Das Musterzimmer

Organisation, Prozess, Beschaffung und Bau

Ein Leitfaden

The mock-up room

Organisation, process, procurement and construction

A guideline

FEURING

Eine der grundlegenden Aufgaben der Hotel-Projektentwicklung ist der Entwurf des Musterzimmers.
In diesem Prozess werden sämtliche Details des Designs und der Zimmertechnik evaluiert.
Damit ist ein wesentlicher Schritt auf dem Weg zu einem erfolgreichen Hotelbau getan.

One of the fundamental tasks involved in hotel project development is to design the mock-up room.
In this process, all details regarding the design and room technology are evaluated.
This ensures that an essential step on the road to successful hotel construction has been taken.

FEURING verfügt über eine lange und detaillierte Erfahrung im Musterzimmerbau; so u.a. bei folgenden Hotelprojekten:

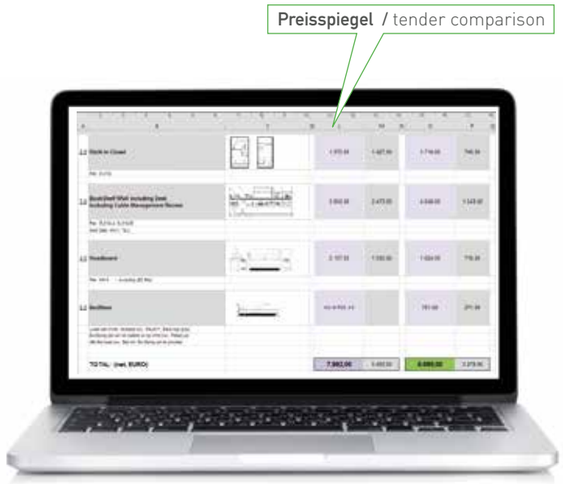
- **Ameron Hotel, Davos**
- **Andaz Hotel, Amsterdam**
- **Andaz Hotel, München**
- **Dolce Hotel, München**
- **Dolce La Hulpe, Brüssel**
- **Grand Hotel Kempinski, High Tatras**
- **Hilton Garden Inn, Davos**
- **Hyatt Regency, Düsseldorf**
- **InterContinental, Davos**
- **Kameha Hotel, Zürich**
- **Kempinski River Park, Bratislava**
- **Le Méridien, München**
- **Le Méridien, Wien**
- **Le Royal Méridien, Hamburg**
- **Mandarin Oriental, Barcelona**
- **Mandarin Oriental, Genf**
- **Mandarin Oriental, London**
- **Mandarin Oriental, München**
- **Mandarin Oriental, Paris**
- **Mandarin Oriental, Prag**
- **Mövenpick Hotel & Casino, Genf**
- **Mövenpick Hotel, Stuttgart**
- **Mövenpick Hotel, Zürich**
- **Steigenberger Cloud No. 7, Stuttgart**
- **Swissôtel, Dresden**
- **Swissôtel, Genf etc.**

Musterzimmer werden zur Abwicklung und Präsentation auch in den Geschäftsräumen der Feuring Projektmanagement GmbH in Kirchheim unter Teck aufgebaut.

FEURING has long and detailed experience in constructing mock-up rooms, including the hotel projects listed below:

- Ameron Hotel, Davos
- Andaz Hotel, Amsterdam
- Andaz Hotel, Munich
- Dolce Hotel, Munich
- Dolce La Hulpe, Brussels
- Grand Hotel Kempinski, High Tatras
- Hilton Garden Inn, Davos
- Hyatt Regency, Düsseldorf
- InterContinental, Davos
- Kameha Hotel, Zurich
- Kempinski River Park, Bratislava
- Le Méridien, Munich
- Le Méridien, Vienna
- Le Royal Méridien, Hamburg
- Mandarin Oriental, Barcelona
- Mandarin Oriental, Geneva
- Mandarin Oriental, London
- Mandarin Oriental, Munich
- Mandarin Oriental, Paris
- Mandarin Oriental, Prague
- Mövenpick Hotel & Casino, Geneva
- Mövenpick Hotel, Stuttgart
- Mövenpick Hotel, Zurich
- Steigenberger Cloud No. 7, Stuttgart
- Swissôtel, Dresden
- Swissôtel, Geneva etc.

