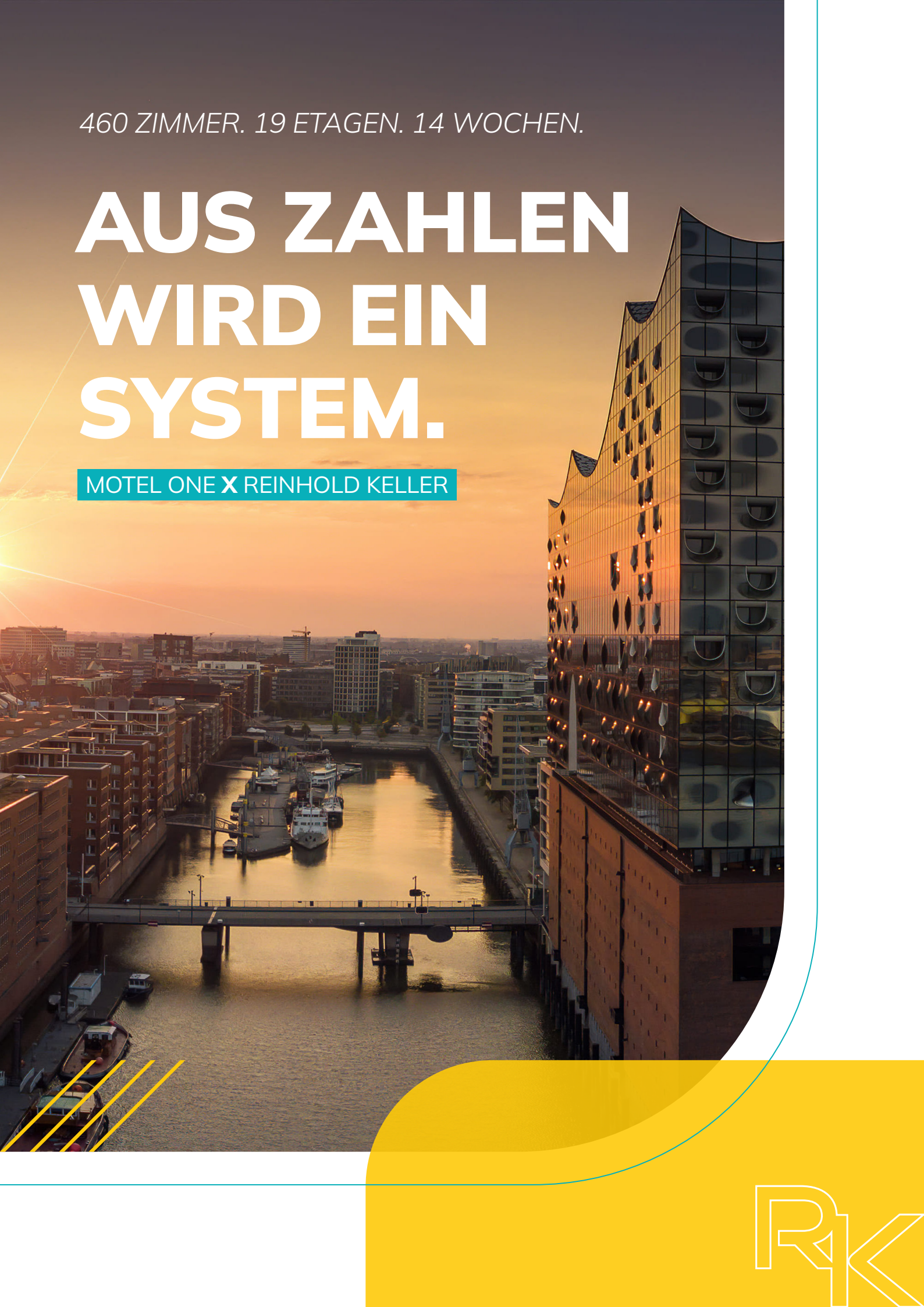


460 ZIMMER. 19 ETAGEN. 14 WOCHEN.

AUS ZAHLEN WIRD EIN SYSTEM.

MOTEL ONE X REINHOLD KELLER



VON ANFANG AN IM TAKT.



Ein Hotelumbau dieser Größenordnung beginnt nicht erst auf der Baustelle.

Er beginnt dort, wo aus Zahlen ein Plan wird, Zimmer in Bauabschnitte gegliedert werden, Materialien Teil koordinierter Lieferketten werden und die einzelnen Etagen einem festen Ablauf folgen. So entsteht aus vielen Einzelaufgaben ein abgestimmter Projektablauf.

Beim Motel One Hamburg-Alster musste all das gleichzeitig funktionieren. **460 Zimmer** auf **19 Obergeschossen** wurden innerhalb von **14 Wochen** umgebaut, während der Hotelbetrieb weiterlief und parallel auch Arbeiten in der Lobby stattfanden.

