

Henke Schreieck Architekten

Residence Bellevue, Zell am See – Im Geist der Land- schaft Residence Bellevue, Zell am See – In the spirit of the landscape [► p.62]

Photos Paul Ott

Text Franziska Leeb

Grundstücksfläche

Site area:
535 m²

Nutzfläche

Floor area:
3.100 m²

Umbauter

Raum Cubage:
13.436 m³

Apartments:

24

Stellplätze

Parking lots:
40

Planungsbeginn

Start of planning:
2/2008

Baubeginn Start

of construction:
3/2013

Fertigstellung

Completion:
6/2014

„Es war unsere Motivation, den Baukörper
möglichst schlank zu halten“ Henke Schreieck
Architekten “Our motivation was to keep the
building as slender as possible” Henke
Schreieck Architekten



Ein großes Volumen so behutsam wie möglich in die Uferlandschaft zu integrieren lautete der Anspruch von Henke Schreieck Architekten bei einem Apartmenthotel am Ostufer des Zeller Sees.

Traditionsreicher Betrieb „Eingehen auf den Geist der Landschaft, Hingabe an den Lebensrhythmus ...“ lauteten Anfang der 1930er Jahre Lois Welzenbachers wichtigste Entwurfskriterien für das Haus Heyrovsky in Thumersbach bei Zell am See. Das sind Eigenheiten, die der Architektur in alpinen Tourismusregionen weitgehend abhandeln gekommen sind. Nicht weit von Welzenbachers ikonischem Privathaus entfernt, an der den Zeller See im Osten begleitenden Seeuferstraße, bekamen Dieter Henke und Marta Schreieck die Aufgabe gestellt, ein neues Ferien-Apartmenthaus neben dem aus den frühen 1900er Jahren stammenden Hotel Bellevue zu errichten. Das Bellevue war der erste große Beherbergungsbetrieb in Thumersbach. Postkarten aus dem Jahr 1905 zeigen einen prächtigen Bau mit bizarre anmutenden Türmchen, die angeblich die fünf Kontinente symbolisieren sollen. Nach und nach wurde die pittoreske Version eines Grand Hotels, die damals allein auf weiter Flur am Ufer stand, erweitert. Anfänglich wurde es nur von einer gedeckten Café-Terrasse flankiert, mit der Zeit wurde das Nebengebäude mächtiger, bis es schließlich 1971 zum giebelständigen Dreigeschoßer in der damals im alpinen Raum grassierenden Ferienpensionsarchitektur im Lederhosenstil vergrößert wurde.

1

Eine eingeschöfige Spange mit Rezeption im Erdgeschoß schließt das Apartmenthaus an das alte Hotel Bellevue an A single-storey clasp with the reception area at ground floor level connects the apartment building to the old Hotel Bellevue

1



2

Der vornehme, elegante Neubau ersetzt einen giebelständigen Dreigeschoßer im Lederhosenstil aus dem Baujahr 1971 The noble, elegant building replaces a gable-fronted, three storey building designed in the "Lederhosen style" built in 1971



2



Mehrfach gegliedert, in die Tiefe gestaffelt und geschichtet: die „Residence Bellevue“ von Henke Schreieck fügt sich perfekt in die Landschaft. Broken up into several parts, staggered in depth and layered: „Residence Bellevue“ by Henke Schreieck is perfectly integrated in the landscape.

