



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
WIEN
Vienna University of Technology

Diplomarbeit

Bauen mit Mehrwert

Die Architektur der offenen Stadt

Building with Surplus

the architecture of the open city

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades
eines Diplomingenieurs
unter der Leitung von

San-Hwan Lu

Univ.Ass. Dipl.-Ing. Dr.techn.
E 253 - Institut für Architektur und Entwerfen

eingereicht an der Technischen Universität Wien

Fakultät für Architektur und Raumplanung
von

Peter Kuttner

Matr. Nr. 0946252

Wien, am

Unterschrift

Danksagung

Ein großes Dankeschön an meine Eltern *Eva Maria Kuttner* und *Christian Aigner* für ihre Unterstützung auf meinem bisherigen Lebensweg.

Danke *Antonia!*

Danke *Sebastian!*

Einen herzlichen Dank an meine StudienkollegInnen und Freunde, die ich im Studium gefunden habe. Sie waren Inspiration, Reibebaum und vor allem eine Bereicherung und Unterstützung während meiner Studienzeit.

Ebenfalls möchte ich mich bei all den Lehrenden der *Fakultät für Architektur und Raumplanung* der *technischen Universität Wien* bedanken, die mir auf dem Weg durch das Studium ihr Wissen vermittelt haben.

Ganz besonders bedanken möchte ich mich bei meinem Betreuer San-Hwan Lu, der es mir mit seinem unerschöpflichem Engagement und Input ermöglicht hat, diese Arbeit nach meinen Vorstellungen zu gestalten.

Kurzfassung

Ziel der vorliegenden Diplomarbeit ist es, eine Architektur zu finden, die den vom Verwertungsdruck belasteten Boden und die Bedürfnisse einer aktivierten Stadtgesellschaft vereint. Zu Beginn zunächst die Institutionen und Konzepte der lokalen Stadtentwicklung Wiens vor. Vertiefend werden Konzepte der offenen Stadt, die Zugänglichkeit von öffentlichem Raum und die Stadt als gemeinschaftliches Gut untersucht. Begleitet werden diese Analysen von Praxisbeispielen. Ziel der Untersuchung ist es, daraus, Handlungsanweisungen für eine Architektur der offenen Stadt abzuleiten. Der zweite Teil der Arbeit widmet sich der Anwendung dieser Handlungsanweisungen anhand eines architektonischen Entwurfs. Es folgt eine Bauplatzanalyse und Bebaubarkeitsstudie des Standorts Gleisharfe Große Ungarbrücke in der Schutzzone Wiens, sowie eine Analyse aktueller Hotelentwicklungen. Der Entwurf beantwortet die Frage nach dem Mehrwert mit der Typologie des Hofhauses mit öffentlich zugänglichen Flächen und nutzungsoffener Konstruktion. Die Obergeschoße dienen Großteils kommerzieller Unternehmungen in Form von Hotel- und Bürofunktionen. Das Erdgeschoß jedoch, ist fast vollständig vom Verwertungsdruck befreit und Varianten an sozialen Funktionen gewidmet. Was offene Architektur nicht vermag, nämlich die laufende Gestaltung der offenen Flächen, sowie die Sicherstellung der Zugänglichkeit Aller, wird von einem unabhängigen Kuratoren-Gremium organisiert. Ergebnis ist ein Gebäude, das mit der Stadt verschmilzt und Synergien zwischen kommerziellen Absichten und öffentlichen Interessen ermöglicht.

Abstract

The aim of the present master's thesis is to find an architecture that combines the pressure of utilization-burdened soil and the needs of an activated urban society. At the beginning, the institutions and concepts of local urban development in Vienna are presented. In more detail, concepts of the open city, the accessibility of public space and the city as a common good are examined. These analyzes are accompanied by practical examples. The aim of the investigation is to derive instructions for an architecture of the open city. The second part of the thesis is dedicated to the application of these instructions based on an architectural design. This is followed by a building-site analysis and building-feasibility study of the site *Gleisharfe Große Ungarbrücke* in Vienna's *Schutzzone*, as well as an analysis of current hotel developments. The draft answers the question of added value with the typology of the courtyard house with publicly accessible areas and open-ended construction. The upper floors serve mostly commercial enterprises in form of hotel and office functions. The ground floor, however, is almost completely freed from exploitation pressure and dedicated to variants of social functions. What open architecture cannot do, namely the ongoing design of open spaces, as well as ensuring the accessibility of all, is organized by an independent committee of curators. The result is a building that blends with the city, creating synergies between commercial intentions and public interests.

Inhalt

I EINLEITUNG.....	1
Motivation und Forschungsfrage.....	2
Aufbau der Arbeit.....	4
II A - THEORY.....	7
Am Anfang.....	8
Verteilungsfrage.....	8
Positionierung.....	10
Institutionen und Regeln.....	13
Bauordnung (für Wien).....	14
Flächenwidmungs- und Bebauungspläne.....	16
Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung.....	18
Magistratsabteilungen der Stadt Wien.....	20
Städtebaulicher Vertrag - Mehrwertabgabe.....	23
Rezepte für Wien.....	27
Stadtentwicklungsplan.....	28
STEP 2025 - Fachkonzept Hochhäuser.....	30
Anforderungen an Hochhäuser.....	30
Betrachtungsraum „konsolidierte Stadt“.....	32
Programmierung.....	34
Mehrwerte.....	34
STEP 2025 – Fachkonzept öffentlicher Raum.....	36
Definition und Ziele.....	36
Masterplan Glacis.....	38
Rezepte für Alle.....	41
Das Recht auf Stadt.....	42

Die offene Stadt.....	44
Komplexe Situationen	46
Fünf offene Formen	48
Die Loslösung vom Boden.....	50
Zugänglichkeit gestalten.....	54
Der Charakter des öffentlichen Raums	54
Die Privatisierung des öffentlichen Raums am Fallbeispiel Museumsquartier Wien	56
Gleiche Regeln überall – der Kulturverein Einbaumöbel	58
Sicherstellen der Zugänglichkeit	60
Zugänglich Gestalten – am Beispiel Haus der Statistik Berlin.....	62
Integriertes Werkstattverfahren – Offene Planung	62
Partizipation der Stadtgesellschaft - Formate der Mitwirkung	64
Gemeinschaftliches Zusammenleben - die urbane Villa	66
Theorie	66
Konzept und Entwurf.....	68
III A – PRACTICE	71
Bauplatz	72
Lage	74
Nachbarschaft	76
Stadtpark	76
Gleisharfe	76
Münze Österreich.....	76
Raiffeisen Bank International:	76
Universität für Musik und darstellende Kunst	78
Hotel - Goldene Spinne.....	78

Verkehrsknotenpunkt.....	80
Zu Fuß – Linke Bahngasse	80
Fahrrad - Rechte Bahngasse	80
S-Bahn.....	80
KFZ.....	80
Bebaubarkeitsstudie	82
Resolutionsantrag zum Hochhauskonzept und Masterplan Glacis	82
Maximales Volumen	82
Best Practice - Projekt über dem Gleis zum Vergleich	84
Althan Quartier - ARTEC.....	84
Zwischenspiel - Das Hotel	87
Der Ort Hotel.....	88
Zahlen.....	90
Analyse - Hotels im Vergleich	93
The Public	94
Hotel Schani.....	96
Hotel InterContinental.....	98
Serviced Apartments & Airbnb.....	102
Zusammenfassung Analyse Hotels	104
Konzept.....	107
Entwicklung der Form und Konstruktion.....	108
Arbeitsimmobilie	112
Drei Programme	114
Hotel	116
Hotel Raumprogramm	116
Hotelzimmer.....	116
Mischnutzung im Gebäude	122
Co-Working	122
Kooperative Zonen	126
Strategie und Nutzung – der soziale Klub.....	126

Fokus Erdgeschoss	128
Freiflächen	128
Fünf Räume der Kooperation:	134
Zugänglichkeit	136
Städtebaulicher Vertrag	136
Kuration des Raumprogramms	138
Ausschauen	141
Die Fassade.....	142
Vorfertigung	142
Planunterlagen.....	153
IV SCHLUSS	175
Eine offene Architektur?	176
Synergien & Mehrwert im Raumprogramm.....	177
Ausblick.....	178
(Rückblick)	178
Quellenverzeichnis.....	179
Abbildungsverzeichnis.....	180
Planverzeichnis	182
Literaturverzeichnis	183

*„Architektur per se ist nichts.
Architektur ist die Summe all jener Forderungen,
die an sie herangetragen werden.“¹*

¹ Kölbl, 2003, S. 123

I EINLEITUNG

Motivation und Forschungsfrage

Wachsende, sich verdichtende urbane Räume, die Entwicklung von Bauplätzen, der Verwertungsdruck auf Boden, InvestorInnen und Renditeerwartungen, etc. – sind nicht nur Schlagwörter eines Konflikts um die Gestaltungshoheit in der Stadtentwicklung, sondern Realität des Städtebaus. In diesem Spannungsfeld finden sich technische, gestalterische Aspekte aus der Expertenwelt und eventuell Partizipationsprozesse bzw. Reaktionen der Zivilgesellschaft (Protest, Initiative, Kooperation). Auf der Metaebene geht es um die Ausübung demokratischer Grundprinzipien, auf der konkreten Ebene um Formen, Bauvolumen und -massen, die für die kommenden Generationen das Stadtgefüge prägen.

Die vorliegende Diplomarbeit fragt nach dem Mehrwert der *Architektur der InvestorInnen* für die *Stadtgesellschaft*.

Unterschiedlichen Perspektiven auf die Entwicklung der Stadt als wertvolle gemeinschaftliche Ressource und eines der wichtigsten, da direkt erfahrbaren, Gemeingüter einer Gesellschaft², sollen beispielhaft aufgezeigt werden. Je dichter der Ort, je weniger Spielraum für Entwicklungen besteht, desto intensiver werden Diskussionen über Form und Funktion. Für den stark verdichteten, historisch gewachsenen Raum ist dieses Bewusstsein folglich stark ausgeprägt (z.B. *Schutzzone* Wien). Planungen in diesem Gebiet provozieren viel Aufmerksamkeit, Debatten, Diskussionen und Wortmeldungen. Politisches Kleingeld wird gewechselt, Kommentatoren profilieren sich, Investoren kaufen und Architekten planen, Bürgerinitiativen protestieren, Prozesse stehen zur Diskussion, Leitbilder werden beauftragt und geliefert, Gesetze verabschiedet, Regeln aufgestellt, Rezepte erfunden und fleißig gebacken.

So entstehen Rechtfertigungsrahmen, die es ermöglichen, eh irgendwie das zu bauen, was gebaut werden will.³ Um in dieser Atmosphäre, als angehender Architekt nicht dem Zynismus zu verfallen, will ich mich in der vorliegenden Arbeit nach einem theoretischen Kapitel, selbst an einem Entwurf versuchen und über eine etwas generische Bauaufgabe, an einem etwas übersehenen Ort, die Schnittstelle zwischen Architektur und Mehrwert erforschen.

² Vgl. Avermaete 2018, S. 33

³ Vgl. Zoidl 2016

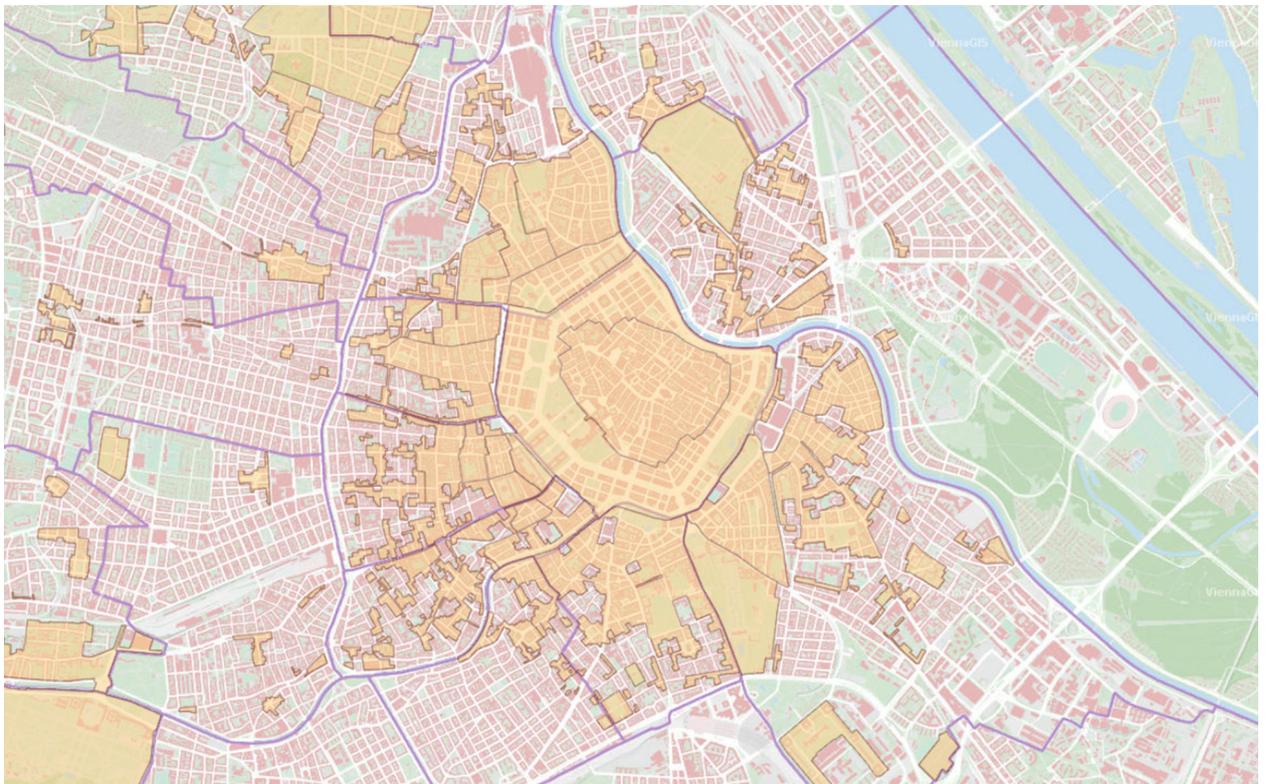


Abbildung 1: Schutzzonen Wien, www.wien.gv.at, 2019

Aufbau der Arbeit

Diese Diplomarbeit gliedert sich in zwei Teile. Im ersten Teil *a-theory* wird das Thema Mehrwert theoretisch aufgearbeitet. Dabei werden zuerst die in Wien wirkenden Institutionen und Regeln betrachtet, um danach die Konzepte der Wiener Stadtentwicklung näher zu beleuchten. Im Anschluss finden sich allgemeinere und internationale Konzepte zu den Themen, die *offene Stadt*, *Zugänglichkeit* und *Gemeinschaft*. Ziel des ersten Teils ist es, einen Überblick über den städtischen Diskurs, seiner AkteurInnen und Prozesse zu vermitteln. Parallel werden konkrete Handlungsanweisungen für einen architektonischen Entwurf aus den vorgestellten Konzepten abgeleitet.

Im zweiten Teil *a-practice* folgt nach der Bauplatzanalyse die Darstellung der maximalen Bebaubarkeit lt. Bauordnung. Das *Zwischenspiel* beleuchtet die Funktion Hotel und beinhaltet ebenso die Analyse aktueller Hotels. Unter der anschließenden Überschrift *Konzept* werden die drei Programme: Hotel, Büro und *sozialer Klub* erläutert, sowie die Zugänglichkeit öffentlicher Räume diskutiert. Die Entwicklung der Elementfassade und die Planunterlagen bilden den Abschluss des Kapitels. Das Kapitel *Schluss* widmet sich der Transformation des Ortes und fragt nach den Synergien, die der Entwurf und seine Nutzungen ermöglichen. Mit dem Fazit endet die Diplomarbeit.

AdressatInnen der Diplomarbeit sind Interessierte, die einen Überblick über die aktuellen Konzepte der Stadtentwicklung für Wien, inklusive aktueller Projekte und allgemeinen Konzepte einer Architektur der Stadt finden wollen. Ebenfalls stellt der zweite Teil der Arbeit eine Bebaubarkeitsstudie für das reale Projektgebiet, über der Gleisharfe, neben dem Stadtpark Wien, dar.

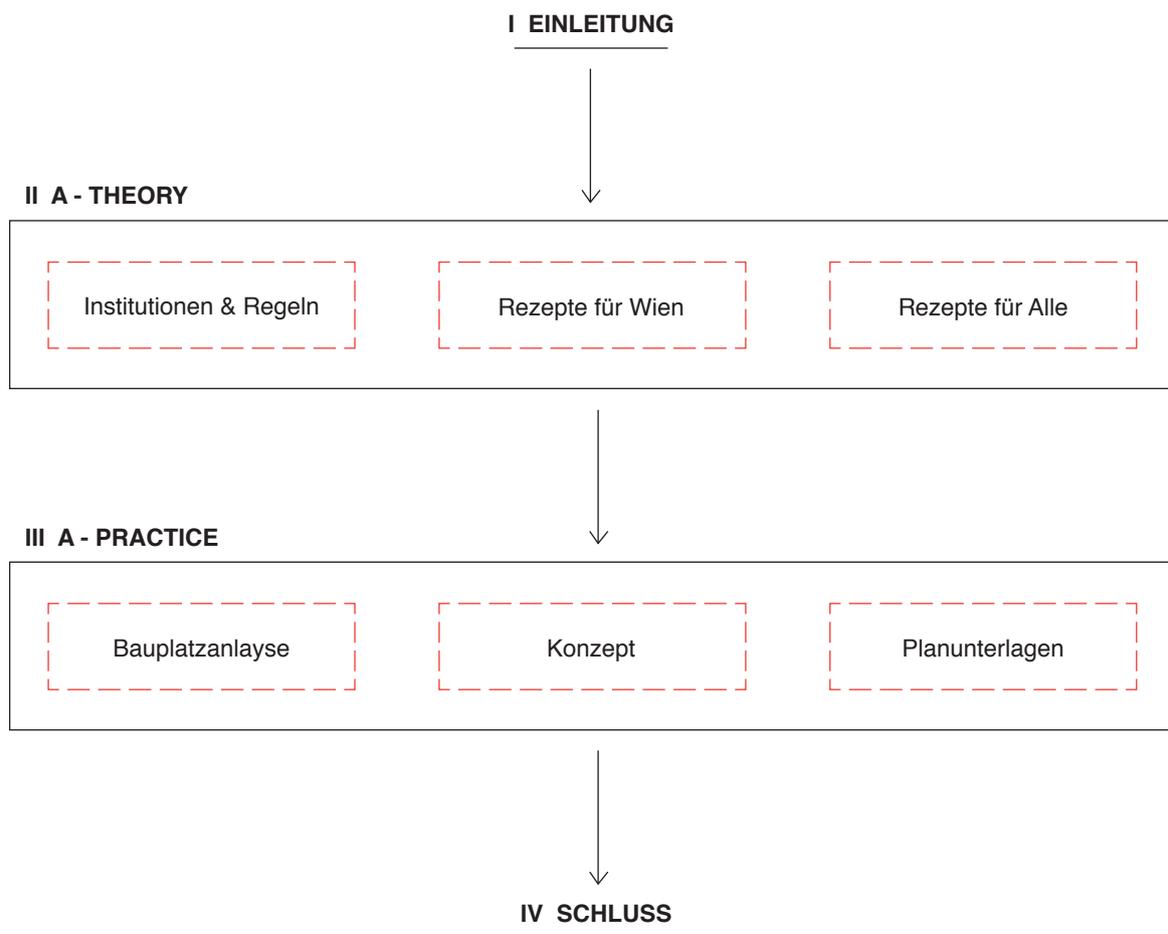


Abbildung 2: Aufbau der Diplomarbeit

II A - THEORY

Am Anfang

Laut *Reinhard Seiß* vermag der aktuelle Bauboom weder die Stadtstruktur fortzuschreiben noch, ihr eine schlüssige Struktur zu geben. Was und wie gebaut wird hängt davon ab, wer sich welches Baufeld sichern kann und welche Renditeerwartungen damit verknüpft sind. Anstatt eines übergeordneten städtebaulichen Konzepts herrscht ein Nebeneinander von Einzelinteressen. ArchitektInnen entwickeln - Planungsgebiet für Planungsgebiet - die optimale Lösung.⁴ InvestorInnen und ihre DienstleisterInnen reizen dabei, nach der Logik der *Rentabilität*, den gesetzlichen Rahmen des Möglichen voll aus. So wird in der Regel aus jedem Bauplatz die maximale Quadratmeterzahl geschlagen. Projekte werden auf ein Maximum an Profit hin entwickelt. Neben den formalen Ausprägungen, den Auswirkungen auf das physische Gewebe der Stadt, gestaltet der Druck der Rendite auch die Funktionen der Räume.

Die stadtbewohnerInnen-feindlichste Ausformung des Kapitalinteresses zeigt sich dabei in touristisch attraktiven Zentren. Hier sind die Ortsansässigen der Verwertung des Grundes im Weg.

