

hotelbau

FACHZEITSCHRIFT FÜR HOTELIMMOBILIEN-ENTWICKLUNG



Urban Nature St. Peter-Ording

Sonderteil Mixed Use • Umbau-Projekte • Aufzüge •
Trinkwasserinstallation • Ladeinfrastruktur



FOUR POINTS BY SHERATON
PANORAMAHAUS, DORNBIERN

Midcentury- Modern-Update

Das Four Points by Sheraton im Panoramahaus
in Dornbirn wird seit 2020 umgebaut.

Dabei entstehen unter anderem zusätzliche
Zimmer und Suiten sowie ein weiteres Restaurant.
Die Arbeiten erfolgen bei laufendem Betrieb.

Blick in die neue Lobby,
die über ein Atrium mit
dem Konferenzbereich im
ersten Stock verbunden ist.



Das Panoramahaus ist das höchste Gebäude Dornbirns. Der 49 Meter hohe Glasturm thront auf einem rechteckigen Sockel, ein Staffageschoss dazwischen zäsiert die beiden Baukörper optisch.

men, die im Dezember 2020 begannen und im Spätsommer 2022 abgeschlossen sein sollen.

Update installieren

Den Auftakt machten der Komplettumbau des Erdgeschosses sowie Arbeiten in der ersten Etage. Verantwortlich für alle GU-Leistungen sowie für Projektplanung und -leitung ist der Generalunternehmer Tenbrink aus Stadtlohn. Er koordiniert alle Prozesse, Zeitpläne sowie Fachfirmen und Gewerke und brachte die operativen sowie technischen Anforderungen des Eigentümers auf einen Nenner mit den Marriott-Zielen. Diese betrafen vor allem die Design- und Sicherheitsstandards von Four Points. „Die Vorgabe der Hotelgesellschaft für den neuen Stil des Hauses lautete: Midcentury. Dieser Look sollte in einer ‚nicht abgetragenen Vintage-Anmutung‘ modern interpretieren

Ein Konferenzbereich, der operativ nicht mehr richtig funktionierte, ein All-Day-Dining-Restaurant, das ein reiner Frühstücksbetrieb werden sollte, eine Parkhausnotausfahrt, die verlegt werden sollte, und ein autonomes Fitnessstudio, das geschlossen und zur Hotelfläche umfunktioniert werden sollte. Das waren, abgesehen von einem „normalen“ Fresh-up, die Gründe für den jüngsten Umbau im Four Points by Sheraton in Dornbirn. Das 4-Sterne-Haus neben der Messe, das ursprünglich noch unter Starwood-Flagge an den Start ging, teilte sich im Panoramahaus die Flächen mit dem „Home of Balance“. Letzteres belegte als Fitness-, Beauty- und Wellnesstempel die Etagen drei bis sechs, bis es coronabedingt schließen musste. Nun nutzt das Hotel dessen 2016 komplett modernisierte Sauna- und Poollandschaft mit Indoor- und Outdoorbecken sowie den Day

Spa weiter. Der Fitnessbereich, der die Stockwerke vier und fünf besetzte und ebenfalls renoviert war, wurde indes komplett entkernt. Dort ziehen gerade 42 Zimmer inklusive Suiten und Familienzimmer ein. All das bildet den dritten Abschnitt einer Reihe von Baumaßnahmen

Die Verlegung der Notausfahrt des Parkhauses im Erdgeschoss machte Platz für das Hotel frei. Hier sitzt nun die Küche für ein zweites Restaurant.



tiert werden. Die Entwürfe stammen von der Kölner Innenarchitektin Christiane May. In Previews mit Marriott wurden ihre Vorschläge für jeden Bereich vorgestellt, angepasst und freigegeben. Als der Entwurf stand, erhielten wir von ihr die Dateien und erstellen darauf basierend Ausführungs- und Detailpläne, die untereinander ausgetauscht und bearbeitet wurden“, berichtet Gerrit Möllers, der als Head of Project Management vonseiten Tenbrink mit seinem Team das Projekt betreut.