For development and presentation purposes, mock-up rooms are also assembled on company premises at Feuring Projektmanagement GmbH in Kirchheim unter Teck.



Organisation

An der Spitze des Entwurfsteams steht ein für die Aufgabe Musterzimmer qualifizierter Projektmanager, der das Designteam in enger Abstimmung mit dem Hotelprojektmanager leitet.

Während des gesamten Entwurfsprozesses ist idealerweise der künftige Hotelbetreiber oder ein von ihm ausgewählter Ansprechpartner Akteur im Designteam.

Ebenfalls Teammitglied der ersten Stunde ist ein qualifiziertes Projektmanagement-Unternehmen für FF&E (festes und bewegliches Inventar). Schlüsselaufgaben dieses Unternehmens sind die laufende Prüfung des besten Preis-Leistungsverhältnisses mit stetem Blick auf Budget und Design und die Auswahl der Ausstattungspartner.

Unverzichtbar für das Team ist der Lichtdesigner, der von Anfang an eng und vertrauensvoll mit dem Innenarchitekten zusammenarbeitet.

Das Entwurfsteam und der Projektmanager entwickeln gemeinsam mit dem Hotelbetreiber und dem Projektmanager für FF&E nach der Methode des kritischen Pfades einen detaillierten Zeitplan für jeden Schritt des gesamten Prozesses bis zur Übergabe, der wöchentlich in einem Bericht mit einem Zeithorizont von vier bis sechs Wochen aktualisiert wird.

In den entscheidenden Phasen vor dem Abschluss des Designs und in der Endphase des Baus muss der Innenarchitekt oder ein von ihm benannter verantwortlicher Mitarbeiter zur Klärung von Detailfragen (Werkstattzeichnungen, Mustern, Ausstattung etc.) und zur Abstimmung mit den Handwerkern, dem FF&E Projektmanager und dem Projektmanagement vor Ort anwesend sein.

Organisation

Leading the mock-up room design team is a highly qualified project manager, who guides the team in close collaboration with the hotel project manager.

Ideally, the future hotel operator or a personally selected contact participates on the design team throughout the design process.

A qualified project management company specialising in FF & E (furniture, fixtures and equipment) is also a member of the team from the start. This company's main task is to continuously check for the best price/performance ratio, keeping an eye on budget, design and the choice of furnishings partners.

The lighting designer is an indispensable member of the team, who from the beginning works very closely with the interior designer.

Using the critical path method, the design team and project manager work together with the hotel operator and the FF&E project manager to develop a detailed schedule for every step of the process, which is concluded by the final acceptance. This schedule is updated every week with a report that includes a time frame of four to six weeks.

During the crucial stages preceding completion of the design and during the final phase of construction, the interior designer or a designated employee must be on site to clarify detailed questions (workshop drawings, specimens, furnishings etc.) and for coordination with tradespeople, the FF & E project manager and the project management.

Prozess

Zu Beginn des Prozesses ist es wichtig, dass der Innenarchitekt und die technischen Berater vor Ort die technologischen Anforderungen und das Room-Entertainment des künftigen Betreibers verstehen.

Falls im Team alternative Zimmerentwürfe und Designkonzepte angenommen werden, ist es günstiger mehrere Musterzimmer zu produzieren. Bauänderungen und Neugestaltungen während des Hotelbaus bedeuten demgegenüber immer höhere Investitionen und unangenehme Zeitverzögerungen.

Während der Entwicklungsphase findet eine ständige Kostenkontrolle durch den Investor bzw. Generalunternehmer und dem FF&E Projektmanager statt.