„Das unproduktive, weil, raumgreifende Wohnen kann mit dem Ertrag, den Kunstszenen und Tourismus ermöglichen, nicht mithalten. Die Folge: Im Zuge der Vermarktung von Stadt muss der bisherige Stadtbewohner verschwinden, weil er im globalen Wettbewerb um die Ressource Raum unterperft.“⁵

Verteilungsfrage

Der Mehrwert im Sinn der Investoren ist der Gewinn, die Differenz zwischen investiertem Kapital und erzieltm Verkaufspreis, bestrebt, diese Differenz zu maximieren. Daneben gibt es den Mehrwert für die öffentliche Hand. Durch einen kapitalistischen Tunnelblick können Projekte pseudo-öffentliche Mehrwerte schaffen und so:

1. die touristische Verwertbarkeit der Stadt steigern,
2. Unternehmenszugang fördern,
3. Generell den *Wirtschaftsstandort Stadt* attraktiveren.

⁴ Vgl. Seiß, Wenn Otto Wagner das wüsste 2018, S. 1f

⁵ Dogma und Realism Working Group 2018, S. 2

Lobby-Gruppen und ihre politischen Vertretungen tun das Ihre, um die Möglichkeiten der Profitmaximierung zu erweitern. Mit dem Ende 2018 verabschiedeten Abänderungsantrag zum Wirtschaftskammergesetz zum Beispiel, wurde erstmals die Instanz des *Standortanwalts* geschaffen.⁶ Gibt es zu Bauprojekten sowohl aus öffentlicher als auch privater Hand gegebenenfalls noch Einwände von BürgerInneninitiativen und NGOs als Vertreter von Anrainer- und Umweltinteressen, vertritt nunmehr die Standortanwaltschaft die Interessen der „*Wirtschaft*“.

Es gibt jedoch auch gesetzliche Regelungen, Vereinbarungen und Konzepte, die den Interessen des Kapitals einen Rahmen geben und einen Teil des Momentums, den die kapitalgesteuerte Mehrwerts-Sucht hat, nutzen, um wiederum Mehrwerte für die *Öffentlichkeit* abzuschöpfen. So gibt es ganz grundsätzlich den *Flächenwidmungsplan*, der Art und Form der Bebauung vorgibt oder beispielsweise die Verpflichtung, bei der Errichtung von Wohnbauten, Kinder- und Jugendspielplätze zu errichten.⁷ Sogenannte *städtebauliche Verträge*, wie am Beispiel *Hotel InterContinental Wien*, wo unter anderem die Infrastruktur des *Wiener Eislaufvereins* vom Investor modernisiert wird, fordern tatsächliche öffentliche Mehrwerte für die Projektentwicklung. Auch nicht unerwähnt bleiben dürfen die Studien und Konzepte im Auftrag der Wiener Stadtentwicklungsplanung.

Die Entwicklung der Stadt lediglich auf das Kräftespiel zwischen den Absichten des Staates, der Logik des Marktes und ihr wechselseitiges Zusammenspiel zu reduzieren, greift jedoch zu kurz. Sie blickt auf eine lange Tradition zurück, städtisches Territorium als Gemeinressource zu begreifen. Die Definition, Erzeugung und der Streit um die Gemeingüter ist schon immer Teil der Stadtentwicklung und Architektur. Neben den Fachleuten hat das intellektuelle, politische und finanzielle Handeln der BewohnerInnen die Städte verändert.⁸

⁶ Vgl. Wiener Erfindung "Standortanwalt" bringt Österreichs Wirtschaft nach vorne! 2018

⁷ Vgl. § 119 Abs. 6, Bauordnung für Wien 2018

⁸ Vgl. Avermaete 2018, S.33

Positionierung

Formale Schönheit, Proportionen und technische Umsetzung folgen den Qualitäten der beteiligten PlanerInnen. Greifen ArchitektInnen hingegen in funktionale Strukturen ein und stehen ihre konzeptionellen Überlegungen rein ökonomischen Zielsetzungen entgegen, werden auch einem renommierten Büro schnell Grenzen aufgezeigt.

Henke & Schreieck Architekten setzten sich mit ihrem Entwurf für *Wien-Mitte* im städtebaulichen Wettbewerbsverfahren durch, mussten aber ihr offenes, durchlässiges Konzept für die Erdgeschosszone den Profitinteressen der Investorin *BAI Bauträger Austria Immobilien GmbH* unterordnen, die eine Überbauung mit einer Shopping-Mall vorsah.⁹ Unter anderem wurden die, im Komplex vorgesehenen Passagen für die Fahrgäste im Querschnitt um 60 Prozent reduziert. *Henke & Schreieck* distanzieren sich daraufhin von ihrem eigenen Projekt.¹⁰ Ausgeführt wurde es schlussendlich von den Architekturbüros *Ortner & Ortner*, sowie *Neumann + Steiner*.

Die Beauftragung der ArchitektInnen zielt auf die Profitmaximierung der InvestorInnen ab. Die ArchitektInnen sind somit Dienstleister der Renditeinteressen. Jede Verantwortung der ArchitektInnen, die nur einen Vorteil für die tatsächlichen NutzerInnen des Objekts oder der StadtbewohnerInnen brächte ist kontraproduktiv, bzw. nicht Teil des Auftrages. Dennoch, so meint Hermann *Czech*, sind die ArchitektInnen die einzigen AnwältInnen der NutzerInnen und einzigen AnwältInnen der Stadt, des größeren Zusammenhangs. Also nicht nur der Leute, im Objekt, sondern auch derer, die daran vorbei gehen.¹¹

ArchitektInnen sind konfrontiert mit Institutionen, Regeln, aber auch konkreten und weniger konkreten Konzepten zur Gestaltung von Gebäuden, abseits ökonomischer, technischer Aspekte sowie Vorstellungen von schöner Architektur. Im folgenden Kapitel sollen genau diese Konzepte vorgestellt und ihre formale Umsetzbarkeit erforscht werden.

⁹ Vgl. www.henkeschreieck.at 2015

¹⁰ Vgl. Seiß, Wien Mitte: Chronik eines Sündenfalls 2013

¹¹ Hermann Czech in a palaver Frodl und Pasek 2006

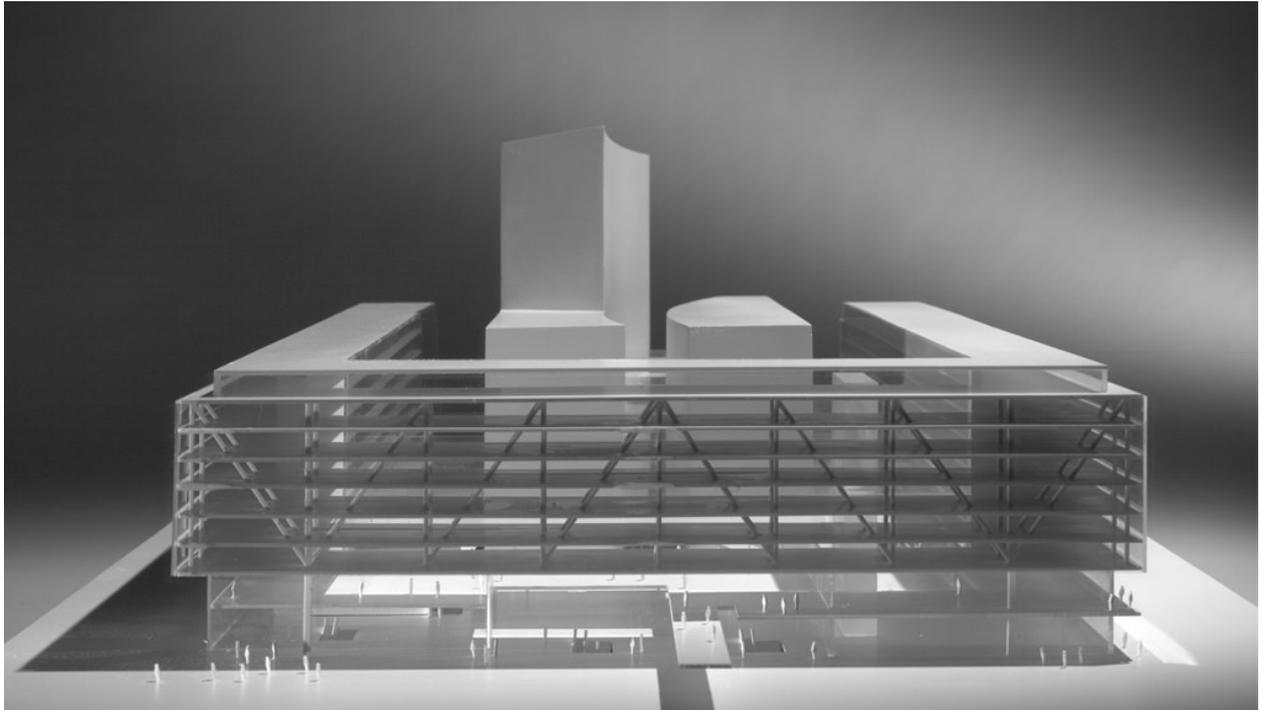


Abbildung 3: Wettbewerb - Wien Mitte, Modellfoto, www.henkeschreieck.at, 2003



Abbildung 4: Wien Mitte - The Mall, www.bai.at, Foto: Anna Blau, 2015

II A - THEORY
Institutionen und Regeln

Bauordnung (für Wien)

In der *Bauordnung* finden sich landesgesetzliche Rechtsvorschriften, die die Errichtung von Bauwerken regeln. Die *Bauordnung für Wien*, umfasst 140 Paragraphen und besteht aus zwölf Teilen, wobei drei wesentliche hier beschrieben werden sollen:¹²

1. Stadtplanung

Der erste Teil regelt und beschreibt Flächenwidmungen. Hier sind die grundsätzlichen Ziele der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne bestimmt und unter anderem die Zusammensetzung des *Fachbeirats für Stadtplanung und Stadtgestaltung* geregelt.

Es findet sich z.B. die gesetzliche Definition von Hochhäusern und *Schutzzonen*.

Auch ist hier seit 2014 der *städtebauliche Vertrag*, der privatrechtliche Vereinbarungen zwischen privaten Eigentümern und der Gemeinde ermöglicht, verankert

2. Bauliche Ausnützbarkeit der Bauplätze

Im zweiten Teil des Gesetzes werden die *Bauklassen* und zulässige Gebäudehöhen festgelegt. Auch werden die Bauweisen (offene, geschlossene, etc.) und zulässige Auskragung von Erkern und Balkonen über die Bau- bzw. Straßenfluchtlinie geregelt.

3. Bautechnische Vorschriften

Nach allgemeinen Begriffsbestimmungen (*Bauwerk, Aufenthaltsraum, Fluchtweg*, usw.) folgen im dritten Teil die grundsätzliche Anforderungen an die Festigkeit des Bauwerks, an den Brandschutz und die Fluchtwege. Unter der Überschrift *Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz* findet sich auch die Definition des *Lichtprismas*, das zur Bestimmung der notwendigen Belichtung von Räumen herangezogen wird. Es folgen Anforderungen an Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, Schallschutz, Energieeinsparung und Wärmeschutz, sowie die grundsätzlichen Regeln für Abstellräume und Spielplatzerrichtung im Wohnbau. Weiterführende Erläuterungen zu den Vorschriften finden sich in den Richtlinien des *Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB)*.

¹² Bauordnung für Wien 2018

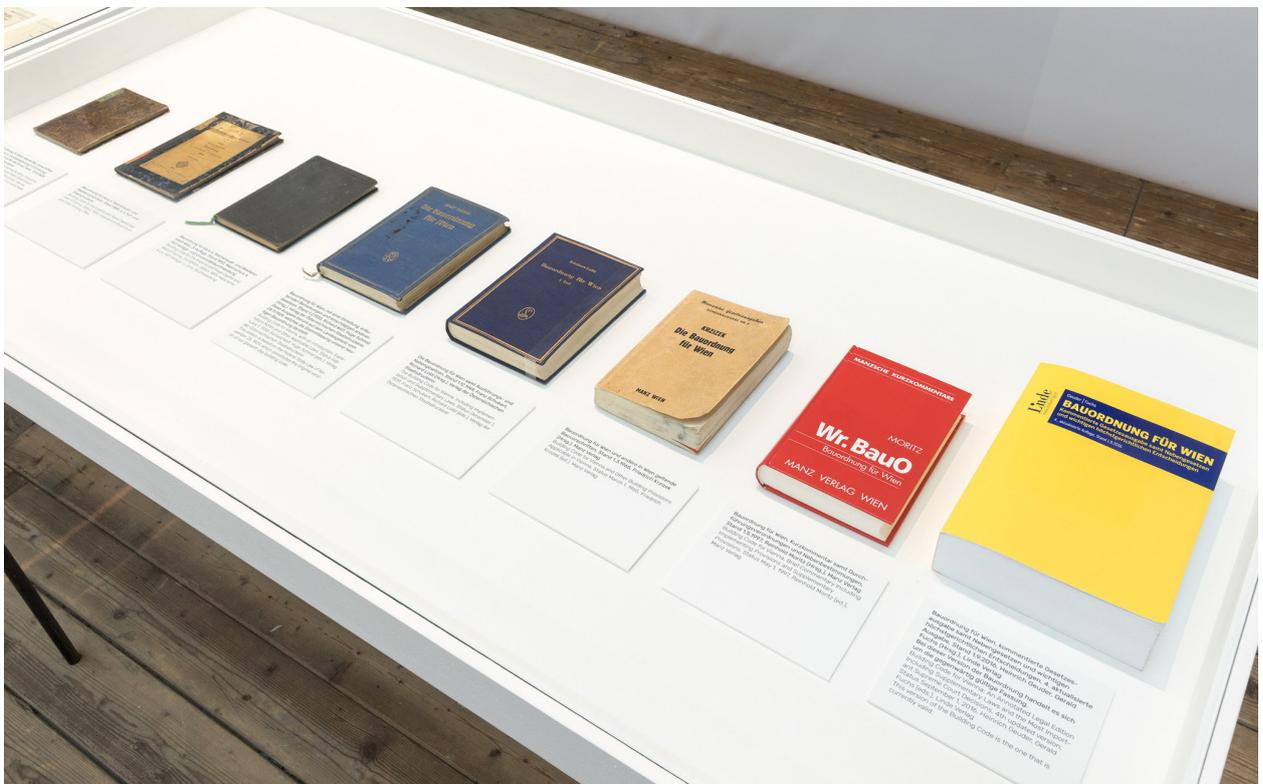


Abbildung 5: Die Bauordnungen Wiens, www.baunetz.de, Foto von Lisa Rastl, 2017

Flächenwidmungs- und Bebauungspläne

Aufbauend auf dem *städtebaulichen Leitbild* wird der *Flächenwidmungs- und Bebauungsplan* erarbeitet.¹³ Dieser ist eine *Verordnung*, die im Gemeinderat beschlossen und nach, in der Bauordnung festgelegten Regeln, vom Magistrat entworfen:

1. Die natürlichen, ökologischen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten sind zu erheben
2. Bezugnahme auf die gesetzlichen Planungsziele
3. Umweltprüfung (Umweltverträglichkeitsprüfung), Umweltbericht
4. Einholen der Stellungnahme des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung
5. Auflage des Entwurfs zur öffentlichen Einsicht (6 Wochen)

Bei der Antragstellung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans vom Magistrat an den Gemeinderat muss dessen Verhältnis zum Umweltbericht und zu den Planungsvorstellungen (Gemeinderatsbeschlüsse) dargelegt werden. Weicht der Entwurf von der Stellungnahme des *Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtentwicklung* oder von der Stellungnahme der Bezirksvertretung ab, muss dies besonders begründet sein.¹⁴

Kritik an der Praxis der Flächenwidmung kam nicht zuletzt von der *Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten* selbst. Bei einer Pressekonferenz im Dezember 2016 kritisierte *Christoph Mayrhofer*, Sektionsvorsitzender im Präsidium der Kammer, dass Wien an einem Punkt angelangt ist, „an dem sich Grundstückseigentümer ihre Bebauungsbestimmungen selber schreiben.“¹⁵

Städtebaulich besonders sensible Projekte, werden dem *Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung* vorgelegt. Die Architektin *Hemma Fasch*, Mitglied des Fachbeirats, ist der Ansicht, dass dabei nicht genügend Zeit eingeplant wird, um sich ausreichend in die Projekte einzuarbeiten und ausführlich darüber diskutieren zu können. Bemängelt wird auch die fehlende Unabhängigkeit der ArchitektInnen des Fachbeirats. Ebenso kritisch betrachtet wird die Zusammensetzung des Fachbeirats, da die fachliche Qualifikation für den Städtebau mitunter fehle.¹⁶

¹³ Vgl. Leitbilder und Leitprogramme der Stadtentwicklung 2016

¹⁴ Vgl. § 2 Abs. 1-9, Bauordnung für Wien 2018

¹⁵ Vgl. Zoidl 2016

¹⁶ Vgl. ebd.

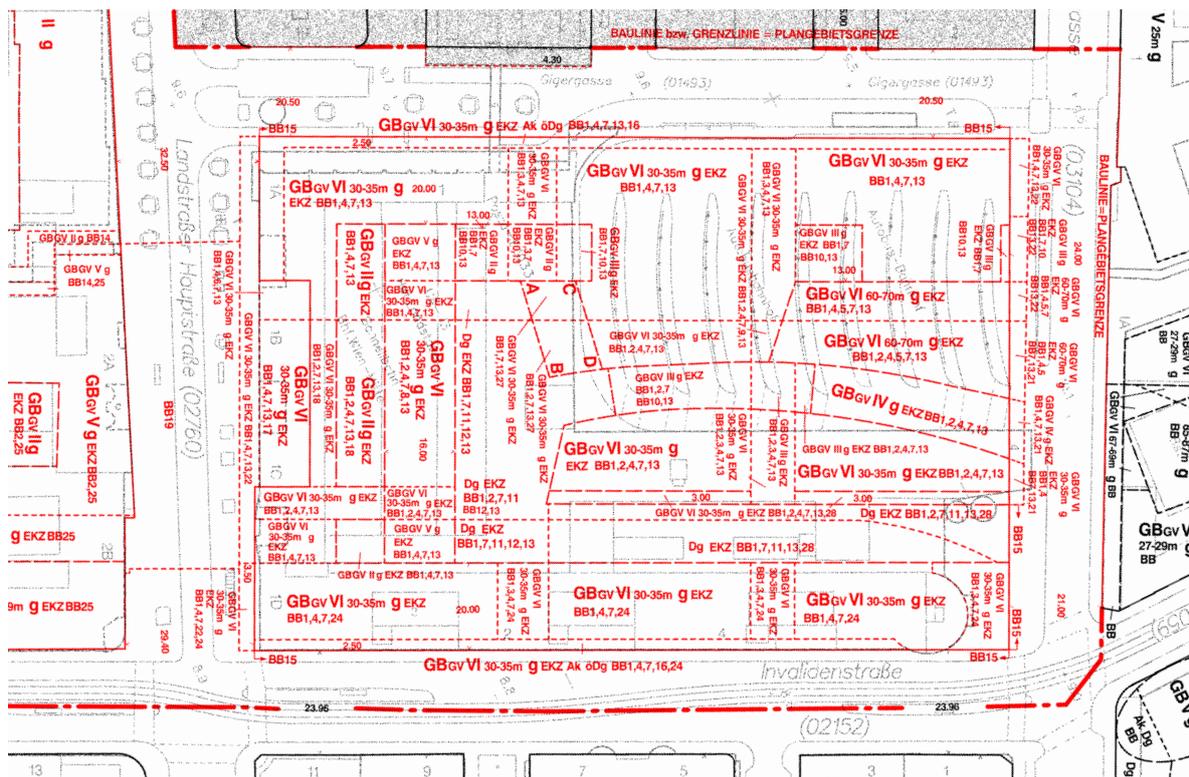


Abbildung 6: Flächenwidmung Wien Mitte, www.wien.gv.at, 2004

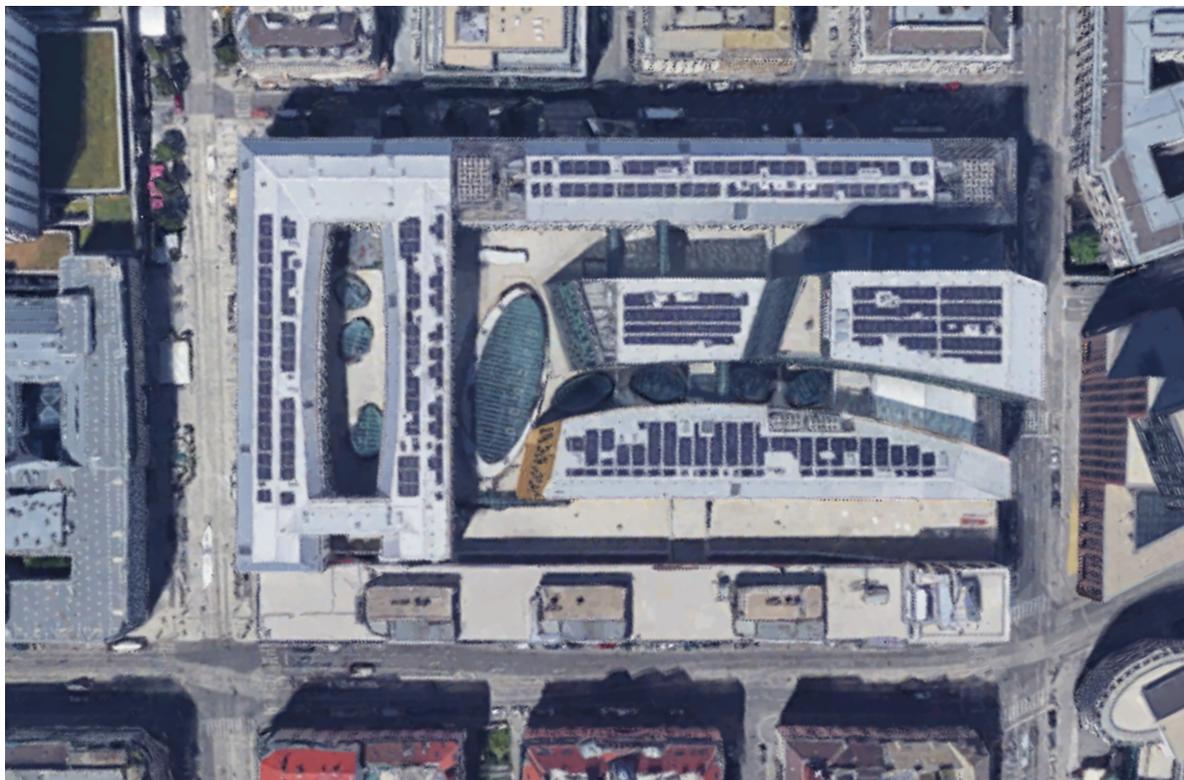


Abbildung 7: Wien Mitte, Satellit, www.google.at/maps, 2019

Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung

Seine Mitglieder werden vom Bürgermeister auf drei Jahre bestellt und üben ihre Tätigkeit ehrenamtlich aus. Sie werden über Dreierorschläge bestellt (Verantwortliche Institutionen in Klammer). Der Fachbeirat setzt sich wie folgt zusammen¹⁷:

1. Drei ArchitektInnen
 - a. ArchitektIn
(gestellt von der Fakultät für Raumplanung und Architektur der *TU Wien*,
gemeinsam mit der Abteilung Architektur der *Universität für angewandte Kunst*
und der Meisterschule für Architektur der *Akademie der bildenden Künste Wien*),
 - b. ArchitektIn
(gestellt von der *Kammer der Architekt und Ingenieurkonsulenten*),
 - c. ArchitektIn
(Bestellung ohne Voraussetzungen),
2. IngenieurkonsulentIn für Bauingenieurwesen
(gestellt von der *Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten*),
3. ExpertIn der Raumplanung,
4. ExpertIn des Denkmalwesens (gestellt vom *Bundesdenkmalamt*),
5. IngenieurkonsulentIn für Vermessungswesen (gestellt von der *Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten*),
6. ExpertIn der Stadtökologie oder Volkshygiene
(gestellt von der Universität Wien gemeinsam mit der *Medizinischen Universität Wien*),
7. ExpertIn des Verkehrswesens,
8. ExpertIn für Sozialfragen (gestellt von der *Kammer für Arbeiter und Angestellte*),
9. ExpertIn der Grünraumplanung (gestellt von der *TU Wien* gemeinsam mit der *Universität für Bodenkultur Wien*),
10. ExpertIn für Standortfragen (gestellt von der *Wirtschaftskammer Wien*).

