch Gastronomie, Kreativbüros oder als Hotelräume - wie in diesem Beispiel.

Kleine Nachbarschaften oder Quartiere heißen in Wien „Grätzl“. Dies ist die kleinste urbane Einheit, sozusagen das „Dorf in der Stadt“. Die drei „Grätzl“ des hier vorgestellten Projekts liegen alle zentrumsnah unweit der Wiener Innenstadt: Karmelitermarkt, Meidlinger Markt und Belvedere.



## PROJEKTANSATZ ZUR TRANSFORMATION



Themen und Maßnahmen

### ZIELSETZUNGEN

- Umnutzung leerstehender Ladenlokale durch publikumsbezogene neue Nutzungen
- Schaffung von Synergien zwischen verschiedenen gewerblichen Angeboten im Quartier
- Attraktivitätssteigerung der Quartiere
- Reaktion auf veränderte touristische Nachfrage

### KURZBESCHREIBUNG

Das „Grätzlhotel“ ist ein dezentrales System von Ferienwohnungen bzw. Hotelzimmern in drei Wiener Quartieren. Der Organisator, die Urbanauts Hospitality Group, bietet lediglich die Übernachtungen an. Die weitere Infrastruktur und der Service für die Hotelgäste sind in das Quartier ausgelagert, welches als „Hotellobbys“ fungiert. So wird die Rezeption zum Teil von Restaurants übernommen oder von Marktständen, an denen die Gäste als „Wiener auf Zeit“ auch gleich Tipps direkt von den Einheimischen erhalten. Das Frühstück wird von Cafés im Quartier angeboten,

ebenso gibt es weitere Gastronomie, Wellness-Angebote, Kultur und Unterhaltung im Grätzl. Die kooperierenden Geschäftsleute und Kulturanbieter werden als „Fellows“ bezeichnet. Das „grätzlhotel“ versteht sich selbst als eine „professionelle Antwort auf den Airbnb-Trend: Es ermöglicht einen Aufenthalt, so individuell wie in einer Privatwohnung, aber umsorgt wie in einem Hotel“.

### EINDRÜCKE



Szene auf dem Karmelitermarkt



Zimmer in einem ehemaligen Ladenlokal



# PROJEKTANSATZ ZUR TRANSFORMATION



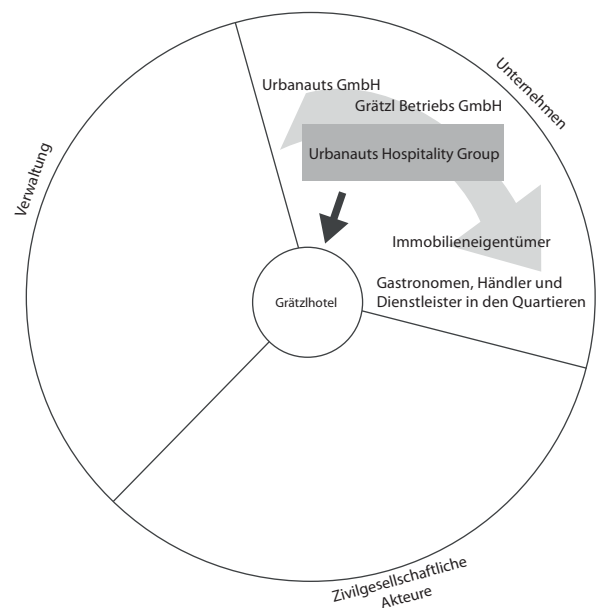
## Akteursstrukturen

### SCHLÜSSELAKTEURE, GOVERNANCE, TRÄGERSTRUKTUREN UND PROZESSE

Das Konzept wurde in einer Kooperation von Experten aus Hotellerie, Architektur und Marketing entwickelt. Eine Gruppe von Architekturstudenten gründete 2011 die „Urbanauts GmbH“ zur Umnutzung von leerstehenden Ladenlokalen und Werkstätten. Eine zweite Gruppe, die „Grätzl Betriebs GmbH“, hatte hierfür bereits ein Konzept entwickelt, aber noch nicht umgesetzt. Ende 2015 gründeten beide gemeinsam die „Urbanauts Hospitality Group“ zur Realisierung des grätzlhotels.

Die Betreibergesellschaft pachtet die Ladenlokale für mindestens zehn Jahre.