Für REINHOLD KELLER bedeutete das, Planung, Möbelproduktion, Montage, Logistik und Generalunternehmerleistungen in **einem koordinierten Prozess** zusammenzuführen. Damit lag die gesamte Projektentwicklung in den Händen eines Partners.

*DIE ZAHLEN ZEIGTEN
DIE DIMENSION. ENT-
SCHEIDEND WAR DIE
ABSTIMMUNG VON UM-
BAU UND LAUFENDEM
HOTELBETRIEB.*





Das **Motel One Hamburg-Alster** liegt zentral in einem dicht bebauten städtischen Umfeld mit sehr guter Verkehrsanbindung. Das bestehende Gebäude und der laufende Hotelbetrieb bildeten den Rahmen für den Umbau.

Der **Umbau eines Bestandsgebäudes** folgt anderen Regeln. Während Teile des Hotels weiterhin genutzt wurden, wurden andere Bereiche abschnittsweise außer Betrieb genommen und umgebaut. Zu keinem Zeitpunkt durfte mehr als die Hälfte der Zimmer gleichzeitig außer Betrieb sein.

Jeder Bauabschnitt musste deshalb nicht nur mit dem **Bauzeitenplan**, sondern auch mit dem **täglichen Hotelbetrieb** abgestimmt werden. Wege der Gäste, Aufzüge, Zeitfenster für lärmintensive Arbeiten, Lieferungen und die Abstimmung mit dem Hotel wurden Teil des gesamten Ablaufs. Zimmer wurden außer Betrieb genommen, umgebaut, geprüft und anschließend wieder für den Hotelbetrieb freigegeben.

REINHOLD KELLER entwickelte einen **Ablauf, der Baustelle und Hotelbetrieb miteinander verband**. Die Herausforderung lag nicht allein in der Anzahl der Zimmer. Der gesamte Umbau musste umgesetzt werden, während das Hotel geöffnet blieb.

UMBAU BEI LAUFENDEM BETRIEB.

GRÖSSE BRAUCHT SYSTEM.

Die Dimension des Projekts zeigte sich vor allem darin, wie viele Bereiche gleichzeitig geplant, umgebaut und koordiniert werden mussten.

Zeitweise befanden sich **276 Zimmer parallel im Umbau**. Gleichzeitig wurde auf **zehn Etagen** gearbeitet, während auch die Lobby Teil der Baumaßnahmen war. Das Projekt umfasste zehn Bauabschnitte, zwei zusätzliche Bauabschnitte für die Lobby und zu Spitzenzeiten rund 100 Handwerker auf der Baustelle.

Damit der Umfang beherrschbar blieb, wurden die Zimmer abschnittsweise von den unteren Etagen nach oben umgebaut. **Jeder Bauabschnitt** umfasste **zwei Etagen**. Woche für Woche ging es weiter nach oben.

Pro Woche wurden rund **56 Zimmer** umgebaut. Vorbereitung, Wand- und Bodenarbeiten, Elektroarbeiten, Möbelmontage, Prüfung und Übergabe folgten dabei einem festgelegten Ablauf. RK stimmte Möbelproduktion, Vormontage, Lie-

*BAUABSCHNITT FÜR
BAUABSCHNITT GING ES
VORAN. ENTSCHEIDEND
WAR DIE ABSTIMMUNG
ALLER SCHRITTE.*



ferung, Montage und Logistik auf die jeweiligen Bauabschnitte ab und koordinierte gleichzeitig die Gewerke, die Bauleitung und sämtliche Schnittstellen. Dadurch konnten die Bauabschnitte mit möglichst geringer Verzögerung aufeinanderfolgen.

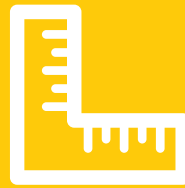
Die **Logistik** war ein zentraler Bestandteil dieses Systems. Aufgrund der begrenzten Flächen vor Ort und lediglich zwei verfügbaren Aufzügen mussten Lieferungen, Materialwege, Lagerflächen und Entsorgung **auf jeden Bauabschnitt abgestimmt** werden.

Kapazität allein reichte nicht aus. Erst das Zusammenspiel aus Bauabschnitten, koordinierter Logistik und festgelegten Abläufen gab dem **engen Zeitplan** eine **verlässliche Struktur**.



PROJEKT

Motel One Hamburg-Alster
Steindamm 102
20099 Hamburg



ECKDATEN

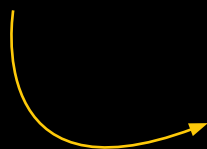
460 Zimmer auf 19 Etagen
Lobby



LEISTUNGEN RK

Schreinerwerk
Generalunternehmer
Lieferung
Montage

CONTACT US



**SIE SUCHEN DEN RICHTIGEN PARTNER
FÜR IHR NÄCHSTES PROJEKT?**

Vom einzelnen Standort bis zum internationalen Rollout begleitet **REINHOLD KELLER** Innenausbauprojekte von der Planung bis zur Montage.