Um die dringend anstehende Generalsanierung des Hotels zu finanzieren und den Betrieb von Hotel und Restaurant sicherzustellen, entschloss man sich im Jahr 2007, den Zubau aus den 1970er Jahren abzutragen und das Baurecht auf dem Grundstück an niederländische Investoren zwecks Errichtung eines Neubaus mit Ferienapartments zu übertragen. Die Gäste der Apartments sollten die Infrastruktur des Hotels nutzen können, so die Absicht, und so alle Beteiligten davon profitieren. Der Gestaltungsbeirat der Gemeinde Zell am See empfahl, einen Architekturwettbewerb durchzuführen. Dreizehn Architekturbüros wurden geladen, darunter Henke Schreieck Architekten, die im Februar 2008 als Sieger feststanden. Ursprünglich seien sie sich gar nicht so sicher gewesen, tatsächlich teilnehmen zu wollen, so Marta Schreieck. Ein Lokalaugenschein an einem Wintertag vom zugefrorenen See aus habe sie dann aber für den zauberhaften Ort eingenommen. Klar war von Anfang an, dass die Situation nach viel Gespür – sowohl für den historischen Bestand als auch für die Landschaft – verlangt. Das vorgegebene Raumprogramm bedingte immerhin ein Volumen in etwa der gleichen Größe wie jener des alten Hotels. Um dieses nicht zu präsent werden zu lassen, entschieden sie sich für Tiefe statt Breite. „Es war unsere Motivation, den Baukörper möglichst schlank zu halten“,

so Dieter Henke. Anstelle eines kompakten Baukörpers wurde das Volumen mehrfach gegliedert und in die Tiefe gestaffelt, wobei es galt, allen Apartments den Ausblick zum See sicherzustellen. Eine eingeschobene Spange mit Rezeption im Erdgeschoß schließt das Apartmenthaus an das alte Hotel Bellevue an, um die beabsichtigten Synergien zwischen den Häusern zu erleichtern. So weit so gut.

Phänomen Ferienwohnung Im Zuge eines langwierigen, von zahlreichen Einwänden begleiteten Genehmigungsverfahrens konnte aber der ursprüngliche Besitzer, obwohl schlussendlich alle Einsprüche abgewiesen wurden, die geplante Revitalisierung des Bestandes nicht weiterbetreiben. Zudem gab es jahrelang Vorwürfe, dass in der „Residence Bellevue“ illegale Zweitwohnsitze betrieben würden. Denn das Geschäftsmodell basiert darauf, dass die Investoren die einzelnen Apartments an Eigentümer verkaufen, diese wiederum verpflichtet sind, die Einheiten an Urlauber zu vermieten und nur wenige Wochen im Jahr selbst zu nutzen. In der Zwischenzeit wurden alle Ermittlungen eingestellt. Während das neue Haus errichtet wurde, musste der Besitzer den Altbau verkaufen, der derzeit unter einem neuen Eigentümer saniert wird. Noch ist allerdings nicht geklärt, wie weit die An-

bindung an das Haus aus der Jahrhundertwende tatsächlich in die Praxis umgesetzt werden wird. Die jüngste Geschichte des Hotel Bellevue steht prototypisch für die Probleme vieler alteingesessener Hotelleriebetriebe, die oft nicht mehr in der Lage sind, das Geld aufzutreiben, das es Ihnen ermöglicht ihre großen Häuser für heutige Anforderungen zu adaptieren. Sie steht aber auch beispielhaft für das Anwachsen von Ferienhaus- und Apartmentanlagen, unter dem zahlreiche Gemeinden und die traditionellen Hotelbetriebe leiden. Der Markt dafür ist offensichtlich da, auf Investorensseite und auch seitens der Kunden. Zu lösen ist die Problematik nur durch eine entsprechende Raumordnungs- und Steuerpolitik. Ganz neu hingegen ist das Phänomen auch nicht. Schon 1915 wurde eine „Sommerwohnung in Thumersbach – Zell am See, bestehend aus 3 großen Zimmern, 7 Betten, alle seeseitig mit Balkonen, gut möbliert, elektrisches Licht, mit Küche oder eventuell mit Verpflegung“ für den Sommer zur Vermietung inseriert. Anfragen waren an das Hotel Bellevue zu richten.

Kitschfreie Logen am See In architektonischer Hinsicht jedenfalls kann man sich gerade in Zell am See und Umgebung, wo die Apartmentanlagen und Ferienchalets in einem modischen Alpinkitschstil wie die Schwammerl aus dem Boden wachsen, die neue Residence Bellevue als Vorbild her-

nehmen. Das Haus fügt sich respektvoll in die vorhandene Topografie und bietet seinen Gästen ein höchst attraktives Ambiente. Es nimmt sich selbst zurück, wird quasi zum Logenplatz für eine Inszenierung der Natur – der Zeller See vor der Haustür, am gegenüberliegenden Ufer die Stadt Zell am See und die Schmittenhöhe.