¹⁷ Vgl. § 3 Abs. 1-4, Bauordnung für Wien 2018



Abbildung 8: Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung, www.wien.gv.at, 2017

Magistratsabteilungen der Stadt Wien

In der Geschäftsgruppe *Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligungen* finden sich folgende Magistratsabteilungen:

Die Abteilung *Stadtentwicklung und Stadtplanung (MA 18)* ist zuständig für die generelle stadträumliche Fachplanung und erstellt vor dem Hintergrund aktueller Trends und des internationalen Fachdiskurses Planungen von gesamtstädtischer Bedeutung in Zusammenarbeit mit den *Magistratsabteilungen 19* und *21*. So ist die *MA 18* verantwortlich für den Stadtentwicklungsplan (*STEP*), zugehörige Fachkonzepte wie, z.B. *Fachkonzept Mobilität* und *Fachkonzept Grün- und Freiraum* und die *Smart-City* Rahmenbedingungen. Weiters erstellt sie Raumanalysen, betreibt Stadtforschung (*Leben und Lebensqualität in Wien – Großstudie 2013*) und koordiniert die Öffentlichkeitsarbeit für die mit Planungsaufgaben befassten Dienststellen.¹⁸

„In der *MA 19* werden städtische Hochbauten und die Gestaltung des öffentlichen Raums geplant sowie grundsätzliche stadtgestalterische Fragestellungen bearbeitet. Außerdem werden im Zuge von Bewilligungsverfahren Projekte im Hinblick auf das örtliche Stadtbild begutachtet“, so beschreibt Franz Kobermaier, Leiter der Abteilung *Architektur und Stadtgestaltung (MA 19)*, die Aufgabe seiner Magistratsabteilung. Ziel sei einerseits, das Stadtbild zeitgemäß zu entwickeln und andererseits, aus historischer und architektonischer Sicht, wertvolle Stadtgebiete zu schützen (*Schutzzonen*).¹⁹ Dazu gehören die Begutachtung im Baugenehmigungsverfahren über die Erstellung von städtebaulichen Konzepten und Strategien bis zur Durchführung von und Mitwirkung bei Wettbewerbs- und Vergabeverfahren.²⁰ Innerhalb ihrer Tätigkeit gibt die *MA 19*, Studien zur Entwicklung und zu Konzepten städtebaulicher Gestaltung in Auftrag.²¹

Die Zuständigkeiten der Magistratsabteilung *Stadtteilplanung und Flächennutzung MA 21* liegen in der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung und der städtebaulichen Begutachtung von Bauprojekten, insbesondere bei Abweichungen vom Bebauungsplan. Ebenfalls verantwortlich ist sie für die planungsbezogene Öffentlichkeitsarbeit und Organisation und Durchführung der BürgerInnenbeteiligung.²²

¹⁸ Stadt Wien 2018

¹⁹ Vgl. Förster und Gerlich 2015

²⁰ Vgl. Zuständigkeiten MA 19 2018

²¹ Vgl. Förster und Gerlich 2015

²² Vgl. Zuständigkeiten MA 21 2018

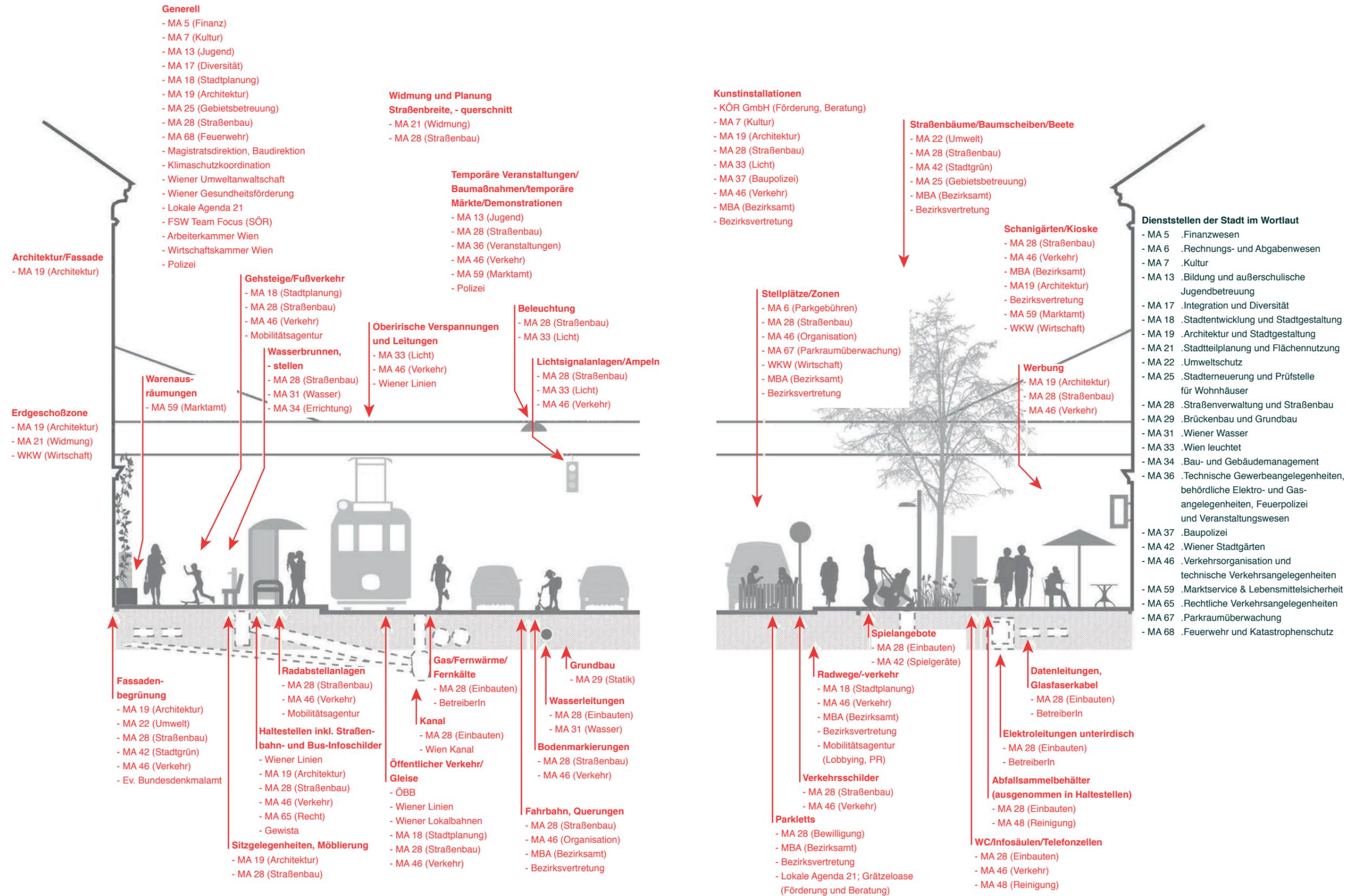


Abbildung 9: Wer plant und verwaltet den öffentlichen Raum in Wien? Fachkonzept öffentlicher Raum, 2018

Städtebaulicher Vertrag - Mehrwertabgabe

Absicht der *städtebaulichen Verträge* ist es Planungsgewinne aus Flächenumwidmungen zugunsten der Schaffung öffentlicher Mehrwerte abzuschöpfen. Investoren können so zum Beispiel zur Übernahme von Kosten für Infrastrukturen oder zur Errichtung von Wohnflächen für Sozialwohnungen verpflichtet werden.²³ *Städtebauliche Verträge* erhöhen auch die Planungssicherheit für Projekt-InvestorInnen, da sie die Lücke zwischen nicht rechtverbindlichen Instrumenten wie Stadtentwicklungspläne oder städtebauliche Leitbilder und dem rechtsverbindlichen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan schließen.²⁴

Eine Form des städtebaulichen Vertrags findet sich in der Stadt München mit der *sozialgerechten Bodennutzung*. „Das Grundprinzip der *Sozialgerechten Bodennutzung* ist die Abschöpfung des Planungsgewinns, der durch Umwidmung entsteht.“²⁵ Die Stadt schöpft so bis zu zwei Drittel der Aufwertungsgewinne ab und führt diese sozialer Infrastruktur zu. Pro errichtetem Quadratmeter Wohnraum verlangt die Stadt 100 Euro. Zwischen 1994 und 2016 wurden so rund 580 Millionen Euro eingenommen.²⁶ In Wien wurde diese Instrument des *städtebaulichen Vertrags* mit der Novelle der Bauordnung 2014 erstmals eingeführt. Der zivilrechtliche Status der Verträge schränkt jedoch die Transparenz der getroffenen Entscheidungen ein, da sie nicht wie im öffentlichen Recht durch das Öffentlichkeitsgebot aufliegen müssen.²⁷

Die Sanierungs- und Neugestaltungsabsichten für das Projekt-Areal *Heumarkt Hotel InterContinental*, zogen heftige Diskussionen nach sich. Aufbauend auf einem mehrstufigen *kooperativen Planungsverfahren* (2012) mit Beteiligten aus Politik, dem *Wiener Eislaufverein*, dem *Konzerthaus*, dem *Internationalen Rat für Denkmalpflege (ICOMOS)*, dem Investor, sowie FachexpertInnen aus Architektur und Städtebau wurde ein Wettbewerb ausgelobt, den der brasilianische Architekt *Isay Weinfeld* gewann. Im Zuge des Flächenwidmungsverfahrens kam es aufgrund der eingeholten fachlichen Beurteilungen des Magistrats und des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung zum Stillstand des Projekts. Aufgeregte Proteste und politische Manöver trugen das Ihre bei. Am 1. Juni 2017 hat der Wiener Gemeinderat die Flächenwidmung zugunsten des Hotel-Projekts beschlossen.²⁸

²³ Vgl. Groihofer 2017

²⁴ Vgl. Putschögl, Städtebauliche Verträge: "Sinnvolles Instrument", dem aber "Maßstab fehlt" 2017

²⁵ Mayr 2018, S. 95

²⁶ Vgl. Putschögl, "Münchener Weg": Sozialgerechte Bodennutzung 2017

²⁷ Vgl. Groihofer 2017

²⁸ Vgl. Volf 2017

Die Diskussion und die Verhandlungen um das umstrittene Projekt führten in Wien erstmals zu einem *städtebaulichen Vertrag*.²⁹ Im Einvernehmen zwischen Stadt Wien und der Projektwerberin *WertInvest* wurde er am 3. Mai 2017 veröffentlicht. Im Zuge eines kooperativen, städtebaulichen *ExpertInnenverfahrens* (2012) wurden nachstehende Mehrwerte erarbeitet und festgehalten:³⁰

1. Mietrecht für den Wiener Eislaufverein WEV und Modernisierung seiner Anlagen,
2. Zentraler öffentlich zugänglicher Platz
 - a. Die Freiflächen des WEV sollen außerhalb der Eislaufsaison ein kulturell vielfältiges Angebote bieten (z.B. Wochenmärkte, *Wiener Festwochen*, *Street Food Festival*, *Fashion Week*, etc.),
 - b. 4.000m² dieses Platzes sind für einen konsumfreien Aufenthalt reserviert,
 - c. Erhaltungspflicht und Gestaltungsaufwand übernimmt der Projektwerber,
 - d. Schaffung hoher Aufenthaltsqualität (funktional und atmosphärisch)
 - e. Hintanhalten von zu großer sommerlicher Überwärmung
 - f. Fixpunkte der Gestaltung: Sitzgelegenheiten für konsumfreien Aufenthalt, temporäre Beschattungselemente und Grünelemente.
3. Straßenprojekt Lothringerstraße / Johannesgasse / Am Heumarkt
 - a. Verbesserung des Straßenzugs Lothringerstraße durch Verschiebung der Fahrbahnen, Gehsteige und Randbegrenzungen, um ein angemessenes Vorfeld zu schaffen
4. Öffentlicher Durchgang entlang der Längsfassade des Wiener Konzerthauses
 - a. Außerhalb der Wintersaison barrierelose Verbindung mit dem zentralen Platz
5. Öffnung eines zusätzlichen Durchgangs auf Höhe Lagergasse
6. Öffentliche, unentgeltliche Zugänglichkeit der Stadterrasse auf dem Dach des Sockelgeschosses
7. Errichtung einer Turnhalle für öffentliche Schulen

Die Kosten für die angeführten Leistungen übernimmt, vollumfassend, die Investorin. Sie belaufen sich auf rund 10 Prozent der Bausumme.³¹

²⁹ Vgl. Steiner, *Wien braucht das. Genau das.* 2017

³⁰ Vgl. Ebd.

³¹ Vgl. Steiner, *Wien braucht das. Genau das.* 2017



Abbildung 10: Entwurf: Isay Weinfeld und Sebastian Murr, Rendering: nightnurse images, Zürich



Abbildung 11: Entwurf: Isay Weinfeld und Sebastian Murr, Rendering: nightnurse images, Zürich

II A - THEORY
Rezepte für Wien

Stadtentwicklungsplan

„Der Stadtentwicklungsplan (STEP) ist das Instrument einer generellen, vorausschauenden Stadtplanung und Stadtentwicklung und legt in großen Zügen den weiteren geordneten Ausbau der Stadt fest. Er bestimmt die Verteilung von Nutzungen, weist Entwicklungsgebiete, übergeordnete Grün- und Freiräume sowie die übergeordnete Verkehrsinfrastruktur (U-Bahn, S-Bahn, Straßenbahn und hochrangiges Straßennetz) aus. Er zeigt räumlich-funktionelle Zusammenhänge zwischen Stadt und Region auf. Grundlagen für die Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans sind die Ergebnisse aus Studien und Expertisen sowie dem Monitoring der Siedlungsentwicklung. Der Stadtentwicklungsplan stellt somit eine Leitlinie für jene dar, die in der Verwaltung für die Detail-Planungen und die finanziellen Prioritäten im Infrastrukturausbau verantwortlich sind.“³² Der *Stadtentwicklungsplan 2025* setzt acht Schwerpunkte:³³

1. Die Weiterentwicklung der gebauten Stadt
2. Analyse und Mobilisierung von Flächen für das Stadtwachstum
3. Die Stärkung von bestehenden und Entwicklung von neuen Stadtteilzentren
4. Standortentwicklung für Wirtschaft, Wissenschaft und Forschung
5. Vernetzung von Land und Stadt, regionale Kooperation mit Wien als Metropole
6. Mobilitätskonzept mit Schwerpunkten: öffentlicher Verkehr, RadfahrerInnen und FußgängerInnen
7. Städtische Freiräume, Grünräume und Erholungsräume
8. Soziale am Gemeinwesen orientierte Infrastruktur, Bildung und Gesundheit

Aufbauend auf dem Stadtentwicklungsplan wurden vertiefende Fachkonzepte erarbeitet, wobei nun folgend zwei davon vorgestellt werden sollen, die Themen der architektonischen Praxis betreffen.

³² Stadtentwicklung Wien, Stadtentwicklungsplan 2005 - STEP 05 2009

³³ Vgl. Stadtentwicklung Wien, Wien handelt - Kurzfassung zum STEP 2025 2015

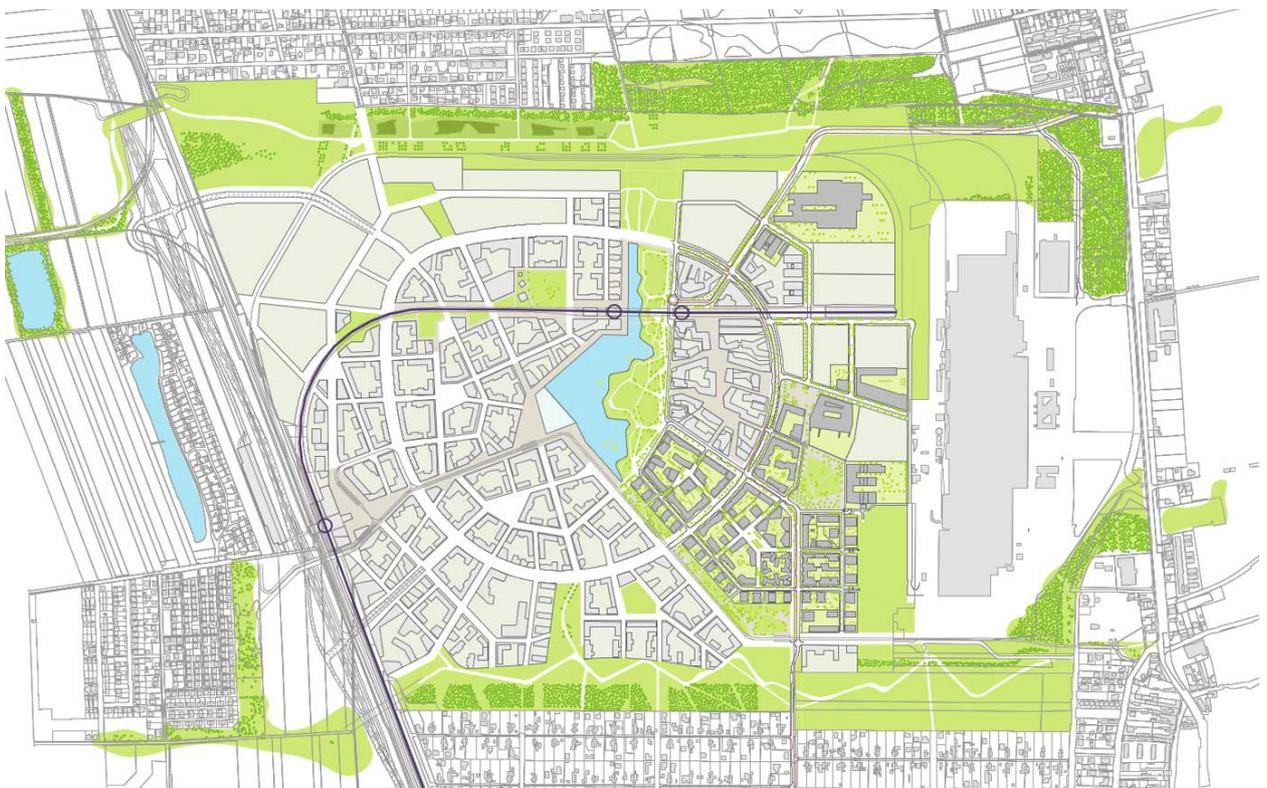


Abbildung 12: Masterplan Seestadt Aspern, wien.gv.at, 2015

STEP 2025 - Fachkonzept Hochhäuser

Baurechtlich gilt ein Gebäude ab 35 m Höhe als Hochhaus. In Wien ergibt sich somit eine Anzahl von über 250 Hochhäusern. Die erste Hochhausstudie wurde 1991 erstellt und erste Leitlinien 2001. Das *Fachkonzept Hochhäuser 2014* formuliert einen strukturierten Planungsprozess, inklusive begleitendem Qualitätssicherungsverfahren und fordert unter anderem die Darstellung des öffentlichen Mehrwerts einer Hochhausentwicklung.³⁴

Anforderungen an Hochhäuser

Zusammengefasst, schlägt das Hochhauskonzept folgende, grundsätzliche Anforderungen an Hochhausprojekte vor:³⁵

1. Hochhäuser sind die Ausnahme
2. Schaffung eines außerordentlichen Mehrwerts für die Allgemeinheit
3. Katalysator Wirkung (Verbesserung des Umfelds)
4. Öffentliche Zugänglichkeit der Sockelzone (Porosität)
5. Herausragende funktionale und gestalterische Qualitäten
6. Maßstäblichkeit in Bezug zum Bestand
7. Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz
8. Einbettung in nahe Grün- und Freiräume
9. Stadtstrukturelle Bezüge
10. Berücksichtigung Schutzzone (§7, Wiener BO),
11. Berücksichtigung Kernzone und Pufferzone (UNESCO-Weltkulturerbe)

³⁴ Vgl. Stadtentwicklung Wien, Fachkonzept Hochhäuser - STEP 2025 2015

³⁵ Vgl. Luchsinger und Graner 2014, S. 16f



Abbildung 13: Donaacity Wien, DC Tower 1 (li), Tower 2+3 (mi.) Danube Flats (re.), Visualisierung: oln.at, 2018

Betrachtungsraum „konsolidierte Stadt“

Das Wiener Stadtgebiet wird grob in sechs Bereiche eingeteilt. Angepasst für jeden dieser Bereiche formuliert das Fachkonzept Regeln, um die Entwicklung von Hochhäusern zu lenken. Der Bauplatz des Entwurfs im zweiten Teil der Diplomarbeit, der Standort Gleisharfe neben dem Wiener Stadtpark, fällt in das Gebiet der *konsolidierten Stadt*.³⁶

Dieser Bereich umfasst die Innere Stadt und ihre angrenzenden Bezirke der Gründerzeit. Die Denkmalhaftigkeit der inneren Bezirke sollen bei Projektentwicklungen in diesem Gebiet berücksichtigt werden. Akzentuierung des Höhenreliefs, als punktuelle Schwerpunktsetzung an Orten räumlich markanter Situationen (Schnittstellen, Stadtkanten, Aktivitätspole, etc.), können hohe Häuser (bis 35 m Höhe) und Hochhäuser (über 35 m Höhe) angedacht werden.

