

„Fensterlose Hotelzimmer sind Teil des Megatrends Small Architecture.“

Muss ein Hotelzimmer ein Fenster haben? Die hannoverschen Hoteliers Andreas Wienecke und Oliver Blume sagen nein, das Bauamt der Stadt Hannover sagt ja. Das Verwaltungsgericht

Hannover hat am 26. Januar im Sinne der Hoteliers entschieden. Und so bekommt die niedersächsische Landeshauptstadt noch in diesem Jahr zwei Hotels mit fensterlosen Zimmern – eines entwickelt Andreas Wienecke im ehemaligen Restaurant Naxos in der Osterstraße, das andere Oliver Blume neben dem Astor Kino in der Nikolaistraße. Wir sprachen mit beiden Unternehmern über den Rechtsstreit und die Hintergründe.

Im Interview: Die Hoteliers
Andreas Wienecke und Oliver Blume



Herr Wienecke, Sie betreiben das Cityhotel Thüringer Hof in der Osterstraße. In ihm integriert ist unter der Marke Bed'n Budget auch ein Hostel-Angebot. Jetzt wollen Sie nebenan im ehemaligen Restaurant Naxos zusätzlich fensterlose Zimmer vermieten. Warum?

Erstens weil es einen Markt für dieses Angebot gibt und zweitens weil es baulich nicht anders möglich ist. Der ehemalige Gastraum reicht sehr weit ins Innere des Gebäudes, sodass eine Ausstattung der Zimmer mit Fenstern nicht möglich ist. Aber wenn Sie ein Zimmer nur buchen, um darin zu übernachten, brauchen Sie dort wirklich einen Blick nach draußen, in die Dunkelheit?

Welche Zielgruppe wollen Sie mit Ihrem Angebot ansprechen?

Vor allem junge Städtetouristen, die an Kultur, Events und Shopping interessiert sind und preiswert übernachten wollen. Diese brauchen keinen großen Komfort, sondern nur eine günstige Schlafgelegenheit. Und diese wollen wir ihnen citynah mit einem Bettenpreis ab 17

Euro auch anbieten können. Ich wundere mich sowieso, dass ich in Hannover mit meinem City-Hostel in der Osterstraße und dem Expo-Hostel an der Hildesheimer Straße immer noch der einzige Hostel-Anbieter bin. Vor zehn Jahren habe ich mit dem Thema „Bed'n Budget“ angefangen und so jährlich rund 20.000 Gäste nach Hannover geholt. Schauen Sie nach Hamburg oder Berlin, dort gibt es hunderte Hostels, Hannover befindet sich bei diesem Thema noch im Tiefschlaf.

Und auch Sie wollen Hannover wachküssen, Herr Blume?

Absolut. In Hannover wurden 2018 neue Hotelbauten mit rund 2.600 Zimmern genehmigt, das entspricht rund 25 % der aktuellen Kapazität. Aber zwei Anträge für Discount-Hotels wurden von der Bauverwaltung abgelehnt, warum? Und was mich noch mehr verwundert: Die Bauanträge von Herrn Wienecke und mir wurden sogar in einem Antrag zusammen gefasst. Das ist eigentlich keine gängige Rechtspraxis.

Andreas Wienecke und Oliver Blume vor dem Cityhotel Thüringer Hof

Bei Ihnen kommt hinzu, dass Sie seit Mai 2017 in Göttingen mit dem dortigen Boxhotel bereits ein Hotel mit 65 fensterlosen Zimmern betreiben. Warum ist in Göttingen etwas erlaubt, das in Hannover verboten ist?

Das fragen wir uns auch. Es gibt eine Landesbauordnung, die in ganz Niedersachsen Anwendung findet. Scheinbar ist das in Hannover Auslegungs- oder noch schlimmer: Geschmacksache.

Mit welchen Argumenten wurde denn Ihr Bauantrag abgelehnt?

Hauptsächlich ging es um den Brandschutz und die Aufenthaltsqualität. Dabei hat die Feuerwehr in Hannover unser Brandschutzkonzept für das Boxhotel ausdrücklich gelobt. Es ist ein Irrglaube, dass sich im Brandfall ein Hotelgast über ein zu öffnendes Fenster ins Freie retten muss. Der Fluchtweg muss immer über die Hotelflure führen. Im Übrigen gibt es auf der Welt

tausende Hotels, in denen sich die Fenster aus Sicherheitsaspekten gar nicht öffnen lassen. Ein Fenster ist in der Hotelbranche kein offizieller Fluchtweg!

Und wie ist es um die Aufenthaltsqualität in fensterlosen Hotelzimmern bestellt, Thema Frischluft...

Wir pumpen täglich eine Million Liter gefilterte Frischluft in ein fensterloses Hotelzimmer. Die Luft ist dort sogar besser als bei geöffnetem Fenster, über das Staub, Pollen und Autoabgase eindringen können. Unsere Gäste in Göttingen bescheinigen uns regelmäßig einen guten Schlafkomfort. Kein Wunder, wir haben alle Boxen mit den Testsieger-Matratzen der Stiftung Warentest ausgestattet.