Zwei bis vier Apartments mit 64 bis 110 Quadratmetern Wohnfläche gruppieren sich auf den sieben Etagen jeweils um einen kompakten Erschließungskern mit natürlich belichtetem Stiegenhaus. Die Einrichtung der Wohnräume oblag leider nicht Henke und Schreieck, das ist ein kleiner Wermutstropfen. Immerhin gelang es ihnen, mit einigen Vorgaben – Holzböden, weiße Schrankfronten – die Ambitionen der Inneneinrichter in geordnete Bahnen zu lenken.

Präziser Purismus Aus jeder Einheit gibt es mindestens an zwei, oft an drei Seiten Ausblick in die Landschaft, jede verfügt über großzügige Terrassen, die aufgrund der Gliederung und Staffelung des Gebäudes nicht von den Nachbarwohnungen einsehbar sind. Ein dreigeschoßiges „Paket“ an Wohnungen überdeckt stützenfrei eine große Gemeinschaftsterrasse im vierten Obergeschoß – das oberste Geschoß kragt seitlich wiederum über der Terrasse eines großen darunterliegenden Apartments aus. Im vierten Obergeschoß verankert





2

eine „Brücke“ mit Sauna und Fitnessraum das Gebäude im Hang. Indem der bei einem Gebäude dieser Höhe notwendige zweite Fluchtweg über Klapptüren und -leitern in den Balkonplatten auf die von der Feuerwehr leicht erreichbare Gemeinschaftsterrasse führt, konnte auf ein weiteres Stiegenhaus verzichtet werden. „Wir waren Sparmeister“, betont Dieter Henke, was sich auch in puristischen Details ausdrückt. Gespart wurde hingegen nicht an einer ausgetüftelten Planung dieser Details – wie zum Beispiel in den Schiebeläden der seitlichen schmalen Fenster, die mit der gleichen Oberflächenausbildung wie die Lärchenholzfassade im geöffneten Zustand in der Außenwand verschwinden und geschlossen fast flächenbündig mit derselben abschließen. Dieser Purismus in Beton, Holz und Glas ist es schließlich auch, der dem Haus seine Noblesse und Eleganz verleiht. Nichts ist überflüssig, alles sorgsam gefügt und ausgeführt.

Die feingliedrig aufgelöste Fassadenstruktur der Fronten aus vertikalen Latten aus Lärchenholz folgt keinem strengen Raster. Sie überspielt die Geschosse und übernimmt mit dieser Gliederung auf sehr leichtfüßige Weise die vertikale Linienführung, die sich sowohl in der Fassadengliederung des benachbarten Altbaus als auch der Vegetation des bewaldeten Hanges dahinter finden. Es entstand ein sehniger, konstruktiv anspruchsvoller Baukörper, dessen Leergeschoße die Trauf- und Giebelhöhe des Hotels Bellevue aufnehmen und der sich – das erschließt sich besonders vom gegenüberliegenden Ufer aus – dank seines materiellen und konstruktiven Minimalismus trotz seines großem Volumens gut in die Landschaft einfügt.

1

Jedes Apartment hat seine eigene großzügige Terrasse und viele Blicke zu See und Landschaft Each apartment has its generously sized terrace and many views to the lake and the landscape

2

Ein dreigeschoßiges „Paket“ an Wohnungen überdeckt stützenfrei eine große Gemeinschaftsterrasse A three-storey “package” of apartments shelters, without intermediate columns, a large communal terrace

3

Logenplatz für eine Inszenierung der Natur: viel Glas und weite Ausblicke prägen die neue Residence Bellevue Theatre box for the performance offered by nature: generous glazings and wide views characterize the new Residence Bellevue



3

In their design of an apartment hotel building on the eastern shore of the lake known as the Zeller See Henke Schreieck Architekten aimed to integrate the large volume as sensitively as possible in the lakeshore landscape.