#TEAMRK IN VOLLER GRÖSSE.



EIN PROJEKT DIESER
GRÖSSENORDNUNG
ZEIGT, WAS WIR
ALS TEAM LEISTEN
KÖNNEN.

JEDER EINZELNE HAT
SEINEN TEIL ZUM ER-
FOLG BEIGETRAGEN.

Beim Projekt Motel One Hamburg-Alster arbeiteten alle Bereiche der **RK Group** nach einem gemeinsamen Bauzeitenplan zusammen.

RK verband Möbelproduktion, Schreinerwerk, Vormontage, Lieferung und Montage mit der Verantwortung für den gesamten Umbau. Dazu gehörten die Koordination der Bauabschnitte und Gewerke, die Logistik sowie die Abstimmung mit Hotel, Auftraggeber und weiteren Projektbeteiligten.

Feste Ansprechpartner und kurze Entscheidungswege sorgten dafür, dass Informationen schnell an den richtigen Stellen ankamen. Gleichzeitig blieb jedes Team für seine Aufgaben verantwortlich und behielt den nächsten Bauabschnitt im Blick.

So griffen die einzelnen Leistungen ineinander und Entscheidungen konnten über die Bauabschnitte hinweg effizient umgesetzt werden. Die Zusammenarbeit innerhalb der RK Group trug dazu bei, den Umbau Woche für Woche verlässlich durch das Gebäude zu führen.



VOM MUSTERZIMMER ZUM ROLLOUT.



Bevor der Rollout startete, wurde **vor Ort ein Musterzimmer aufgebaut**. Es zeigte, was später in zahlreichen weiteren Zimmern funktionieren musste. Proportionen, konstruktive Details, Oberflächen, Montageabläufe und einzelne Ausführungsdetails konnten geprüft und für den weiteren Rollout angepasst werden.

Bei einem seriellen Rollout wirkt sich jede Entscheidung weit über das Musterzimmer hinaus aus. Was hier definiert wurde, bestimmte die Umsetzung in vielen weiteren Zimmern. Die Erkenntnisse aus dieser Phase flossen deshalb unmittelbar in Konstruktion, Planung und Koordination ein.

Ein **zentrales Element** waren die **Bettkopfteile**. Sie wurden bereits mit **vorinstallierter Verkabelung** und direkt in das Möbel integrierten Schaltersystemen produziert. Ein Teil der technischen Ausstattung wurde somit bereits während der Möbelproduktion vorbereitet. Das machte die Montage vor Ort effizienter und unterstützte zusätzlich den engen Bauzeitenplan. Nach der Freigabe wurde das Musterzimmer zur verbindlichen Referenz für alle weiteren Zimmer. Die wesentlichen Fragen waren geklärt, bevor die Serienproduktion für den Rollout startete.

*DAS MUSTERZIMMER
GAB DIE RICHTUNG
VOR. DER ROLLOUT
MACHTE DARAUS
EINEN EINHEITLICHEN
STANDARD.*





BESTAND NEU GEDACHT.

Neben den Gästezimmern wurde auch die **Lobby** umgebaut und in die Bauabschnitte integriert. **Bestehende Elemente** wurden erhalten, angepasst und durch neue Materialien ergänzt.

Ein prägendes Element war die **Rezeption**. Sie erhielt eine **Steinverkleidung** und ihre geschwungene Form wurde angepasst, um die **Barrierefreiheit** zu verbessern. Weitere Arbeiten umfassten Edelstahloberflächen an Bar und Rezeption, neue Tapeten, Bilderrahmen aus Eiche sowie eine neue Verkleidung der Bar.

So erhielt die Lobby ein neues Erscheinungsbild, ohne ihren ursprünglichen Grundriss zu verlieren.

*14 WOCHEN, 460 UMGEBAUTE
ZIMMER UND EINE MODERNISIERTE
LOBBY. UMGESETZT VON DER
REINHOLD KELLER GROUP.*



HEY!
HEY!
HEY!
HEY!

ANDRÉ LEIBACHER

Vice President of Sales Hospitality & Health

phone +49 9371 9790 2530

mobile +49 151 58853662

mail andre.leibacher@reinhold-keller.com



LET'S TALK!

WIR L(I)EBEN INNENAUSBAU

WAS WIR IHNEN BIETEN

Je nachdem, wie weit Sie mit Ihrem Bauvorhaben und Ideen fortgeschritten sind, haben wir die passende Lösung für Ihre Anforderungen. Ganz gleich, ob es sich um einen Neubau oder eine Renovierung handelt, Sie wählen den Zeitpunkt, zu dem Sie uns als Partner an Bord holen möchten.

www.reinhold-keller.com

INNENAUSBAU / SCHREINEREI

GENERALUNTERNEHMER

