

## GRADNJA NOVOG HOTELA *IMPERIAL* U DUBROVNIKU

Hotel *Imperial* najstariji je dubrovački hotel i njegova je izgradnja važan događaj u povijesti hrvatskog turizma. Građen je između 1895. i 1897. u očekivanju značajnijega turističkog razvitka, a investitor je bio austrijski *Loyd*. Hotel se nalazi na području Pila, zapadno od glavnih gradskih vrata i stare gradske jezgre te nasuprot slavnoj dubrovačkoj tvrđavi *Lo-vrijenac*. Svojim neoklasicističkim izgledom i prikladnim ogradenim vrtom s bujnom vegetacijom, vrlo je brzo postao jedan od prepoznatljivih znakova po ljepoti najpoznatijega hrvatskoga grada.

Izvorno je hotel imao samo dva kata, ali jedan mu je kat nadograđen u tridesetim godinama prošlog stoljeća. U velikoj rekonstrukciji 1987. nadodana su mu dva kata u novoj krovnoj konstrukciji koja je kao kapa smještena na vrh zgrade, a to je rješenje još u vrijeme izgradnje bilo i hvaljeno i osporavano. U blizini je u prvim desetljećima dvadesetog stoljeća izgrađena vila obitelji *Kostadinović*, u kojoj je poslije bila smještena kockarnica, inače prva na prostorima nekadašnje Jugoslavije. Ta je vila



Hotel *Imperial* snimljen s Pila prije početka obnove

### CONSTRUCTION OF THE NEW HOTEL *IMPERIAL* IN DUBROVNIK

The Hotel *Imperial*, built in 1897, is the oldest hotel in Dubrovnik. During its centennial existence it was extended on several occasions, but was completely burned down in war operations in 1991. This hotel's renovation activities commenced in early 2002 as a joint venture composed of the owner *Atlantska plovdba*, *Strabag* and *Hilton*. This will be the first *Hilton* hotel in Croatia, and also the first direct investment by an international hotel chain in our country. The hotel is to open its doors to first guests in 2004, on the Day of St. Vlach, and several companies from Dubrovnik are taking part in its design and construction. The *Imperial* and its annex, the so called *Small Imperial*, will be reduced to the front facade walls only, while everything else will be remodeled and brought in harmony with highest standards applicable in hotel industry. The hotel will feature an underground garage and a swimming pool, a big restaurant, a number of meeting rooms, and about 150 luxurious rooms.

pod imenom *Mali Imperial* uključena u sastav hotela nakon Drugoga svjetskog rata.

Hotel *Imperial* je kao jedan od dubrovačkih simbola stradao u najtežem napadu na Dubrovnik 6. prosinca 1991. kada je potpuno izgorio pošto je pogođen zapaljivim projektilima. Hotel je neobnovljen stajao cijelo jedno desetljeće, a u tom je razdoblju radio samo *Mali Imperial* koji u ratu nije bio oštećen. Inače, gotovo su svi dubrovački hoteli teško stradali ili oštećeni u ratnim zbivanjima. Značajan događaj u novijoj povijesti

stogodišnjeg hotela zbio se 13. studenoga 2000. kada su u Dubrovniku, u palači *Sponza*, potpisani ugovori između predstavnika *Atlantske plovdbе* d.d. iz Dubrovnika, građevinske tvrtke *Strabag* d.o.o. Zagreb i svjetskoga hotelskog lanca *Hilton International* o upravljanju i zajedničkom ulaganju u obnovu hotela. Time je stari hotel dobio novu vlasničku strukturu i novo ime – *Hilton Imperial Dubrovnik*.

To je inače prvi hotel toga velikoga svjetskog lanca u Hrvatskoj. Lanac je inače utemeljio *Conrad Hilton* koji je 1919. kupio prvi hotel u američkoj državi Teksas, dakle više od dva desetljeća nakon izgradnje *Imperiala*. Prvi je hotel sa zaštićenim imenom *Hilton* izgrađen u Dalasu 1925. U međuvremenu je taj hotelski lanac postao među najvećima u SAD-u, a prvi hotel u inozemstvu kupljen je 1949. u glavnom gradu Portorika *San Juanu*. Iste je te godine *Hilton* kupio u New Yorku poznati hotel *Waldorf Astor*. Danas taj svjetski poznati lanac ima sa zaštićenim znakom i prepoznatljivim komforom cijeli niz hotela u političkim i turističkim metropolama širom svijeta – *San Franciscu*, *Parizu*, *Rimu*, *Ateni*...