An old-established business “Responding to the spirit of the landscape, fully committing to the rhythm of life...” at the beginning of the 1930s these were Lois Welzenbacher’s most important design criteria for his Heyrovsky House in Thumersbach, near Zell am See. These are qualities that architecture in Alpine tourism regions has largely lost. Not far away from Welzenbacher’s iconic private house on the Seeuferstraße that flanks the Zeller See in the east, Dieter Henke and Marta Schreieck obtained a commission to design a new holiday apartment building beside the Hotel Bellevue, which dates from the early 1900s. The Bellevue was the first large tourism building in Thumersbach. Postcards from 1905 show a magnificent building with rather strange little towers which, supposedly, were intended to symbolize the five continents. Gradually the picturesque version of a grand hotel, which at that time stood alone on the lakeshore, was extended. Initially it was flanked only by a covered café terrace, over the course of time the ancillary building grew larger until finally in 1971 it was enlarged to a gable-fronted, three-



storey building designed in the “Lederhosen style” of holiday accommodation architecture that was rampant at the time in Alpine regions.

In order to finance the urgently necessary general renovation of the hotel and to ensure that the hotel and restaurant could continue to operate it was decided in 2007 to demolish the extension dating from the 1970s and to transfer the building rights on the site to Dutch investors for the construction of a new building containing holiday apartments. The intention was that the guests in these apartments would be able to use the infrastructure of the hotel and in this way all involved could profit. The design advisory committee of Zell am See town council recommended that an architecture competition be held. Thirteen architects practices were invited to take part in this competition, among them Henke Schreieck Architekten, who emerged as winners in February 2008. Originally, Marta Schreieck recalls, they were not entirely sure that they wanted to take part in the competition. But on a site visit on a winter's day, looking across the frozen lake, they were en-



2



1
Im vierten Stock verankert eine „Brücke“ mit Sauna und Fitnessraum das Gebäude im Hang. On the fourth floor a “bridge” with a sauna and fitness room anchors the building in the slope

2
Ein Ort von beabsichtigten Synergien zwischen dem bestehenden Hotel Bellevue und dem neuen Zubau: Rezeption. A space for planned synergies between the existing Hotel Bellevue and the new extension

chanted with this magical place. It was clear from the very start that the situation demanded great sensitivity – towards both the existing historical building fabric and the landscape. The number of spaces called for in the brief required a volume roughly the same size as the old hotel. So that it would not exert too strong a presence they decided on depth rather than width. “Our motivation was to keep the building as slender as possible”, explains Dieter Henke. Instead of making a compact building the volume was broken up into several parts that are staggered in depth, at the same time the architects ensured that all the apartments would have a view of the lake. A single-storey clasp with the reception area at ground floor level connects the apartment building with the old Hotel Bellevue in order to facilitate the planned synergies between the buildings. So far, so good.

The phenomenon of the holiday apartment The lengthy approval process was accompanied by numerous objections, and even though all these objections were eventually overruled it turned out that the original owner could not continue the planned renovation of the existing building. In addition for years accusations were made that illegal second places of residence were being offered in the “Residence Bellevue”. The basis for the business model is that the investors sell the individual apartments to the owners, who in turn are obliged to rent these units to holiday-makers and can use them themselves for only a few weeks in the year. In the meantime all the official investigations have been discontinued. While the new building was being erected, the owner had to sell the old building, which is now being renovated under a new owner. Not all aspects of how, in practice, the connection to the old building from the turn of the previous century will function have yet been clarified. The recent history of the Hotel Bellevue is prototypical of the problems encountered today by many established hotel businesses, which often are no longer able to raise the money that would enable them to adapt their buildings to meet present-day demands. It also is an example of the growth in holiday house

and apartment complexes, a phenomenon that causes problems for numerous communities and traditional hotels. Clearly the market exists, both on the investor and resident sides. The problem can only be solved by an appropriate land use and taxation policy. The phenomenon is not entirely new. As early as 1915 a “summer apartment in Thumersbach-Zell am See, consisting of three large rooms, 7 beds, all on the lake side with balconies, well furnished, electric light, with kitchen or possibly with meals supplied” was advertised for rent during the summer. Back then enquiries were to be made to the Hotel Bellevue.

