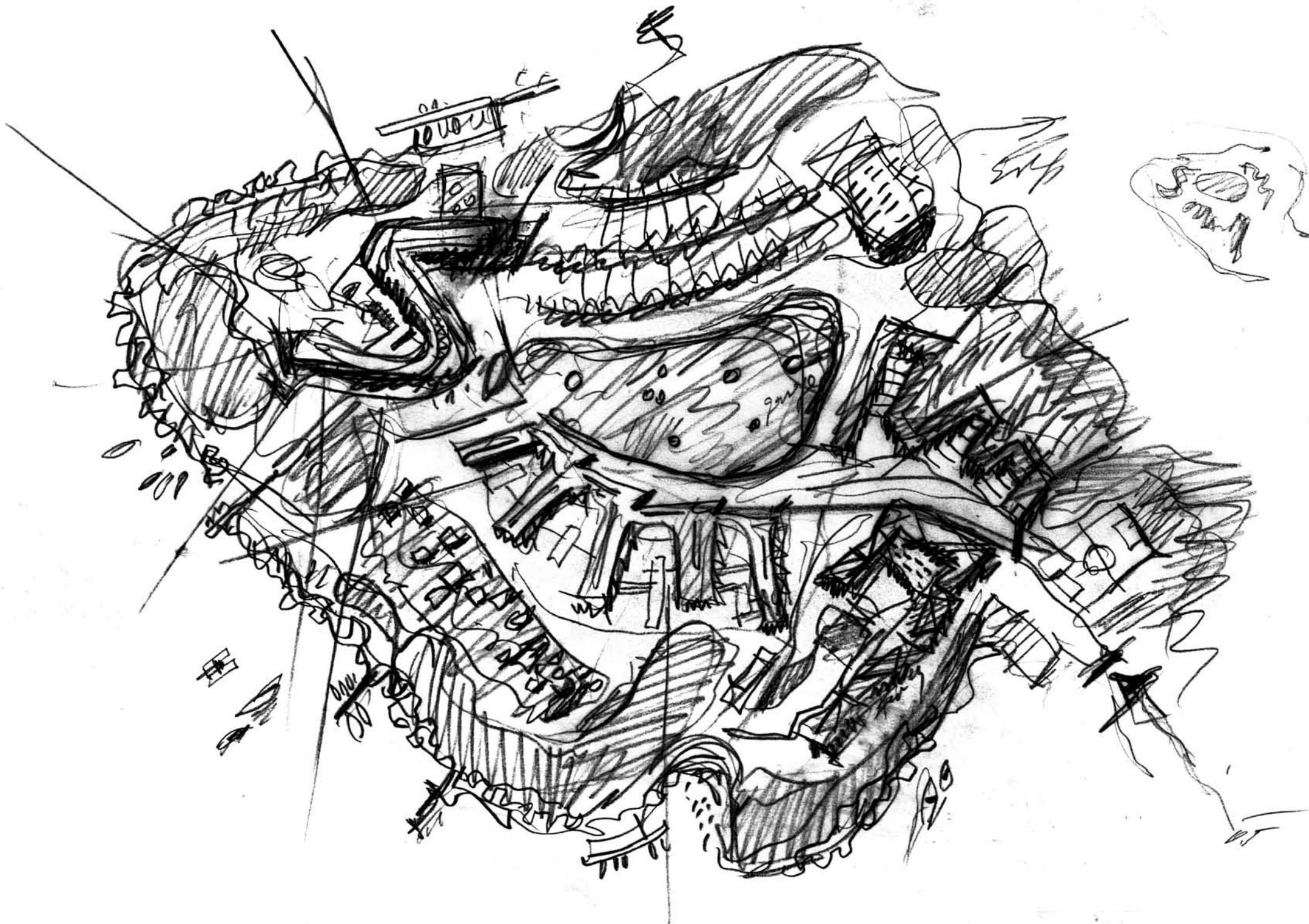


Erfolgsfaktor Architektur



Entwurfsskizze der Gesamtanlage des Ferienressorts Punta Skala in Kroatien. Handskizze: Boris Podrecca