Der Hotelbetreiber wird regelmäßig mit Präsentationen über Zwischenergebnisse informiert. Diese beinhalten verbindliche und aussagekräftige Pläne, Farbtafeln, Virtual Guest Tours etc.

Koordinations-Overlays begleiten die Erstellung des Durchführungsdokuments. Die Prüfung aller Einbauten, Geräte und elektrischer Installationen auf ihre sachgerechte Anordnung sind essentiell. Spezialisierte Musterzimmer-Handwerksbetriebe begleiten mit Empfehlungen die Fertigstellung des Durchführungsdokuments.

Process

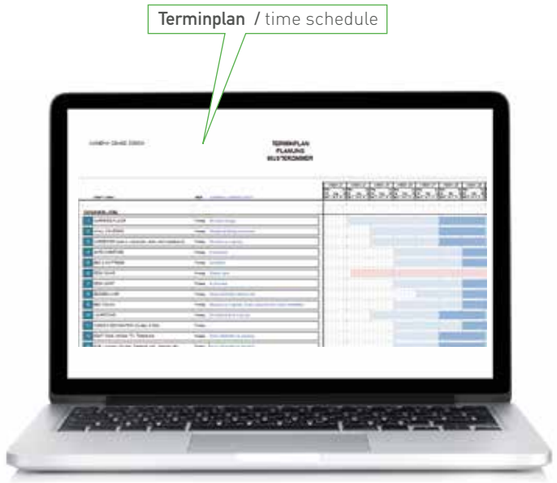
When the process begins, it is crucial to have the interior designer and technical consultant on site to ensure a proper understanding of the technological requirements and the room entertainment of the future operator.

If the team will be considering alternative room designs and design concepts, it is more advantageous to produce several mock-up rooms. Structural modifications and reworking designs during hotel construction mean ever higher investments and awkward delays.

During the development phase, continuous cost control is carried out by the investor and/or the general contractor and the FF & E project manager.

The hotel operator is kept abreast of progress with regular presentations on interim results. These presentations include authoritative, binding plans, colour charts, virtual guest tours etc.

Coordination overlays accompany the preparation of the implementation document. It is essential to examine all fixtures, equipment and electrical installations to make sure they are fitted properly. Tradespeople specialising in mock-up rooms add their recommendations when the implementation document is completed.



Beschaffung

Der FF&E Projektmanager bzw. Beschaffungsbeauftragte ist der einzige Ansprechpartner und alleinige Verantwortliche für die Lieferanten von FF&E und Holzbauteilen.

Noch vor Abschluss des Designs werden in Zusammenarbeit mit dem FF&E Projektmanager spezialisierte und erfahrene Handwerksbetriebe und Lieferanten für FF&E beauftragt. Wesentliche Kriterien für die Auswahl sind Erfahrung, Verlässlichkeit und Produktqualität. Möglichst kostengünstig ist in diesem Stadium aller Erfahrung nach kein sinnvolles Kriterium. Ein Bieterverfahren für den gesamten Bauauftrag erfolgt sinnvollerweise erst nach der Genehmigung des Musterzimmers.

Zur Prüfung, für Empfehlungen und Kostenrechnungen, parallel zur Herstellung des Musterzimmers, werden die ausgewählten Ausstattungsbetriebe mit den geplanten Details bekannt gemacht.

Für die endgültige Genehmigung stellen Lieferanten Muster von Leuchten, Möbeln, Holzbaudetails etc. zur vorläufigen Installation zur Verfügung. Teil des Angebots für die Hotelausstattung (FF&E) sind detaillierte Werkstattzeichnungen. Zur Genehmigung dieser Werkstattzeichnungen durch den Investor, den Innenarchitekten und den Hotelbetreiber wird ausreichend Zeit eingeplant.

Procurement

The FF & E project manager or procurement representative is the sole contact partner and the only authorised person for suppliers of FF & E and wooden components.

