

# Kleinod zwischen den Fronten

Hotels in denkmalgeschützten Gemäuern haben für Gäste oft einen eigenen Charme - und bieten ihren Betreibern damit echte Standortvorteile gegenüber den Ketten. Bei Umbauten haben sie es allerdings schwer.

Von Armin Leberzammer

Zeit, Energie und Geduld, das ist auch nach Ansicht von Sabine Powels unbedingt erforderlich, wenn man in einem denkmalgeschützten Hotel etwas verändern möchte. Sie hat ihr Hotel Victoria in der Nürnberger Altstadt in den vergangenen Jahren kontinuierlich modernisiert. „Aber bei jedem Fenstergriff und jedem Farbton will die Denkmalschutzbehörde mitreden“, erzählt sie. Sie empfiehlt Hoteliers in der gleichen Situation, den Architekten unbedingt in das Genehmigungsverfahren einzubinden: „Der kostet zwar dann mehr, nimmt aber auch viel ab. Und der direkte Kontakt zwischen ihm und den Ämtern ist einfach erfolversprechender.“

Langjähriger Partner von Powels ist Mathias Kreibich und sein Team von Blauhaus Architekten in Nürnberg. Er stellte die Umbauten und Modernisierungen von Beginn unter ein Motto: „Historisches erlebbar machen. „Es ist wichtig ein langfristiges, auf 20 Jahre ausgelegtes Gesamtkonzept zu erarbeiten“, meint der Architekt. An diesem orientiert könne man kurzfristige, mehrstufige Baumaßnahmen umsetzen. Allerdings warnt er davor, zu tief in die Planungen einzusteigen ohne sich frühzeitig mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abzusprechen.



**Schwierige Aufgabe:** Das Hotel Victoria in Nürnberg ist kontinuierlich modernisiert worden. Und das Denkmalamt hatte immer ein Wörtchen mitzureden Foto: Hotel

Je genauer man sein eigenes Haus kennt, umso bessere Argumente hat man später, wenn die Beamten vom Landesamt für Denkmalpflege zum ersten Ortstermin vorbeischauchen. Der erste Schritt dafür ist laut Mathias Kreibich die exakte Kartierung des gesamten Gebäudekomplexes

anhand alter Baupläne und durch Aufmessen aller Räume und Fassaden. Daran schließt sich die historische Recherche in Archiven an. „So haben wir uns die entscheidende Basis erarbeitet und sahen, wie das Haus früher funktioniert hat“, berichtet Kreibich. „Wir wussten dadurch, wo wir angreifen müssen, um das Hotel entsprechend seiner Historie entwickeln zu können.“

## Kompromissbereitschaft gefragt

Auch mit der Entwicklung des Brandschutzkon-

zepts sollten Bauherren „bloß nicht zu spät“ beginnen, rät er. Sonst drohe ein Chaos. „Wenn später Konflikte zwischen Eigentümer und Behörden entstehen, ist man zu spät dran.“ Dass alle Seiten dabei oft lange miteinander ringen, sei normal. Doch am Ende müsse ein für alle tragfähiger Kompromiss stehen. So wie bei den nächsten Umbauten im Hotel Victoria: Statt der bisherigen Steildächer im Innenhof, darf Sabine Powels dort Flachdächer errichten und schafft so Raum für sieben neue Apartments.