Städtebauliche Verhaltensweisen im Bereich der *konsolidierten Stadt* für den Bau von hohen Häusern (bis 35 m) und Hochhäusern (über 35 m), unter Berücksichtigung ihrer Relation zum Bestand:

- i) *Lokale urbane Anreicherung*
- ii) Klärung räumlicher und funktionaler Situationen
- iii) Stadtypologisch und stadtsoziologisch sinnvolle Transformation
- iv) Kompensation struktureller Defizite (öffentl. Aneignung des Stadtraums)
- v) Kompensation funktioneller Defizite (Bildung, Soziales, Gesundheit)
- vi) Nutzungsstruktur abgestimmt auf die Nachbarschaft (Vgl. *Masterplan Glacis*)
- vii) Öffentlich zugängliche, nichtkommerzielle Einrichtungen in der EG-Zone

Den Bedarf an Funktionen soll eine fundierte Sozialraumanalyse liefern.

Unter Berücksichtigung der genannten Kriterien, steckt das Fachkonzept den Spielraum für die formale Ausgestaltung sehr breit ab. So ist von *diskreter Vertikalentwicklung in dritter Reihe* bis zum belebenden Systembruch alles möglich.³⁷

³⁶ Vgl. Luchsinger und Graner 2014, S. 23

³⁷ Vgl. Luchsinger und Graner 2014, S.23

- KS Konsolidierte Stadt
- UK Urbanes Komposit
- ST Südliche Terrassen
- FS Fluviale Stadtlandschaft
- TA Transdanubische Ausdehnung
- Ü Übergangsbereiche

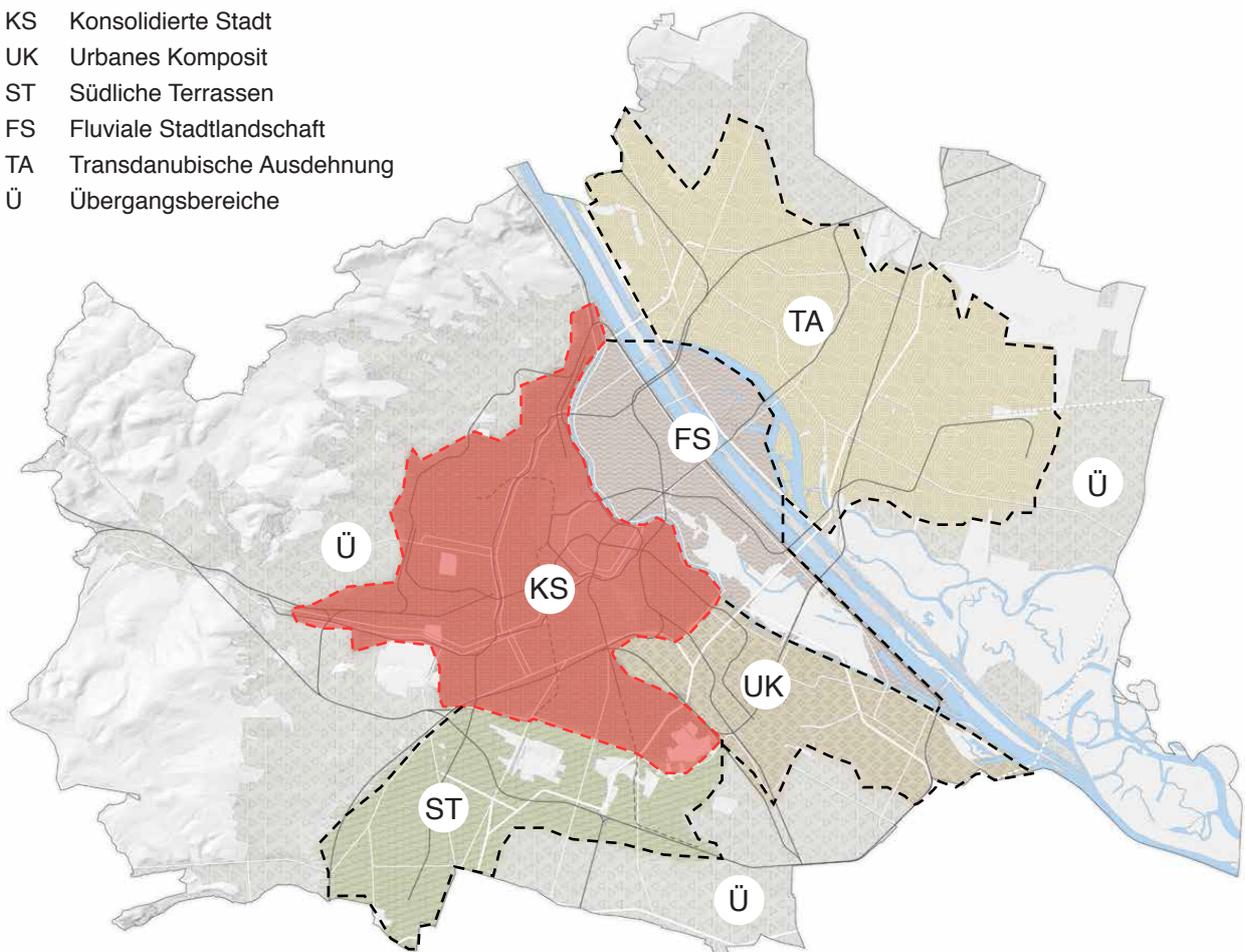


Abbildung 14: basierend auf: Bereiche der Wiener Stadtlandschaft, Fachkonzept Hochhäuser, 2014

Programmierung

Das Raumprogramm eines Hochhauses soll multifunktional sein, da sich die Mischnutzung auf die Umgebung positiv auswirkt. Die *ressourcenschonende Transformation der Stadt* ist in Hinblick auf eine langfristige Betrachtung der Projektentwicklung durch flexible Grundrisse, hohe Nutzungsoffenheit des Gebäudes sicherzustellen. Dabei ist auf folgende Punkte zu achten:

1. Ausreichende Raumhöhe
2. Trennung primäre und sekundäre Struktur
3. Trennung tragende nichttragende Elemente
4. Intelligente Haustechnik

Weiters soll das Erdgeschoss integraler Bestandteil des öffentlichen Raums sein und durch ein entsprechendes Raumprogramm mit diesem verschmelzen. Daneben soll auch das Dachgeschoss, als prominenter Gebäudebereich, der öffentlichen Nutzung zur Verfügung stehen.³⁸

Mehrwerte

Ein Hochhaus ist auf seine Potentiale zur Aufwertung seines Umfelds hin zu bewerten. Sein sozialer und öffentlicher Nutzen wird anhand nachstehender Kriterien gemessen:

1. Gewonnene Freiflächen
2. Zusätzliche kulturelle Einrichtungen
3. Gestaltungsmaßnahmen im Umfeld
4. Öffentliche und halböffentliche Bereiche im Gebäude
5. Behebung von Strukturdefiziten des Umfelds

Neben der Sozialraumanalyse wird empfohlen, Entwicklungskonzepte zur Analyse des konkreten Umfelds zu erstellen.³⁹

³⁸ Vgl. Luchsinger und Graner 2014, S.36f

³⁹ Vgl. Luchsinger und Graner 2014, S.40f

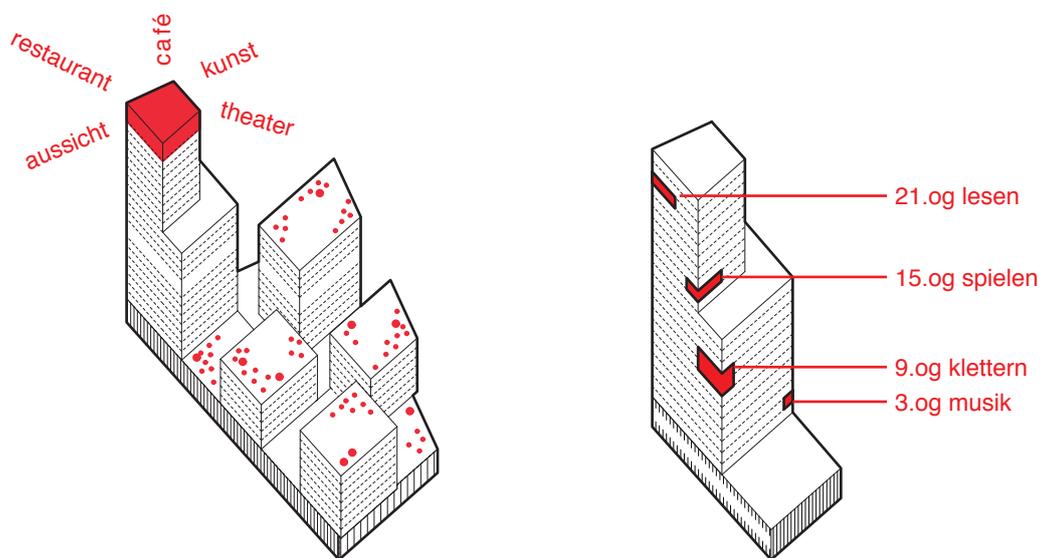


Abbildung 15: Wettbewerb Seeterrassen, Arenas Basabe Palacios Arquitectos, 2019

STEP 2025 – Fachkonzept öffentlicher Raum

Das *Fachkonzept öffentlicher Raum* (2018) konkretisiert und ergänzt die im Leitbild zum öffentlichen Freiraum *freiraum.stadtraum.wien* (2009) formulierte Grundhaltung zur Entwicklung des öffentlichen Raums. Der öffentliche Raum ist Identitätsstiftend, spiegelt gesellschaftliche Dynamiken und städtischen Wandel wider und ist Schauplatz der urbanen Kultur. Er wird stetig neu verhandelt und erzeugt. Darum hat der öffentliche Raum eine so wichtige soziale Bedeutung, der als Ort der Teilhabe und Inklusion allen StadtnutzerInnen zur Verfügung stehen muss.⁴⁰

Definition und Ziele

Merkmal eines öffentlichen Freiraums ist, dass er der Öffentlichkeit jederzeit zugänglich ist. Erdgeschosszonen und ihre Fassade spielen ebenfalls eine wesentliche Rolle für angrenzende öffentliche Freiräume. Einkaufszentren, Bahnhöfe, Innenhöfe und ähnliche, zumindest zeitweilige, öffentlich zugängliche Räume, auch wenn sie nicht im Eigentum der öffentlichen Hand sind, haben öffentlichen Charakter.⁴¹ Im Fachkonzept öffentlicher Raum wurden folgende Ziele entwickelt:⁴²

1. Mehr unterschiedliche Nutzungen
2. Erhöhung der Zufriedenheit mit der Wohnumgebung
3. Mehr verkehrsberuhigte Bereiche – Begegnungszonen
4. Mehr von *Kunst im öffentlichen Raum Wien* geförderte Projekte
5. Mehr Sitzmöbel (+800 bis 2025)
6. Erhöhung des Trinkwasserangebots
7. Mehr Gehsteigfläche
8. Neupflanzungen von Bäumen (+10.000 bis 2025)
9. Mehr Wasserflächen und Springbrunnen im öffentlichen Raum
10. Ermöglichungsflächen – Flächen, die mit Beteiligung der Bevölkerung gestaltet werden

⁴⁰ Vgl. Schlager, Irschik und MA 19 2018, S. 9

⁴¹ Vgl. ebd., S. 13

⁴² Vgl. ebd., S. 19f

Zur Erreichung dieser Ziele empfiehlt das Fachkonzept nachstehende Handlungsanweisungen für den Entwurf:

1. Vielfältig benutzbare Straßenräume
2. Mehr Mikrofreiräume
3. Gebäudebezogene, private Freiräume im dicht bebauten Stadtgebiet, um die öffentlichen Räume zu entlasten
4. Vermeidung oder Nutzbarmachung von baulichen Grenzen zwischen öffentlichen und teilöffentlichen Räumen, um einen Mehrwert für die Allgemeinheit zu bieten
5. Öffentliche Durchgänge auf privatem Grund
6. Temperatursenkende Maßnahmen durch mehr Wasserflächen und natürliche Beschattungen und helle, wasserdurchlässige Oberflächen (Pflaster)
7. Spielflächen und Bewegungsangebote
8. Längeres Verweilen ermöglichen und provozieren (*stehen bleiben und hinschauen*)
9. Vielfalt in der Möblierung (sitzen, hocken, lehnen, etc.)
10. Differenziertes Platzangebot, Nähe und Distanz anbieten
11. *Kunst im öffentlichen Raum (KÖR)* um die Identität des Ortes zu stärken

Masterplan Glacis

Das *Glacis* war die außerhalb der Stadtmauern gelegene unbebaute Freifläche und Teil der Befestigungsanlage Wiens. Aufgrund der Dynamiken der Stadtentwicklung und des Drucks, den diese auch auf die verdichtete Innenstadt ausüben, wurde der *Masterplan Glacis* entwickelt. Dieser *Masterplan* soll zur Orientierung künftiger städtebaulicher Entwicklungen dienen.⁴³ Er ist kein städtebauliches Leitbild, sondern versteht sich als ein Analysewerkzeug zur Bewertung unterschiedlicher, wahrscheinlicher Entwicklungsszenarien des Bereichs ehemaliges Glacis.⁴⁴ Im Folgenden werden einzelne Handlungsanweisungen aus dem *Masterplan Glacis* abgeleitet:

Die Freiraumanalyse bemängelt die fehlende räumliche Fassung von Plätzen. Die formale Differenzierung im räumlichen Gefüge *Park-Platz-Straße* soll durch die Materialität des Bodenbelags betont werden.⁴⁵

Als Bauplatz dieser Diplomarbeit – *Gleisharfe Große Ungarbrücke* – werden die Ensembles *Schubertring/Parkring*, *Stubenring* und die Zone *Zollamt/Wien-Mitte* des *Masterplan Glacis* betrachtet. Das vorgestellte Freiraumkonzept für alle drei entwickelten Szenarien geht im Bereich des Kanals und der Gleisanlagen von einer Auflassung der Nebenfahrbahnen entlang der *Rechten* und *Linken Bahngasse* aus. Zusätzlich zur verkehrsfreien Zone schlägt das Szenario „*pressante*“ auch die Anbindung der *Universität für Musik und darstellende Kunst* vor.⁴⁶ Ebenfalls weist der *Masterplan* das Gebiet als Standort für eine mögliche Hochhausentwicklung aus⁴⁷.

⁴³ Vgl. Stadtentwicklung Wien, Masterplan Glacis 2018

⁴⁴ Vgl. Eckart 2014, S. 18

⁴⁵ Vgl. ebd., S. 32f

⁴⁶ Vgl. ebd., S. 31-50

⁴⁷ Vgl. ebd., S. 71

- Planungsgebiet Glacis
- mögliche neue Standorte



Abbildung 16: Planungsgebiet Masterplan Glacis, www.wien.gv.at, 2014

II A - THEORY
Rezepte für Alle

Unter dieser Überschrift versammeln sich Theorien und Konzepte, basierend auf Forschungen in der ganzen Welt, von Entwicklungsländern bis in die Vororte von Berlin und ins Herz von Manhattan. Dementsprechend global und allgemein sind ihre Aussagen.

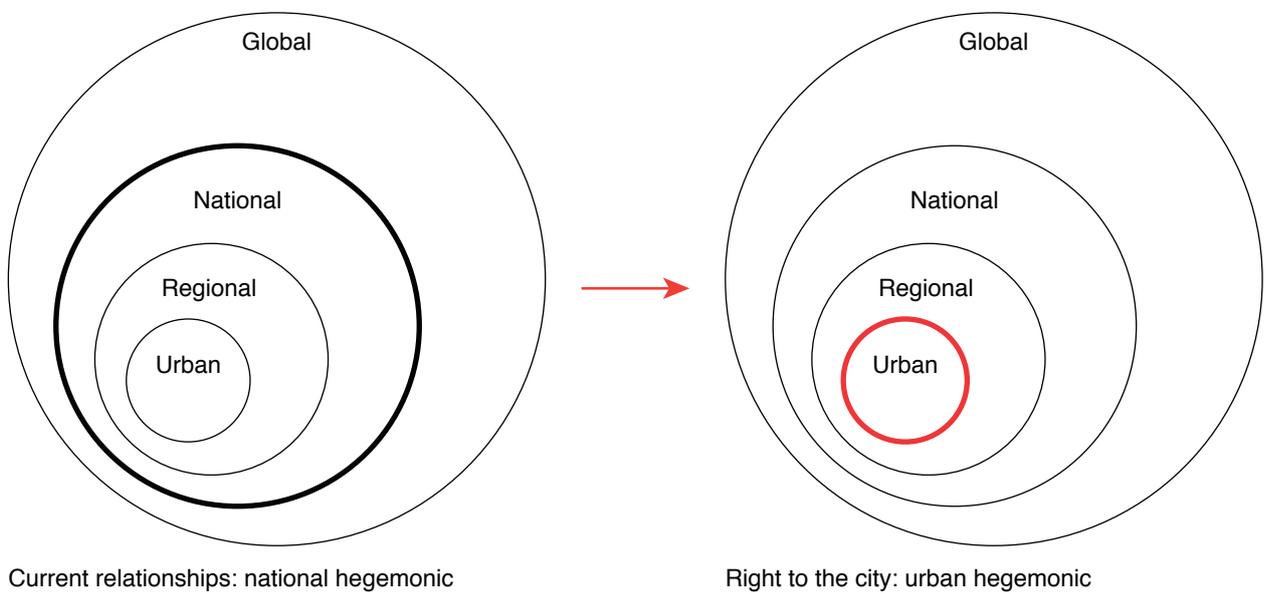
Das Recht auf Stadt

Progressive, Kritische ArchitektInnen und StadtplanerInnen setzen sich weltweit mit Konzepten auseinander, die eine *offene Stadt* beschreiben. Die *offene Stadt* ist eine, zu der sich alle ihre BewohnerInnen und BesucherInnen zugehörig fühlen, unabhängig von Rasse, Religion, sexueller Orientierung, finanzieller Kapazitäten oder sonstigen Kategorien der Unterscheidung. Für die Umsetzung dieser Idee ist grundsätzlich die öffentliche Hand zuständig, daneben gibt es noch engagierte PlanerInnen und partizipative BürgerInnenbewegungen. *Neil Brenner* bestimmt drei grundsätzliche Kriterien für eine *offene Stadt*⁴⁸:

1. Jegliches Investment soll in Bahnen gelenkt werden, sodass es sozialen Bedürfnissen anstatt privaten Gewinnen dient,
2. die öffentliche Hand muss sicherstellen, dass gemeinschaftliche Ressourcen vor privaten Einzelinteressen geschützt sind,
3. jede/r BewohnerIn soll befähigt sein, gleichberechtigt an der Gestaltung des Stadtraums, ihrer Institutionen und gemeinschaftlich genutzten Ressourcen teilzunehmen.

Analog zu *Henri Lefebvre (Le droit à la ville - Das Recht auf Stadt)* sieht *Brenner* die erfolgreiche Entwicklung der offenen Stadt nur durch eine radikale Demokratisierung der Raumproduktion verwirklicht.