Konkret wurde im ersten Bauabschnitt die Lobby im Erdgeschoss umgestaltet. „Das Panoramahaus besteht aus zwei Baukörpern. Die Basis bildet ein zweigeschossiger Kubus, während die Ebenen drei bis elf in einem ovalen Glasurm über diesem Sockel thronen. Beide Baukörper sind durch den zweiten Stock – ein leicht zurückversetztes Staffelgeschoss, das die Technik beherbergt – optisch ‚zäsiert‘. Das Erdgeschoss beherbergt die Hotellobby. Darüber sitzt, per Atrium verbunden, die Konferenzetage“, erklärt Dieter Peters, Geschäftsführer der Tenbrink HotelPlan GmbH. Neben der Hotellobby beheimatet das Erdgeschoss

des Panoramahauses auch Teilflächen eines mehrgeschossigen Parkhauses. Vor der Neustrukturierung führte die Notausfahrt dieses Parkhauses direkt auf eine Hauptverkehrsstraße. Das sollte im Zuge der Umbaumaßnahmen geändert werden. Die Fläche, die durch die Verlegung der Notausfahrt freigeworden ist, bespielt Marriott jetzt mit der Küche für ein zweites Hotelrestaurant, das während des ersten Renovierungsabschnitts im Erdgeschoss entstanden ist. Mit 70 Plätzen dient es zugleich als Bar und hat den À-la-carte-Betrieb des Panoramarestaurants im elften Stock – ebenfalls ein Staffelgeschoss mit umlaufender Terrasse – abgelöst. Dort findet jetzt noch das Frühstück statt. Der Umbau dieses Trakts bildete den zweiten Bauabschnitt.

Doch zuvor musste der erste Abschnitt fertiggestellt werden. Dabei wurde der Eingangsbereich erneuert und um einen Windfang ergänzt, der die Wärmebrücke im Winter schloss. Die ehemaligen Büros sind in einen Mitarbeiterbereich umgestaltet worden. Dieser sitzt hinter der neuen Rezeption. Rechts neben dem Empfangstresen erstreckt sich

ein Arbeitsbereich für die Gäste, links daneben schließen die Pantry und das neue Restaurant an. „Der moderne Midcentury-Look passt sehr gut zu dem Four-Point-Slogan ‚Respect for the heritage of great design‘. Diesem Motto folgend, haben wir immer wieder formale Anleihen an den Stil der 1960er-Jahre genommen. Das zeigen die gedeckten Farben, aber auch die Materialien. So haben wir etwa viel Leder und cognacfarbenes Holz verbaut – nicht nur in der Lobby, sondern auch im Konferenzbereich und in den Zimmern“, erklärt May. An Möbeln finden sich einige wirkliche Designklassiker sowie Einrichtungsgegenstände mit formalen Anleihen an diese Ära, aber auch moderne Zeitgenossen. Inmitten der gedeckten Farben tummeln sich auch immer wieder kräftige Highlights als Kontrast – etwa der knallrote Armlehnstuhl unter der Treppe, die Lobby und Konferenzbereich verbindet. „Diese neue Treppe sollte unbedingt schwarz werden, damit sie wie ein Objekt im Raum wirkt. Im Gegenzug wollten wir mit dem Stuhl einen Kontrast setzen – wiederum angelehnt an das Four-Points-Motto ‚Your favourite armchair is waiting for you‘“, sagt die Innenarchitektin.

33 Prozent installiert

Der erste Bauabschnitt endete im Juni 2021, der zweite – der Umbau des Restaurants im elften Stock – begann im Herbst. Parallel dazu bereitete das Team den dritten Abschnitt vor: Das Fitnessstudio wurde bis auf den Rohbau entkernt. Das Panoramarestaurant mit Blick auf Alpen und Bodensee war vor dem Umbau das einzige im Gebäude gewesen. Nun wurde hier ebenfalls alles

Das Entrée zum Frühstücksrestaurant im elften Stock: Die Holzschindeln stehen für regionale Baumaterialien, die hinterleuchteten Birnen mit stilisiertem Dorn neben dem Stiel für den Ort Dornbirn.