TOURISMUSARCHITEKTUR

An einem der schönsten Küstenstreifen Dalmatiens, auf der Halbinsel Punta Skala nördlich von Zadar, entsteht demnächst ein außergewöhnliches Ferienressort mit anspruchsvollem Angebot. Gebaute Eleganz in Verbindung mit der Faszination der Landschaft verwandelt das Gebiet zu einer einzigartigen Oase der Erholung und Gesundheit, ein Ort der Begegnung und Kommunikation, aber auch des Rückzugs.

von Brigitte Amort

Die derzeit noch größte Baustelle Kroatiens soll bis Ende Mai abgeschlossen sein. Eine städtebauliche Intervention, abseits der urbanisierten Gebiete, in einer großteils unberührten Naturlandschaft. Hier entsteht auf einer Gesamtfläche von knapp 30 Hektar ein Ferienressort, eine kleine Stadt, die sämtliche städtische Funktionen vorsieht: Reihenhäuser, Sportanlagen, eine Kirche, Shops und Restaurants. In der ersten Bauphase werden nun die drei imposantesten Gebäude fertiggestellt: Das Familienhotel „Diadora“, das Apartmenthotel „Senia“ und das First-Class-Hotel „Iadera“ ebenso wie eine Strandbar. Stilsicher hat Architekt Boris Podrecca es verstanden, die beachtliche Baumasse in unterschiedlich gegliederte Baukörper aufzuteilen und diese harmonisch in die Umgebung einzubetten. „Es sind alles aufgelöste Formen, die einen Sinn machen“, so Podrecca. „Für uns war es wichtig, thematisch unterschiedliche Typologien zu entwickeln, die von der Funktion des Gebäudes abhängig sind“, präzisiert Podrecca.

MEERBLICK FÜR ALLE

Als Sieger eines geladenen Wettbewerbs wurde sein Büro sowohl mit der städtebaulichen Konzeption als auch mit der Planung der einzelnen Gebäude beauftragt. „Der Horizont des Meeres verlangt eine kontinuierliche, liegende Ausrichtung sämtlicher Baukörper. Es gab für uns die Prämisse, aus jedem Zimmer das Meer sichtbar zu machen. Denn Zadar hat nicht nur laut Alfred Hitchcock die schönsten Sonnenuntergänge der Welt.“ Die übliche Klassifizierung in gute und schlechte Zimmer sollte vermieden werden. „Wir haben dieses Ziel so gut wie erreicht, allein im Fünf-Sterne-Hotel gibt es lediglich drei bis vier Zimmer ohne Ausblick zum Meer, diese Leistung ist ein Weltrekord!“

GARAGE IST NICHT NUR GARAGE

Im Herzen der Anlage befindet sich die Garage: lichtdurchflutet, durchlüftet und begrünt. Sie dient als urbanes Zentrum, als

Knotenpunkt für die Bewegungsabläufe in der gesamten Anlage. Bewusst wurde ihr dieser prominente Platz zugewiesen. „Gäste, die mit dem Auto ankommen, erreichen als erstes Gebäude die Garage und sollen sich dort am Licht erfreuen. Wir Architekten planen ja meist alles bis ins kleinste Detail, die Garage wird dann jedoch meistens irgendwie gestaltet: graue Böden, graue Stützen und gelbe Streifen am Boden.“ Doch Ausnahmen bestätigen die Regel: Hier erhielt die Tiefgarage dieselbe Wertigkeit wie die Architektur der Gebäude. Die tragende Konstruktion mutet wie umkippende Pilze an: Schräge Stützen in unterschiedlichen Farben münden an verschiedenen Positionen in kreisförmige Platten und dienen gleichzeitig als Leitsystem. Die Neigung der Säulen ist genauestens kalkuliert, sie entspringt den acht Positionen einer Ellipse und folgt der Perspektive des Autofahrers. „Ich wollte nicht, dass man durch einen starren Raum fährt, es ergibt sich ein sehr elegantes Spiel mit der Perspektive und man hat das Gefühl, auf allen Wegen von den Säulen begleitet zu werden.“ Wie ein begrünter Hügel ragt die Garage aus dem Erdreich. Ein horizontales Lichtband unterhalb der Decke sowie zusätzliche Lichtschlitze leiten das Tageslicht in den Innenraum. Von dieser zentralen Garage aus werden die einzelnen Gebäude erschlossen.