⁴⁸ Vgl. Brenner 2017, S. 122f



Current relationships: national hegemonic

Right to the city: urban hegemonic

Abbildung 17. Alternative scalar relationships for defining political membership. Marc Purcell, 2002

Die offene Stadt

Richard Sennet differenziert in seinem Vortrag *der Kampf um die Stadt*⁴⁹ eingangs zwischen *offenen* und *geschlossenen Systemen*. In einem *geschlossenen System* ergeben die Einzelteile das Ganze. Hypothesen werden aufgestellt und Lösungen gesucht. Form folgt der Funktion, dazwischen passiert kaum etwas. Ein *geschlossenes System* sucht nach einer Klarheit im Ergebnis.

Ein *offenes System* dagegen ist experimentell, es ist auch an falschen Antworten interessiert. *Offene Systeme* und offenes Denken bevorzugen Komplexität anstatt Klarheit, nicht-linearen Erkenntnisgewinn und betont, dass das Ganze mehr ist, als die Summe seiner Einzelteile.

Sennet sieht die Idee des *offenen Systems* anwendbar in der Stadtplanung und er zitiert dabei den Architekten *Robert Venturi*, der ebenfalls die Komplexität über die Klarheit einer Architektur stellt. Stadt und Architektur sollen die Komplexität der Lebensumstände wiedergeben, anstatt eindeutige (vereinfachte) Lösungen bieten.

Moderner Kapitalismus tendiert zu Geschlossenheit und weniger zu Offenheit. Internationale Finanzinvestitionen investieren weniger in Projekte die Schwierigkeiten bergen könnten. Projektgebiete und Bauplätze werden geplant und neu aufgebaut. So eliminiert man jedoch auch den Spielraum für positive Überraschungen. Die geschlossene Stadt befriedigt aber das Bedürfnis, sich abzuschotten von Schwierigkeiten, von anderen Menschen und den Gegensätzen, die eine Stadt birgt.⁵⁰ Der dominierende Modus der Geschlossenheit in der Stadtentwicklung gestaltet die Stadt und hinterlässt seine Spuren. *Sennet* benennt dabei zwei Quellen der formalen Geschlossenheit:⁵¹

1. Additive, homogene Strukturen

Die Wiederholung des Gleichen und die monofunktionale Struktur sind günstig zu errichten, verunmöglichen aber synergetische Effekte, die das Ganze größer machen als die Summe seiner Einzelteile

2. Form folgt Funktion

Eine effiziente, also streng an die Funktion angepasste Form, lässt kaum Änderungen in der Nutzungsstruktur zu, was die Wiederverwendung der Substanz behindert. So müssen Gebäude abgerissen und neu gebaut werden, anstatt den Bestand flexibel nutzen zu können.

⁴⁹ Vgl. Sennett, *Der Kampf um die Stadt* 2018

⁵⁰ Vgl. ebd.

⁵¹ Vgl. Sennett, *Der Kampf um die Stadt* 2018



Abbildung 18: Beispiel für eine geschlossene Stadt - Pudong – Shanghai, 2015, www.richardsennett.com



Abbildung 19: Plan Voisin - Le Corbusier 1925, richardsennett.com

Komplexe Situationen

Eine *offene Stadt* muss physisch durchlässig sein. Speziell ihre Kanten, wie Verkehrswege für Kraftfahrzeuge, Gleisanlagen oder große Gebäudeanlagen sollen durchlässig gestaltet werden. Neben Brücken und Durchwegungen sollen öffentliche Institutionen an den Kanten errichtet werden, um die durch die Kante separierten Bevölkerungsschichten am Ort der Trennung zu vermischen. Zur *offenen Stadt* trägt auch eine Bebauungsstruktur bei, die nicht zu hoch ist und in der einzelne Elemente umgebaut werden können. Ebenfalls zur offenen Form gehört die unfertige Form, die von den NutzerInnen weitergebaut wird. *Sennet* nennt das Füllen der urbanen, unrentablen Restflächen einer Stadt die *Kolonialisierung der urbanen Formen*. Die *offene Stadt* basiert auf der *Systemtheorie* und hat keine ästhetische Agenda. Sie handelt nicht von Schönheit, jedoch von Partizipation und Zugänglichkeit.

Die größte Motivation für eine *geschlossene Stadt* ist die Überforderung ihrer BewohnerInnen. Komplexe Lebensumstände, Unterschiedlichkeiten und das „Unbekannte“ erregen in Menschen Sehnsüchte sich in ihre Komfortzone zurückzuziehen. Bei dieser Rückzugsbewegung in die Abgeschlossenheit treffen sie auf eine Wirtschaft, deren Narrativ ebenfalls Komfort ist. Ihre Schlagworte sind *Personalisierung, BenutzerInnenfreundlichkeit*.

Laut *Sennet* darf die *offene Stadt* gerade nicht benutzerInnenfreundlich sein, sie soll vielmehr ein Ort sein, an dem gelernt wird, mit komplexen, manchmal schwierigen Situationen und anderen Menschen umzugehen.⁵²

“An open system creates noise, it creates tension and that’s what opens people up, not comfort.”⁵³

⁵² Vgl. Sennett, *Der Kampf um die Stadt* 2018

⁵³ Sennett, *re:publica* 2016 - Richard Sennett: *The City as an Open System* 2016



Abbildung 20: Sozialer Wohnbau in Quinta Monroy, Chile, 2004 Alejandro Aravena, theguardian.com

Fünf offene Formen

Sennet identifiziert fünf Formen der offenen Stadt, die diese komplexen Situationen erzeugen:⁵⁴

1. *Synchrone Räume*

Der offene Raum ermöglicht gleichzeitige Aktivitäten und gemischte Nutzung – sie steigern die Komplexität.

2. *Säume - Durchlässige Grenzen*

Die Ränder von Orten sollen durchlässig sein. Wichtig dabei ist eine Dynamik zwischen Durchlässigkeit und Widerstand. Diese Überlegungen treffen in gleicher Weise auf die akustischen Situationen zu.

3. *Markierung*

Schaffung von örtlichen Markierungen, um den Mangel an räumlicher Unterscheidbarkeit zu bekämpfen. Markierungen können dabei in vielfältigen Formen auftreten, vom Hochhaus als Markierung eines städtebaulichen Schwerpunkts bis zur Sitzbank zur Markierung eines sonst unscheinbaren Portals.

4. *Variation von Typenformen*

Grundsätzliche Typenformen werden in innerhalb ihres Rahmens an Möglichkeiten durch Material- und Dimensionswechsel variiert. Form soll in einem lockeren Verhältnis zur Funktion stehen. Um ein Gebäude flexibel zu halten soll ein Überschuss an haustechnischer Infrastruktur vorhanden sein.

5. *Saatähnliche Planung*

Einzelne Projektgebiete für Gewerbe, Wohnen, Bildung, etc. sollen sich ohne formale Vorgaben entwickeln können. Die Funktion eines Standorts soll ihre individuelle Form kontextabhängig entwickeln.

⁵⁴ Vgl. Sennett, Der Kampf um die Stadt 2018, S. 255 - 298



Abbildung 21: Barcelona - Eixample, www.theguardian.com, 2016, Foto: Alamy

Die Loslösung vom Boden

The Architecture of the common ground - Pavillon Luxembourg 16. biennale 2018

Grund und Boden der Stadt sind schon immer den Gesetzen des Marktes unterlegen und damit auch Spekulationsobjekte. Florian Hertweck untersucht in seinem Beitrag zur 16. Architekturbiennale die Architekturgeschichte aus dem Blickwinkel der *Bodenfrage*.

Der Titel des luxemburgischen Beitrags - *The Architecture of the common ground* – ruft eine neuen Leitsatz für die Architektur aus. „*Der unabdingbare und unvermehrbar Boden soll als gemeinschaftliches Gut behandelt werden und eine nachhaltige sozioökologische Stadt- und Landesplanung ermöglichen. Architekten können hierzu einen Beitrag leisten, nicht nur indem sie sich im politischen Diskurs engagieren, sondern eben auch in ihrer Kernkompetenz: im Planungsprozess von Gebäuden.*“⁵⁵

Mit der Idee der *Loslösung des Hauses vom Boden* leitet Hertweck fünf Typologien ab, die ein Maximum an Zugänglichkeit versprechen⁵⁶:

1. Reduzierung der Gebäudegrundfläche und Maximierung des öffentlichen Freiraums
2. Blockrandbebauung mit frei zugänglichem Hof
3. Projekte mit künstlicher öffentlicher Ebene
4. Im Gebäude integrierte öffentlich zugängliche Flächen
5. Aufgeständerte Gebäude mit freier, öffentlich zugänglicher Erdgeschossenebene

Neben dem räumlichen, sieht er in der *Bodenfrage* auch einen zeitlichen Aspekt. Um Bodenspekulationen auszuschalten sollen Grundstücke grundsätzlich im Eigentum der öffentlichen Hand und nur eingeschränkt auch in privatem Eigentum stehen (Stiftungen). Über Nutzungsrechte und Erbbauverträge würde der Boden für einen beschränkten Zeitraum verpachtet. Diese dynamische Komponente rückt auch das Thema der Wiederverwendung von Gebäuden in den Fokus. Bei der Konzeption von Gebäuden muss bereits die Umnutzung oder der Rückbau bedacht werden.⁵⁷

⁵⁵ Hertweck 2018, S. 4

⁵⁶ Vgl. ebd., S. 3 - 13

⁵⁷ Vgl. ebd., S. 3f

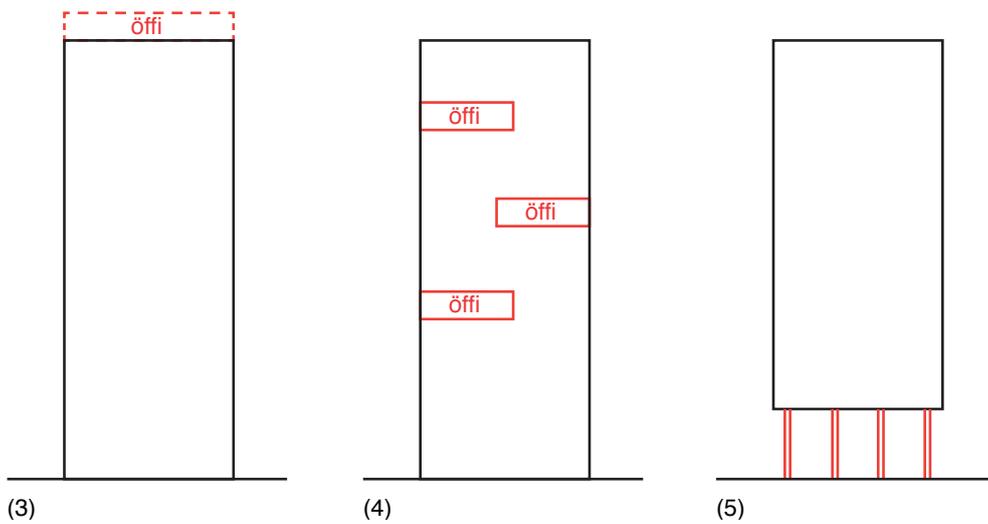
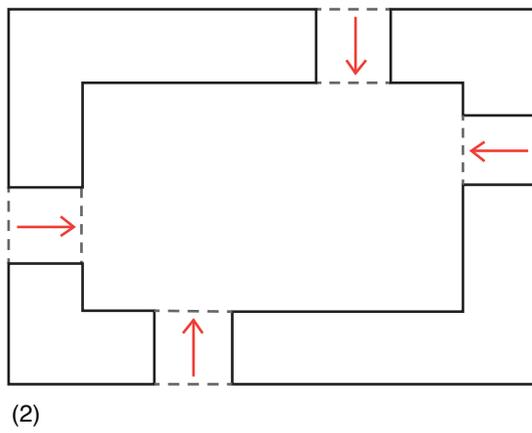
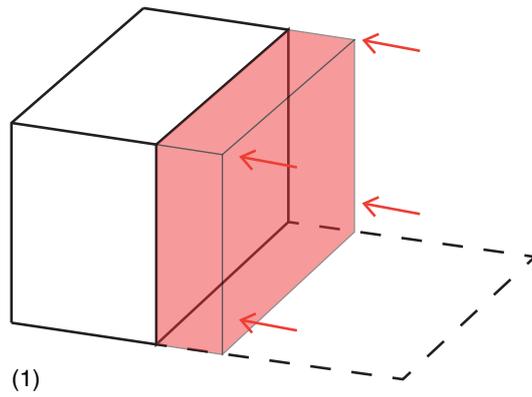


Abbildung 22: Fünf Typologien der Zugänglichkeit



Abbildung 23: HSBC, Hongkong, 1985, Norman Foster - fosterandpartners.com



Abbildung 24: Karl-Marx-Hof, Bwag/Wikimedia, 2018

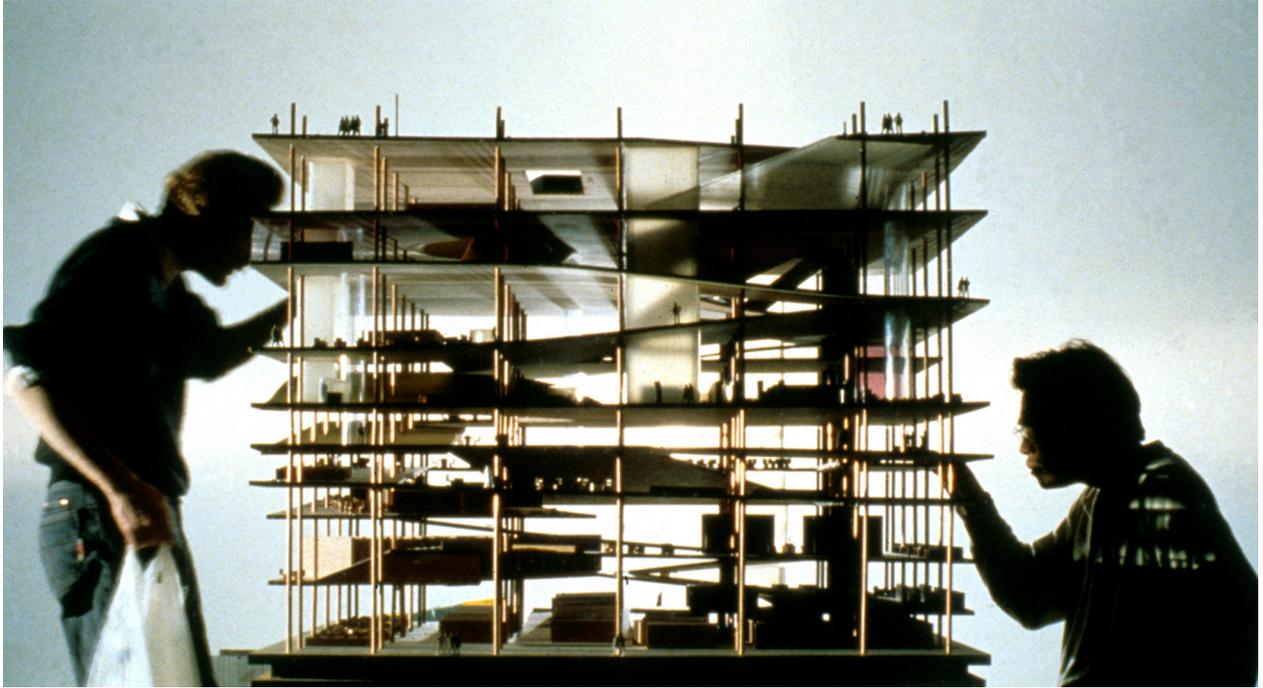


Abbildung 25: Jussieu - Two Libraries, Konzept, OMA, 1992, oma.eu



Abbildung 25: Centre Pompidou Eingangshalle, Renzo Piano, Richard Rogers, 1977, architecturalvisits.com

Zugänglichkeit gestalten

Der Charakter des öffentlichen Raums

„Raum ist nicht öffentlich, weil er öffentliches Eigentum ist, sondern weil er Öffentlichkeit möglich macht.“⁵⁸

Die offene und zugängliche Form hat das größte Potential öffentlichen Raum zu schaffen, birgt aber keine Garantie dafür. Der städtebauliche Vertrag setzt den Rahmen für öffentlichen Raum, bestimmt aber nicht seinen Charakter. Wie stellt man also diesen öffentlichen Charakter sicher? Wo verläuft die Trennlinie zwischen privatem und öffentlichem Raum?

Grundsätzlich ist öffentlicher Raum:

1. Ein Raum, der von jedem betreten und genutzt werden darf. An den Grenzen zwischen öffentlichem und privatem Raum befinden sich Wände und Öffnungen. Die Trennung zwischen öffentlichem und privatem Raum kann also Barriere oder Schwelle sein.
2. Öffentliche Räume können sowohl Wege und Plätze sein, Orte der Bewegung und/oder Orte des Verweilens.
3. NutzerInnen und soziale Mechanismen prägen den Charakter öffentlichen Raums und gesetzliche Regeln setzen Grenzen im Verhaltensspielraum.

Privater Raum, lagert diese Gewichtungen anders. Die eigene Wohnung wird vielmehr vom Individuum gestaltet, die gesellschaftlichen Normen greifen viel weniger. Am Arbeitsplatz herrschen zusätzliche und strengere Regeln und Konventionen. Das Unterscheidungsmerkmal zum öffentlichen Raum ist die eingeschränkte Zugänglichkeit zum privaten Raum.

⁵⁸ Hertweck 2018, S. 12



Abbildung 27: Luftaufnahme Museumsquartier, Foto: Peter Korrak, 2001

Die Privatisierung des öffentlichen Raums am Fallbeispiel Museumsquartier Wien

Im 18.Jhdt. erbaut, ursprünglich genutzt als kaiserliche Hofstallungen (*Fischer von Erlach*) und Teil des unvollendeten *Kaiserforums* (Hofburg, Burgtheater, Kunst- und Naturhistorisches Museum), ist das *Museumsquartier (MQ)* nach den letzten prägenden Zu- und Umbauten 2001 (*Stiftung Leopold* und *MuMoK*, Ortner & Ortner), heute ein pulsierender Ort im Zentrum Wiens.⁵⁹

Nach der Privatisierung der Verwaltungsgesellschaft des *Museumsquartiers* hat sich der ursprüngliche (juristisch) öffentliche Raum in einen Privatgrund mit öffentlichem Durchgangsrecht verwandelt, mit entsprechenden Konsequenzen für die nun privaten Freiflächen. So ist für die Sicherheit nicht mehr die Polizei, sondern ein privater Sicherheitsdienst zuständig, der die neue Hausordnung durchsetzt.⁶⁰ Im Wesentlichen unterscheidet sich diese Hausordnung jedoch nicht von den Regeln des herkömmlichen öffentlichen Raums:

Verhalten, das andere NutzerInnen der Freiflächen stört (laute Musik) oder gefährdet, ist verboten. So ist aus Gründen der Sicherheit beispielsweise, das Fahrradfahren und Skateboarden nicht gestattet, bzw. nur eingeschränkt gestattet – Höchst zulässige Geschwindigkeit: 5km/h. Im gesamten Areal besteht grundsätzlich kein Konsumzwang. Die Gastgärten im Hof sind jedoch Teil der Gastronomie-Lokale und bilden daher eine Ausnahme.⁶¹

Da die Höfe des *Museumsquartiers* versiegelt sind und kaum Grünflächen bieten sind die konsumzwangfreien Räume mit konventionellen Sitzmöglichkeiten und den bekannten *Enzos* (früher *Enzis*, PPAG Architekten, 2002) möbliert. Die Freiflächen bilden funktional einen steinernen Park, statt der Liegewiese gibt es Plastikmöbel.

Obwohl Privateigentum, greifen die Logiken des Verwertungszwangs nicht auf den Freiflächen des *Museumsquartiers*, sondern komplementieren diese. Im Sinne eines funktionierenden öffentlichen Raums bestehen hier Synergien zwischen KonsumentInnen des kulturellen und gastronomischen Angebots und den NutzerInnen der Freiflächen.

⁵⁹ Vgl. www.mqw.at 2019

⁶⁰ Vgl. Steiner, MQ - öffentlicher Raum 2003

⁶¹ Vgl. www.mqw.at 2019



Abbildung 28: Leopoldmuseum im Haupthof mit Enzos und Gastronomie, www.leopoldmuseum.org, 2019

Gleiche Regeln überall – der Kulturverein Einbaumöbel

Um Orte zugänglicher zu machen, reichen Überlegungen zur Verteilung der Verantwortung, bzw. Verlagerung der Organisationshoheit, bis hin zur Infragestellung von Eigentumsverhältnissen. Übersehen wird dabei die Tatsache, dass an allen Orten Verhaltensregeln herrschen, die bestimmte gesellschaftliche Gruppen ausschließen. Dies zeigt sich sogar bei sehr niederschweligen Orten, wie etwa dem *Kulturverein Einbaumöbel*.

Der Verein ist am Rand der Ausgehmeile am Wiener Gürtel gelegen. Die *Entdeckung* und Aufwertung des Gürtel-Areals fanden erst nach der Gründung des Vereins statt, weshalb dieser zu sehr günstigen Konditionen Miete bezahlt. Die rund 20 Mitglieder bieten im *Einbaumöbel* Platz für Konzerte, Lesungen, kulturelle Experimente und ganz allgemein - für die *Subkultur* der Stadt. Sie verstehen ihre Räumlichkeiten als „Blase abseits von Konsumzwang und wirtschaftlichem Erfolgsdruck.“⁶² Hinter den ideologisch betonten Absichten finden sich bekannte Verhaltensregeln:

„Zum Glück kommen hier viele unterschiedliche Menschen zusammen. Leider wissen nicht alle, wie man sich respektvoll verhält. Einige nerven durch ihr sexistisches, homophobes, aggressives, störendes oder belästigendes Verhalten.

