

Műszaki leírás

A Civitas Boutique Hotel épülete eredetileg többlakásos társasháznak épült a kétezres évek elején. Azonban az akkor tetőző gazdasági válság és az összeomló ingatlanpiac miatt csak néhány lakást sikerült értékesíteni, zömében az udvari, belső szárnyban. Később egy próbálkozás volt még a befektetők részéről, hogy nyugdíjsházzá alakítsák át az ingatlan, majd ennek kudarca nyomán került az épület a jelenlegi tulajdonosok, a Megbízó érdekkörébe. 2008 óta szállodaként üzemel. Mivel azonban az eredeti építészeti tervek nem erre szóltak, így a szerkezeti kialakítás, szükséges funkciók hiánya egy hibákkal terhelt, stílustalan, nem barátságos hangulatú teret eredményezett. Az eltérő formájú és méretű szobák torz portfóliót jelentettek, a B&B szolgáltatás megfelelő helyiség hiányában alacsony színvonalon üzemelt. Bár a szobák berendezése korrekt volt, legalábbis a szolgáltatás minimuma szempontjából, sajnos, ez nem tudta átértékelni a tényt, hogy a maga a szálloda, mint egységes egész, hiányoktól szenved. Ráadásul a közben eltelt 10 év alatt a berendezési tárgyak elhasználódtak, szanalódtak. Általánosságban elmondható, hogy a szálloda mind műszaki, mind üzleti szempontból megérett az átépítésre, korszerűsítésre.

Mivel az épület építészeti adottságain nem, vagy csak csekély mértékben tudunk változtatni, olyan tereket, térkapcsolatokat hozunk létre, végső soron egy olyan stílust alkalmazunk, amely kellően harsány, „bolondos”, zaklatott ahhoz, hogy az épület hasonló jellemzőit ne elfedni akarja, inkább reflektálni rá, akár ki is hangsúlyozva ezeket. A jelenleg is világszinten „tomboló” retró-hullám ürügyén megidézzük a ’80-as évek elejének/közepének egyik markáns belsőépítészeti stílusirányzatát, az ún. „Memphis Style”-t. Erre az irányzatra a tiszta geometriai formák, minták szinte monomániás használata mellett a sok szín használata volt jellemző. Nehéz stílus, mert nagyon precíz arányok mellett marad csak harmonikus, és nem válik kaotikus, tarkabarka zagyvasággá. Szándékunk az, hogy az új szálloda vendégei egy vidám, fesztelen, barátságos, játékos térélményt kapjanak, mindamellett, hogy egy sajátos letisztultság, elegancia is jellemző legyen rá.

Az épületbe egy nagy alapterületű, üvegezett szélfogón keresztül jutunk be. Markáns gesztussal, alakosra vágott, színes szennyfogó szőnyegekkel vezetjük be az érkező vendégeket a szálloda recepciójára.

A recepció helye és mérete nem tud változni helyhiány miatt, azonban a többé-kevésbé használható pult tervezett átépítésével egy jól kihasználható, szervezett térelem jön létre.

Hármas közlekedési gócpont is található még a recepciós térben, a mélygarázs felől érkezők, a lifthasználók és a hagyományos lépcsőt használók is itt keresztezik útjukat. Ezen a szintén nem áll módunkban változtatni, azonban részben a belső kommunikációs jelek (piktogramok) egyediségével, illetve az intenzív színhasználattal már itt olyan vizuális élménycsomagot kezdünk kínálni a vendégeknek, amely – elképzeléseink szerint – ellensúlyozza a hiányosságokat, kényelmetlenségeket.

A lépcsőház és az emeleti közlekedő-folyosók oldalfalai, kapaszkodói, mennyezetei színes festést kapnak, az emeleti folyosók pedig szintén színes, alakos vágású mintákkal kombinált padlószőnyeg borítást. Ennek elsősorban kényelmi szempontjai vannak, mivel a jelenlegi hidegbukolat fugaközei a gurulós bőröndök kerékszaja számtalan reklamációt eredményezett az elmúlt években.