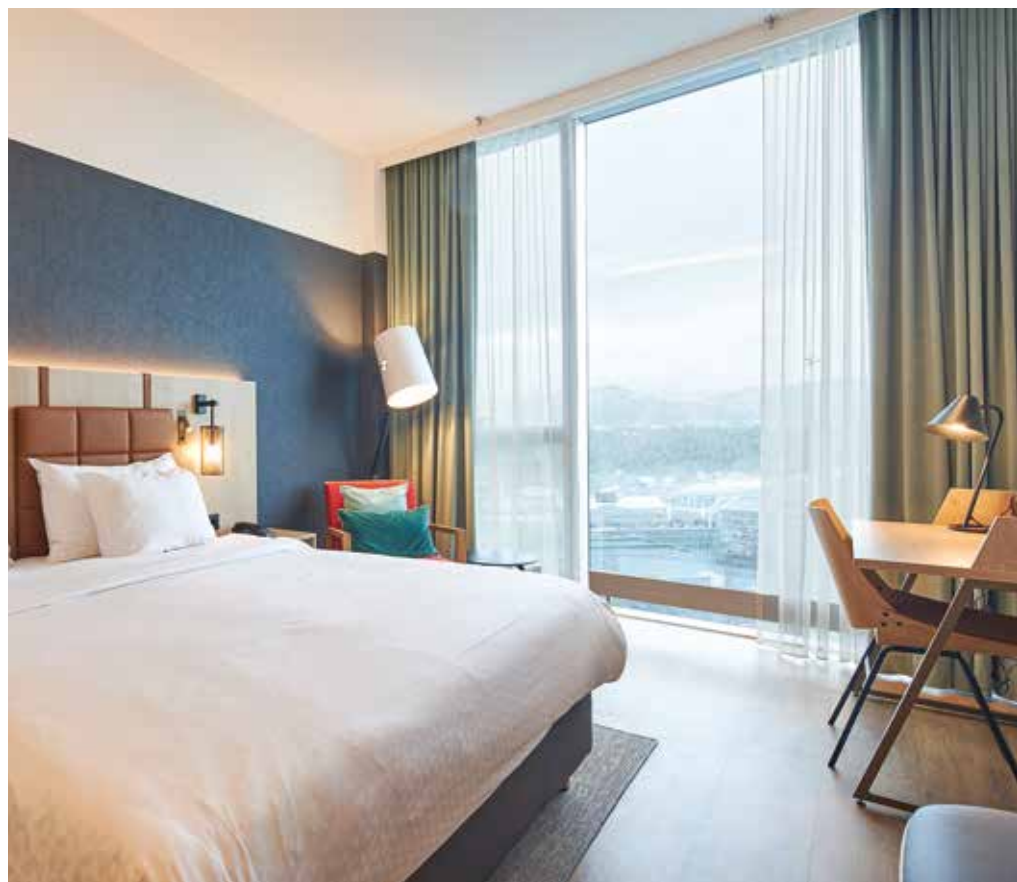
Rundumblick im Restaurant auf die Alpen und den Bodensee. Die Kühlsegel an der Rohdecke wurden eigens für das Projekt entworfen.

entfernt und alle haben einen fantastischen Ausblick. Auch haben wir die Plätze mit einer gewissen Topografie gestaltet: An der Fassade entlang sitzt der Gast normalhoch, in der Mitte teils halbhoch und zum Zentrum hin haben wir einige Hochtische mit Barstühlen“, beschreibt May und verweist dabei auch auf die Restaurantdecke. Zuvor war alles sehr niedrig abgehängt – der Umbau sollte also mehr Raum nach oben schaffen. Daher wurde nun in großen Teilen die Rohdecke belassen und in einem dunklen Blau gestrichen. Zudem hat das Team mit der Firma Metawell skulpturale Kühlsegel entwickelt, die formal an Segelschiffe auf dem Bodensee erinnern, aber funktional heizen und kühlen können, zudem die Beleuchtung integrieren und akustisch wirksam sind. Gerade Letzteres war wichtig, da an der Glasfassade keine Vorhänge montiert sind.

rückgebaut, die Küche komplett erneuert und verkleinert. Im Gegenzug ist im Buffetbereich eine Showcooking-Station eingezogen. Die Zahl der Sitzplätze wurde wegen der zusätzlichen Zimmer von 130 auf 240 erhöht. Da alle Maßnahmen bei laufendem Betrieb stattfanden, frühstückten die Gäste für einige Zeit in den Pre-Function-Zonen der Konferenzetage. Die Andienung erfolgte von der neuen Erdgeschossküche aus. „Ein Umbau im laufenden Betrieb stellt immer hohe Anforderungen an die Logistik. Da der Baustellen- und Gästebereich möglichst zu trennen sind, führte zum Beispiel, als wir die Lobby neu gestalteten, ein Tunnel zu einer Nebenlobby. Zudem konnten wir dank eines elf Etagen hohen Aufzugs die komplette Logistik von außen bestücken. Generell haben wir mit dem Hotelbetreiber immer die Zeiten abgesprochen, in denen es lauter zugehen durfte“,

berichtet Peters. Da die neue Küche während der Umbaumaßnahmen im obersten Stock kleiner geworden ist, konnten die Planer das Buffet im Zentrum des Raums platzieren. „So haben alle Sitzplätze dieselbe Qualität, alle sind etwa gleich weit vom Buffet

