



Hotel Karlov, Benešov

### Allplan in der Praxis

## HARMONIE AUS ALT UND NEU

**Das Hotel Karlov in Benešov entstand durch eine aufwendige Sanierung bereits vorhandener Häuser und der Ergänzung drei neuer Gebäude.**

Die Planungsteams des Ateliers AA Lábus und des Ateliers K2 haben dieses Vorhaben mit viel Sensibilität für die historische Umgebung realisiert. Denn die moderne Architektur der neuen Gebäude fügt sich harmonisch in das Umfeld der historischen Gebäude ein. So können sich hier sowohl die Befürworter traditioneller Werte als auch Fans moderner Architektur wie zu Hause fühlen.

Das Hotel Karlov befindet sich im Stadtzentrum von Benešov bei Prag, am Randgebiet des denkmalgeschützten, bereits seit dem elften Jahrhun-

dert besiedelten Stadtviertels Karlov. Mitte des 13. Jahrhunderts wurde dort ein Kloster des Minderer-Ordens gegründet und im Laufe der Hussiten-Kriege zerstört. Vom ursprünglichen Kloster ist nur eine Ruine, bestehend aus zwei Fensterwandungen der Kirche übrig geblieben. Sie soll an die Historie des Ortes erinnern.



### NATÜRLICH GEWACHSENE WEGFÜHRUNG

Die Ateliers AA Lábus und K2 wurden im Jahre 2004 von einem Bauherrn angesprochen, der zwei verlassene Gebäude in Karlov erworben hatte, um sie als Hotel um zu nutzen. Eine genaue Analyse durch die Planer-Teams zeigte, dass die günstigste Lösung, die auch vom Denkmalschutz akzeptiert wurde, drei neue, ursprünglich als Familienhäuser geplante Gebäude waren, die durch eine unterirdische Hotelhalle miteinander verbunden sind. Der Bauherr war später im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gezwungen, ein Nachbar-Objekt mit zwei Minihöfen hinzu zu kaufen. Die Architekten passten den Plan den neuen Vorgaben an und erweiterten das Bauvorhaben in südliche Richtung. Dadurch entstanden drei weitere Zimmer im umgebauten Objekt sowie vier Zimmer im Neubau.

Das Hotel hat insgesamt 28 Doppelzimmer. Es handelt sich um eine Art Labyrinth, in dem man sich jedoch gut orientieren kann. Der Eingang führt zum Untergeschoss, in dem sich die Hotelhalle mit dem Empfang befindet. Von hier aus gelangt man in die einzelnen, oberirdisch liegenden Häuser. Die Architekten waren überrascht, was für einen Reiz ein Gebäude haben kann, das von den üblichen Planungsparametern eines idealen Hotelbetriebes

abweicht. Es handelt sich um ein nichtorthogonales Umfeld. Dementsprechend ähnelt die Wegführung im Hotel der in einer natürlich gewachsenen Stadt. Die Anordnung der Hotelzimmer wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung mit den Denkmalschützern abgestimmt. Darüber hinaus blieb der Grünbestand erhalten und führte zur Bildung einer eigenständigen, ungewöhnlich anmutigen und freundlichen Umgebung.

### NEUE BAUSUBSTANZ ALS HARMONISCHE ERGÄNZUNG

Die Sanierung der drei bereits vorhandenen Häuser und der Bau der drei neuen Objekte mit Hotel und eigenständigem Restaurant mit Weinstube haben nicht nur zur Belebung des Gebäudes sondern auch der Umgebung beigetragen. Mit seiner besonderen Bausubstanz hat das Hotels Karlov dem Stadtzentrum von Benešov neues Leben eingehaucht.