Kitsch-free theatre box on the lake In terms of architectural design, however, the new Residence Bellevue could be used as a model, particularly in Zell am See and its surroundings, where apartment complexes and holiday chalets in the fashionable Alpine kitsch style seem to sprout regularly out of the ground. The building is respectfully inserted in the existing topography and offers the guests a highly attractive ambiance. It withdraws somewhat, becoming, as it were, a kind of theatre box for the performance offered by nature – the Zeller See directly outside, and, on the opposite shore, the town of Zell am See and the Schmittenhöhe.

On each of the seven floors two to four apartments with floor areas of 64 to 110 square metres are grouped around a compact circulation core with a naturally lit staircase. Henke and Schreieck were not responsible for furnishing the living areas, which is something of a disappointment. But nevertheless by establishing a number of details – wooden floors, white cupboard fronts – they were able to channel the efforts of the interior decorator in the right direction.

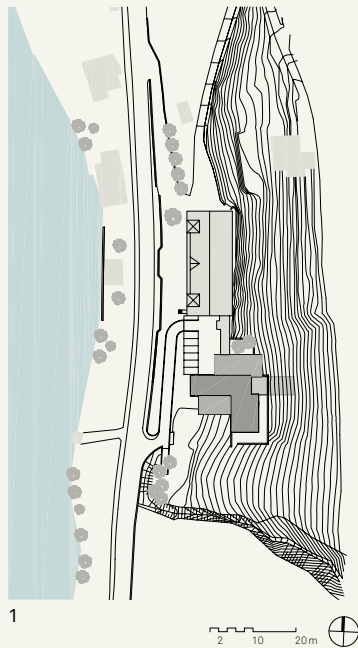
Precise purism In each unit there is a view of the landscape from at least two and often three sides, each apartment has generously sized terraces that, thanks to the way the building is articulated and staggered, cannot be seen into from the neighbouring apartments. A three-storey “package” of apartments shelters, without intermediate columns, a large communal terrace on the fourth floor – the top floor cantilevers above the terrace of a large apartment that lies below it. On the fourth floor a “bridge” with a sauna and fitness room anchors the building in the slope. As the second escape route, which is required in a building of this height, leads through folding doors and ladders in the balcony slabs to the communal terrace that can be easily reached by the fire brigade, it was possible to dispense with a further staircase. “We were masters in economising”, emphasises Dieter Henke, something that is also expressed in the purism of the detailing – for instance in the sliding shutters of the narrow side windows which, as they have the same surface finish as the larch wood façade, when they are open vanish in the external wall and when closed are almost exactly flush with it. This purism in concrete, wood and glass is ultimately also what gives the building its noble elegance. Nothing is superfluous; everything is made and put together with the greatest care.

The finely articulated, dissolved facade structure of the fronts made from vertical larch battens does not follow any kind of strict grid. It conceals the separations between the storeys and, in an extremely light-footed way, takes up the vertical lines that are found both in the façade articulation of the neighbouring old building as well as in the vegetation of the wooded slope behind. A sinewy building volume with a structure of considerable quality is created, whose “empty” floors take up the eaves and gable height of Hotel Bellevue and which, despite its large volume, is, thanks to the minimalism of both materials and structure, well integrated in the landscape – something that is particularly apparent from the opposite shore.



1
Konsequent puristisch: Beton, Holz und Glas geben diesem Haus seine Noblesse und Eleganz Consistently puristic: concrete, wood and glass give the building its noble elegance

2
Die feingliedrig aufgelöste Fassadenstruktur aus vertikalen Lärchenholzlaten folgt keinem strengen Raster und ermöglicht maximalen Bezug zur Natur The finely articulated, dissolved facade structure of vertical larch battens does not follow any kind of strict grid and offers a maximum connection to nature