A szobák áttervezése több esetben is kisebb építészeti változtatással jár. Ahol lehetőség van rá költséghatékonyan, ott a tér geometriáján módosítunk, használhatóbbá tesszük a helyiségeket. További fejlesztés, hogy a jelenlegi, rossz hangszigetelést javítsuk, utólag elhelyezett, könnyűszerkezetes rendszerű szigetelő előtétfalakkal. Ennek részeként a szobai bejárati ajtókat is lecseréljük jobb hangszigetelő tulajdonságúakra, kialakításra kerül 1db, mozgáskorlátozottak számára optimalizált vendégszoba is, az ehhez szükséges átalakításokkal, szerkezetekkel. A jelenleg két, egybenyitott szobában kialakított étkeztető földszintre költöztetésével ezek a helyiségek is bekerülnek a kiadhatók közé.

Sajátos helyzetben vannak a fürdőszobák, mivel gépészeti alapszerelésük és hidegburkolatuk jó minőségű, azonban telepítési pozícióik (pl. kád), illetve esztétikai minőségük változtatásra

szorul. Elsősorban ezek miatt egy olyan felületképzési technológiát terveztünk be, amely segítségével minimális bontás/kiegészítő burkolás után a teljes felület egy glettelt, színes műgyanta felületet kap, ezáltal jelentős megtakarítás érhető el a kivitelezési költségek tekintetében, anélkül, hogy a megvalósítandó stílus csorbát szenvedne.

Az épület harmadik szintjén található tetőterasz, valamint az eddig konyhaként használt helyiségek új funkciókkal gazdagodnak. Zárt téri sauna és nyitott téri pezsgőfürdő lehetősége várja a vendégeket, valamint kényelmes ülőbútorok, árnyékoló napvitorlák teremtenek jó környezetet a kikapcsolódáshoz.

A földszinten terveztünk továbbá kialakítani egy +/- 40 fő részére használható konferencia termet.

A felújítási tevékenységek részletes ismertetése

Bontások – Az Előzményekben már említett szempontok miatt a bontások elsősorban a szállodai szobák berendezési tárgyaira, szerelvényeire, burkolataira, könnyűszerkezetes építményeire korlátozódnak. Ezek a műveletek viszonylag rövid idő alatt, kisebb zajterheléssel is elvégezhetőek. Kivételt képez ez alól a földszinti irodahelyiségek átalakításával járó bontási munka, amely komoly felkészültséget igényel. A bontott anyagok deponálása, emeletenkénti leszállítása gondos tervezést, átgondolt logisztikai folyamatok mentén valósulhat meg.

Szerkezetépítés – A földszinti étkező kialakítása, a falkiváltások, áthidalók méretezése egyedi terveket igényel. Mivel ez a szándék már korábban felmerült, az akkor készített statikai tervek adaptálásával kivitelezhető a munka. A szobákat érintő falazások, falpótlások esetében Ytong falazatok alkalmazását, minden egyéb esetben könnyűszerkezetes, fémváz, gipszkarton burkolatú építéseket terveztünk. Indoka hasonló a korábban elmondottakhoz: gyors, viszonylag kis por- és zajterheléssel jár a használatuk, és az ezekkel végzett kivitelezési munka jól ütemezhető. Az utóbbi technológia mellett szól az a tény is, hogy a falazatok vésésére nincs lehetőség az állandó szállodai üzem miatt, ezért a kábelek, csövek, szerelvények telepítési igényeit előtétfalak, álmennyezetek segítségével tudjuk kielégíteni. Fontos üzemeltetési szempont az esetleges karbantartási feladatok minél hatékonyabb elvégzése, ezért nagy számban alkalmazunk süllyesztett, gipszkartonnal borított, falszínre festett revíziós ajtókat mind a gépészet, mind az elektromos rendszerek esetében.