Wichtig war den Architekten auch, bei den bestehenden Häusern die Authentizität der ursprünglichen Bauwerke beizubehalten. Im südlichen Teil des Grundstücks entstanden drei neue Häuser, die mit ihrem Volumen dem Maßstab und Charakter der



### EINFACHE DATENMODIFIZIERUNG IN ALLPLAN

umliegenden Bebauung entsprechen. Die neuen und alten Teile des Hotelkomplexes sollten harmonisch zusammengeführt werden und sich natürlich ergänzen. Bei den Neubauten wurden nur die traditionellen Satteldächer übernommen, ansonsten moderne Gestaltungsmittel eingesetzt. Äußerliche Unterschiede wurden mit Hilfe eines einheitlichen, natürlichen Putzfarbtons abgemildert.

Ein weiteres Ziel der Architekten war, dass sich die Gäste in ihren Zimmern wie zu Hause fühlen sollten und sich die Lage des Zimmers sofort einprägen können. Dank der Raumvielfalt und dem Einsatz unterschiedlicher Materialien und Farben in den Innenräumen wird jedem Gast ein einzigartiges Umfeld geboten. Dabei ist die Atmosphäre der ursprünglichen Bauten und Neubauten sowohl bei der Gebäudelösung als auch bei der Innenraumplanung unterscheiden. Ein typisches Element ist die Verwendung von Materialien mit natürlicher Oberflächenbehandlung. An keiner Stelle wurden Anstriche benutzt, welche die Oberfläche verdecken. So vermischen sich die neuen Teile ganz selbstverständlich mit den alten und kommunizieren miteinander.

Das gesamte Projekt wurde von der ersten Studie bis zu den Ausführungszeichnungen in Allplan erstellt. Da der Baustart in sehr kurzer Zeit aufgenommen werden sollte, wurde die Ausführungsplanung in drei Etappen aufgeteilt und nach und nach übergeben. Eine Vielzahl von Detaillösungen entstanden in diesen Phasen und Änderungen konnten problemlos in die Änderungszeichnungen eingetragen werden.

Die Architekten schätzten bei der Vielzahl von Planungsänderungen vor allem die einfache Datenmodifizierung in Allplan. Auch der Einsatz des Workgroup Managers hat die Arbeit sehr erleichtert. Das Projekt wurde mit der gewählten Basisstruktur von Grundrissen, Ansichten etc. mit verschiedenen Berechtigungen angelegt. Jedem Team-Mitglied wurden in Allplan jeweils die Layer und Ebenen zugeordnet, die er für seine Arbeit gerade benötigt hat. In der Abschlussphase, als ein besonders großes Datenvolumen verarbeitet wurde, waren fast alle Mitarbeiter am Projekt beteiligt.





Der Bau erhielt mehrere Preise, unter anderem den Preis „Bau des Jahres 2009“. Außerdem eine Preisnominierung vom „Klub für altes Prag“, der Neubauten in historischem Umfeld auszeichnet. Bei dem Wettbewerb „Die Beste Immobilie –

Best of Reality“, Kategorie Hotels, erhielt das Hotel Karlov den Titel für „harmonische Verbindung aus historischen Gebäuden und hohem Anspruch von Hotelgästen“.

---

## ÜBER ALLPLAN

Als globaler Anbieter von BIM-Lösungen für die AEC-Industrie deckt ALLPLAN gemäß dem Motto „Design to Build“ den gesamten Planungs- und Bauprozess vom ersten Entwurf bis zur Ausführungsplanung für die Baustelle und die Fertigteilplanung ab. Dank schlanker Workflows erstellen Anwender Planungsunterlagen von höchster Qualität und Detailtiefe. Dabei unterstützt

ALLPLAN mit integrierter Cloud-Technologie die interdisziplinäre Zusammenarbeit an Projekten im Hoch- und Infrastrukturbau. Über 500 Mitarbeiter weltweit schreiben die Erfolgsgeschichte des Unternehmens mit Leidenschaft fort. ALLPLAN mit Hauptsitz in München ist Teil der Nemetschek Group, dem Vorreiter für die digitale Transformation in der Baubranche.

**ALLPLAN Österreich GmbH**  
Oberst-Lepperdinger-Str. 19  
5071 Wals-Siezenheim  
Tel.: +43 662 2232300  
info.at@allplan.com  
allplan.com