Auch die Zimmer, die im einstigen Fitnessstudio entstehen, sind im Midcentury-Modern-Look gestaltet. In drei bis vier Jahren sollen auch die Bestandszimmer auf diesen Stil upgedatet werden.



66 Prozent installiert

Fertiggestellt wurde das Panoramarestaurant Mitte März 2022. Eröffnen sollte es, sobald die Arbeiten an der rundum laufenden Terrasse beendet sein würden, aber aufgrund schlechter Witterung und technischer Einflüsse verzögerten sich dort die Maßnahmen. Sie werden voraussichtlich noch bis Spätsommer dauern und daher die Arbeiten in diesem Bereich schrittweise abgeschlossen. Die umliegenden Fensterflächen werden währenddessen abgehängt, um den Restaurantbetrieb nicht zu stören, denn: Auf Gästewunsch ist das Panoramarestaurant im Juni entgegen der ursprünglichen Planung vor Fertigstellung der Terrasse in Betrieb gegangen. Parallel zogen bis Ende Juni¹⁾ die neuen Zimmer in die einstigen Fitnessflächen ein. In puncto Design wird auch hier der Midcentury-Stil umgesetzt. Hauptunterschied zu den Bestandszimmern sind freundlichere Farben, weniger geschlossene Schrankfläche sowie ein anderes Lichtkonzept. In den nächsten drei bis vier Jahren sollen auch die Einheiten in den Etagen sechs bis zehn, die 2016 renoviert wurden, an diesen Stil angepasst werden.

Neues Update verfügbar

Sämtliche seit 2020 umgebauten Bereiche sind jetzt an das bestehende Gebäudeleitsystem angebunden, Beleuchtung, Lüftung und Kühlung wurden optimiert und modernisiert, aber auch die restliche Haustechnik soll für einen vierten Bauabschnitt auf den Prüfstand. Dazu hat Tenbrink schon eine technische Due Diligence durchgeführt und einen Maßnahmenkatalog aufgestellt. Der erste Teilauftrag für eine Planung zum Bereich Kälte wurde bereits erteilt. Mit dem Entwurf will Tenbrink im Spätsommer starten.

Sandra Hoffmann ■■■

¹⁾ Redaktionsschluss für diese Ausgabe war Mitte Juni.

STECKBRIEF

Adresse:	Four Points by Sheraton Panoramahaus, Messestr. 1, 6850 Dornbirn, Österreich
Betreiber:	Panoramahaus Hotel- und Gesundheitszentrum Betriebs GmbH & Co KG
Klassifizierung:	4 Sterne
Eröffnung:	2005
Umbauzeit:	2020-2022
Eigentümer/Investor:	JDL
Investition:	16 Mio. €
Projektentwickler/-steuerer, Generalübernehmer/-unternehmer,	
Innenausbau/Möbel:	Tenbrink ProjektPlan
Architekt Panoramahaus:	Atelier Architekt Bügelmayer ZT
Architekt Umbau:	B. Berger, R. May (May Architectural Design)
Innenarchitekt Umbau:	C. May (May Architectural Design)
Gebäudehöhe:	49 m
Zimmeranzahl:	162 (vorher 120)
Standardzimmergröße:	25 m ²
Zimmerpreise:	ab 130 € (inkl. Frühstück)
Spa-/Fitnessbereich:	ca. 2.000 m ² (inkl. Innen- und Außenpool)
Konferenzbereich:	ca. 750 m ²

Ausrüster

Kühlsegel:	Metawell
Aufzüge:	Otis
Bodenbeläge:	Ege Carpets, Interface
Schalter/Steckdosen:	Busch-Jaeger
Tapeten:	Vescom
Schließsystem:	Assa Abloy
Textilien:	Kvadrat
Matratzen:	FBF
Safe:	Hartmann Tresore
Fernseher:	LG
Sanitär:	Grohe, Tardis
Accessoires:	Aliseo