Felületképzések – Az átalakítás gyakorlatilag a szálloda teljes területét érinti, ezért az új építések esetében nyilvánvalóan, az esetlegesen nem érintett felületek esetében pedig a jelenlegi felületi minőség hibái miatt szükséges új glettelés készítése a falakon. A szerkezetek festésére minden falfelületen nagy kopásállóságú latex festékeket használunk, egyedi színkódokkal és tervezett mintákkal. A stílusnak és tervezői szándékainknak is megfelel az a gesztus, hogy mind a közlekedő folyosókon, mind az egyes szobákban nagy felületű, egyedi mintájú falfestések készüljenek. Jelentős felületképzési változás a jelenlegi állapothoz képest, hogy padlószőnyeg csak a folyosókon kerül telepítésre, elsősorban a korábban említett komfortossági igény miatt. Az általunk választott Ege padlószőnyeg rendszer minden szempontból megfelel a szállodai igényeknek. A világhírű dán cég az egyik vezető gyártója a nagy ellenálló képességű, strapabíró, jól és könnyen takarítható, tűzvédelmi szempontból is megfelelő értékű közületi szőnyegeknek. Ezt számtalan hazai szállodai és egyéb közületi referenciájuk igazolja. A jelenlegi szobai szőnyegezést laminált parketta borításra cseréljük. Ez a döntésünk illeszkedik a jelenlegi szállodai trendekhez, de azzal is indokolható, hogy az új berendezési stílushoz is jobban illeszkedik. Az Egger KingSize egyik csúcsmínőségű lamináltparkettáját választottuk, 8 mm-es vastagságban. Ennek kopásállósága és minősége megfelel a szállodai követelményeknek, szintónusa pedig illeszkedik a választott stílushoz. Azért, hogy a laminált parkettákra egyébként jellemző kopogó hang ne okozzon kellemetlenséget a vendégek számára, a burkolat alatt 7mm-es lépésszaj csökkentő réteget helyezünk el. A szegélyezéshez nem a parketta saját szegélyléceit alkalmazzuk. Az általunk preferált mdf anyagú lécek egyedi színű festést kap, valamint ezek a lécek alkalmasak több kábel vezetésére is hátoldalukon, ezáltal segítenek kiváltani a szükségtelen faláttöréseket, horonyvéséseket. A fürdőszobai hidegburkolati felületképzés a teljes fal- és padlófelületet érinti. A korábban már említett technológiát a svájci licenc-ű Harzo termékcsaláddal oldjuk meg. Ez

lehetővé teszi, hogy a meglévő burkolatokra, illetve a szükséges bontásokat követő pótlásokra utólag olyan műgyanta felületet vigyünk fel, amely tökéletes tapadásával és ellenálló felületével új minőséget vigyen a terekbe. Ez az anyag és technológia jól tolerálja a gyakori takarítással együttjáró intenzív igénybevételt is. A forgalmazó cég tucatnyi szállodai referenciával rendelkezik, így az anyag hatásossága, hatékonysága ellenőrizhető.

Nyílászárók – Az épület homlokzati nyílászárói nem kerülnek cserére. Fontos változtatás és fejlesztés azonban a szobai ajtók cseréje. Ezt részben esztétikai szempontok, részben komfortnövelő tényezők indokolják. A jelenlegi papírrácsbetétes, könnyített lapú ajtószervezetek rossz hangszigetelésűek, ennek változtatása szükséges a megcélzott minősítési fokozat okán. Ezzel összefüggésben valamennyi ajtó olajfékes behúzó szerkezetet kap. Az egyetlen mozgáskorlátozott szoba bejárati és fürdőajtaja szélesebb kivitelben készül az akadálymentes használat érdekében.

Gépészet – A fürdőszobák szerelvényezésénél arra törekedtünk, hogy korszerű, értékálló, jó műszaki tulajdonságú szerkezetek kerüljenek beépítésre. Valamennyi fürdő esetében falba építhető wc-tartályokat (Geberit) terveztünk, előtétfalas kialakítással, nyomólapos kezelőpanellal. A szaniterek és szerelvények kiválasztásában a minél magasabb, tartósabb minőséget részesítettük előnyben, így a Sapho, Geberit, Grohe vállalat termékei mellett döntöttünk. A zuhanykabinok és tálcák szintén a legmagasabb minőséget képviselő gyártóktól származnak. Az egyedi formájú mosdó mázas kerámia, a zuhanytálca öntött márvány. A szintén mázas kerámia wc-csésze perem nélküli kialakítású, amely egy viszonylag új technológia, azonban ez magasabb higiéniai komfortot és hatékonyabb tisztíthatóságot biztosít. Az ülőkék lecsapódásmentesek. Valamennyi fürdőszobában megnyugtatóan megoldásra kerül a szag- és pára-elszívás is. A csaptelepek kerámiabetétesek, olasz licenc alapján készülnek, jó minőségű szerkezettel és felületi krómozással. A mozgáskorlátozott szoba fürdőjében valamennyi elvárt és javasolt szerkezeti elem a felhasználáshoz van rendelve (szaniterek, kapaszkodók, ülőke, stb.).

