

# Reaktivierung ungenutzter Räume in der Stadt - ganz Linz als Hotel

*Richard STEGER*

Pixelhotel Linz, c/o Christoph Weidinger, Altstadt 28, 4020 Linz, ch.w@any-time.net

## ZUSAMMENFASSUNG

„Überschuss an frei gewordenem Raum eröffnet neue Spielräume...“

Unter diesem Leitsatz reaktiviert das Kunst- und Kulturprojekt "Pixelhotel" ungenutzte Räume in der Stadt und funktioniert diese im Zuge des Kulturhauptstadtjahres 2009 in Linz zu Hotelzimmern um. Leer stehende Gebäude und Gebäudeteile wie Industriehallen, öffentliche Gebäude, Geschäftsflächen, Mietshäuser, etc. werden gesucht, angemietet und anschließend durch investieren in den Einbau von Zimmern aufgewertet. Die begleitenden Dienstleistungen eines herkömmlichen Hotels werden hier von der Stadt selbst zur Verfügung gestellt. So nutzt das Pixelhotel die Ressourcen schon vorhandener Einrichtungen, wie Restaurants, Bars, Fitnesscenter, Friseure, etc. Jedes Zimmer bekommt seine eigene, auf den Standort bezogene Individualität. So ist es möglich Qualitäten, Facetten und Eigenheiten der Stadt Linz zu inszenieren, die sich Abseits des touristischen "main streams" befinden und dem Linz Besucher im Allgemeinen verborgen bleiben. Es wird besonderer Wert auf kulturelle und künstlerische Einzigartigkeit gelegt. Der Gast bekommt mit dem Schlüssel für sein Zimmer gleichzeitig einen Stadtplan in die Hand gedrückt und erlebt auf seinem Weg vom Empfang zur Unterkunft schon jede Menge Qualität, Eigenheit und Vielfalt der Stadt Linz. Die ganze Stadt ist das Hotel. Wer in Linz ankommt, hat bereits die Hotellobby betreten.

## 1 EINLEITUNG

Linz hat sich in den vergangenen Jahrzehnten als attraktiver Standort für Forschung, Technologie, Industrie und Dienstleistung etabliert und bildet einen der stärksten und erfolgreichsten Wirtschaftsräume Österreichs. Ergänzend dazu entstanden eine Vielzahl an Einrichtungen für Kongresse, Tagungen und Messen deren Teilnehmer den Großteil der Linzer Touristen ausmacht. Die Linzer Beherbergungsbetriebe sind auf den Touristen mit berufsbedingtem Aufenthalt ausgerichtet. Bei einer Gesamtbettenanzahl in Linz von 5000 mit einer theoretischen Kapazität von 1.825.000 Nächtigungen und 686000 tatsächlichen Nächtigungen im Jahr 2005 ergibt sich eine Auslastung von 37,5%. Diese Zahlen sagen eigentlich aus, dass genügend Betten in Linz vorhanden wären. Die Auslastung der Übernachtungsmöglichkeiten stellt sich jedoch im Jahresverlauf als Spitzen dar, dem saisonalen Kongress- und Seminarangebote in der Stadt folgend.

Das Kulturhauptstadtjahr 2009 stellt für die Beherbergungsbetriebe in Linz eine Ausnahmesituation dar. Es gilt eine Verschiebung im Bereich der Aufnahmekapazität und der Zielkundschaft temporär für dieses eine Jahr erfolgreich zu bewältigen. Bei einer konstant hohen Auslastung während des ganzen Jahres und gleichzeitigem Auftreten von Spitzen während Großveranstaltungen wird es nicht möglich sein den Bedarf quantitativ abzudecken. Ebenso wenig wird es gelingen das kunst- und kulturinteressierte Publikum des Kulturhauptstadtjahres mit dem vorhandenen Beherbergungsangebot zufrieden zu stellen, da dieses auf ein anderes Zielpublikum ausgerichtet ist.