Wenn du dich in diesem Sinne genervt fühlst, oder etwas Derartiges beobachtest, dann wende dich bitte an das Einbaumöbel-Team, (frag hinter der Bar)!“⁶³

⁶² 1bm.at 2019

⁶³ Verhaltensregeln im Kulturverein Einbaumöbel



Abbildung 29: Kulturverein Einbaumöbel, 2012, www.facebook.com/einbaumobel/

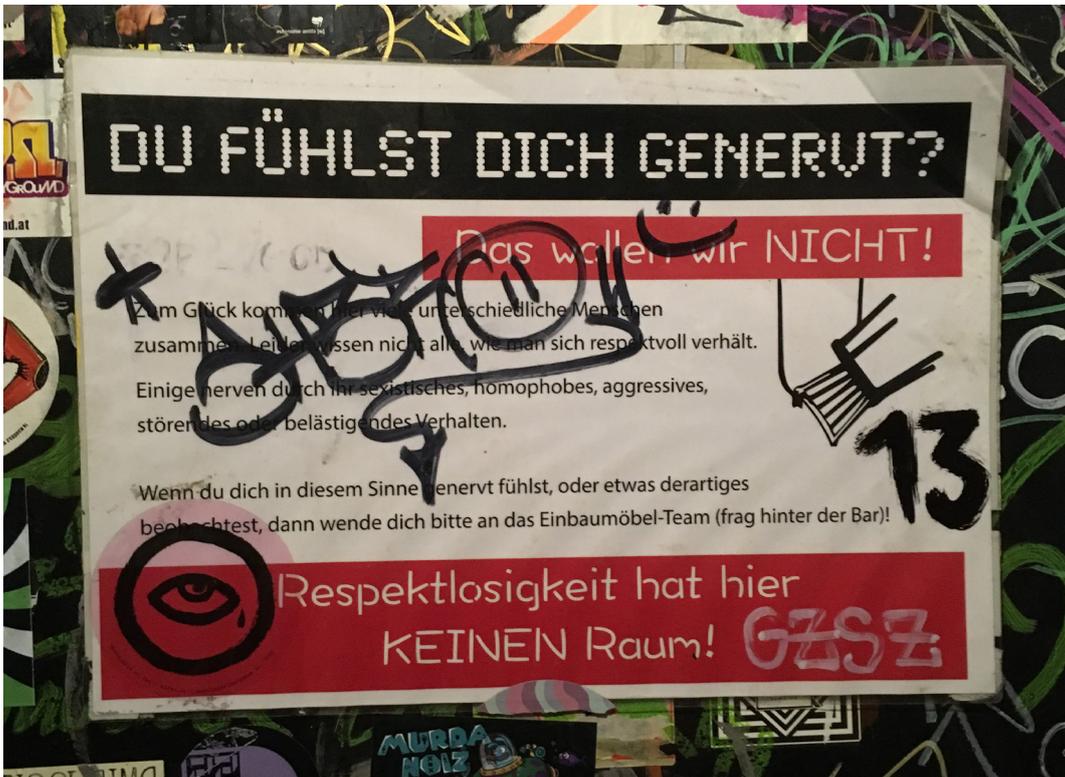


Abbildung 30: Verhaltensregeln im Kulturverein Einbaumöbel, eigene Aufnahme, 2019

Sicherstellen der Zugänglichkeit

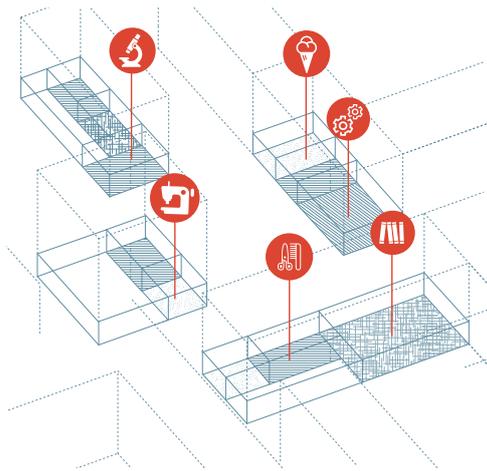
Eine gut funktionierende, diverse Nachbarschaft ist nicht davor gefeit, ihre *inklusiven* Eigenschaft zu verlieren. Erfolgreiche Funktionen können sich vermehren und weniger erfolgreiche Funktionen und sozial Schwache Gruppen verdrängen. Das Angebot und die soziale Struktur werden monolithischer, der Ort zu einer *Insel*. In diesem Fall intervenieren idealerweise städtische Institutionen, um diese Balance zu erhalten. Zusätzlich muss in zu Monofunktionalität tendierenden Orten, die physische Zugänglichkeit über ein gemeinsames Verkehrsnetz und über mehrere Zugänge gewährleistet werden, um die Kommunikation und Verbindung zwischen den einzelnen Orten innerhalb der Stadt zu ermöglichen.⁶⁴

Für die Planung und später, Belegung des öffentlichen Raums sehen Konzepte aktueller Wettbewerbsbeiträge für Stadtentwicklungsprojekte *Zugänglichkeit* als Schlüssel für den erfolgreichen Stadtraum. Im Wettbewerbsbeitrag des Architekturbüros *superwien architektur* für das Quartier *Seeterrassen* des Wiener Stadterweiterungsgebiets *Seestadt Aspern*⁶⁵, finden sich organisatorische Konzepte, die diese Zugänglichkeit sicherstellen sollen:

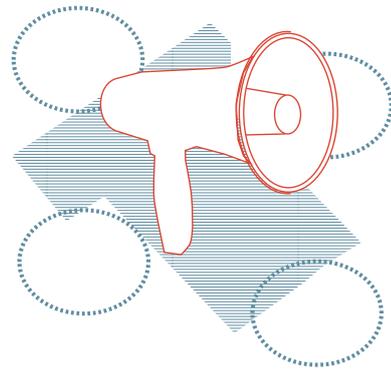
1. Nutzungsmix kommerziell und nicht-kommerziell orientierter Einrichtungen durch differenzierte Mieten und *finanzielle Ausgleichsmodelle*.
2. BürgerInnenaktivierung und partizipative Prozesse, sowie Zwischennutzung, um die Akzeptanz des entstehenden Stadtteils zu erhöhen.
3. Quartiersmanagement als Informationsstelle und als KuratorInnen zur kulturellen Identitätsstiftung und Aktivierung lokaler AkteurInnen.
4. Qualitätsbeirat zur *Wahrung des urbanen Regelwerks* (Stadtgestalt, Gebäudehöhen, Gestaltungsregeln, Funktions- und Raumprogramme). Vorlage verpflichtender Nutzungskonzepte, inklusive architektonischem Gestaltungskonzept zukünftiger EigentümerInnen und MieterInnen.

⁶⁴ Vgl. Kees Christiaanse on open cities 2009

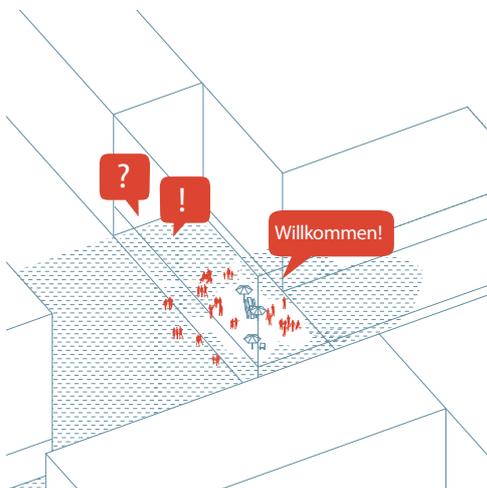
⁶⁵ www.architekturwettbewerb.at 2018



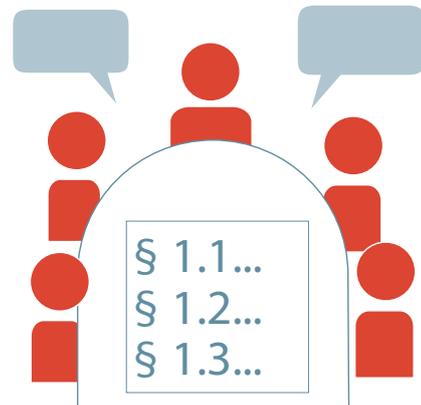
(1) Balance der Nutzungen



(2) Aktivierung lokaler Pioniere



(3) Quartiersmanagement



(4) Quartiersbeirat

Abbildung 31: Das urbane Regelwerk – Wettbewerb Seeterrassen, superwien architektur, 2019

Zugänglich Gestalten – am Beispiel Haus der Statistik Berlin

Integriertes Werkstattverfahren – Offene Planung

Zehn Jahre lang stand das Haus der Statistik mitten in Berlin leer. Eine Gruppe von AktivistInnen formierte die *Initiative Haus der Statistik* verhinderte den Verkauf an InvestorInnen und damit den geplanten Abriss des Areals. Das Land Berlin hat das Areal 2017 vom Bund erworben und ein gemeinwohlorientiertes Projekt ausgerufen.

Schon am Beginn des Planungsprozesses bestand die Beteiligung der *Stadtgesellschaft*, also der BürgerInnen. In Hervorgegangen aus der *Initiative Haus der Statistik* vertritt die Entwicklungsgenossenschaft *ZUSammenKUNFT Berlin eG (ZKB)* die Interessen der zukünftigen NutzerInnen.

Neben der staatlichen Immobilienentwicklungsgesellschaft *BIM*, der kommunalen Wohnbaugesellschaft *WBM*, der *Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen* und dem Bezirksamt (Rathaus) war die *ZKB* gleichwertiges Mitglied des Projektentwicklungsteams *Koop5*.⁶⁶

Ausgewiesenes Ziel der *Koop5* ist die gemeinwohlorientierte Entwicklung des Areals des *Haus der Statistik*. Zum Gebäudebestand (46.000 m²) kommen 70.000 m² Neubau. Neben Flächen für die Stadtverwaltung (Rathaus), entstehen 300 *bezahlbare Wohnungen*, sowie Gewerbeflächen, deren Entwicklung an Vorstellungen (*Gemeinwohl*) der *ZKB* gebunden ist.⁶⁷

Die Entwicklung des Bebauungsplans wurde in Form eines sog. *integrierten städtebaulichen Werkstattverfahrens* innerhalb von sechs Monaten umgesetzt. MitarbeiterInnen der *ZKB* organisierten die BürgerInnenbeteiligung. Am Areal stand dafür die *Mitmachzentrale* als Raum für die wöchentlichen Veranstaltungen zur Verfügung. Zu den Aufgaben der *ZKB* zählten auch die Bespielung der sozialen Medien, Erstellung von Postwurf-Sendungen und die laufende Kommunikation des Planungsstandes in verständlicher Weise an die Öffentlichkeit.⁶⁸

In der *Werkstatt* präsentierten die drei am Werkstattverfahren teilnehmenden Bürogemeinschaften ebenfalls regelmäßig ihren Arbeitsstand der Öffentlichkeit.

⁶⁶ Vgl. Initiative Haus der Statistik, Ein neues Leben für das Haus der Statistik 2019

⁶⁷ Vgl. ebd.

⁶⁸ Vgl. Initiative Haus der Statistik, hausderstatistik.org 2018



Abbildung 32: „Mitmachzentrale“ - Werkstatt Haus der Statistik, hausderstatistik.org, 2018

Partizipation der Stadtgesellschaft - Formate der Mitwirkung

Innerhalb des sechs Monate dauernden *integrierten Werkstattverfahrens* fanden in der *Werkstatt Haus der Statistik* fünf unterschiedliche, formelle und informelle Formate der BürgerInnenbeteiligung statt:⁶⁹

1. *Kolloquien*

In insgesamt vier Kolloquien präsentierten die Planungsbüros ihre Entwürfe der Öffentlichkeit und dem GutachterInnen-Gremium

2. *Planungslabor*

Dieses Format fand dreimal statt. Die Planungsbüros, VertreterInnen der *Koop5* und interessierte BürgerInnen konnten gemeinsam themenspezifisch die Entwürfe diskutieren. Themen waren unter anderem die Erdgeschossnutzung, öffentliche Flächen, Mobilität und Bebauungsdichte.

3. *Workshops*

Regelmäßige Workshops zu spezifischen Themen wurden abgehalten und das generierte Wissen als Input in das Planungsverfahren getragen.

4. *Café Statistik* und *Plantisch*

Wöchentlich, dienstags und mittwochs konnten sich interessierte BürgerInnen über den aktuellen Planstand und Möglichkeiten der Mitwirkung informieren.

Freitags boten ihnen die *Plantische* die Möglichkeit ihre Ideen und Pläne vorzustellen. Die Erkenntnisse aus den Workshops wurden zusammengefasst und die Entwürfe vertieft diskutiert.

5. *BürgerInnen-Delegierte*

Ein Viertel des stimmberechtigten GutachterInnen-Gremiums⁷⁰, das über die Entwürfe der Planungsbüros abstimmt, sind vier *BürgerInnen-Delegierte*. Diese wurden bei einem Vernetzungstreffen von den anwesenden BürgerInnen aus einem Pool von 44 BewerberInnen ausgewählt.

⁶⁹ Vgl. Initiative Haus der Statistik, hausderstatistik.org 2018

⁷⁰ Vgl. Initiative Haus der Statistik, Mitglieder des Obergutachter:innengremiums 2018



Abbildung 33: BürgerInnen-Delegierte, hausderstatistik.org, 2018

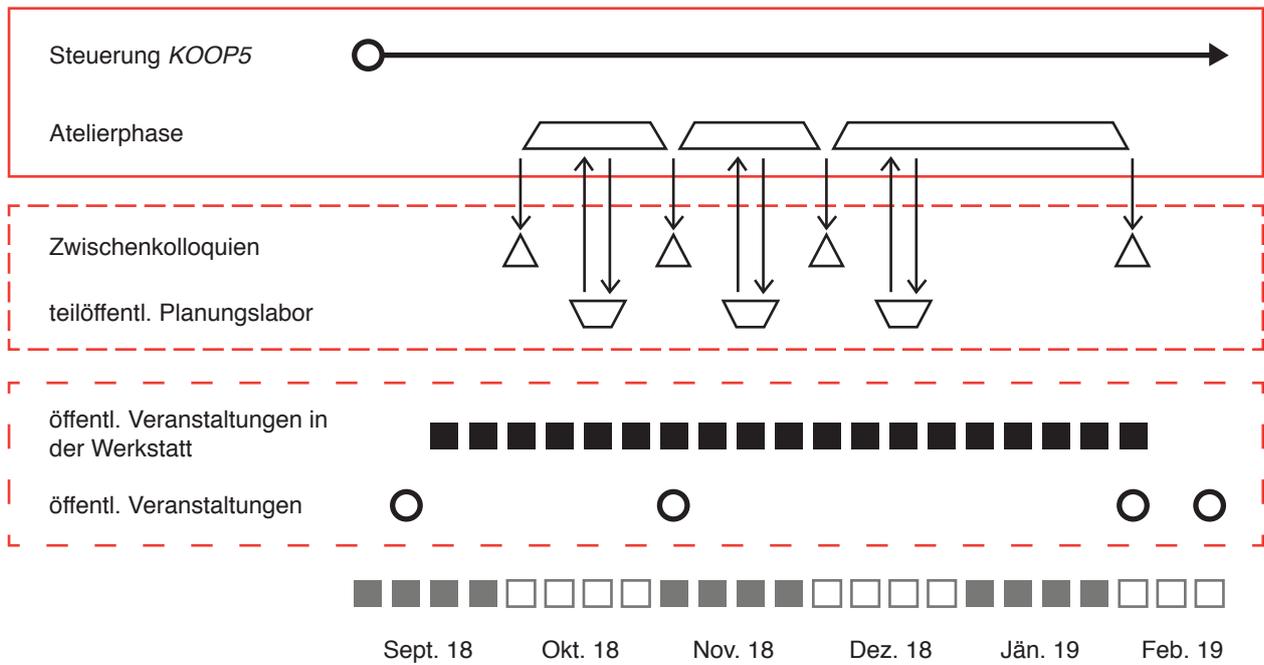


Abbildung 34: Integriertes Werkstattverfahren - Haus der Statistik

Gemeinschaftliches Zusammenleben - die urbane Villa

Theorie

Der Entwurf von *Dogma* untersucht die Möglichkeiten gemeinschaftlichen Zusammenlebens. Sie bedienen sich dabei der Villa als Typologie, da sie mit ihrem Entwurf jene ideologischen Prämissen infrage stellen, wofür die Villa als solche über ihre geschichtliche Entwicklung hinweg steht. „*Was einmal Sinnbild für Privileg und strenge häusliche Hierarchie war*“, soll der Entwurf in einen Raum verwandeln, „*in dem sich gemeinschaftliches Leben entfalten kann*“. „*Was einst Inbegriff von Privateigentum war*“, soll in einen Raum übergeführt werden, „*in dem gemeinschaftliches Eigentum endlich Wirklichkeit wird*.“⁷¹

In unserer kollektiven Vorstellung ist das Haus ein Zufluchtsort und ein Ort der Ruhe und steht im Gegensatz zum Arbeitsplatz im Büro oder in der Fabrik. Es wird als reine Wohnstätte verstanden, Arbeit findet traditionellerweise außerhalb statt. In seiner Tradition als romantisierte Vorstellung vom Landleben verschleiert der Haustyp *Villa* in seiner Existenz die tatsächlich sehr arbeitsintensive Realität der Landbevölkerung.

Das Erbe der Villa hat das Einfamilienhaus angetreten. Die Institution der Kernfamilie und der Erwerb von Grund- und Hauseigentum sind zwei Grundvoraussetzungen, die das Einfamilienhaus bedingen. Die ArchitektInnen von *Dogma* stellen mit ihrem Entwurf diese Ideologie zur Disposition. Die *urbane Villa* ist für die NutzerInnengruppe *KünstlerInnen* entworfen, da diese als Freiberufler auch Orte der Hausarbeit und der Reproduktion als improvisierte Arbeitsräume nutzen. Die Grenze zwischen den eigenen vier Wänden als Rückzugsort und Ort der Reproduktion im Gegensatz zu Orten der Produktion, also der Lohnarbeit, verschwimmt.⁷²

⁷¹ Vgl. *Dogma und Realism Working Group* 2018, S. 158

⁷² ebd., S. 154



Abbildung 35: Communal Villa - Villa Suburbana, Dogma, 2017, hiddenarchitecture.net



Abbildung 36: Lageplan Villa Urbana und Villa Suburbana, Dogma, 2017, hiddenarchitecture.net

Konzept und Entwurf

Für ihren Entwurf der urbanen Villa legen Dogma einige Kriterien fest:

1. Die Villa ist ein Gemeinschaftshaus, dessen Besitz durch ein alternatives Eigentumsmodell geregelt ist – *Mietshäuser Syndikat*.
2. Die Villa soll auf gegenwärtig ungenutzten Flächen gebaut werden, die im Flächenwidmungsplan nicht ausgewiesen sind. Die Grundstücke sind an den äußeren Rändern von Wohngebieten oder entlang von Eisenbahn-Infrastrukturen zu finden und stehen meist im Eigentum von öffentlichen Institutionen.
3. Introvertierte Charakter des Gebäudes.
4. Die Form der Villa ist unabhängig vom Kontext, damit „sie sich in verschiedene Situationen einfügen kann“.
5. Kostengünstige Bauweise durch industrielle Vorfertigung und den Verzicht auf die meist teure Ausbauphase eines Gebäudes. Ihre Absicht ist es, dass schon durch den Rohbau allein „*ein bequemer Raum zum Wohnen entsteht*“.⁷³

Das Raumprogramm ist auf eine Maximierung der Gemeinschaftsflächen ausgelegt, diese sind von den Individualräumen durch sog. *bewohnbare Wände (rot markiert)* getrennt. In ihnen finden sich *dienende Funktionen*, wie Badezimmer, Stauraum und Bücherregal, aber auch eine Schlafnische. Der Zentralraum lässt sich so von einem großen, offenen Gemeinschaftsraum in eine Reihe kleinere, unabhängige Einzelräume durch mobile Trennwände unterteilen.⁷⁴

