

Műszaki leírás:

A Palatinus Szálló (Hotel Palatinus) 1981-ben épült Sopron történelmi belvárosában, az adott korban korszerűnek számító technológiákkal. Homlokzati megjelenése, tömegképzése adaptálódott a Műemlékvédelem szigorú szempontjaihoz, amely így egyfelől egy a környezetéből nem kirívó, ahhoz illeszkedő, másfelől viszont nem túl izgalmas, kissé jellegtelen épületet eredményezett. Az elmúlt évek, évtizedek során több kisebb-nagyobb belső átalakítás történt, részben az elavult berendezések cseréjével, részben korszerűsítési szándékkal. Ezek többsége inkább csak egyfajta ráncfelvarrásként értelmezhető. Kivételt képez a nemrég korszerűsített hűtő/fűtő rendszer, amely mind színvonalában, mind technológiáját illetően megfelel a mai kor igényeinek, ilyenformán ez megtartásra kerül. Általánosságban elmondható, hogy a szálloda mind műszaki, mind üzleti szempontból megérett az átépítésre, korszerűsítésre.

Fontos katalizátora a belsőépítészeti koncepciónak az a szándék, hogy az épület belső, udvari traktusán egy homlokzati lift kerüljön elhelyezésre. Ennek terveit jogosultsággal rendelkező építész készítette, következményei azonban erősen hatnak a belső közösségi terek, közlekedő útvonalak használatára, átstrukturálására. További lehetősége ennek a fejlesztésnek, hogy az érintett belső udvar szervezesebben kapcsolódjon a szállodához, akár új funkciók megtalálásával hozzájáruljon a szálloda szolgáltatási portfóliójának bővítéséhez.

Belsőépítészeti programunk, céljaink meghatározásakor azt tűztük ki magunk elé, hogy az új berendezési (és részben téralakítási) koncepció, ennek stílusa illeszkedjen a történelmi belváros, mint helyszín, és az épület, mint tervezendő objektum által kijelölt stílusirányhoz, emellett azonban naprakészen reflektáljon mindazokra az irányokra, amelyek a mai (szálloda)tervezésben aktuálisak. Tudatosan választott célunk volt mind az anyaghasználatban és -választásban, mind a formai megoldásokban, mind a színhasználatban egy időtlen, letisztult, elegáns (de nem hivalkodó), korszerű technológiákon alapuló tárgyakból, berendezési eszközökből komponált, esztétikus térkonceptió megalkotása.

Az épület portálján már megkezdődik egy más minőségű szállodaélmény érzékeltetése. A ferde, szögben álló oldalfalak és az enyhén emelkedő talaj gesztusát kiteljesítve egy szögben álló álmennyezeti zárást képzünk, mintegy a „tölcsér” hatás kiteljesítéseként. Ebben az álmennyezetben két sorban, süllyesztett LED világítótestek kapnak helyet, amelyek által a portál hangsúlyosabbá, figyelemfelhívóvá válik, szinte egy fényfüggöny hatását keltve. A portál bal oldali oldalfalán található, mára használatlan falfülke-doboz cserére kerül, valamint a másik oldalra is beépítünk egy hasonlót. Ezek belső világítással rendelkeznek, használatuk marketing-célú, az érkező vendégekkel kommunikálnak.

Belépve a szélfogóba, itt is elvégezzük a tér finomhangolását azáltal, hogy enyhén beszűkítjük a teret, illetve kiemeljük innen azokat az elemeket, programhirdető táblákat, amelyek a gyors áthaladást akadályozhatják. A későbbiekben itt helyezhető el az a „Self-checking” terminál is, amely az egyre inkább elterjedő, személyzetet nem igénylő, a vendég által irányított bejelentkezési procedúra korszerű instrumentuma.