Fortsetzung auf Seite 10



Informationen zu Nemetschke Allplan finden Sie auf www.entdecke-allplan.at





Bauphase 1: Die Tiefgarage als Zentrum der gesamten Anlage ist Ausgangspunkt der Gesamterschließung. Architektonische Details, wie geneigte Stützen und Lichtschlitze machen auch diesen Raum zum Erlebnis. Rendering/Fotos: Atelier Podrecca, Wien

Fortsetzung von Seite 9

WOHNEN HEISST AUCH EINANDER BEGEGNEN

Angrenzend befindet sich das Apartmenthotel „Senia“ mit 187 Wohneinheiten in sechs verschiedenen Typologien. Nach dem Vorbild einer offenen Hand entwickelt sich der Grundriss, eine Form, der sich Boris Podrecca gern bedient. Und eine Form, die es vermag, immense Baumassen kleinteilig aufzugliedern und deren Wahrnehmung mittels Perspektive nicht kolossal erscheinen zu lassen. Es gilt die Prämisse, alle Blicke zum Horizont zu richten. Die Räume zwischen den Fingern bilden eine Art „Piazza“, eine Begegnungsfläche für die Bewohner. Zwei dieser Bereiche sind zusätzlich mit einem Pool ausgestattet. Die Erschließung erfolgt über Treppen am jeweiligen Fingeransatz. „Hier habe ich bewusst das Diktat des Eingangs in der Mitte vermieden.“ Ein großzügiger, belichteter Laubengang umhüllt das Gebäude und grenzt es nach außen ab. Die gesamte Innenraumgestaltung übernahm in diesem Gebäude die Interieur-Designerin Beate Mitterhofer.

Im Osten angrenzend befindet sich das Familienhotel „Dadora“ mit 252 Familiensuiten. Da es an der Grundstücksgrenze liegt, war das Konzept, einerseits einen starken Rücken zu bilden, eine Abgrenzung, und andererseits einen extrovertierten Bereich mit einer großzügigen Ausstattung für Kinder: viel Spielplatz und viele Becken. Sieben aneinandergegliederte Baukörper in leicht versetzter Position werden durch die vertikale Erschließung verbunden, die als Gelenk für die Bewegung der Gebäude fungiert. Die Geometrie des Daches unterstützt die Auflösung eines starren Riegels. Im Zentrum des U-förmigen Grundrisses befinden sich begrünte Terrassen, ein Poolbereich mit einer Fläche von insgesamt 1.200 Quadratmetern mit unterschiedlichsten Becken, einer großen Wasserrutsche sowie zahlreichen Attraktionen für Kinder. Die Gestaltung der Innenräume stammt hier aus der Feder der Architektin Gretchen Alexander.

Das charismatischste Gebäude dieser Anlage ist zweifelsohne das wellenförmige Fünf-Sterne-Hotel „Iadera“ mit 210 Zimmern und Suiten. „Mit dieser Form wollte ich der Anlage eine gewisse Elastizität verschaffen, denn die Landschaft in Kroatien ist sehr fluktuierend“, so Podrecca. Die Erschließung der Zimmer erfolgt hier über einen Mittelgang. „Es gibt für mich eine Grenze von 30 bis 35 Metern für die vertretbare Länge eines Korridors, danach wird dieser zum Angsträum.“ Aus die-