⁷³ Vgl. Dogma und Realism Working Group 2018, S. 159ff

⁷⁴ Ebd., S. 161f

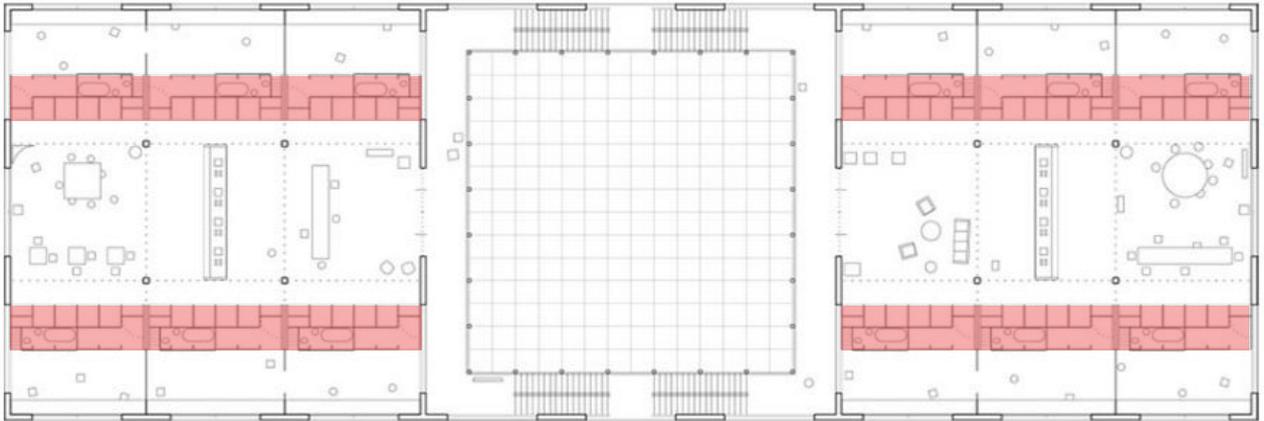


Abbildung 37: Grundriss Communal Villa - Villa Urbana, Dogma, 2017, hiddenarchitecture.net

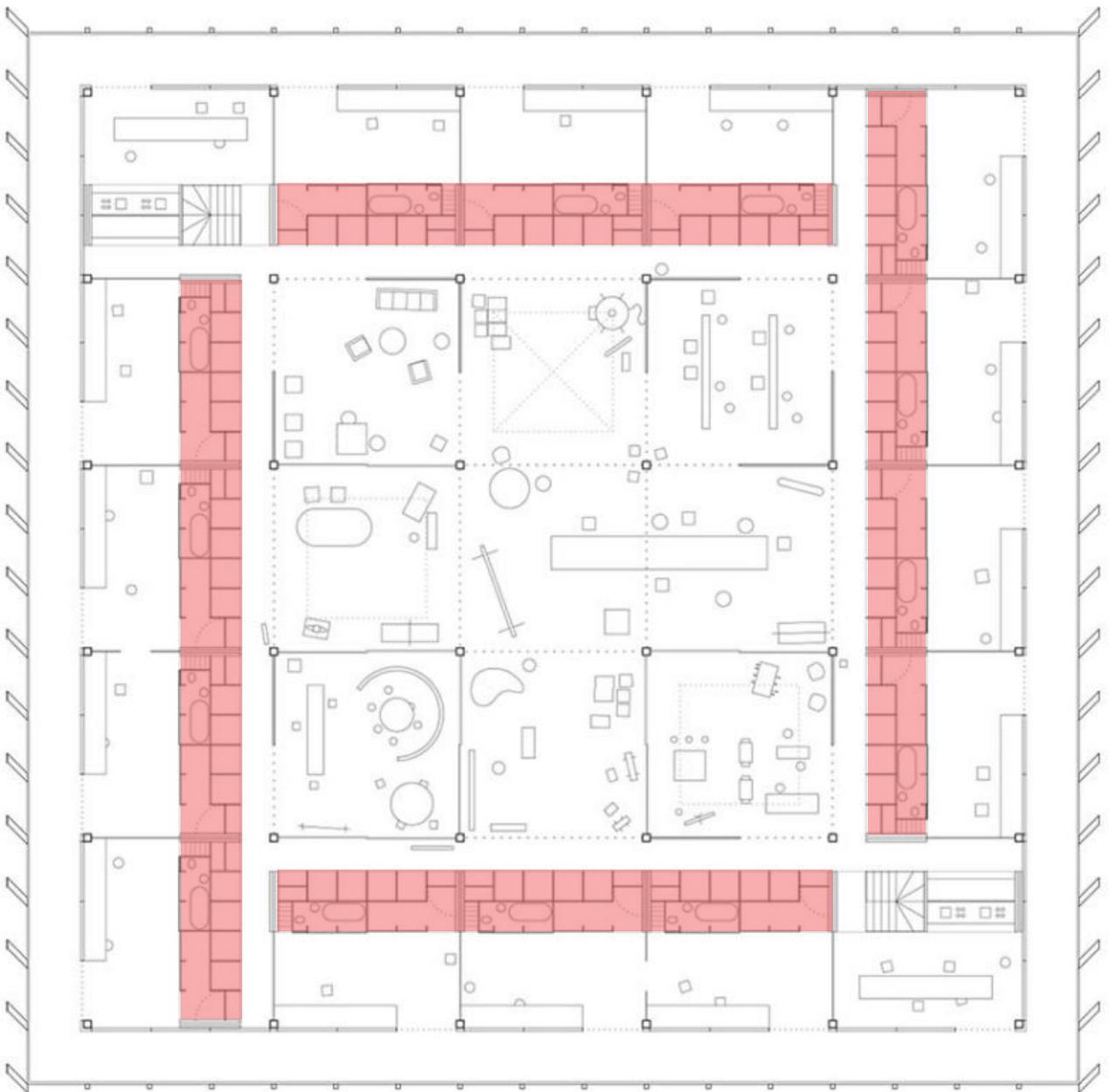


Abbildung 38: Grundriss Communal Villa - Villa Suburbana, Dogma, 2017, hiddenarchitecture.net

III A - PRACTICE

Bauplatz



Abbildung 39: Foto Gleisharfe, eigene Aufnahme, 2019



Abbildung 40: Foto Linke Bahngasse, eigene Aufnahme, 2019



Abbildung 41: Foto Am Stadtpark, eigene Aufnahme, 2019



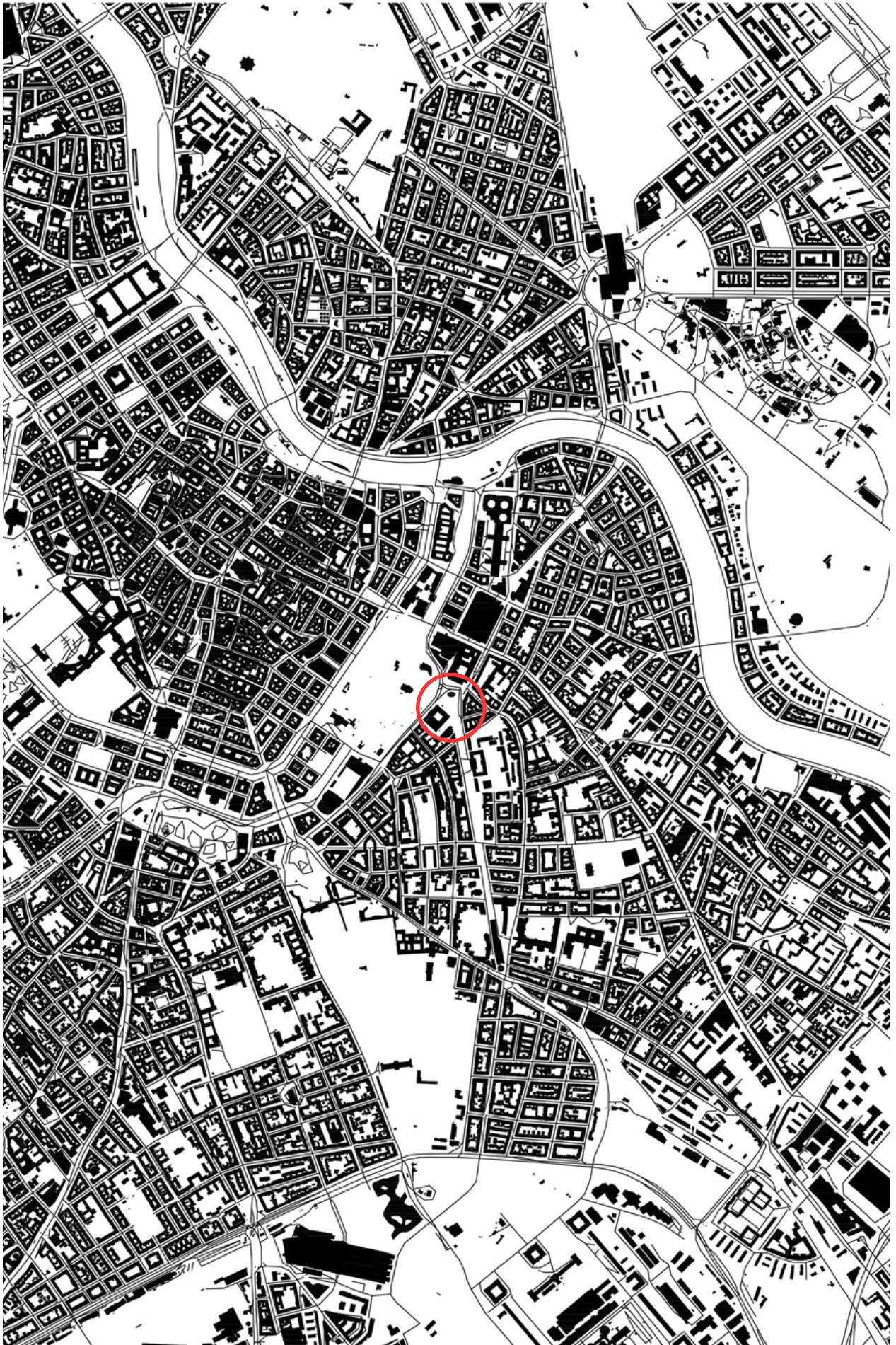
Abbildung 42: Foto Rechte Bahngasse, eigene Aufnahme, 2019

Lage

Der Standort des Projekts liegt im 3. Wiener Gemeindebezirk an der Grenze zur Ringstraße und damit zum 1. Bezirk. Der Bauplatz überspannt die südliche Gleisharfe des Bahnhofs *Wien-Mitte*. Er grenzt im Osten an den Stadtpark, im Norden bildet er das Gegenüber des *Raiffeisen Bank International* Haupt Quartiers, im Süden der Nachbar der *Universität für Musik und darstellende Kunst (mdw)* und im Osten findet sich die *Münze Österreich* als sein Gegenüber. Die erweiterte Umgebung beherbergt großteils Wohnnutzung (*Altbauten*). In der Nachbarschaft dieser sehr unterschiedlichen Bebauungsstrukturen, stellt das gewählte Projektgebiet eine Lücke in der Stadt dar.

Die Gleisharfe ist ein Abschnitt des *Wiener Neustädter Kanals*. Dieser wurde 1803 als Transportweg für von Pferden gezogene, schmale Holzschiffe errichtet, um Steinkohle aus Ödenburg (heute Sopron, Ungarn) nach Wien zu verfrachten. Seit der Fertigstellung des Bahnhofs *Hauptzollamt* 1899 (heute: *Wien-Mitte*) wird der Kanal für die Trassenführung der S-Bahn genutzt.⁷⁵ Heute ist der Standort eine städtische Restfläche, die als Teil des offenen S-Bahn-Kanals zwischen den Haltestellen *Rennweg* und *Wien-Mitte*, eine Schneise durch den 3. Bezirk zieht.

⁷⁵ Vgl. Historischer Rückblick - Projekt Wien-Mitte 2009



Plan 1: Schwarzplan Wien

Nachbarschaft

Stadtpark

Die Parkanlage ist mit ca. 65.000 m² die größte im Zentrum der Stadt. Der hier oberirdisch verlaufende Wienfluss teilt den im englischen Landschaftsstil gestalteten Stadtpark in zwei Hälften, die durch zwei Brücken miteinander verbunden sind. Die vielen Denkmäler und verzweigten Wege laden TouristInnen und Einheimische zum Spazieren ein. Ebenso Teil des Raumprogramms sind große Spielplatzflächen, ein öffentlicher Kindergarten und ein Restaurant mit Alt-Wiener Küche. Der *Kursalon Wien* an der westlichen Ecke des Parks dient als privater Veranstaltungsort für unterschiedlichste Events, wie klassische Konzerte, Bälle und Hochzeiten.

Gleisharfe

Grundsätzlich ist der S-Bahn-Kanal eine Schneise und damit eine Barriere, die sich von Rennweg bis Wien-Mitte zieht, wobei sich auf der Höhe des Stadtparks die Gleise auffächern, um die Bahnsteige anzufahren und so die Barriere hier zu einem Loch vergrößern.

Münze Österreich

Zur Rechten Bahngasse grenzt sich das Grundstück der Münze durch einen Zaun ab, ebenso verläuft hier ein Höhengsprung, der am markantesten im Hinterhof des Hauptgebäudes auffällt. An der nördlichen Ecke bildet das Grundstück einen, ebenfalls abgezäunten, Grünraum. Der verwachsene Bereich hat keine Funktion, an der angrenzenden Fassade finden sich lediglich die Auslässe der Haustechnik. Zwischen dem Grünstreifen und dem Gehsteig, Richtung Stadtpark, besteht eine Platzgestaltung, die den Eingang zum Gebäude markiert. Dieser Vorplatz steht für sich, eingezwickelt, als übriggebliebene Fläche.

Raiffeisen Bank International:

Im Norden, gegenüber des Bauplatzes steht das Hochhaus der *Raiffeisen Bank International* Zentrale mit einer Höhe von rund 55 m. Ein etwas verlassener Vorplatz zur stark befahrenen Straße Am Heumarkt passt zum geschlossenen Gesamteindruck des Gebäudes. Angeschlossen am Hauptgebäude ist über 2 Verbindungsbrücken der 8-stöckige Bürobau die Welle am Stadtpark von *Hans Hollein*.



- | | |
|---|-------------------------------------|
| 1. Wien-Mitte | 9. Öffentlicher Kindergarten |
| 2. Franziskus Spital | 10. Restaurant |
| 3. Hotel - Hilton Vienna | 11. Kursalon Wien |
| 4. Raiffeisen Bank International | 12. Hotel - InterContinental |
| 5. Die Welle | 13. Eislaufverein |
| 6. Hotel - Goldene Spinne | 14. Konzerthaus |
| 7. Universität für Musik und darstellende Kunst | 15. Akademietheater |
| 8. Münze Österreich | 16. Museum für angewandte Kunst MAK |

Universität für Musik und darstellende Kunst

Die *Universität für Musik und darstellende Kunst (mdw)* ist eine der weltweit größten und renommiertesten Universitäten für Musik, Theater und Film. Seit den 1990er Jahren befindet sie sich am Standort der ehemaligen veterinärmedizinischen Universität. Das Campus-Areal wurde seither ständig ausgebaut und bietet viel Freiraum. Die Universität zählt rund 3.000 Studierende und hat um die 1.260 Beschäftigten. Die *mdw* präsentiert jährlich über 1.300 künstlerische und wissenschaftliche Veranstaltungen und ist somit Österreichs größter Kulturveranstalter.⁷⁶

Der Vorplatz wurde, durch die teilweise Überplattung des S-Bahn-Kanals, erweitert. Es wurde so ein direkter Zugang von der gegenüberliegenden Seite des Kanals möglich, inklusive Sitzgelegenheiten fürs Grätzel und *City-Bike-Station*.

Hotel - Goldene Spinne

Direkt neben dem Bauplatz an der Nordöstlichen Spitze, in den Altbauten an der gegenüber liegenden Straßenecke, befindet sich seit Anfang des 20. Jahrhunderts das *Stundenhotel Goldene Spinne*. „Die Zimmer im Erdgeschoss und Mezzanin sind für Schäferstunden reserviert, weiter oben wohnen kulturbeflissene Japaner, deutsche Städtereisende und Amerikaner auf *Good-Old-Europe-Besuch*.“⁷⁷

⁷⁶ Vgl. www.mdw.ac.at 2018

⁷⁷ Bovelino 2013



Abbildung 43: Bauplatz Gleisharfe, google.at/maps, 2019

Verkehrsknotenpunkt

Zu Fuß – Linke Bahngasse

Als Verbindung zwischen dem Universitäts-Campus der *mdw* und Stadtpark, bzw. öffentlichen Verkehrsmitteln (*Wien-Mitte*) ist der Ort momentan ein *Niemandsland*. Studierende und Personal der *mdw* bewegen sich entlang der Linken Bahngasse zum Universitäts-Campus, Richtung *Wien-Mitte*, oder Richtung Stadtpark. U-Bahn und Straßenbahnhaltestellen finden sich Richtung Norden bei *Wien-Mitte*. Die Baulücke bietet einen freien Blick, jedoch drückt sie die VerkehrsteilnehmerInnen an den Rand des Raumes. FußgängerInnen bewegen sich am Gehsteig zwischen geparkten Autos und Mülltonnen, die an den Randmauern der Gleisharfe aufgestellt sind.

Fahrrad - Rechte Bahngasse

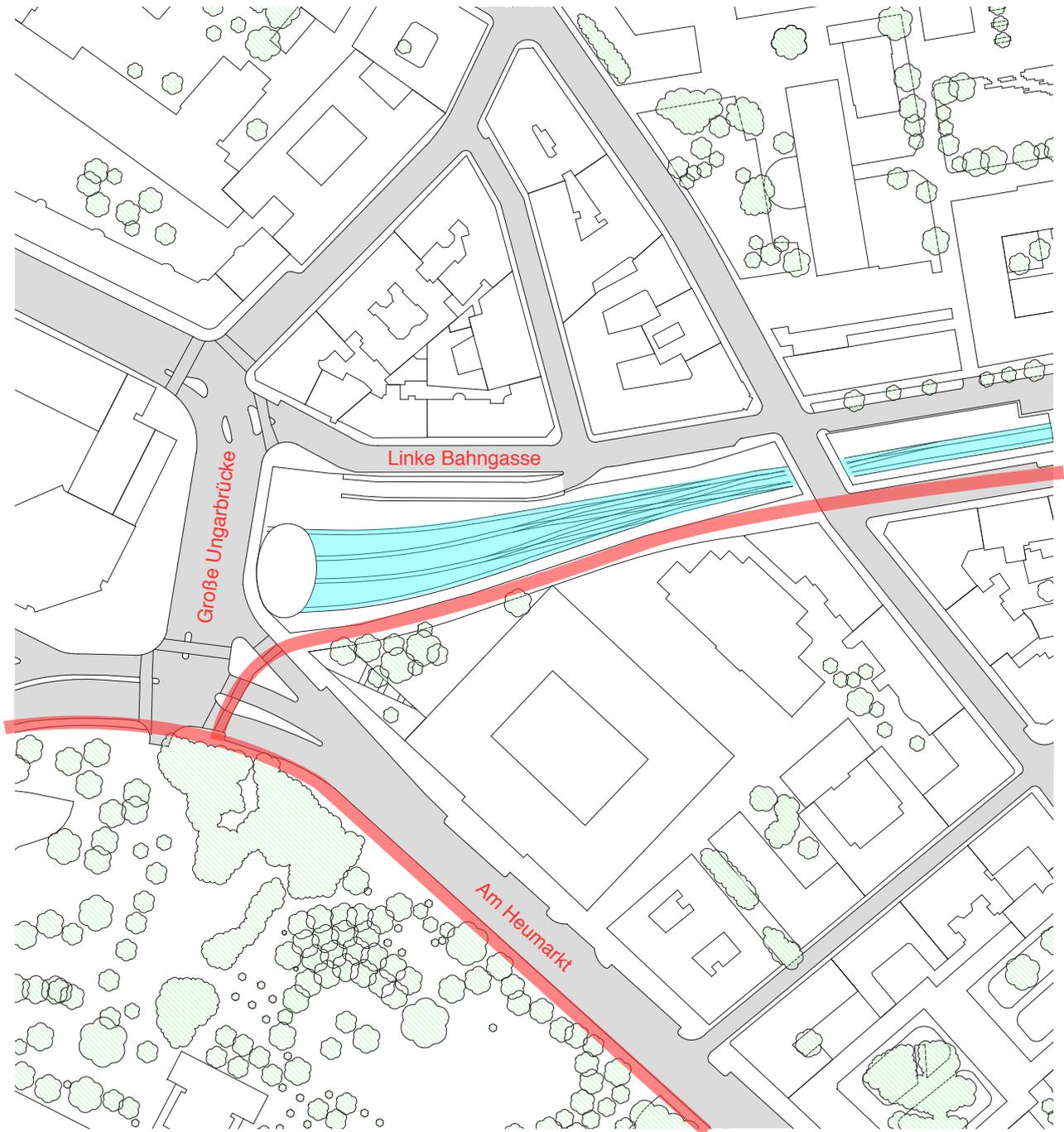
RadfahrerInnen kreuzen die *Beatrixgasse* entlang der *Rechten Bahngasse*, um relativ verkehrsberuhigt Richtung Rennweg zu fahren, oder die Ampelkreuzung *Am Heumarkt* Richtung Stadtpark zu queren.

S-Bahn

Die S-Bahn bietet eine direkte Verbindung zum Flughafen Wien Schwechat, den man so innerhalb von 16 bzw. 23 Minuten erreicht. Am Bauplatz befindet sich der Hinterausgang der S-Bahn. Der oberirdische Eingang, momentan das einzige Gebäude am Standort, folgt abhängig von der vertikalen Erschließung der Bahnsteige, funktionalen und ökonomischen Überlegungen und wirkt dabei formal deplatziert. Aus Mangel an Platz und aufgrund fehlender Attraktivität für die BenutzerInnen, sind hier lediglich Fluchtstiegen und weder Rolltreppen noch Lifte situiert. Der Ausgang des Gebäudes führt direkt auf die *Große Ungarbrücke*.

KFZ

Am Verkehrsknoten Große Ungarbrücke-Stadtpark findet sich eine ampelgeregelt, mehrspurige Fahrbahn, die in beiden Richtungen befahren wird. Diese Verkehrssituation potenziert die Barrierewirkung des S-Bahn-Kanals. Der hohe Lärmpegel, sowie die Geruchsbelästigung stellen eine immense Beeinträchtigung des städtischen Raums dar.