A recepció térbe érkezve jelentős térszervezési változásokat terveztünk. A mostani állapotot, amelyben az érkező vendég nem látja közvetlenül a recepciót, megszüntetjük, átalakítjuk. A portál – szélfogó - bejárati ajtó közös tengelyére húzzuk az új recepció pultot, ami által az

érkező vendég és a pult mögött ülő recepciós kolléga azonnal szemkontaktusba kerülhet. Ez biztonságérzetet ad és kifejezi a szálloda vendégszerető nyitottságát. A recepciós nem egy szigorú „portás”, aki ellenőriz, hanem egy kedves segítő, magának a szállodának az arca. Ezt az indirekt kommunikációs szándékot további téri gesztusokkal erősítjük. A pult mögött kialakítunk egy asztalosipari szerkezettel beépített falat, amelynek egyes részei tárolóbútoroként funkcionálnak, középső szakasza pedig egy nagyméretű, belső világítású, logózott elem, a szálloda, mint brand megjelenítője. A kialakult új tengely (és az áthelyezett recepciós funkció) miatt a lobby funkció a jobboldali, hosszanti térszerkezetbe kerül.

Mindazok az elvárt berendezési tárgyak, amelyek jelenleg is helyet kapnak a szállodában, új formai és részben funkcionális kialakítással kerülnek megjelenítésre. Ezek pl.: üvegezett tároló- és bemutatóvitrin a megvásárolható szuvenírek számára, fali katalógustartó állványok, süllyesztett fali dobozok programhirdető plakátoknak stb. Szintén új elemként, nem hangsúlyosan, de helyet kapnak a térben különféle étel/ital automaták, amelyek a hiányzó bár funkciót próbálják pótolni a maguk szerényebb lehetőségeivel.

A bejelentkezést követően a vendégek két útvonalon közelíthetik meg a szobáikat. Vagy az új építésű lift használatával (valószínűleg ez lesz a preferált), vagy a térben hangsúlyosan megjelenő lépcsőt igénybe véve. Mivel a lépcső mostani állapota mind burkolása, mind a kapaszkodók tekintetében rossz minőségű, stílustalan, ezért ennek átépítése szükséges. A lift általunk feltételezett intenzív használata átalakítja a belső közlekedés súlypontjait, ezáltal az eddigi, emeletenkénti pihenőterek sokkal hangsúlyosabbá, frekvenciátalabbá válnak. Ennek a felértékelődésnek a következtében itt is törekszünk az elegancia, a reprezentatív berendezések megjelenítésére.

A szobák áttervezésének tekintetében szűkebb a mozgástér. Legtöbbjükben nem lehetséges jelentős változtatás a térhasználatot illetően, mivel a kis alapterületek ezt nem teszik lehetővé. Kivételt képez ez alól a 3. emeleten újonnan megépítésre kerülő mozgáskorlátozott szoba, amely mind bejárati ajtajával, mind szobai berendezésével és fürdőszoba kialakításával alkalmas lesz kerekesszéket használó vendég(ek) fogadására. További kivétel és egyúttal szolgáltatási színvonal emelkedés, hogy az 1. és 2. emeleten található, eddig is egyfajta apartmanként használt két szoba tovább bővül a folyosó végének lezárásával, valamint a szembe oldalon található irodák megszüntetésével és ezekhez csatolásával. Részben a kényszer szülte (lift építése), azonban mégis a szolgáltatási portfólió színesedéseként fogható fel, hogy 3 db egyágyas szoba is kialakításra kerül.

A felújítási tevékenységek részletes ismertetése

Bontások – Az Előzményekben már említett szempontok miatt a bontások elsősorban a szállodai terek berendezési tárgyaira, szerelvényeire, burkolataira, könnyűszerkezetes építményeire korlátozódnak. Ezek a műveletek viszonylag rövid idő alatt, kisebb zajterheléssel is elvégezhetőek. Kivételt képez ez alól az a néhány nem kiküszöbölhető bontási munka, amely a betonszerkezeteket érinti. Ezek jellemzően falátvágások a mozgássérült szoba nyílászáróinak megnagyobbítása céljából, a földszinti lift fogadóterének falkiváltása, valamint az új recepciós térben, elsősorban esztétikai okokból indokolható falnyílás vágása. A bontott anyagok deponálása, emeletenkénti leszállítása gondos tervezést, átgondolt logisztikai folyamatokat igényel!