sem Grund wird der horizontale Erschließungsbereich über großzügige Öffnungen mit zenitalem Tageslicht unterbrochen, hier entstehen offene Räume, die begrünt und von Wasser umspült werden. Abfallende Terrassen bilden den Übergang in die natürliche Landschaft, Pools ergänzen auch hier die Freibereiche. Den nordseitigen Abschluss der Welle bildet ein dunkler Quader, der beidseitig hervorragt. Unregelmäßig angeordnete, runde Öffnungen verschiedener Dimensionen verleihen dem Baukörper einen mystischen Effekt. Hier befindet sich auf einer Gesamtfläche von 8.000 Quadratmetern der größte Spa-Bereich Kroatiens mit integriertem Hamam. Entsprechend den in südlichen Ländern traditionell nur in geringem Maß natürlich belichteten Hygienräumen – ein Charakteristikum, das Podrecca ausdrücklich betont –, erläutert er seine Entscheidung, das Innenleben der Nassräume entgegen den sonst üblichen aktuellen Tendenzen eher introvertiert und düster zu gestalten. Gezielt platzierte Öffnungen, die infolge präziser Lichtstudien entstanden sind, belichten und setzen bewusste Akzente. Hier stammt die Gestaltung der Innenräume von Matteo Thun. Insgesamt wurde bei deren Gestaltung auf unterschiedliche Bedürfnisse viel Rücksicht genommen. Menschen, die Ruhe suchen, sollen sich hier genauso wohlfühlen wie Kinder, die jeden Tag die Widerstandskraft des Materials auf die Probe stellen.

Jedes Hotel verfügt über einen eigenen Zugang zum Strand. Entlang der Promenade entsteht bereits in dieser Bauphase eine Bar, weitere Restaurants sind dann im nächsten Bauabschnitt vorgesehen: Ein Fischrestaurant mit etwa 160 Sitzplätzen und ein Konoba (traditionelles kroatisches Fischrestaurant) mit 255 Sitzplätzen. Weiters entstehen in den folgenden Bauphasen: Reihenhäuser, ein Village, Apartments sowie eine Konferenzhalle. Anstelle der Reihenhäuser waren ursprünglich Villen geplant, die sich, wie sich gezeigt hat, gerade jetzt durch die Finanzkrise wie Semmeln verkaufen würden. In Kroatien ist es jedoch gesetzlich geregelt, dass die Gebäude dem Tourismus gewidmet sein müssen, was eine Umplanung zur Folge hatte. Auf einer Gesamtfläche von 7.300 Quadratmetern sind hier 56 Apartments sowie eine Shoppingmall vorgesehen, ebenso wie eine eigene Tiefgarage mit 70 Stellplätzen. Nördlich der Zufahrt zur Anlage ist ein Village, bestehend aus Apartments, Büros, Einkaufszentrum, einer kleinen Kirche sowie einer Tiefgarage geplant. „Die mäandrierende Form dieses Gebäudes schluckt

von der Rückseite das Grün und antwortet vorn mit einer Piazza“, so Podrecca. Dieser Bereich ist der pulsierendste Punkt der Anlage und für junge Leute konzipiert. Angrenzend an den Wellness-Bereich werden bereits bestehende Villen teilweise umgebaut oder ersetzt. Im Anschluss ist hier auch noch eine Konferenzhalle mit 1.500 Quadratmetern Grundfläche geplant.

EIN WICHTIGER FAKTOR: NACHHALTIGKEIT

Selbst das Thema Nachhaltigkeit kommt in Punta Skala nicht zu kurz. Die Wärme- und Kälteversorgung sowie die Wasserversorgung erfolgt über ein autarkes System. Wasser wird aus dem Meer gepumpt, entsalzt und zu Trink- und Nutzwasser gewandelt, das Regenwasser gesammelt und verwendet. Die Ersparnis der Energiekosten gegenüber einer konventionellen Versorgung spricht hier für sich.

In der gesamten Anlage wechseln Orte des Rückzugs mit belebten und dynamischen Bereichen, sie ermöglichen dem Gast, seine passende Art der Erholung ganz individuell auszuwählen. Das Gebiet ist nicht nur als abgeschotteter städtischer Raum für die Gäste der Ferienanlage konzipiert, denn auch einheimische Bewohner oder Tagestouristen haben freien Zutritt zu allen öffentlichen Bereichen. So können beispielsweise die Fischrestaurants am Lungomare auch vom Meer aus erreicht werden oder der Spa-Bereich von Bewohnern aus der Umgebung genutzt werden. Ziel war es, einen Ort für alle, die die schönen Dinge des Lebens genießen wollen, zu schaffen.