Prior to completion of the design, specialised and experienced craft enterprises and suppliers of FF & E are commissioned in cooperation with the FF & E project manager. The essential criteria for their selection include experience, reliability and product quality. Experience shows that at this stage, the lowest cost is not a sensible criterion. A bidding process for the entire building contract makes most sense once the mock-up room has been approved.

The selected furnishings firms are provided information on the planned details for inspection, recommendations and cost accounting.

In order to receive final approval, suppliers provide samples of lighting, furniture, details of timberwork etc. for temporary installation. The FF & E offer includes detailed workshop drawings. Sufficient time is scheduled to allow the investor, interior architect and hotel operator to approve these drawings.

Bau

Zur Vereinfachung der Abläufe werden am Bau des Musterzimmers nur wenige Handwerksbetriebe beteiligt. Für die Installationen und Einbauten muss genügend Zeit eingeplant werden, um einen ausreichenden Puffer für eventuelle Mängelbeseitigung und Änderungen nach der Inspektion durch den Investor und den Betreiber zu haben.

Gemeinsam mit dem Innenarchitekten und dem FF&E Projektmanager werden regelmäßig die Ausstattungsbetriebe und Lieferanten vor Ort zur Musterbegutachtung vor der endgültigen Produktion aufgesucht.

Während des Aufbaus des Musterzimmers führen der Innenarchitekt, Architekt und Ingenieure regelmäßige Inspektionen des Prozesses durch.

Mindestens zwei Wochen vor der Abnahme durch den Investor und den Betreiber ist das Musterzimmer fertiggestellt und für eine letzte Inspektion unter Aufsicht des Innenarchitekten und des FF&E Projektmanagers bereit. So verbleibt ausreichend Zeit für Korrekturarbeiten und zur Mängelbehebung. Vollständige Elektroinstallationen zum Test der Beleuchtung und aller Geräte sind zu diesem Zeitpunkt selbstverständlich.

Ein von allen Beteiligten unterzeichnetes Protokoll beendet die Bauphase. Dieses Protokoll dient als Grundlage für den späteren Bau der Zimmer.

Construction

To streamline the workflow, only a few craft enterprises are involved in constructing the sample room. Enough time must be scheduled for the installations and fixtures to ensure sufficient buffer time in case faults must be rectified or if changes must be made after the investor and operator have made their inspection.

Together with the interior architect and the FF & E project manager, the furnishings firms and suppliers are called on for an appraisal of their samples prior to final production.

During construction of the sample room, the interior architect, architect and engineers conduct periodic inspections of the process.

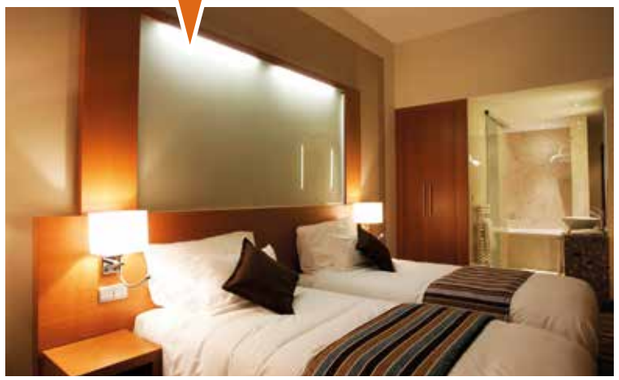
At least two weeks before acceptance by the investor and the operator, the sample room is completed and made ready for a final inspection under the supervision of the interior architect and the FF & E project manager. This ensures sufficient time for any corrections and rectifications. At this time, of course, electric power is used for a complete test of lighting and all equipment.

A production log signed by all participants ends the construction phase. This log is used as the basis for the subsequent construction of rooms.

