

# hotelbau

FACHZEITSCHRIFT FÜR HOTELIMMOBILIEN-ENTWICKLUNG



Ich  
habe so  
ein pinkes  
Gefühl  
von  
Ankommen

## SONDERTEIL FERIENHOTELLERIE

B'mine Düsseldorf • Nachhaltigkeit • Brandschutz • Schließtechnik



VILLA REIN, BAD REICHENHALL

# Traditionsreiches Relikt

Klein, aber fein, das ist die schicke Villa Rein. In Bad Reichenhall, einem bekannten südbayerischen Kurort, ist ihr Standort.

Der Familienbetrieb in dritter Generation besitzt eine lange Tradition. Inzwischen unter der Führung des jüngsten Sohnes Sebastian Xaver Rein, hieß es 2018 für die Villa:

Eine Generalsanierung muss sein.

In der Frühlingstraße der Alpenstadt Bad Reichenhall residiert eine Villa, die auf eine lange Historie zurückblicken kann und seit 1938 in Besitz der Familie Rein ist. Ihre Wurzeln sind fest verankert und sie hörte über die Jahre hinweg nie auf zu blühen. Da die Fassade der Immobilie auch während des Zweiten Weltkriegs unversehrt blieb, kann man sie heute noch nahezu unberührt in ihrem Originalzustand bestaunen. Florale Ornamente auf den Balkonen aus Schmiedeeisen erinnern an die Jugendstilarchitektur – die Zeit, in der

die Villa 1898 als Beherbergungsbetrieb erbaut wurde. Zudem prägen zwei markante Eck-Erkertürmchen – eines spitz, das andere zwiebelförmig – das äußere Erscheinungsbild des Traditionshauses, das seit 1986 unter Denkmalschutz steht.

Nach jahrzehntelanger Blütezeit und der nötigen Reife sollte sich die in die Jahre gekommene Jugendstilvilla auf Wunsch des jüngsten Sprösslings Sebastian Xaver Rein einer Art Verjüngungskur unterziehen, die mit einer Neupositionierung verbunden war. Seine Ideen hierfür

**Ihr beeindruckendes Erscheinungsbild verdankt die denkmalgeschützte Villa Rein unter anderem einem spitzen sowie einem zwiebelförmigen Eck-Erkertürmchen.**

schossen wie Krokusse aus dem Boden. Durch den geplanten „Frühjahrsputz“, der bis an die Substanz gehen sollte, wollte er mit historischem Charme ein neues, modernes Übernachtungserlebnis mit Boutique-Charakter kreieren. Die besondere Architektur sowie die vielen, im Original erhaltenen Details des historischen Gebäudes spielten seinem Vorhaben in die Karten.

### Familiärer Zusammenhalt

Für den neuen Spirit steht der 34-Jährige selbst. Auch wenn er zur Kategorie der jungen Hoteliere gehört, war er in Bezug auf seinen Beruf kein „Frühblüher“. Ihn verschlug es nämlich anfangs in eine ganz andere Richtung, und zwar ins Handwerk. Erst nach einer erfolgreichen Ausbildung im Metallbau entdeckte er seine Liebe zur Hotellerie, die während seiner Hotelfachausbildung im 4-Sterne-

Superior-Berghotel Rehlegg in der Ramsau immer weiter wuchs. 2011 stieg er schließlich in den elterlichen Betrieb ein und brachte von nun an dort sein erlerntes Wissen ein. Seit Januar 2016 führt er die historische Villa inzwischen auf eigene Faust und mit viel Herzblut weiter. Eine große Rolle spielt für ihn dabei der familiäre Zusammenhalt. Mit der Gewissheit, zu jeder Zeit auf die Hilfe seiner Familie zählen zu können, packte er frohen Mutes das geplante Mammut-Projekt an.

Zwar haben sich seine drei älteren Geschwister beruflich anderweitig orientiert, doch für die umfängliche Sanierung der Villa holte er sich die Expertise seines ältesten Bruders Christian ins Haus. Als Geschäftsführer des Architekturbüros Berschneider + Berschneider übernahm er federführend die Planung, Projektleitung und Umsetzung. Mit seiner Unterstützung und mit finanzieller Hilfe der hiesigen Sparkasse sowie Fördergeldern der Regierung von Oberbayern

und des Landesamts für Denkmalpflege konnten die geplanten Renovierungsmaßnahmen starten.

### Vergissmeinnicht

Nachdem in einem ersten Bauabschnitt 2015 bereits der in den 1950er-Jahren ergänzte, zweistöckige Anbau mit Eingangsbereich, Kaminstube und Anbau neu herausgeputzt worden war, folgte das Hauptgebäude mit seinen vier Etagen Ende 2018. Doch dafür musste das Hotel ab November 2018 seine Türen schließen. Wie ein Vergissmeinnicht hoffte das Haus, während seiner neunmonatigen Abstinenz nicht in Vergessenheit zu geraten. Mitte August 2019 kehrte die Villa als erstes Boutique-Hotel im Landkreis Berchtesgadener Land noch prachtvoller als je zuvor zurück.