Szerkezetépítés – A liftházat nem számítva, amelynek tervei külön készülnek, kétféle technológiát alkalmazunk és preferálunk. Falpótlások esetében Ytong falazatok alkalmazását, minden egyéb esetben könnyűszerkezetes, fémvázaz, gipszkarton burkolatú építéseket. 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 betonszerkezetekben nincs lehetőség kábelek, csövek, szerelvények utólagos bevésésére egy folyamatosan használt szálloda esetében, ezért ezeket a telepítési igényeket 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. Jelentős felületképzési változás a jelenlegi állapothoz képest, hogy padlószőnyeg csak a folyosókon kerül telepítésre. Az általunk választott Ege Figura Kite moduláris 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. Mindemellett kiváló ár/érték arányúak a termékei, ezt számtalan hazai szállodai és egyéb közületi referenciájuk igazolja. A moduláris rendszer gyors, akár szakaszolható lerakást eredményez, átgondolt kivitelezés esetén alacsony hulladékmennyiséggel. A jelenlegi szobai szőnyeget laminált parketta borításra cseréljük. Ez a döntésünk illeszkedik a jelenlegi szállodai trendekhez, de azzal is indokolható, hogy az új berendezési stílushoz is jobban illeszkedik. A Kaindl osztrák parkettagyártó csúcsminőségű laminált parkettáját választottuk, 8mm-es vastagságban. Ennek kopásállósága és minősége megfelel a szállodai követelményeknek, színtónusa pedig illeszkedik az eleganciát megcélzó hangulathoz. Azért, hogy a laminált parkettákra egyébként jellemző kopogó hang ne okozzon kellemetlenséget a vendégek számára, a burkolat alatt 7mm-es lépéssaj csökkentő réteget helyezünk el. A szegélyezéshez nem a parketta saját szegélyléceit alkalmazzuk. Az általunk preferált MDF anyagú lécek egyedi színű festést kap sötétszürke tónusban, valamint ezek a lécek alkalmasak több kábel vezetésére is hátoldalukon, ezáltal segítenek kiváltani a szükségtelen faláttöréseket, horonyvéséseket. A hidegburkolatok csaknem azonos arányban jelennek meg, mint a mostani állapotban. A földszinten és a lépcsőkarokon/pihenőkön egy markáns, kiváló minőségű, retifikált greslap, 2mm-es fugákkal, márványmintával, fényes fehér színben. Gyártója a spanyol Cifre. A földszinten és a lépcső pihenőkön diagonális rakási mintával, a lépcsőkarokon hálóbá szerkesztve. Szegélyezésük azonos anyagú. A fuga színe szürke. A fürdőszobai padló utal a szobák faimitációjú burkolatára, csak itt nem laminált padló, hanem famintás, nagyméretű, mázas greslap. Szintén spanyol, gyártója a Strucker. A fali hidegburkolás a teljes fürdőszobai falfelületet érinti. Kétféle lapot használunk, nagyobb tömegben egy 20*50 cm-es, fekvő téglány mázas greslapot, illetve a mosdós bútorelem mögött egy egyedi méretű és formájú, vágott hatszög alakú burkolatot. Valamennyi hidegburkolat magas kopásállóságú mázzal kezelt, amely tolerálja a gyakori takarítással együttjáró intenzív igénybevételt.

Nyílászárók – Fontos változtatás és fejlesztés 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. A fürdőszobák ajtajai egyedi szerkezet-módosításon esnek át, korszerűsített vasalatokkal, szellőző funkcióval, és új, minőségi felületkezeléssel, egyedi színkód alapján mázolt felülettel.

Gépészet – Az épület gépészeti szempontból elavult, ez mind a korszerűtlen csőrendszerekben, mint a szerelvényekben tetten érhető. Állandó probléma a folyamatos meghibásodás, magas karbantartási igény. A már említett hűtés/fűtés rendszer korszerűsítése az egyetlen gépészeti terület, amelyet érdemes továbbra is használni. A fürdőszobák szerelvényezésénél is 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, szerelvények kiválasztásában a csúcsmínőséget képviselő gyártók (Grohe, Geberit, Sapho stb.). 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. Edzett üveg zuhanykabin és egy eléje épített, egyedi szerkezetű acél keretváz ad biztonságos használatot és különleges megjelenést a tisztálkodáshoz. Valamennyi fürdőben megnyugtatóan megoldásra kerül a szag- és páraelszívás 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 – A projekt keretében az épület elektromos hálózatának korszerűsítése is megtörténik. A szobák mindegyike saját biztosítéktáblát kap, phi-relével. A szerelvények lecserélésre kerülnek, ahogyan a kábelezése is. A szobákban 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 és közösségi terekbe. Az újonnan telepített világítótestek mindegyike energiatakarékos módon, LED fényforrásokkal szerelt. Ez, valamint az általános világítás/helyi világítás átgondolt rendszere teszi lehetővé, hogy energiatakarékos módon, alacsonyabb fenntartási költségek mellett üzemelhessen a szálloda. A szobák új, a jelenleg egyik legkorszerűbbnek számító beléptető rendszert kapják. A TV/internet szolgáltatás új vezetékeezést kap, rejtett kábelezéssel. A jelenleginél jóval nagyobb méretű TV készülékek lesznek (46”), az internet hozzáférést pedig WiFi-rendszer biztosítja. Kiépül továbbá a szobai telefonhálózat is, amely a mozgássérült szobában vész hívóval is kiegészül. A szobákban új tűzjelző rendszer kerül kiépítésre.