Andaz
Amsterdam

Dolce Hotel
München / Munich

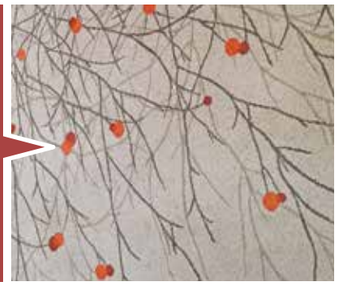
Dolce La Hulpe
Brüssel / Brussels



Grand Hotel Kempinski
High Tatras

Hyatt Regency
Düsseldorf

Intercontinental
Davos



Kameha
Zürich / Zurich

Kempinski River Park
Bratislava

Mandarin Oriental
London

Mandarin Oriental
München / Munich

Mandarin Oriental
Prag / Prague

Mövenpick Hotel & Casino
Genf / Geneva

Mövenpick Hotel
Zürich / Zurich

Mövenpick Hotel
Flughafen Stuttgart /
Stuttgart Airport

Swissôtel
Dresden

FEURING
Büro. Office.

FEURING® ist eine eingetragene Marke
der Feuring Projektmanagement GmbH

FEURING® is a registered trade mark
of Feuring Projektmanagement GmbH

Impressum

GESTALTUNG
Der WeberFink GbR
Büro für grafische Gestaltung
www.weberfink.de

TEXTE
Dr. Roland Begenat

BILDER
Ľubica Fábri (www.designin.sk)
Yvan Glavie (www.yvanglavie.com)
Hyatt Regency Düsseldorf
Natascha Hoffmann (www.hoffmann-fotografie.net)
Wolf Dietrich Hufenbach (www.gruppo635.com)
Marco Pastori (www.markopa.com)
Katja Roepke (www.fotostudio-roepke.de)
Siegfried Stadler (www.siegfried-stadler.com)
David Turecky

1. Auflage – Mai 2014

Imprint

DESIGN BY
Der WeberFink GbR
Graphic design studio
www.weberfink.de

TEXT BY
Dr. Roland Begenat

PICTURES BY
Ľubica Fábri (www.designin.sk)
Yvan Glavie (www.yvanglavie.com)
Hyatt Regency Düsseldorf
Natascha Hoffmann (www.hoffmann-fotografie.net)
Wolf Dietrich Hufenbach (www.gruppo635.com)
Marco Pastori (www.markopa.com)
Katja Roepke (www.fotostudio-roepke.de)
Siegfried Stadler (www.siegfried-stadler.com)
David Turecky

1. Edition – May 2014

COPYRIGHT

Hier zugrunde liegende Ideen und Daten sind geistiges Eigentum der Firma Feuring Hotel Development Europa GmbH in Kirchheim unter Teck und unterliegen dem geltenden Urheberrecht.

Alle Inhalte stehen unter dem Copyright© der Feuring Hotel Development Europa GmbH in Kirchheim unter Teck.

Copyright 2014. Alle Rechte vorbehalten Feuring Hotel Development Europa GmbH.

COPYRIGHT

The ideas and data described here are the intellectual property of the company Feuring Hotel Development Europa GmbH of Kirchheim unter Teck (Germany), and are subject to the relevant copyright laws.

Copyright© on all contents Feuring Hotel Development Europa GmbH of Kirchheim unter Teck (Germany).

Copyright 2014. All rights reserved, Feuring Hotel Development Europa GmbH.

Aus Vereinfachungsgründen wird im Rahmen dieser Darstellung unabhängig vom Geschlecht nur die männliche Formulierungsform gewählt. Damit soll aber jedes Geschlecht ausdrücklich einbezogen sein.

Due to space restriction, we only use the masculine form, regardless to gender. The intention is, however, for each sex to be expressly included.

FEURING Hotel Development Europa GmbH
Heinkelstraße 19-21
DE-73230 Kirchheim unter Teck

+49 7021 73 60-99
+49 7021 73 60-60

www.feuring.info
info@feuring.info

FEURING