Neu errichtete Gebäude sind für das Kulturhauptstadtjahr schwer zu finanzieren da davon ausgegangen werden kann, dass die Nachfrage 2010 nicht in gleichem Ausmaß vorhanden sein wird. Es braucht neue Ansatzpunkte zur qualitätvollen Erhöhung der Aufnahmekapazitäten von Gästen.

## 2 KONZEPT PIXELHOTEL

### 2.1 Zwischennutzung von Leerständen

Für das „Wohnen auf Zeit“ werden keine neuen Bauwerke errichtet, sondern leer stehende Gebäude und Gebäudeteile wie Industriehallen, öffentliche Gebäude, Geschäftsflächen, Mietshäuser, etc. gesucht, angemietet, anschließend durch investieren in den Einbau von Zimmern aufgewertet und an die Gäste des Hotels weitervermietet. Die Hotelzimmer des Pixelhotels sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt und nicht in einem „Haus“ zusammengefasst.

## 2.2 thematische Bespielung der einzelnen Standorte

Der touristische "main stream" befindet sich momentan in Nord-Süd-Richtung entlang der Landstraße vom Hauptbahnhof bis zum Ars-Electonica-Center auf der gegenüberliegenden Seite der Donau und in zwei Satteliten zu dieser Achse, der Altstadt von Linz und einem etwas weiter nördlich gelegenen Wahrzeichen der Stadt - dem Pöstlingberg.

Die tatsächlichen Qualitäten von Linz eröffnen sich jedoch erst auf den zweiten Blick mit einer großen Vielfalt an unterschiedlichen Situationen. So befinden sich liebenswerte kleine Straßen und massiv überlastete Verkehrsknotenpunkte, paradiesisch grüne Wohnhöfe und mächtige Industrieanlagen, Filialen globaler Fast-Food-Ketten und authentische Wirtshäuser in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander.

Pixelhotel will diese Eigenheiten, Qualitäten und Kuriositäten abseits der touristischen Wege inszenieren und erlebbar machen. Damit soll das Pixelhotel dazu beitragen die Qualität der Beherbergung in Linz hinsichtlich des stadtkulturellen Erlebens zu verbessern und mehr Publikum an diesen Standard zu binden.

## 2.3 Gastronomie- und Dienstleistungseinrichtungen

Das Hotel nutzt die Ressourcen schon vorhandener Einrichtungen, wie Restaurants, Bars, Friseure, Fitnessstudios,... und bindet diese als begleitende Dienstleistungen ein. Das Cafe nebenan ist der Frühstücksraum, das Szenelokal die Hotelbar, Restaurants des bio-alternativen Ernährungsangebotes der Speisesaal. Die Auswahl der Gastronomie- und Dienstleistungseinrichtungen versteht sich als Geheimtipp exklusiv für den Pixelhotelkunden. Es kommen ähnliche Qualitätskriterien zur Anwendung wie bei der Auswahl der Zimmer - Authentizität abseits des touristischen "main streams".

Durch die Vernetzung der eigenständig bestehenden Gastronomie- und Dienstleistungseinrichtungen und den Hotelzimmern in den Leerständen entsteht unter Berücksichtigung der thematischen Ausrichtung auf die kulturellen Qualitäten der Stadt die Marke Pixelhotel.

## 3 ZIELE

Tourismus- und Kulturveranstalter bringen im Kulturhauptstadtjahr 2009 mehr Gäste in die Stadt Linz. Neu errichtete Beherbergungsbetriebe sind für dieses Spitzenjahr schwer vorzuhalten bzw. nachzunutzen. Pixelhotel Linz geht hier einen neuen Weg. Leerstehende Gebäude bzw. Gebäudeteile werden zu architektonisch hochwertigen, Linz spezifischen Nächtigungsmöglichkeiten umgenutzt. Durch diese einzigartige Vernetzung des städtischen Angebotes wird ein Mehrwert für viele in der Stadt Linz geschaffen:

- Aufwertung des städtischen Raumes durch Revitalisierung brach liegender Gebäude oder
- Gebäudeteile auf künstlerisch und architektonisch hohem Niveau.
- Jedes Pixel hat eine inszenierte Beziehung zur Stadt Linz. Diese spezifische Ausprägung ist als unverkennbares Zeichen ein wichtiges Element der Pixelhotel-Idee. Damit unterscheidet sich Pixelhotel von reinen Zimmer-Vermittlungsplattformen.
- Bestimmen des weltweiten Trends der Virtualisierung auch in diesem Sektor. Während vieles bereits virtuell abgewickelt wird, wie zum Beispiel viele Bereiche des Arbeitens, sind Hotels noch immer
- sehr traditionell aufgebaut. Hier will Pixelhotel Linz Vorreiterrolle übernehmen.
- Neue Technologien für Schlüsselausgabe oder Buchung und Verrechnung können angewandt werden, um auch technologisch Zeitgeist zu dokumentieren und dem Gast den Aufenthalt so angenehm wie möglich zu machen.
- Pixelhotel Linz hat das Ziel unterschiedliche Pixelhotels in verschiedenen Städten im Franchisesystem zu etablieren. Neue Städtepartnerschaften entstehen durch ein immer dichter werdendes Pixelhotel -Netzwerk.

## 4 ZIELGRUPPE

Wir gehen davon aus, dass es nicht möglich ist für eine europäische Kulturhauptstadt eine umfassende und detaillierte Definition der Kunden zu erstellen. Vielmehr gehen wir davon aus, dass grundsätzlich „jeder“ zur Zielgruppe eines Kulturhauptstadtjahres in Linz 2009 gehört.

Weiters nehmen wir an, dass sich innerhalb dieser umfassenden und allgemeinen Spezifikation „jeder“ Kundengruppen befinden, die in einer gewissen Regelmäßigkeit kulturelle Großveranstaltungen besuchen. Wir sprechen hier von einem Kulturfestival Touristen, der auch andere internationale Veranstaltungen wie zum Beispiel Dokumenta, Art Basel, Biennale, Diagonale, Viennale, Ars Electronica etc. besucht. Unser besonderes Augenmerk wird auf die Bereitstellung entsprechend künstlerisch und architektonisch hochwertiger Quartiere für diese Zielgruppe gelegt.

## 5 NUTZEN

Die gezielte Wahl der Standorte in Beziehung zu den jeweiligen Attraktionen der Stadt (Industrie, Kultur, Natur), sowie eine maßgeschneiderte Konzeption der Zimmer auf ein Thema der Stadt trägt zur Attraktivität sowohl des Beherbergungsbetriebes als auch der Stadt bei. Ein Pixelhotel in Linz erfüllt somit mehrere Funktionen:

### 5.1 Nutzen des Pixelhotels für den Kunden:

- Die Stadt selbst ist das Hotel und somit erlebt der Besucher auf dem Weg vom Zimmer zum Frühstück schon ein Stück Alltagskultur der Stadt. Dabei werden besondere und spezifische Räume der Stadt entdeckt, die herkömmlicher Weise den Touristen verborgen bleiben.
- Die Verbindung verschiedener zielgruppenorientierter Zusatzeinrichtungen (Dienstleistung, Gastronomie, Veranstaltung,...) durch die Organisationsplattform Pixelhotel sorgt für mehr Angebot und Vielfalt.
- Auf Grund seiner Lean Philosophie ergeben sich für den Kunden Preisvorteile bei gleichzeitig hohem Erlebnisiniveau.
- Für den Gast ist das Pixelhotel ein Erlebnis, das es bisher nicht gegeben hat: von der Auswahl des Zimmers bei der Buchung, bei der Ankunft, im Erleben beim Aufenthalt und im Ausklang nach dem Verlassen der Stadt.