Elektromos hálózat – Az épület elektromos hálózatának korszerűsítése is megtörténik. A szobák mindegyike saját biztosítéktáblával rendelkezik, phi-relék telepítésével. A szerelvények lecserélésre kerülnek. A szobákon belüli kapcsolási lehetőségek bővülnek, megfelelően a szállodaminősítési kritériumoknak. Ennek megfelelően egy kiemelt pozícióból (jellemzően a bejárattól távolabbi ágy mellől) váltó/keresztváltó rendszerben a szobai tér valamennyi világítóteste le/felkapcsolható lesz. Igazodva az igényekhez, beépített USB-töltő szerelvények is kerülnek a szobákba. Az újonnan telepített világítótestek mindegyike energiatakarékos módon, LED fényforrásokkal szerelt. Ez, valamint az általános világítás és helyi világítás átgondolt rendszere teszi lehetővé, hogy energiatakarékos módon, alacsonyabb fenntartási költségek mellett üzemeltesse a szálloda. A szobák új, a jelenleg egyik legkorszerűbbnek számító beléptető rendszert kapják. A hagyományos kulcsot helyettesítő kártyás rendszer nemcsak a szobába való bejutást teszi lehetővé, hanem az ehhez integrált, vele szoros kapcsolatban működő jelenlét-érzékelő rendszerrel együttesen folyamatosan felügyelik a szobahasználatot. Ezáltal valamennyi elektromos rendszer (világítás, TV, fűtés, hűtés stb.) csak akkor és csak olyan hatásfokkal működik, ami a komfortos szobahasználathoz elengedhetetlen, egyébként áramfogyasztás nem történik. Ennek segítségével minimalizálható az energiapazarlás. A TV/internet szolgáltatás a meglévő vezetékeztést használja. A jelenleginél jóval nagyobb méretű TV készülékek lesznek (46"), az internet hozzáférést pedig WiFi rendszer biztosítja. Újra használatba kerül továbbá a szobai telefonhálózat is, amely a mozgássérült szobában vész hívóval is kiegészül. Zártláncú biztonsági kamerák telepítésével az épület külső, és a közösségi terek belső védelmét kívánjuk megoldani.

Bútorzat – Az egyedi tervezésű bútorzat az új berendezés egyik legmarkánsabb eleme. A szobák, fürdőszobák bútorozásáig egyedi tervezésű és kivitelű bútorelemek, szerkezetek jelennek meg. Készbútorként csak az ágykeretek és részben az ülőbútorok kerülnek beszerzésre. A bútorzaton is tetten érhető az a tervezői szándék, amelyet a Memphis Style határoz meg. Alapsémaként a geometrikus formák és a színes felületek együttes használata jellemzi. Kérjük a tömörszerű, zárt síkokból építkező korpuszokat, a hagyományos „szekrényoszor”-hatást. Ehelyett kisebb tömegek, kubusok, síkok változatos, lebegő megjelenítését alkalmazzuk, sok kreatív formai ötlettel és harmonikus színhasználattal. A

lakájosság, otthonosság érzete miatt fontos szerepet kapnak a különféle textíliák. A szobai függönyöket olyanokra cseréljük, amelyek illeszthetők az új koncepcióba. Emellett a szobákban a szőnyeg is megjelenik. Az étkező terének ablakai új, színben illeszkedő függönyözést kapnak, az épített ülőpad kárpitozott ülőlappal és háttámlával készül, az étkező-székeken színes, geometrikus párnák kapnak helyet. Az ágykeretek és matracok az egyik legfontosabb elemei a szállodáknak, mivel ezek adnak közvetlen élményt a kényelemről. Itt a korábban már bizonyított minőségű termékek kerültek betervezésre.

Egyéb berendezések – A komfortos használat igénye egybevághat a minősítési kritériumok támasztotta feltételekkel. Ezen elvárások miatt gazdag, de átgondolt halmazát kínáljuk a különféle berendezési tárgyakkal. Minden szobában telepített hajszárító, integrált mini-hűtő és szobai széf (lap-top méretű), megfelelő számú lopásbiztos vállfa, bőröndtároló elem, vízforraló, csúcsmínőségű kávéfőző és a hozzá tartozó italválasztékot tartó eszközök, valamint ezek mellett kielégítő nagyságú vízszintes tároló felületek teszik lehetővé a kényelmes használatot.