Ugovorima su precizno utvrđeni međusobni odnosi te udjeli ulaganja



Maketa novog hotela i okolnog uređenja

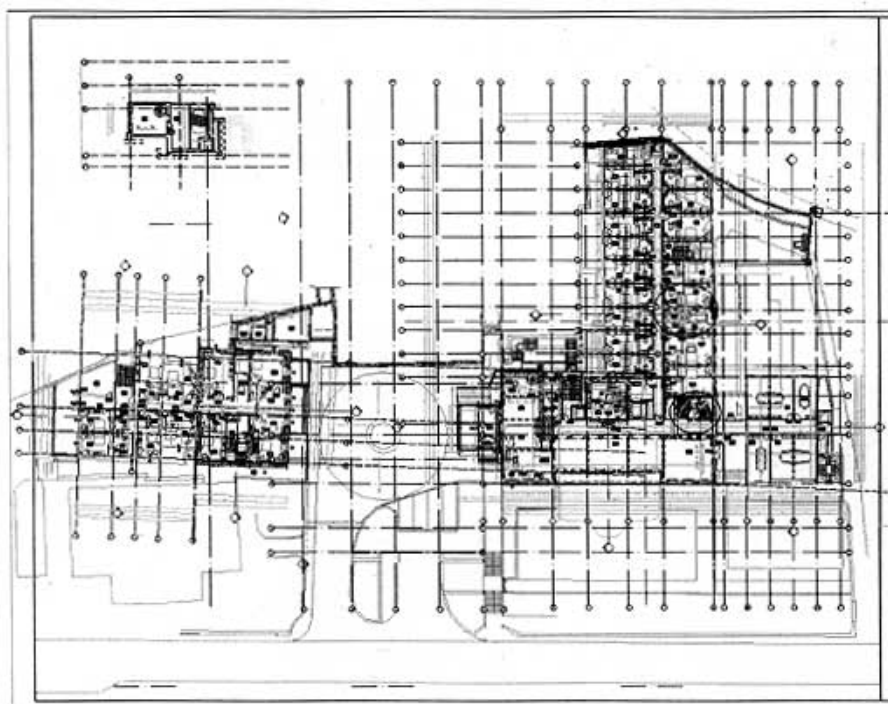
i vlasništva u preuređenom hotelu. Najavljeno je da će se u obnovu i dogradnju hotela uložiti više od 20 milijuna dolara, a u izvještajima je spominjan i iznos od 23 milijuna dolara. *Atlantska plovidba* će s gotovo 65 posto dionica zadržati većin-

ski udio u vlasništvu, a *Strabag* i *Hitlon* imat će zajedno približno 30 posto, dok ostatak otpada na male dioničare i na Fond za privatizaciju. Ugovoreno je da glavni izvoditelj (contractor) bude *Strabag*, a razumljivo jest da će hotelom nakon otva-

ranja upravljati *Hilton*. To će biti ne samo prvi *Hiltonov* hotel u Hrvatskoj, već i prvi put da jedan svjetski poznati hotelski lanac izravno ulaže u Hrvatsku, jer su hoteli *Sheraton* i *Intercontinental* u Zagrebu uključeni u te lance samo ugovorima o upravljanju.

Nakon potpisivanja ugovora započeli su pripremni radovi, pripremali su se projekti, a dobivena je i građevna dozvola. Zgarište je očišćeno, izravnano je zemljište uokolo hotela i uklonjeni su nepotrebni privremeni objekti. Vrijeme do početka građenja iskoristili su i stručnjaci Državne uprave za zaštitu spomenika kulture za arheološka istraživanja, što je redovito slučaj kada se nešto gradi u blizini zaštićene gradske jezgre.