DIE DEVISE: WOHLFÜHLEN

Das kulturelle Angebot der historischen Städte in nächster Umgebung sowie die faszinierende Landschaft ergänzen den Wohlfühlfaktor. Die dreitausend Jahre alte Stadt Zadar, das Zentrum der Region und seit Jahrhunderten die Hauptstadt Dalmatiens, ist auch für das in Europa einzigartige architektonische Wunder, die sogenannte „Meeresorgel“, bekannt, die auf der Seeseite der städtischen Uferpromenade angelegt wurde. Meereswellen erzeugen durch ihre Strömung und den Durchfluss durch Röhren, die im Wasser verankert wurden, einen bezaubernden Klang, die sogenannte Meeresmusik, die entlang der gesamten Uferpromenade vernommen werden kann. Zadar nennt sich auch „Tor zu den Nationalparks“, denn durch seine einzigartige geografische Lage öffnet sich die Stadt im wörtlichen Sinne zu

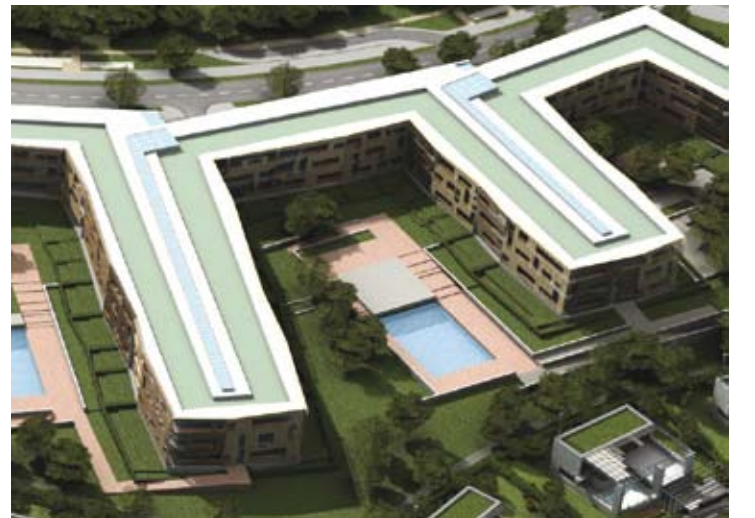
FIRST-CLASS-WELLNESS-HOTELANLAGE MIT HAMAM



FAMILIENHOTEL



APARTHOTEL



fünf Nationalparks, die man in eintägigen Ausflügen besuchen kann.

ALS URLAUBSORT IN SZENE GESETZT

Ein Urlaubsort bedarf einer optimalen Inszenierung, diese erfolgt durch die Nutzung der naturräumlichen Potenziale in Symbiose mit der gebauten Umgebung. Und hier spielt besonders die Architektur eine wesentliche Rolle. In einer Gesellschaft, die sich über Lifestyle und deren ästhetische Codes definiert, kann sich auch die Gestaltung der Gebäude diesem Trend nicht entziehen. Der Genuss des Reisenden beschränkt sich nicht mehr nur auf kulinarische Genüsse und Wein, sondern verlangt ästhetische Erfahrungen mittels Architektur und Design. Das Bewusstsein darüber ist im Tourismusland Österreich bereits fixer Bestandteil der Baukultur – man denke dabei an die etwa beim österreichischen Staatspreis für Architektur existierende eigene Kategorie für Tourismus und Freizeit. Laut einer neuesten Studie der österreichischen Hotelvereinigung gewinnt die Auseinandersetzung mit Architektur als Reismotiv an Bedeutung und wird zum Teil selbst zur Marke. Der Gast möchte sich mit seiner Urlaubsarchitektur identifizieren, weil sie seine Werte, seinen Stil, seinen Geschmack widerspiegelt. Das Hotel muss in Zukunft die Rahmenbedingungen schaffen, die den Gästen einen aktiven Weg zu Gesundheit und Selbstfindung ermöglichen. Luxus soll hier kaum mehr etwas mit materiellen Dingen,

sondern mit qualitativen Aspekten oder persönlichen Erfahrungen zu tun haben. Besonderheiten der Region, ob geführte Touren oder kulinarische Genüsse, gehören ebenso zu den Anforderungen der Ferienhotellerie wie innovatives Hightech, das im Hintergrund für den maximalen Komfort sorgt.

