

A photograph showing a modern hotel interior with a glass balcony. The balcony has a white railing and is set against a backdrop of a historic building with a red roof and Gothic-style windows. The scene is brightly lit, with reflections on the glass surface.

Hotelreportage: Goldene Rose, Dinkelsbühl

Spitzenlösung im Baudenkmal

In der mittelalterlichen Kleinstadt an der Romantischen Straße ist mit der Goldenen Rose ein ambitioniertes Designhotel an den Start gegangen. Neben hohen Denkmalschutzaufgaben standen die Architekten vor der Herausforderung, fünf verschiedene Gebäude harmonisch miteinander zu verbinden. Entstanden ist eine facettenreiche Architektur, die Alt und Neu gelungen miteinander kombiniert. Autorin: **Natascha Ziltz-Görgemanns**

STECKBRIEF

Eröffnung: Dezember 2022

Eigentümer: Familie Mack

Betreibergesellschaft: Hezelhof GmbH

Immobilieigentümer: ICV GmbH

Hoteldirektor: Florian Keller

Kategorie: 5 Sterne

Logiseinheiten: 15 Zimmer, 24 Juniorsuiten,
4 Suiten, 14 Apartments

Gastronomie: Restaurant, Bar, Terrasse
(130 Sitzplätze insgesamt)

Wellness: 750 qm² mit Infinitypool, 3 Saunen,
Ruheräume auf 3 Etagen, Beauty & Massagen

Mice: 160 qm²

Architektur: Noa, Simpert Hölzl

Projektsteuerung: Häberlein GmbH

Interior Design: Noa Network of Architecture

Investitionen: 20 Mio. Euro brutto

Zimmerraten: von 289 bis 899 Euro

RevPar: 250 Euro

Auslastung: 40 Prozent, geplant 70 Prozent

Bauphase: März 2020 bis Dezember 2022

Volumen (BRI): 13.200 m³

Fläche (BGF/NGF): 4.000 m²/3.370 m²

Mitarbeitende: 40

Adresse: Marktplatz 4

91550 Dinkelsbühl

www.hotelgoldenerose.de

Klug gelöst: Da der Infinity-Außenpool laut Altstadtsatzung nicht komplett offen sein durfte, konstruierten die Architekten eine perforierte Hülle, die die Form des Dachgiebels aufgreift.



1 Bewegte Baugeschichte:
Die Rose (links) befindet sich in einem historischen Fachwerkhaus aus dem 15. Jahrhundert.

2 Optische Täuschung:
Der verspiegelte Front Desk lässt den Raum noch großzügiger wirken.



Unter Häuslebauern gibt es das Sprichwort: „Das erste Haus baust du für deinen Feind, das zweite für deinen Freund, das dritte für dich selbst.“ Florian Keller hat mit der Goldenen Rose bereits das sechste Hotel innerhalb von zehn Jahren (mit-)gebaut. Er ist überzeugt: „Bei jedem Projekt wird man besser. Das zehnte Hotel ist wahrscheinlich perfekt“, sagt der Hoteldirektor und lacht.

Die Goldene Rose, das neue Fünfsternehotel im Herzen der mittelalterlichen Kleinstadt Dinkelsbühl in Mittelfranken, kommt der Perfektion schon ziemlich nahe. In Zusammenarbeit mit

dem Bozener Architekturbüro Noa hat die Eigentümerfamilie Mack ein ambitioniertes Designhotel mit 43 Zimmern und 14 Studios gebaut. Dabei mussten sich die Gestalter nicht nur mit hohen Denkmalschutzauflagen auseinandersetzen, sondern eine Architektursprache entwickeln, die gleich fünf Häuser miteinander verbindet.

Ursprünge im 15. Jahrhundert

Die Rose war schon immer ein Herbergsbetrieb. Sie befindet sich direkt gegenüber dem Münster St. Georg in einem Fachwerkhaus aus dem 15. Jahrhundert, das Harald Mack als erstes er-

worben hatte. Dank eines glücklichen Zufalls standen nach und nach auch die vier dahinter liegenden Gebäude zum Verkauf, die in der Vergangenheit Funktionen wie Kino, Brauereigasthof, Casino, Tanzsaal und Wohngebäude innehatten. „Viele Jahre waren die Häuser entlang der Turmgasse die Sorgenkinder der Altstadt“, berichtet Keller. „Daher stieß unsere Idee, alle fünf Gebäude zusammenzufassen und ein Hotel daraus zu machen, bei den Verantwortlichen der Stadt sofort auf Begeisterung.“