Radovi na ponovnoj izgradnji hotela svečano su započeli 1. veljače 2002., dakle punih deset godina nakon njegova stradanja. Investitor je posebno utemeljena tvrtka *Grand hotel Imperial d.d.* u vlasništvu *Atlantske plovidbe*. Projekt je izradila tvrtka *Alfa-*



Tlocrt hotelskog kompleksa





Pogled na gradilište uz istočno pročelje hotela

plan d.o.o. iz Dubrovnika u suradnji s njemačkom podružnicom engleske projektantske tvrtke *John Seifert Architekten* sa sjedištem u Frankfurtu na Majni. Glavni je projektant Stjepo Butijer, dipl. ing. građ., a projektanti suradnici su Romano Duić, dipl. ing. arh. i Achim Jaeger, arh. Projektiranje je ustupljeno dubrovačkoj projektantskoj tvrtki po savjetu *Hiliona*, kako bi se lakše udovoljilo hrvatskim propisima. U ovaj je posao naime uključena *Hiltonova* tvrtka iz Velike Britanije koja dugo surađuje s projektantima iz tvrtke *Seifert*.

Što se nadzora tiče, tu je situacija malo drugačija negoli na drugim gradilištima u našoj zemlji. Ugovor o građenju je naime sastavljen po FIDIC-ovim međunarodnim propisima o vođenju projekta. Sve nam je to objasnio Ante Stojan, dipl. ing. arh., iz tvrtke *Trames* d.o.o. koji obavlja nadzor izgradnje hotela. On osobno ima iskustva u vođenju međunarodnih projekata. Naime predstavnici investitora utemeljili su posebnu tvrtku (*Grand hotel Imperial*) i za njih je to bila tvrtka dovoljna za nadziranje projekta, a u nadzor je uključen i financijski nadzor za koji

je angažirana tvrtka *Barnard & Barnard* iz Velike Britanije. Stoga je nadzor podijeljen u dva dijela: investicijski i lokalni. Lokalni je nadzor povjeren *Tramesu* koji ga obavlja po našim propisima i koji je zapravo više-manje protokolan, iako su investitori dugo vremena teško prihvaćali potrebu uključivanja još jednog nadzora.

Ugovor o građenju sastavljen je pre-

ma FIDIC-ovim propisima po sistemu "ključ u ruke". Ugovoren je na temelju idejnog projekta, bez glavnog projekta i bez troškovnika. Ugovorena je cjelokupna izgradnja za 19 milijuna eura, u koju su uključeni svi rizici te kompletno projektiranje – glavni i izvedbeni projekt s ishođenjem građevne dozvole. Zapravo sve što se odnosi na projektiranje, građenje i opremanje novog hotela obveza je glavnog izvoditelja – *Strabaga*. Voditelj projekata (project manager) je Bend Hofer.

Arhitektonsko projektiranje hotela *Hilton Imperial Dubrovnik* obavlja dakle tvrtka *Alfaplan* iz Dubrovnika, a ostali projektanti ujedno su i nadzorni inženjeri za svoj dio projekta. Tako je projekt konstrukcije izradila dubrovačka tvrtka *Apsida* d.o.o., a glavni je projektant koji obavlja i taj dio nadzora Miljenko Miljak, dipl. ing. građ. Njegovi su suradnici Robert Plančić, dipl. ing. građ. i Hrvoje Sambrailo, dipl. ing. građ. Ujedno valja reći da je *Strabag* za podizvođitelja za konstrukciju angažirao GP *Dubrovnik*, a glavni je inženjer glavnog izvoditelja, u skladu s našim propisima, Marko Radoš, dipl. ing. građ.



Iskopi uz sjeverni rub gradilišta





Radovi u podzemnom dijelu građevine

Nedavno smo posjetili ovo veliko i složeno gradilište te se u društvu projektanta i nadzornih inženjera temeljito upoznali s njegovim značajkama. U tijeku razgovora potpuno smo razriješili dvojbu svrstati li ovaj napis u rubriku gradilište ili u rubriku obnova. Iako se radi o zgradi koja je izgorjela u ratom izazvanom požaru, i koja je dodatno stradala od padalina, upravo je uključivanje u hotelski lanac *Hilton* uvjetovalo toliko mnogo promjena da se zapravo radi o potpuno novoj građevini. Zadržat će se glavna pročelja i jedne i druge zgrade (velikog i malog *Imperiala*), ali će glavnoj zgradi biti dodana posebna dependansa, zapravo aneks s dvoranom i bazenom. Zapravo će se rekonstrukcijom vratiti izvorni izgled glavnog pročelja i srušiti svi kasniji aneksi i oštećeni dijelovi. Obje će se zgrade obnoviti i proširiti, a proširenja će se odvojiti od postojećih zgrada staklenim stijenama zbog naglašavanja razlike staroga i novoga. Riječ je o kompletnoj rekonstrukciji i dogradnji u skladu s lokacijskom dozvolom, konzervatorskim uvjetima i standardima hotelskog lanca *Hilton*.