Bútorzat – Az egyedi tervezésű bútorzat az új berendezés egyik legmarkánsabb eleme. A földszinti recepcióstól kezdve a lépcsőházon, közlekedőkön át a szobák és fürdőszobák berendezéséig egyedi tervezésű és kivitelű bútorelemek, szerkezetek jelennek meg.

Készbútorként csak az ágykeretek és részben az ülőbútorok kerülnek beszerzésre. A bútorzaton érhető tetten leginkább az a tervezői szándék, amely a régi/modern közötti párbeszédet stílusként fogalmazza meg. Alapsémaként az acél zártszelvény szerkezet és a fautáztatú laminált lapok együttes használata jellemzi. E két alapelem segítségével teremtünk egyszerre nyitott, filigrán vázszerkezeteket, a hozzájuk integrált meleg tónusú fahatással pedig elegáns, otthonos érzetet biztosítunk. Kerüljük a tömörszerű, zárt síkokból építkező korpuszokat, a hagyományos „szekrényoszor”-hatást. Ehelyett kisebb tömegek, kubusok, síkok változatos, lebegő megjelenítését alkalmazzuk. Az edzett üveg is megjelenik a közösségi terekben, mint bútoralelem a vitrinszekrénynél, és mint korlátmező az új tervezésű lépcső kapaszkodóknál. A lakájosság, otthonosság érzete miatt fontos szerepet kapnak a különféle textíliák. A szobai függönyöket megtartjuk, mivel ezek nemrég kerültek telepítésre, színviláguk pedig illeszthető az új koncepcióba is. Emellett a szobákban és részben a közösségi terek bútoraiban megjelenik egy rendkívül elegáns, kék tónusú kárpit, mélyen tűzött ágyvégi falburkolatként, illetve kárpitozott, egyedi bútorokon alkalmazva. A közösségi terek ablakai új, színben illeszkedő függönyözést kapnak. Az ágykeretek, matracok az egyik legfontosabb elemei a szállodáknak, mivel ezek adnak közvetlen élményt a kényelemről. Itt a korábban már bizonyított minőségű termékek kerültek betervezésre. A konyha részleges átalakításával új konyhatechnológiai berendezések kerülnek telepítésre.

Egyéb berendezések – A komfortos használat igénye egybevág a minősítési kritériumok támasztotta feltételekkel. Ezen elvárások miatt gazdag, de átgondolt halmazát kínáljuk a különféle berendezési tárgyaknak. Minden szobában telepített hajszárító, integrált mini-hűtő és szobai széf (lap-top méretű), megfelelő számú, lopásbiztos vállfa, mobil bőröndtároló elem, vízforraló, csúcskategóriás kávéfőző és a hozzá tartozó italválasztékot tartó eszközök, illetve ezek mellett kielégítő nagyságú vízszintes tároló felületek teszik lehetővé a kényelmes használatot. A közösségi terekben intenzív élményként megjelenítünk falra szerelt, ún. vertikális kerteket. Ezek segítségével az élő növényzet egy más, szokatlanabb, de egyúttal modernebb, feltűnőbb formában jelenik meg a térben. Hasonló okokból a lépcső kapaszkodójának szerkezetébe is integráltunk növénytartó ládákat. Ezek ápolása, fenntartása nem a szállodai alkalmazottakat terheli, mivel a telepítésüket végző cég gondozással együtt vállalja, havi átalánydíjazás mellett.