### 5.2 Nutzen des Pixelhotels für die Stadt Linz:

- Die individuellen Eigenschaften, Qualitäten und Kuriositäten von Linz werden inszeniert. Für die Stadt ist das Pixelhotel eine integrative Bereicherung, die im Rahmen des Stadt-Marketings als Attraktion seinen Platz findet.
- Die Stadt als Ganzes hat eine Attraktion mehr. Die für Linz spezifischen thematischen Aspekte Kultur, Natur und Industrie werden mit und durch das Pixelhotel transportiert und für Gäste einzigartig erfahrbar gemacht.
- Leerstehende Immobilien werden einer neuen Nutzung zugeführt und auf künstlerisch und architektonisch hohem Niveau umgebaut. Diese Substanzaufwertung durch den Einbau von Hotelzimmern führt zur Verbesserung bislang brachliegenden Gebäudestrukturen und wird somit auch als Recycling urbaner Strukturen (Reurbanisierung, Stadtreparatur) gesehen.
- Das Hotel folgt dem Event und reagiert schnell auf veränderte Situationen in der Stadt. Größe und Platzierung der einzelnen Standorte werden den jeweiligen Gegebenheiten und Bedürfnissen schnell und ressourcenschonend angepasst. Dadurch können zu erwartende Spitzen in der Hotelbranche, z.B. bei Großereignissen abgedeckt werden.
- Bereits verfügbare Dienstleistungs- und Gastronomieunternehmen werden in das Pixelhotel mit einbezogen anstatt durch ein neues Hotel Konkurrenz zu erfahren.

## 6 3 BEISPIELE

Die Auswahl der 3 Pixel ist rein exemplarisch und zeigt die große Auswahlmöglichkeit an Linz spezifischen Orten (ohne Anspruch auf Verfügbarkeit der Immobilien):

### 6.1 Pixel in der Tabakfabrik

Im Kesselhaus der ATW wird ein großräumiges Hotelzimmer implantiert. Das architekturhistorisch bedeutsame Haus soll im Zusammenhang mit der Industriegeschichte von Linz dem Gast erfahrbar gemacht

werden. Minimale Eingriffe im Innenraum (Einbau einer Nasszelle, Aufstellen eines Bettes) sollen die Ästhetik einer Turbinenhalle möglichst unangetastet lassen und ein besonderes Übernachtungserlebnis im industriellen Ambiente bieten.



### 6.2 Pixel in der ehemaligen Bügelstube Fadingerstr.

Drei Zimmer werden im Erdgeschoß eines gründerzeitlichen Miethauses eingebaut. Die Programmatik der Altbauwohnung wird in einzelnen Themenzimmern (Farbe, Designgeschichte, antiquarische Ausstattung) erarbeitet. Eine kleine Lobby ergänzt den Standort. Hier wird ein Einblick in die Alltagskultur des Linzer Bürgertums gegeben. Geschichtliche Zusammenhänge, ausgehend vom Straßennamen (Bauernkrieg) und der Fadingerschule (Wittgenstein, Hitler), können hier dem Gast nähergebracht werden.



### 6.3 Pixel im Dachgeschoß des Linzer Schlosses:

Der hohe Dachraum des Schlosses bietet den Rahmen für ein feudales Ambiente. In den von Dachbalken dominierten Innenraum soll ein einziges großräumiges Hotelzimmer mit minimal angedeuteter imperialistischer Ausstattung (Tigerfell mit Kopf, Kristallluster) entstehen. Besonderes Service (Butler) soll den Gesamteindruck in der Schlossanlage ergänzen. Die Programmatik soll durch geschichtliche Hintergründe zum Schloss und zur Stadt Linz im Mittelalter ergänzt werden.



## 7 AUSBLICK

Eine sinnvolle programmatische, thematische und zahlenmäßige Ergänzung des Übernachtungsangebotes bis 2009 in Linz ist anzustreben. Ab 2007 werden einzelne Pixel als Prototypen den Betrieb aufnehmen. 2008 werden aus den Erkenntnissen der Prototypen weitere Pixel entstehen, um 2009 zu einer Gesamtbettenanzahl von ca. 100, verteilt im gesamten Stadtgebiet zu gelangen.

Mit Pixelhotel wollen wir letztlich ein weltweites Produkt entwickeln und dabei traditionelle Beherbergung mit modernem vernetzten Ambiente verbinden. Das heißt, dass das Pixelhotel in Zukunft als Eigenmarke zu einem fixen Bestandteil der Tourismusszene gehört soll, seinen Benutzerkreis ständig sucht, anspricht und darauf reagiert.