Novi će hotelski kompleks imati 149 soba (zapravo 156 jer je predviđeno

i nekoliko apartmana s više soba), od čega će se 40 nalaziti u *Malom Imperialu*. Uglavnom će se javni sadržaji i 109 soba s uključenim apartmanima nalaziti u glavnoj zgradi (*Veliki Imperial*). U zgradu će se ulaziti na razini prizemlja koje je inače smješteno na koti +18,1 m. U prizemlju će biti recepcija s glavnim uredom, predvorjem i barom te dvorana za sastanke i dijelom soba (uku-

pno 18) koje će se nalaziti u stražnjem dijelu sjevernog krila hotela. Ostale će sobe biti smještene na četiri kata hotela. U suterenskom prostoru na razini vrta bit će restoran, salon i predsalon za posebne prigode, kuhinjski prostori, prostor za osoblje te uredi. Tako će restoran biti povezan s vrtom preko ostakljenog prostora i terase, što će omogućavati organizaciju posebnih prigodnih zabava.

Sljedeća je razina suterena ispod razine vrta, a uključuje bazen s *fitness* prostorijama i saunama, pogonska tehnička postrojenja te prostorije za osoblje. Ispod se nalazi još jedna razina suterena koja je znatno manja, a u njoj su smještena postrojenja za klimatizaciju, bazenska tehnika i bazenski spremnik za rasprskivače.

Zgrade velikog i malog *Imperiala* međusobno su povezane garažnim prostorom u dvije razine sa 45 mjesta za parkiranje. Taj će prostor ujedno služiti i kao servisni između dviju zgrada. Ujedno će gornja garažna razina služiti za opskrbu hotela te kao veza sa sobama u obje zgrade hotela. *Mali Imperial* je odvojena zgrada sa 49 soba u četiri razine, u prizemlju i tri kata.



Građevna jama sa zaštitnim zidom

Gradilište *Malom Imperiala*

Neto je površina građevine 13.340 četvorna metra, a bruto 17.814.

Glavni je ulaz u cijeli hotelski kompleks predviđen s manjeg trga za recepciju, garažu i gospodarske prostore hotela. Trg će posebnom prometnom vezom biti spojen s ulicom Ante Starčevića, glavnom dubrovačkom ulicom koja se od Pila uspinje na Boninovo prema Gružu i Lapadu, a povezana je s istočnim dijelom grada prometnicom oko gradskih zidina. Predviđa se posebna prometna veza između ulice i ulaznog trga koja će biti obrađena granitnim ili betonskim pločama. Radi cjelovitosti prostora glavni će prolaz za stanare, i kolni i pješački, biti izveden s manjim pothodnikom. Prilaz za stanare u kući Doršner, smještenoj neposredno uz hotel, ostat će isti i bit će s novog trga ispred hotela, ali će biti moguć i prilaz stubištem na kraju pothodnika. Uz glavni kolni i pješački prilaz predviđeno je i vraćanje izvornoga pješačkog prilaza kroz vrt. Inače će se vrt ispred glavne zgrade, iako u ratu nije oštećen, obraditi u mediteranskom stilu. Predviđena je i posebna rasvjeta koja će se postaviti oko zgrade i u vrtu. Postavit će se i jarboli za zastave te vanjski natpisi i

samostojeći reklamni panoi u skladu sa zahtjevima Hiltona i odobrenjem gradskih vlasti.

Za postojeće temelje, posebno one u glavnoj zgradi, pretpostavljalo se da su solidni i čvrsti, jer se radi o klasičnoj zidanoj zgradi čiji su kameni temelji smješteni na kamenu osnovu ili u zemlju crvenicu. Tijekom građenje to je i utvrđeno, iako se zbog velikih iskopa moralo podbetonirati i ojačavati kamene temelje a trebalo je i posebno zaštićivati građevnu jamu na samoj granici gradilišta ispod povijesnog vrta Vile Galjof sa sačuvanim renesansnim ostacima. Za novoizgrađene dijelove izvedeni su posebni armiranobetonski temelji.