Eine Entkernung des kompletten Gebäudes, zum Teil bis auf die Grundmauern, sowie eine Erneuerung der gesamten Haustechnik gingen erfolgreich über die Bühne. Die alte Öl-Heizungsanlage wich

**Villenflair der Extraklasse bieten die Turmzimmer des Hauses, die über viele Fenster, einen Balkon und teilweise auch über einen Erker verfügen.**



**Besonderheit ist das historische Treppenhaus mit neu verlegtem Teppich in der Farbe Rot. Dort gibt es vieles zu entdecken, zum Beispiel ein altes Ölgemälde mit der Villa als Motiv.**



## S T E C K B R I E F

Adresse:	Boutiquehotel Villa Rein, Frühlingstr. 8, 3435 Bad Reichen- hall
Erbauungsjahr:	1898
Umbauzeit:	11/2018-7/2019
Eröffnung:	15.8.2019
Investor/Eigentümer:	Sebastian Xaver Rein
Projektentwickler/ Architekt/ Innenarchitekt:	Berschneider+ Berschneider (C. Rein, G./J. Berschneider)
Grundstücksgröße:	1.000 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche:	ca. 650 m <sup>2</sup>
Zimmerfläche:	300 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl:	14
Zimmergrößen:	20-24 m <sup>2</sup>
Zimmerpreise:	ab 75 € pro Person
<b>Ausrüster</b>	
Gebäudeleittechnik:	Loxone, Kathrein, Hager, Zyxel
Heizung:	Viessmann, Sailer, Purmo, Tisun, Grundfos, Oventrop
Lüftung:	Helios
Brandschutz:	Esser, Hilti, Flamro, Gloria, Gessler, Hörmann
Schließsystem:	Evva, BKS, Geze
Sonnenschutz:	Kadeco, Roma
Bodenbeläge:	Joka, Jaso, Marazzi
Beleuchtung:	Viabizzuno, Tobias Grau, Barthelme, Maigrau, Menu, Pure Light, Segula, Steng Licht, Wever & Ducre, Occhio, Verbatim Lighting, DCW Édi- tions, Secto Design
Schalter/Steckdosen:	Gira
Möbel:	Vitra, Pedrali, Calli- garis, Möller Design, Signet, AYTM, Admonter, Schreinerei Streb
Sanitär:	Hansa, Villeroy & Boch, Duravit, Tece, Grohe, Dornbracht, Hewi, Geberit, Sanibel

beispielsweise einer umweltfreundlichen Gas-Brennwert-Therme in Kombination mit Solarthermie. Um die Wirtschaftlichkeit zu erhöhen, entstanden aus den ehemaligen neun Einzel- und sieben Doppelzimmern 14 Superior-Doppelzimmer, die sich wie zuvor in der ersten und zweiten Etage befinden. Zum Teil mussten hierfür Zwischenwände aufwendig versetzt werden.

### Hoch lebe die Gründerzeit!

Alle Arbeiten gingen in enger Absprache mit dem bayerischen Amt für Denkmalpflege vonstatten. Um die wertige Optik der Villa zu untermalen, ließ der Hotelier unter anderem neue Holzfenster mit original Holzwetterschenkeln und zweiter konstruktiver Abdichtungsebene von einer Schreinerei bauen. Auch bei den Holzvertäfelungen und Verkleidungen der Segmentbögen für den 60 m<sup>2</sup> großen, im Souterrain gelegenen Frühstücksraum handelt es sich um Maßanfertigungen. Viel Expertise war für die statische Ertüchtigung der Holzbalkendecken, die Wiederherstellung der Fehlböden, aber auch für die Anstriche in Treppenhaus und Fluren nach historischem Kirchenmalerbefund notwendig.

Im Sinne des Denkmalschutzes sollte möglichst viel der ursprünglichen Bausubstanz ins neue Konzept integriert werden. Zu den Relikten aus der Epoche der Gründerzeit zählen zum Beispiel gut erhaltene Einbauschränke auf den Fluren sowie die Türen zu den Hotelzimmern. Ebenso schmückt jede Etage ein original erhaltener Klingelkasten. Im Baujahr war in jedem Zimmer ein sogenannter Klingeltaster, mit dem die Gäste auf sich aufmerksam machen und Wünsche äußern konnten. In dem Kästchen erschien dann üblicherweise die jeweilige Zimmernummer.