Doch es sollte kein gewöhnliches Hotel sein: „Viersterne-superior-Häuser haben wir hier in Dinkelsbühl schon ge-

nug“, räumt Keller ein, der vor seiner Zeit bei den Hezelhof Hotels für das Meiser Design Hotel tätig war. „Unser Ziel war es, das erste Fünfsternehotel der Region zu bauen. Es sollte ein Knaller werden.“ Aus diesem Grund beauftragte die Eigentümerfamilie Mack, die mit den Hezelhof Hotels Luise & Luisenhof, Schlafzimmer und Hexenhäuschen gleich mehrere Hotels in Dinkelsbühl betreibt, das renommierte Architekturbüro Noa aus Bozen. Die Baumeister realisierten von März 2020 bis Dezember 2022 ein stringentes Architektur- und Designkonzept, das die historischen Spuren behutsam aufnahm und in die Gegenwart überführte.

Fünf Häuser, eine Handschrift

Beim Betreten der Rose lädt die Bar „Vicky“ mit Kaminstube und Tresen aus schwarzem Granit und Antik-Spiegeln zum Verweilen ein. Hier begegnet man dem gestalterischen Duktus zum ersten Mal, der sich wie ein roter Faden durch das gesamte Haus zieht. Die Architekten

„
Um die Geschichte und
Bausubstanz des Hauses
wirken zu lassen,
verzichtete man
komplett auf Farben.“

Florian Keller, Hoteldirektor

spielten mit körnig verputzten Wänden, alten Gildenzeichen und weiß gekalkten Eichenböden als Pendant zu den Deckenbalken. Angrenzend an die Bar und vorbei an der historischen Haupttreppe, die ein exklusiver Leuchter aus böhmischem Glas ziert, greift die Lobby mit großer verspiegelter Rezeption und diversen Sitzgelegenheiten die vorhandenen Versprünge und unterschiedlichen Ebenen des Gebäudes auf. Hier befindet sich auch das Hauptrestaurant,

die „Kantine Rosine“, in der Gäste umgeben von floralen Tapeten in gedeckten Tönen bayerische Tapas genießen. „Um die Geschichte und Bausubstanz des Hauses wirken zu lassen“, so Keller, „verzichtete man komplett auf Farben.“

Ein Highlight ist der ehemalige Tanz- und Kinosaal, in dem vor 30 Jahren das „Rosen-Kino“ untergebracht war. „Wir haben es wieder aufleben lassen und nutzen den hohen Raum heute für Konzerte, Lesungen und Kinovorstellungen“, berichtet der Direktor und verweist stolz auf die „Kino-Suite“, die oberhalb des Raumes in einer Art „Box“ untergebracht ist und über einen Steg zu erreichen ist. Der Clou: Durch das Panoramafenster können Gäste vom Bett aus einen der insgesamt 20 Filme schauen. Ist der Blockbuster vorbei, ziehen sie den Vorhang einfach wieder zu.

Die Gästezimmer in der Rose sind alle gleich ausgestattet: Sie verfügen über offene Bäder, separate Toiletten, Duschen und Boxspringbetten von FBF, mit denen Keller schon in den anderen

Fotos: Alex Filz

 **MITSUBISHI
ELECTRIC**
Changes for the Better

H₂O h!

EIN KLIMASYSTEM, DAS BEGEISTERT

Das City Multi Hybrid VRF-System mit dem Kältemittel R32 verbindet die Stärken von VRF-Systemen mit denen wassergeführter Lösungen. Mit hoher Energieeffizienz, individuellem Komfort und deutlich reduzierter Kältemittelfüllmenge.

Vorsprung. Ausgebaut.



Knowledge at work.

Entdecken Sie die Details: vorsprung.mitsubishi-les.com



1



2

Hotels sehr gute Erfahrungen gemacht hat. „Mir war wichtig, dass es in der Rose so wenig Kategorien wie möglich gibt. Alles andere ist im Verkaufsgespräch einfach zu kompliziert“, erläutert Keller, der fast 50 Prozent seiner Buchungen im Direktvertrieb übers Telefon generiert. Die vier Zimmer-Kategorien unterscheiden sich lediglich durch ihre Größe. Die zwei Studio-Kategorien darin, ob sie sich auf ein oder zwei Ebenen befinden. Sie punkten unter anderem mit einem schaukelnden Sofa, das nicht nur Gäste begeistert, sondern auch absolut instagrammable ist.