MIT ARCHITEKTUR ZUM ERFOLG

Wie Studien der Plattform für Architektur im Tourismus ergeben, ist „gute Architektur eine der Grundlagen für den touristischen Erfolg einer Destination und aller damit zusammenhängender Lebens- und Wirtschaftsbereiche. Tourismusbauten wirken oft als Landmarks und geben Orientierung. Tourismusarchitektur prägt langfristig das Landschaftsbild und damit den ästhetischen Wert und die Genussqualität einer Region. Zeitgenössische Architektur ist Ausdruck der kulturellen Vitalität und der Innovationskraft von Regionen. Gute Architektur berücksichtigt und bereichert kulturelle Ressourcen, Ökologie sowie soziale Umwelt und leistet damit einen essenziellen Beitrag zur Nachhaltigkeit von Tourismusprojekten.

Gemäß dieser Erkenntnisse sowie der Auswertung der Studie entsprechend, in der 80 Prozent der Befragten die eingesetzte zeitgenössische Architektur als wichtigen Marketingfaktor erkennen und sogar bei 97 Prozent sich die Erwartung der Differenzierung von Wettbewerbern erfüllt, scheint der Erfolg von Punta Skala gesichert zu sein!

PROJEKTDATEN

Bauherr:	Punta Skala D.O.O. Zadar
Investmentgruppe:	FMTG, Falkensteiner Michaeler Tourismus Group, Vahrn (I), Wien (A), Zadar (HR), Kiev (UA)
Architektur:	Atelier Podrecca, Wien
Inneneinrichtung:	Matteo Thun, Milano (I) Beate Mitterhofer, Brixen (I) Gretchen Alexander, Cortina d'Ampezzo (I)
Projektleitung:	Dietmar Kautschitz, Thomas Oberhofer
Projektsteuerung:	Michaeler&Partner, Zadar
ÖBA, Statik, Bauphysik, Gebäudetechnik, Elektrotechnik:	Michaeler&Partner, Zadar
Grundstück:	301.460 m ²
Wettbewerb:	2005
Erste Bauphase, Fertigstellung:	Mai 2009
Technische Zentrale:	Meerwasser-Entnahme zur Erzeugung von Trink- und Nutzwasser, Löschwasser, Rasenbewässerung, Wärme- und Kälteerzeugung, Schmutzwasserentsorgung, Regenwassersammlung, Chlorerzeugung;
Hotel 1:	5*-First-Class-Wellness-Hotelanlage mit Hamam, 210 Zimmer, 24.916 m ² BGF, 96.433 m ³ BRI
Hotel 2:	4*-Familienhotel, 252 Zimmer, 24.392 m ² BGF, 85.556 m ³ BRI
Aparthotel:	4*-Apartments, 187 Apartments, 22.827 m ² BGF, 66.481 m ³ BRI
Tiefgarage:	668 Stellplätze, 17.780 m ² BGF, 50.143 m ³ BRI, Strandbar
Einfahrtshaus:	kontrollierte Ein- und Ausfahrten
Zweite Bauphase, Beginn:	Oktober 2009
Fertigstellung:	voraussichtlich Ende 2011
Village:	Apartments, Büros, Shops, Tiefgarage, ca. 17.550 m ² BGF
Apartment Nord:	230 Apartments
Apartment Deluxe + Shoppingmall:	56 Apartments auf 7 300 m ² , Tiefgarage für 70 Pkws 2 000 m ²
Fischrestaurant:	ca. 160 Sitzplätze außen/innen
Konoba:	ca. 255 Sitzplätze außen/innen
Konferenzhalle:	1 500 m ²
Sportplätze:	(Tennis, Boccia, ...)