

## ***FOREVER YOUNG***

### **SYSTEMATISCHE INSTANDHALTUNG UND WEITERENTWICKLUNG VON GEBÄUDEN UND FF&E VON HOTELS**

Stand 10.03.2021

#### **PROBLEMSTELLUNG**

Die Instandhaltung und Erneuerung des Gebäudes und des FF&E im Hotel oder in Serviced Apartments erfolgt meist nicht strategisch-systematisch und nach Erfordernis, sondern nach Kassenlage durch unkoordinierte Spontankäufe ohne Prioritätenanalyse auf der Basis oft stark schwankender und unterdotierter Capex-Budgets.

Ältere Hotels bestehen daher aus Zonen unterschiedlichster Abnutzung, Qualität, Modernität, Funktionalität und Anmutung. Dabei verschwimmt das Profil eines Hauses in der Gästewahrnehmung und sein Qualitätsniveau wird nach dem kleinsten gemeinsamen Nenner für alle Bereiche wahrgenommen.

#### **PROBLEMLÖSUNG**

##### 1. Zieldefinition

Für das Hotel wird eine Zieldefinition bezüglich Qualitätsniveau, Anmutung und Funktionalität erstellt.

##### 2. Zustandsanalyse

Für Gebäude und FF&E wird eine Zustandsanalyse hinsichtlich

- Reparaturbedarf
- Renovierungsbedarf
- Sanierungsbedarf
- Modernisierungsbedarf
- Einhaltung von Marken- und allgemeinen Qualitätsstandards

sowie des aktuellen Designstandards erstellt.

##### 3. Instandhaltungsplanung

Es wird eine mittelfristige Detailplanung (5 Jahre) und langfristige Übersichtsplanung (10 Jahre) erstellt, die neben der technischen Maßnahmen- und Budget-Planung ein ausformuliertes Designkonzept mit Farben, Holzarten, Mustern und Dekoren beinhaltet.

Es werden eine digitaler Satz Gebäudegrundrisse mit Möblierung nach aktuellem Ist-Stand sowie ein Raumbuch und eine Inventarliste des FF&E erstellt, welche fortan als Planungsgrundlage dienen.

## 4. Umsetzung

Jährlich wird eine auf das kommende Jahr abgestimmte Maßnahmenliste mit Budget verabschiedet und umgesetzt. Die Mittel- und Langfrist-Planung wird fortgeschrieben und angepasst, ebenso wird das Designkonzept weiter entwickelt, um es aktuell zu halten. Auch die Bestandsunterlagen werden fortgeschrieben und angepasst.

## 5. Kosten

Die Kosten für die Aufstellung des Planes und seine Durchführung und Begleitung werden nach einem einfachen und transparenten System abgerechnet :

- Zieldefinition, Zustandsanalyse und Instandhaltungsplanung werden zu einem pauschalen qm – Preis in € je qm Bruttogeschoßfläche abgerechnet.
- Die Kosten für die Erstellung der Bestandsunterlagen richtet sich nach Qualität und Umfang vorhandener Unterlagen und werden pauschal angeboten. Die jährliche Überprüfung und Verabschiedung neuer Maßnahmen wird zu einem Pauschalpreis in € je qm vorgenommen.
- Die Auswahl, Vergabevorbereitung für den Einkauf und die Begleitung der Durchführung wird zu einem Honorar von einem %-Satz der Einkaufssumme honoriert. Darin ist die Anpassung der Bestandsunterlagen inbegriffen. Die zeichnerische-technische Planung von Baumaßnahmen und Möbeln wird gesondert nach Vereinbarung honoriert soweit sie nicht von dritter Seite (Lieferant, örtlicher Planer) erstellt werden.

## VORTEILE

Der dauernde Blindflug im Zickzack mit unfreiwilligen Loopings bezüglich der Bestandsunterhaltung wird durch einen Geradeaus-Sichtflug mit definiertem Ziel abgelöst.

- Es wird ein ständig aktualisiertes und aufgefrischtes Konzept dauerhaft verfolgt und mit den zur Verfügung stehenden Mitteln kontinuierlich umgesetzt. Ein Rückstand bei der finanziellen Umsetzung ist immer erkennbar und bezifferbar.
- Die Kosten der Planung und Begleitung der Maßnahmen wird durch den gezielten professionellen Einkauf für viele Hotels (z. B. direkt bei den Produzenten von Stühlen, Polstermöbeln, Lampen und Kastenmöbeln) kompensiert.
- Gebäude und FF&E werden parallel betrachtet und die Maßnahmen kostenoptimiert miteinander verknüpft, ebenso Maßnahmen mit dem hauseigenen Technik-Team.
- Die Maßnahmenplanung erfolgt mit hoher Transparenz durch ein erfahrenes Team von Hotelexperten mit Hilfe standardisierter Prozeduren und einem überschaubaren Zeitaufwand.