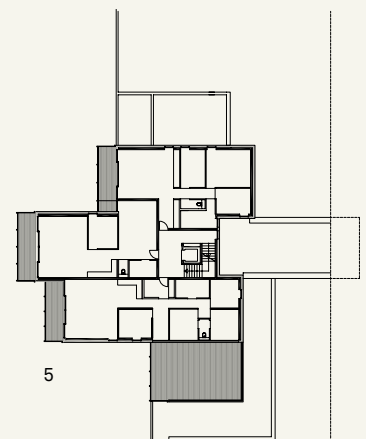
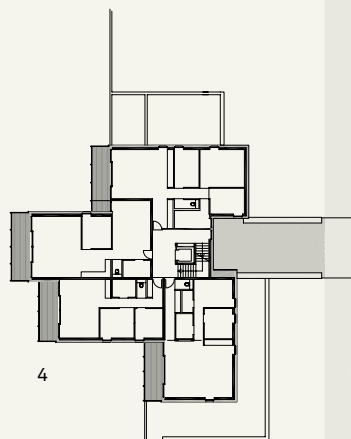
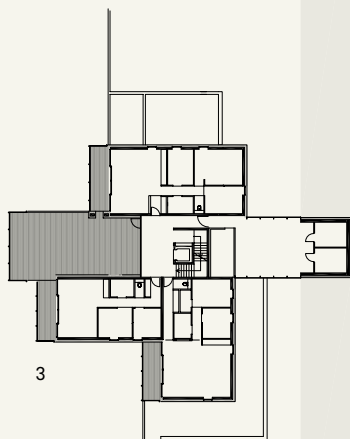
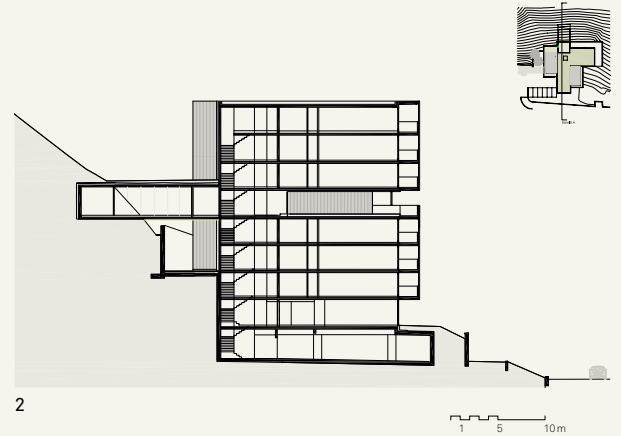
1
Lageplan Site plan

2
Schnitt Section

3
Grundriss 4. OG Level 04

4
Grundriss 5. OG Level 05

5
Grundriss 6. OG Level 06



Hotel Bellevue
Zell am See/Österreich,
Thumersbach

Bauherr Client:
Zeller See Resort GmbH

Generalunternehmer Building
contractor:
Herzog Bau GmbH, Zell am See

Planung Planning:
Henke Schreieck Architekten

Projektleitung Project manager:
Dieter Henke

Mitarbeiter Assistance:
Conal Mc Kelvey, Margarida Amial

Statik Structural consultant:
gmeiner haferl zivilingenieure zt
gmbH, Wien

Bauphysik Construction physics:
Ingenieurbüro Rothbacher GmbH,
Zell am See/Innsbruck

Fassaden Facade: Holzbau
P. Rainer GmbH, Uttendorf

Dach Roof:
Karl Mayr GmbH & Co, Saalfelden

Mauerwerk Masonry:
Herzog Bau GmbH, Zell am See

Fenster Windows:
Franz Lechner Fenster-Türen-
Innenausbau GmbH, Uttendorf

Schlosser/Spengler Metal works/
tinner: Metallbau Obernosterer
GmbH & Co KG, Zell am See

Elektroinstallationen Electrical
services: Elektro Franz Gassner
e.U., Bruck/Glstr.

Heizung/Lüftung/Klima/Sanitär
Heating/ventilation/air condition-
ing/sanitation: KRAFT & WÄRME
GmbH, Bruck/Glstr.

Lichtplanung/-ausstattung
Lighting concept/fittings:
manfred draxl conceptlicht
at, Mils/Innsbruck

Landschaftsarchitekten
Landscape architects:
AUBÖCK + KÁRÁSZ, Wien