Ein ganz besonderes Alleinstellungsmerkmal ist das historische Treppenhaus, dessen Stufen mit originalen Belägen bei jedem Schritt knarzen. Dort hängt im

Souterrain neben der Rezeption eine Übersichtskarte mit verschiedenen Fahrrad-, Wander- und Bergtouren für die Gäste des Hauses. Eine weitere Besonderheit ist ein Ölgemälde der Villa, das um 1950 ein Gast malte und als Dank dem damaligen Eigentümer Alfons Rein, dem Großvater des jetzigen Besitzers, überreichte. Als Andenken wurde es ebenfalls im Bereich des Treppenhauses platziert.

### Exquisites Design

In Kontrast zu den vielen Erinnerungsstücken aus vergangenen Zeiten steht beispielsweise die edle Empfangstheke aus Messing, die den luxuriösen Charakter des Hauses widerspiegelt. Insgesamt schaffen Textilien wie Baumwolle und Seide in dunklem Blau, warmem Stein- und strahlendem Weiß sowie gebürstete Oberflächen und Designerleuchten ein stilvolles Ambiente.

Der neue 4-Sterne-Superior-Standard zeigt sich auch in den 14 Zimmern der Villa. Alle sind mit bequemen 2 x 2 m großen Boxspringbetten inklusive Topper, Bädern mit Regendusche, Safe, LED-TV, Telefon, einem Wasserkocher für die Tee- und Kaffeezubereitung sowie einer kostenlos gefüllten Minibar ausgestattet. Die elf 20 m<sup>2</sup> großen Superior-Zimmer der Standard-Kategorie eröffnen von ihrem Balkon aus einen Blick auf die beeindruckende Kulisse der bayerischen Alpen: Je nach Lage in der Villa sind sie entweder zur Südost-Seite mit Predigtstuhl und Untersberg oder zur Südwest-Seite mit Hochstaufen und Zwiesel hin ausgerichtet. Die Deluxe-Variante in puncto Übernachtung bieten die drei 23 m<sup>2</sup> umfassenden Turmzimmer mit Balkon, zwei davon mit zusätzlichem Erker. Nur in diesen beiden Kategorien steht eine Couch vor dem Bett. Durch die vielen Fenster sind die Zimmer mit viel Licht durchflutet, wodurch zusammen mit dem hochwertigen Interior Design ein besonderes Villenflair entsteht.

## Familiäre Designelemente

Private Einblicke geben in allen Zimmern Bilder aus dem Archiv der Familie Rein. Ausgewählt wurden alte Aufnahmen des Hauses sowie der Familie, die bis ins Jahr 1910 zurückgehen. Die Fotos sind jeweils in einem Doppelglas-Messingrahmen in Szene gesetzt. Als Passepartout dient die gebürstete, leicht gräuliche Wandfarbe.

In der Kaminstube im Hochparterre neben der Lobby ist das Thema Berge präsent. Zum Beispiel zieren abstrakte Ölgemälde mit Edelweiß und Enzian als Motiv die Wände, die ein Großonkel von Sebastian Xaver Rein selbst gemalt hat. Ein großes Panorama-Sitzfenster ermöglicht die Sicht auf das beeindruckende Lattengebirge mit Predigtstuhl, Dreissesselberg und Schlafender Hexe. Das 18 m<sup>2</sup> große Kaminzimmer kann aber auch als Rückzugsort für Workshops und Weiterbildungen kleiner Geschäftsgruppen von bis zu 10 Personen genutzt werden. Der mit Erlen-Altholz vertäfelte Raum liegt im angrenzenden Anbau der Villa und erhielt bereits 2015 einen neuen, modernen Look. Gemütliche Lounge-Sessel vor dem lodernden Kaminfeuer laden ein, den Abend dort gemütlich bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen. Eine erlesene Auswahl gibt es im Weinkeller des Hauses – ein verstecktes Kammerl im freigelegten Natursteinmauerwerk, eingebettet in das historische Fundament der Jugendstilvilla.

Die Gäste sind angetan von der Exklusivität der Villa und der dort vorherrschenden Privatsphäre. Auch wenn wegen der derzeitigen herausfordernden Situation im Zuge der COVID-19-Pandemie vorübergehend nur Geschäftsreisende und Firmenkunden im Traditionshaus nächtigen dürfen, wird das Boutique-Hotel mit Sicherheit auch diese Zeit überstehen, schnellstmöglich wieder florieren und in voller Pracht weiter blühen.

Miriam Glaß ■



Eiche-Massiv-Fischgrät-Parkett und weiß gestrichene Wandvertäfelungen verleihen dem Frühstücksbereich im Souterrain der Villa seinen klassischen Charme (oben). Die Gäste werden an einer schicken Empfangstheke aus Messing begrüßt (Mitte). Gemütliche Stunden können im Kaminzimmer entweder in einem Lounge-Sessel vor dem lodernden Feuer oder am Panorama-Sitzfenster mit Blick auf das Lattengebirge verbracht werden (unten).

Bild: Villa Rein/D. Fritz (6)