Aber fühlt man sich in einem 6 qm Zimmer nicht sehr beengt?

Nein. Unsere Zimmer vermitteln durch die Deckenhöhe von fast 4 m und ihrem Aufbau mit zwei Etagen ein echtes Raumgefühl.

Hat die Bauverwaltung in ihrem Ablehnungsbescheid nicht bemängelt, dass durch die Enge und das mangelnde Tageslicht ein Hotelgast psychische Schäden davontragen könnte?

Dann müssten nach einer Kreuzfahrt ja alle Gäste, die eine innenliegende Kabine ohne Fenster hatten, mit einem Trauma von Bord gehen. Das kann ich mir nicht vorstellen. Was mich aber noch viel mehr ärgert im Ablehnungsbescheid ist der Vorwurf, wir könnten durch die Vermietung dieser kleinen Boxen einen überdurchschnittlich hohen Gewinn erwirtschaften. Müssen wir uns jetzt dafür schämen, dass wir ein lukratives Geschäftsmodell entwickelt haben?

Aber liegt es nicht nahe, dass jetzt jeder findige Immobilienbesitzer seine Kellerräume an klamme Hotelgäste vermietet?

Nein. Erstens muss jedes Hotelzimmer mindestens eine Deckenhöhe von 2,40 m haben und zweitens sind die Kosten für einen nutzungsgerechten Ausbau, Stichwort Luftfilter- und Brandmeldeanlage, sehr hoch. Außerdem spricht es sich über Bewertungsportale im Internet sehr schnell herum, wenn irgendwo nur abgezockt wird.

Herr Wienecke, wie geht es jetzt weiter mit der erhofften Baugenehmigung?

Noch ist das Urteil nicht rechtskräftig. Bis Ende Februar erwarten wir die Urteilsbegründung. Dann muss die Bauverwaltung entscheiden, ob sie gegen das Urteil vorgeht. Ich hoffe, uns bleiben weitere Rechtsmittel erspart.

Sie stehen aber schon in den Startlöchern, oder?

Das Naxos ist entkernt. Wenn wir jetzt schnell die Baugenehmigung bekommen, können wir in sechs Monaten unsere fensterlosen Zimmer am Markt platzieren. Wir planen aktuell zehn mit insgesamt 75 Betten – verfügbar in 2- bis 8-Bettzimmern.

Und wie ist die Lage bei Ihnen, Herr Blume?

Mit der Urteilsverkündung wurde uns automatisch eine Baugenehmigung für unser Boxhotel am Astor Kino erteilt. Die Bauarbeiter sind beauftragt, das Baumaterial bestellt. Ich hoffe, dass wir im Juni oder Juli unser Boxhotel mit 104 Zimmern eröffnen können.



4-Bett-Zimmer im Expo-Hostel an der Hildesheimer Straße

Haben Sie schon weitere Pläne?

Wir wollen weiter expandieren, Pläne für weitere Boxhotels in sieben deutschen Städten liegen in der Schublade. Der Streit in Hannover hat uns im vollen Galopp die Beine weggezogen. Die verlorene Zeit müssen wir jetzt aufholen.

In welchem Preissegment liegen Ihre Boxhotelzimmer in Hannover?

Bei 24,99 bis 34,99 Euro pro Box.

Klingt nach streng kalkulierten Apothekerpreisen...

In der Tat komme ich aus der Apothekerbranche, habe mit der easyApotheke die erste Discount-Apotheke in Deutschland gegründet, erst als Versandhandel, später auch mit stationären Apotheken. Ich mag es einfach, disruptive Geschäftskonzepte zu entwickeln, die den Markt aufmischen. Auch unsere Boxhotels sehe ich in dieser Rulebreaker-Tradition. Small Architecture ist ein Megatrend. Weltweit wird der Raum als Ressource immer knapper, Stichwort Tiny Houses. Hier sind kreative Lösungen gefordert. Und wenn die Zukunftsforscher sagen, dass sich der Tourismus dahingehend verändert, dass in einem Hotel das Aufenthaltsthema an Relevanz verliert und das reine Übernachten die Oberhand gewinnt, dann setzen wir mit unseren fensterlosen, günstigen Boxhotels genau dort an. Das mag Bauverwaltungen stören, aufhalten lassen sich solche Megatrends aber meistens nicht. Unser Boxhotel ist Göttingen ist seit seiner Eröffnung an den Wochenenden immer ausgebucht. Bis zu 20.000 Gäste pro Jahr hat das in die Stadt gespült. Wenn eine Nachfrage für ein Angebot besteht, warum soll man diese dann nicht bedienen?



Ein fensterloses Zimmer aus dem Boxhotel Göttingen