Wellness unterm Dach

Anstatt der klassischen Klimaanlage erhielt die Rose eine Fußbodenkühlung. „Im Winter wird durch die Leitungen warmes Wasser, im Sommer 15 Grad kaltes Wasser durchgeführt – nicht kälter, sonst gibt es Schwitzwasser“, erläutert Keller und nennt die Vorteile: „Eine angenehme Wärme im Winter und ein Frischeeffekt im Sommer ohne Ventilatoren, die den angesammelten Staub unangenehm in die Luft blasen.“

In dem Gebäude, in dem sich einst die Brauerei befand, sind heute 14 Studios unterbracht. Geschmackvoll eingerichtete Apartments mit zwei Schlafzimmern, zwei Bädern, Kitchenette und historischen Kaminöfen, die vorrangig Familien oder Freundinnen für ihre Wellness-Auszeit buchen.



3



1 Geglückt: Die Holzbalken in den komplett renovierten Zimmern verbinden die Historie des Hauses mit der Moderne.

2 Gemütlich: Im Dachboden-Spa können Gäste auf quergespannten Netzen relaxen.

3 Großzügig: Die Juniorsuiten erstrecken sich über zwei Etagen. Unten befindet sich der Wohnbereich mit Bad und Schaukel-Sofa, über eine Treppe gelangt man nach oben zum Doppelbett.

Apropos Wellness: Der sogenannte „Dachboden-Spa“ zieht sich im letzten Geschoss über die gesamte Dachlandschaft aller Häuser. Noa war wichtig, auch hier so wenig Veränderungen an der ursprünglichen Struktur vorzunehmen wie möglich. „Das Gute war, dass wir die beiden Dachstühle brandschutztechnisch offen lassen durften. Viele Hoteliers ‚verstecken‘ ihren Pool unten im Keller. Wir konnten den Spa oben unter dem Dach realisieren.“

Herausforderung Denkmalschutz

Für den Spa-Bereich wurde der Dachstuhl komplett entkernt und energetisch auf den neuesten Stand gebracht. Spektakulär ist der zehn Meter lange Infinity-Außenpool mit Blick auf das Münster. „Aufgrund der Feuchtigkeit wollten wir keinen Innenpool im Haus“, erläutert Keller. Doch die Altstadt-Satzung erlaubt es in Dinkelsbühl nicht, einen Pool offen aufs Dach zu setzen. So entwickelten die Architekten eine perforierte Dachkonstruktion, die das Gesamtbild von außen unberührt lässt. Angesichts des Wärmeverlusts war eine nachhaltige Heiztechnik vonnöten: „Der Pool wird ganzjährig auf 32 Grad beheizt. Vier Monate im Jahr müssen wir ihn mit Energie bezuschussen, die anderen Monate wird er mit der Abwärme aus der Zentralkühlung versorgt.“

Ergänzt wird der Dachboden-Spa durch einen großen Ruhebereich auf

zwei Etagen und separate Saunalandschaft. Über eine innenliegende Treppe gelangt man in die Spitze des Dachstuhls, in dem Gäste in quergespannten Netzen relaxen können. Ungewöhnlich: Im gesamten Spa ist ein flauschiger Teppich verlegt – nicht nur am Boden, sondern auch an den Wänden, was die Räume gleich noch gemütlicher macht.

Was war rückblickend die größte Herausforderung bei diesem Projekt? „Ganz klar der Denkmalschutz. Wir hatten eine baubegleitende Statik und mussten Entscheidungen auf der Baustelle ad hoc umsetzen.“ Schwierig war auch, ein zusammenspielendes Brandschutzsystem für insgesamt fünf Gebäude umzusetzen – laut Keller „keine leichte Aufgabe“.

Pech hatten die Beteiligten auch, als ein Brand im Oktober 2021 das Restaurant und 13 Zimmer des benachbarten Hotels Luis zerstörte und sie die Handwerker von der Rose zum Wiederaufbau abziehen mussten. „Das hat uns auf der Baustelle sicherlich vier Monate gekostet“, resümiert der Direktor.

Doch die Mühen haben sich gelohnt. Seit der Eröffnung ist das Haus gut ausgebucht, auf Bewertungsplattformen loben Gäste Interior und Service. Spätestens Ende des Jahres rechnet Florian Keller mit einer stabilen Auslastung. Und dann steht für ihn bereits das nächste, siebte Bauprojekt an: der Wiederaufbau des abgebrannten Hotel Luis. |

Designed for your hotel, created for your guests.

Schlafsysteme – Perfekt für Ihre Gäste!



Boxspringbetten
Matratzen
Bettwaren
Bettwäsche
Frottierwaren