Gewerbliche Kooperationspartner im Quartier („Fellows“) werden eingebunden, z. B. Gastronomen, aber auch Kulturanbieter.



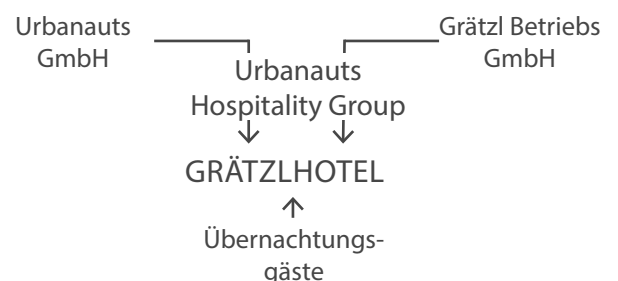
## Finanzierung

### FINANZIERUNG

Das Projekt erhält keine Fördermittel und wird nur durch privates Eigenkapital finanziert.

Die URBANAUTS Hospitality Group befindet sich zu gleichen Teilen im Besitz der Grätzl Betriebs GmbH und der URBANAUTS GmbH.

Die Betreibergesellschaft pachtet die Flächen (Ladenlokale) für mindestens zehn Jahre und vermietet diese an die Gäste weiter.





## BEWERTUNG



## INNOVATIONS- UND INFORMATIONSGEHALT, ÜBERTRAGBARKEIT

**Ökonomische Innovation**

- Neue „Hotelkonzepte“ (Hostels, Streuhotels, individualisierte Hotels etc.) als Nachnutzung für leerstehende Gewerbeflächen, z. B. Ladenlokale im EG oder auch ganze Immobilien (z. B. Bürohäuser)
- Das Konzept dezentraler Beherbergungsangebote („Streuhotels“) gibt es auch in anderen Städten
- In der Regel keine temporäre Zwischennutzung, sondern längerfristige gewerbliche Nutzung
- Reaktion auf veränderte Bedarfe und Nachfrage im Tourismus: Städtetourismus, Individualisierung

**Übertragbarkeit**

- Bezüglich der Übertragbarkeit müssen verschiedene Herausforderungen berücksichtigt werden:
  - **Lage:** Makro- und Mikro-Standort müssen attraktiv sein (ausreichende touristische Nachfrage)
  - **Miethöhen:** Räume dürfen nicht zu teuer sein, daher bieten sich vor allem Nebenlagen an

- **Volumen / Verfügbarkeit:** Mindestanzahl von Betten bzw. Zimmern in räumlicher Nähe, um den organisatorischen Aufwand zu minimieren
- **Genehmigung:** Nutzung von Ladenlokalen als Hotelzimmer bedarf einer Umwidmung der Flächennutzung in eine Beherbergungsstätte. Dies ist leichter als bei einer Umnutzung zum Wohnen, da die Ladenlokale schon vorher gewerblich genutzt wurden
- **Lokale Besonderheiten:** Struktur der Grätzl und Tradition der Gassenlokale in Wien

*„Was ein funktionierendes Grätzl hotel braucht, ist ein gutes Tourismusaufkommen und eine gute Lage in der zweiten Reihe.“ (Markus Kaplan, Urbanauts Hospitality Group)*

## KONTAKT UND WEITERE INFORMATIONEN

grätzlhotel

Favoritenstraße 17/3–5, A - 1040 Wien, Telefon: +43 1 20 83 904

hello@graetzlhotel.com, www.graetzlhotel.com

**Quellen:**

Presseinformationen Grätzlhotel

Sandra Hoffmann (2016): Grätzlhotel, Wien. Unikate mit Anschluss. In: Hotelbau, Heft 6, 2016

Kalandides, Kather, Köper, Landesinitiative StadtBauKultur NRW 2020 (Hrsg.)(2016): Gute Geschäfte. Was kommt nach dem Einzelhandel?

Karina Meißner (2017): Übernachten in der Auslage? Das horizontale Erdgeschosshotel als Umnutzungsperspektive für leerstehende Ladenlo-kale im Erdgeschoss. Master-Thesis an der HafenCity Universität Hamburg.

Dieser Steckbrief entstand im Rahmen des Projektes TransZ ([www.transz.de](http://www.transz.de)).

Autorenteam: HafenCity Universität Hamburg HCU, Fachbereich Stadtplanung,

Kontakt: [stefan.kreutz@hcu-hamburg.de](mailto:stefan.kreutz@hcu-hamburg.de)