Svi su pregradni zidovi srušeni i osim vanjskih preostali su samo nosivi i u jednoj i u drugoj zgradi. Na preostalim će se zidovima otući žbuka, očistiti opeka s pročelja i urediti kamena plastika. Na zidovima koji imaju manje od 75 cm debljine postaviti će se s unutarnje strane posebne toplinske izolacijske ploče. Novi će vanjski zidovi, tamo gdje se dodaju, biti debljine 25 cm, a bit će ili zidani ili armiranobetonski. Oni će također biti obloženi izolacijskim pločama,

a bit će i ožbukani izvana. To će biti jednostavna žbuka kako bi se istakli vijenci i ostali dekorativni elementi na pročeljima zgrada. Predviđeno je da se postojeći zidovi u suterenu očiste i poprave te da se s unutrašnje strane obrade vodootpornim zaštitnim sredstvima. Novi se suterenski zidovi grade od vodootpornog betona.

Međukatne će konstrukcije u *Malom i Velikom Imperijalu* biti uklonjene, a umjesto njih izvesti će se armiranobetonske ploče (debljine 21 cm) koje se preko armiranobetonskih "čepova" oslanjanju na postojeće zidove. Svi će se postojeći prozori zamijeniti, a ugraditi će se prozori od PVC bravarije s izolacijskim staklima. Sve ostakljene konstrukcije iznad novog predvorja, restorana i krova nad bazenom (koji će se moći otvarati radi prirodne ventilacije) predviđene su od plastificiranog aluminijskog staklom, a takvo će biti i vertikalno ostakljenje koje će odvajati izvorne i novoizgrađene dijelove građevine.

Potpuno će se promijeniti krovna konstrukcija. Nove će krovne ploče biti kose i na četiri vode s pokrovom od kupe kanalice. Krovni će kanali biti kameni s bakrenim odvodnim cijevima. Ravni će dio krovnih ploha služiti kao terasa za goste. Na *Malom Imperijalu* potkrovlje će s vanjske strane biti obloženo staklom, a iskoristit će se i postojeći krovni kanali.

Unutrašnje uređenje će biti u skladu s visokim zahtjevima koje postavlja ugledni svjetski hotelski lanac. Dovoljno je reći da će svaka soba imati najmanje 32 m<sup>2</sup> i trodijelnu kupaonicu. Predviđena minimalna visina soba je 2,6 m, a kupaonica i predvorja 2,3 m. Dakako da će sve sobe biti raskošno uređene i opremljene, a tako će biti uređeni i svi javni prostori hotela.

Tijekom razgovora na gradilištu novog hotela saznali smo da su građevinski radovi završeni otprilike 30 posto te da će biti u cijelosti završe-





Pogled s ulice na gradilište hotela Imperial

ni do travnja 2003. Najviše je problema u građenju stvaralo to što je trebalo sačuvati stare gabarite kojima se trebalo prilagođavati. Također je velik problem za organizaciju gradilišta predstavljalo to što je ono smješteno uz usku i vrlo prometnu ulicu pa je bilo problema s dopremom gradiva i opreme. Arheološki radovi

obavljeni su prije početka građenja i nisu značajno ometali radove. Inače su pronađene dvije klasične cisterne za vodu koje su bile zatrpane još u vrijeme izgradnje hotela. One su pomno istražene i ispitane.

Kada bude završen, novi će hotel imati pet zvjezdica po našim standardima, a četiri po standardima *Hilto*

*nova* lanca. Inače su *Hiltonovi* hoteli ponajprije poslovni i stoga novi hotel neće značajno poboljšati turističku ponudu Dubrovnika jer je uglavnom namijenjen kongresima, poslovnim susretima i sličnim prigodama. To su jednostavno hoteli za kratko zadržavanje, a takvi su i svi ostali *Hiltonovi* hoteli koji su poput dubrovačkog smješteni u samom središtu grada. No novi će poslovni menadžment toga hotelskog lanca ipak nametnuti svim ostalim dubrovačkim hotelima visoke standarde poslovanja.

Stari je hotel *Imperial* ušao u kolektivnu memoriju stanovnika Dubrovnika i neosporno je svima najdraži hotel. Kada 2004. bude svečano otvoren, novi će *Hilton Imperial Dubrovnik* ujedno biti i najraskošniji dubrovački hotel, vjerojatno i jedan od najraskošnijih u Hrvatskoj. Dolazak *Hiltona* u Dubrovnik mnogo znači za turističku promidžbu i Dubrovnika i Hrvatske, a taj veliki hotelski lanac najavljuje i moguća nova ulaganja u našoj zemlji.

Branko Nadilo