■ S-Bahn ■ Straße ■ Fahrrad

Plan 3: Umgebung und Verkehr - 1:2.000

Bebaubarkeitsstudie

Resolutionsantrag zum Hochhauskonzept und Masterplan Glacis

Aufgrund der Entwicklung am Heumarkt und der, damit einhergehenden Diskussion um das Wiener Weltkulturerbe, wurde am 5. Mai 2017 ein Resolutionsantrag beschlossen, der sicherstellt, dass in den durch den *Masterplan Glacis* besprochenen Bereichen keine neuen Hochhausprojekte geplant werden und „*dass, diesem Bekenntnis widersprechende Interpretationen der thematischen Leitbilder Masterplan Glacis und Hochhauskonzept nicht zulässig sind.*“⁷⁸

Maximales Volumen

Lt. *Wiener Bauordnung* sind Hochhäuser Gebäude, deren Höhe 35 m, gemessen vom tiefsten Anschlusspunkt des Geländes, überschreitet.⁷⁹ Dem Beschluss des Gemeinderats folgend, ist somit die Gebäudehöhe auf 35 m limitiert.

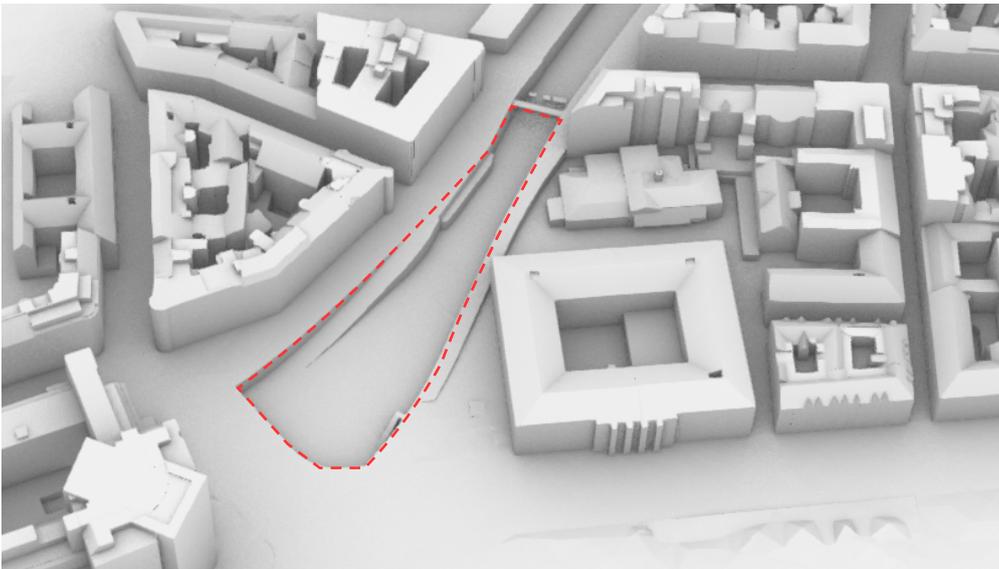
In weiterer Folge wird das maximale Volumen durch die Belichtungsregeln der Wiener Bauordnung eingeschränkt. Der Lichteinfall muss zu Liegenschaften im Nahbereich (bis 30° seitlich verschwenkt) gewährleistet sein. Bei der Bildung der Lichtprismen ist der vorhandene Baubestand auf der eigenen Liegenschaft, und die zulässige Bebauung der angrenzenden und gegenüberliegenden Liegenschaft zu berücksichtigen.⁸⁰

Da der Bauplatz im Gefälle situiert ist, besteht die Möglichkeit, über den Messpunkt für die maximale Gebäudehöhe mit der MA37-Baupolizei zu verhandeln. So könnte sich die Gebäudehöhe je, nach Messpunkt noch um 1 bis 2 m erhöhen. Ein weiteres Mittel zur Flächenmaximierung ist die Ausgestaltung von Erkern über der Baulinie/Baufluchtlinie. Der vorliegende Entwurf verzichtet auf die beiden vorgenannten Varianten zur Maximierung des Volumens.

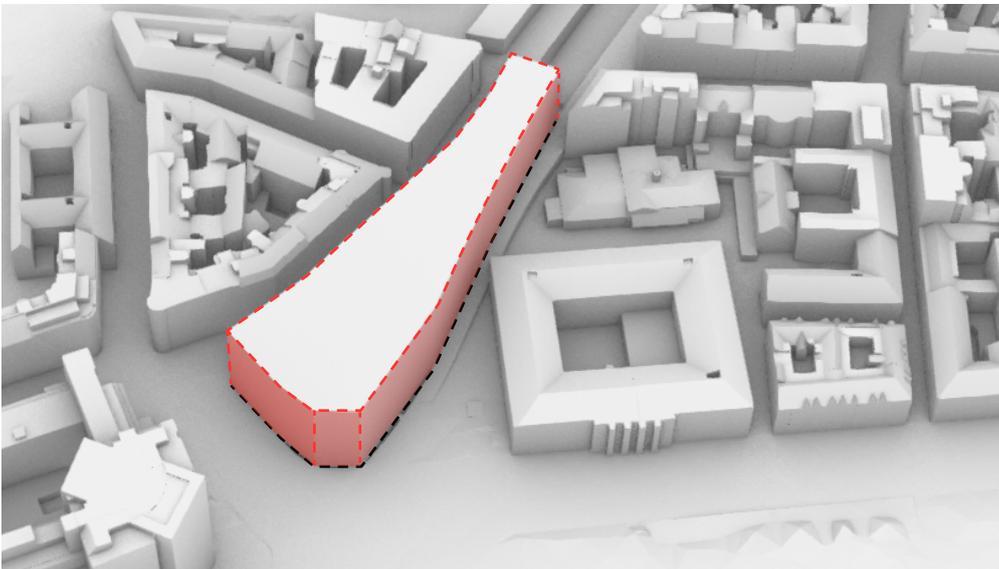
⁷⁸ Vgl. Resolutionsantrag über Schutz und Entwicklung des historischen Stadtzentrums der Stadt Wien 2017

⁷⁹ Vgl. § 7f Abs. 1, Bauordnung für Wien 2018

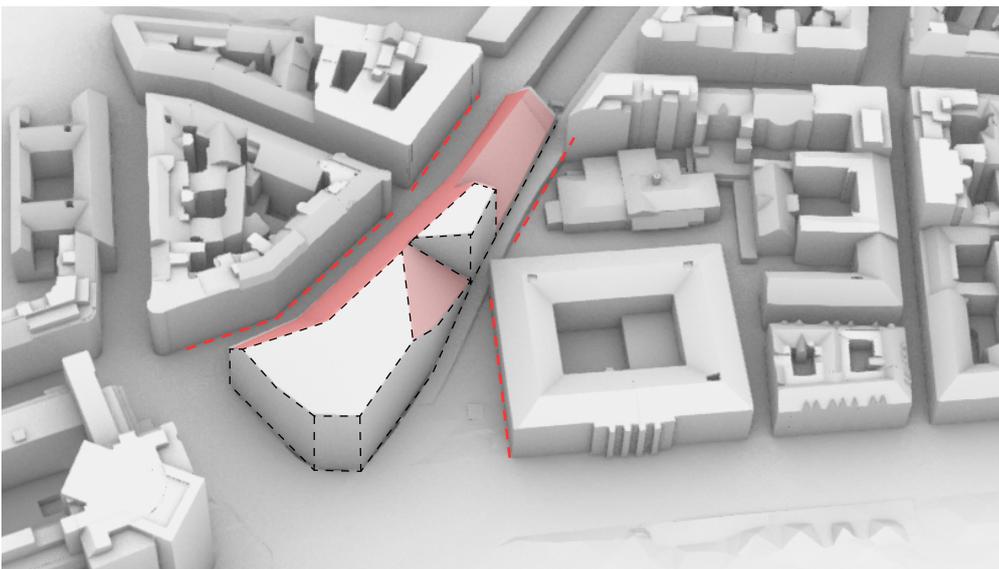
⁸⁰ Vgl. § 106 Abs. 2, ebd.



Grundstücksgrenzen



Maximale Gebäudehöhe = 35,0m



Lichteinfall 45° (30° seitl. verschwenkt)

Abbildung 44: Bauliche Nutzbarkeit - Volumen Entwicklung

Best Practice - Projekt über dem Gleis zum Vergleich

Althan Quartier - ARTEC

Der Bau des Franz-Josefs-Bahnhofs in Wien hat in den 70er Jahren die bestehenden Gründerzeit-Bebauung bereits um ca. das Doppelte überragt. Die bestehende, hohe, bandförmige Struktur auf einer Länge von über 300 m steht als Schneise im 9. Bezirk.⁸¹

Beim ausgelobten Wettbewerb hat sich der Entwurf des Architekturbüros *ARTEC* durchgesetzt. Als einziges Projekt von 30 schlägt der Entwurf keine Hochhausentwicklung, sondern eine terrassierte bandförmige Struktur vor.⁸²

Der Entwurf der Architekten bezieht sich auf einen Teil des Gesamtareals des Bahnhofs. Hinter dem Büro und Bahnhofsgebäude (Karl Schwanzer) erstreckt sich der Entwurf der beiden terrassierten Gebäude (Gebäudehöhe: 41 m und 54 m), die einen Grünraum umschließen. Auf der Gleisüberplattung, 9 m über dem Straßenniveau erreicht man über Stufen diesen inneren Hochpark. Die Zugänge zum Areal befinden sich an der gedachten Fortsetzung der auftreffenden Straßenzüge. Das Areal nimmt neben den Straßenachsen auch deren Proportionen an. So öffnen sich die Zugänge des Hochparks straßenbreit und sechs Geschosse hoch.

Das Raumprogramm sieht in den Ebenen 1 bis 4 eine Mischnutzung vor. Ab Ebene 5 sind aufgrund der Qualitäten wie Aussicht und Ruhe, Wohnungen vorgesehen.⁸³

*"Das zurückspringende Terrassenhaus knüpft an eine für Wien typische Bauform an. Schon Adolf Loos hat in den Zwanzigerjahren damit gearbeitet, und das wohl prominenteste Wiener Beispiel dafür ist der Wohnpark Alterlaa von Harry Glück. Durch die Terrassierung schaffen wir hochwertige Wohnungen mit attraktiven Freiräumen, maximale Belichtung sowie eine optisch reduzierte Erscheinungsform in der Stadt."*⁸⁴ - Architektin Bettina Götz, ARTEC

⁸¹ Vgl. artec-architekten.at 2018

⁸² Vgl. Kühn 2018

⁸³ Vgl. artec-architekten.at 2018

⁸⁴ Czaja 2018

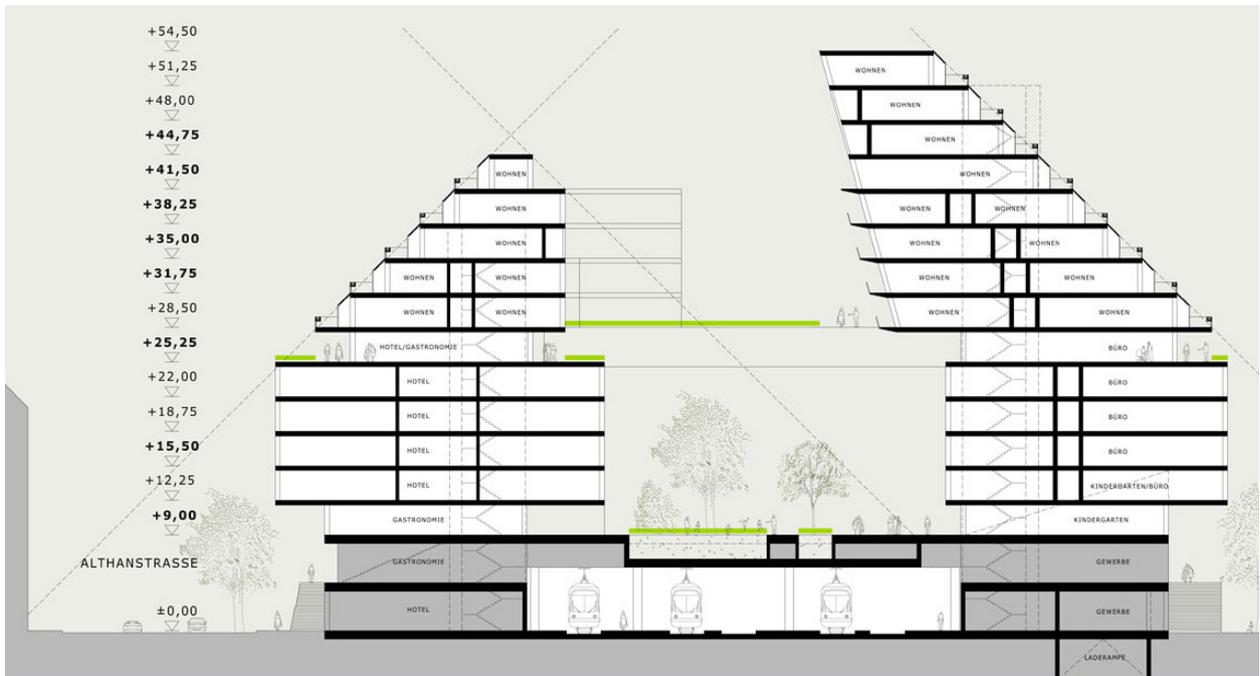


Abbildung 45: Schemaschnitt - Althan Quartier, ARTEC Architekten, 2018



Abbildung 46: Althan Quartier Visualisierung, diepresse.com, ZOOM Visual Project GmbH, 2018

Zwischenspiel



Das Hotel

Der Ort Hotel

Zunächst soll der Raum „*Hotel*“ grundsätzlich begriffen werden. Dafür bediene ich mich der Auseinandersetzung *Marc Augès*‘ mit dem *Ort* bzw. *Nicht-Ort*.

Augè unterscheidet den anthropologischen Ort und den *Nicht-Ort*. Er sieht dieses Paar aber nicht als Gegensatz, sondern als Maßstab für den sozialen und symbolischen Charakter eines Raumes. Orte können sich auch dort bilden, wo andere nur einen *Nicht-Ort* sehen. Ein anthropologischer Ort ist nach seiner Definition, jeder Raum, der nachhaltig von sozialen Beziehungen oder von einer gemeinsamen Geschichte geprägt ist. Eine solche Prägung findet sich seltener in Räumen die nur zeitlich vorübergehend oder als Durchgangsräume genutzt werden.⁸⁵

Nicht-Orte finden sich in Transitzonen (Flughäfen, Autobahnen, etc.), Supermärkten und Hotelketten. Orte, an denen niemand heimisch ist, die keine individuelle Identität stiften, keine gemeinsame Vergangenheit haben und keine sozialen Beziehungen erzeugen.

An *Nicht-Orten* teilen sich Menschen lediglich die gemeinsame Identität des Passagiers und Kunden. Der Raum des *Nicht-Ortes* befreit den Menschen gerade von seinen gewohnten Bestimmungen, der Mensch ist nur noch was er als Kunde oder Passagier tut und lebt.⁸⁶ Gefangen in der Kosmologie der *Nicht-Orte*, soll sich der Hotelgast gerade in jenen Räumen „*wie zuhause fühlen*“ (*home away from home*), deren Konstitution dies eigentlich nicht zulässt.

⁸⁵ Vgl. Augè 2014, S. 124f

⁸⁶ Ebd., S. 102f

„Der Raum des Nicht-Ortes schafft keine besondere Identität und keine besondere Relation, sondern Einsamkeit und Ähnlichkeit.“⁸⁷



Abbildung 47: Film Still - Lost in Translation, Sofia Coppola, USA/Japan, 2003

⁸⁷ Augè, Nicht-Orte, 1992, S. 104

Zahlen

Um ein Gefühl für den Hotelmarkt zu bekommen folgen ein paar Zahlen, erhoben vom Wiener Tourismusverband – *WienTourismus*.

Die Bettenzahl der Hotels in Wien beträgt rund 65.500 (2018). 2017 waren es rund 66.400, 2016 rund ca. 66.000. Zu den wichtigsten *Herkunftsmärkten* zählen, Deutschland, China, Russland, USA, im aufsteigenden Trend und Frankreich, Italien, Schweiz, Großbritannien und Spanien im Absteigenden. Im ersten Halbjahr 2018 ist mit 7,223.000 die Anzahl der Nächtigungen, im Vergleich zum Vorjahr um 4,1% gestiegen. Die Zahl der Ankünfte betrug im selben Zeitraum 3.345.000. Das entspricht einem Plus von 5,3% zum ersten Halbjahr 2017. Pro Ankunft wurden also 2,2 Nächte in Wien verbracht. In diesem Zeitraum betrug die durchschnittliche Zimmerauslastung 70%. 80% der Nächtigungen belegten internationale Gäste. Die Prognose der *WienTourismus* erwarten einen konstanten jährlichen Zuwachs an Nächtigungen von 4%.⁸⁸

In Wien fanden im Jahr 2018 über 4.000 Tagungen statt. Davon waren 1.314 Kongresse und 2.760 Firmenveranstaltungen. Die Zahl der TagungsteilnehmerInnen betrug mehr als 610.000, was einem Plus von 8% im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Ausschlaggebend dafür ist vor allem die gestiegene Teilnehmerzahl bei internationalen Kongressen. Jede achte Nächtigung war 2017 wegen eines Tagungsgastes.⁸⁹

⁸⁸ Vgl. UIV Urban Innovation Vienna GmbH 2018, S. 5ff

⁸⁹ Vgl. ebd., S. 10

„Die im Voraus oder im Nachhinein erfolgende Prüfung der Identität und des Vertrages stellt den Raum des modernen Konsums unter das Zeichen des Nicht-Ortes“⁸⁹



Abbildung 48: Rezeption Hotel Schani, www.hotelschani.com, 2018

⁸⁹ Augè, Nicht-Orte, 1992, S. 102



Analyse - Hotels im Vergleich

Mit einer subjektiven Auswahl von drei unterschiedlichen Hotels folgt ein grober Überblick über urbane Hotels. Es soll ein Gefühl vermittelt werden, wie es um die Hotelgestaltung steht.

Ausgewählt wurde das prestigeträchtig wirkende neue Hotel *The Public*. Entwickelt von einem berühmten Hotelier, umgesetzt von einem bekanntem Architekturbüro, in New York City.

Das zweite analysierte Hotel ist ein, in Wien angesiedeltes, mit aktuellen Marktforschungsinstrumenten entwickeltes, aktuellen Trends folgendem Projekt, das *Hotel Schani*. Als drittes Projekt gesellt sich das in unmittelbarer Nähe zum gewählten Bauplatz befindliche Hotel *InterContinental* dazu. Ein fast schon traditionelles, modernistisches Gebäude, dessen Sanierung und Umbau für große Diskussionen sorgt.

The Public

New York City, Lower Manhattan, 2017

Architekt: *Herzog & de Meuron*

Motto: „*Luxus für Alle*“

367 Zimmer

The Public versucht auf den aktuellen Trend der *Airbnb*-Konkurrenz mit einem aktualisiertem Hotelkonzept zu reagieren. Dabei schadet es sicher nicht, dass der Eigentümer *Ian Schräger* schon früher im Hotelgewerbe aufgefallen ist, so gilt er als Erfinder des *Boutique-Hotels*, das sich heute in Form von individuellen *Art-* und *Design-Hotels* als Kontrast-Angebot zur Hotelketten-Konkurrenz etabliert hat.⁹¹

Einsparungen im Service und damit beim Personal ermöglichen es, die Hotelzimmer günstiger anzubieten. Gleichzeitig spielt es die Stärken seiner Erdgeschosszone als Treffpunkt aus. Restaurant, Bar und Co-Working-Bereich kann ein klassischer *Airbnb*-Anbieter nicht zur Verfügung stellen. *The Public* generiert 35-45% seiner Einnahmen im *F&B*-Bereich (*food & beverage*), wohingegen der Hoteldurchschnitt in Manhattan bei 24% liegt. Gleichzeitig ist der Gewinn mit *F&B* rund 20% größer als in Hotels derselben Preisklasse.⁹²

Als die Architekten zum Projekt kamen, war das Volumen und die Gebäudeform schon festgelegt. Aufgabe war es, ein Hotel und Wohnungen zu realisieren. Der Stahlbetonskelettbau zeichnet sich in der Fassade ab. Große Fensterflächen werden durch einen Sichtbeton-Raster geteilt.⁹³ Über einen kleinen Vorgarten, für private Events, gelangt man in den Eingangsbereich des Hotels. In den ersten beiden Geschossen finden sich Lobby, Bar, Restaurant und ein Lebensmittelmarkt/Coffeeshop. Da es kein Zimmerservice gibt, können sich hier Gäste ihre Bestellungen abholen. Im Keller sind ein Nachtclub, ein kleines Kino, eine Bühne, sowie Ausstellungs- und Tanzfläche integriert. Natürlich darf eine Bar am Dachgeschoss auch nicht fehlen und im hoteleigenen Shop kann man sich mit Produkten und Merchandise der Hausmarke eindecken. Es folgen 16 Geschosse mit verhältnismäßig kleinen Hotelzimmern (19 m²), und ein paar größeren Suiten (32 bis 75 m²).⁹⁴

⁹¹ Vgl. en.wikipedia.org 2019

⁹² Vgl. Chagani 2018

⁹³ Vgl. Herzog & de Meuron 2014

⁹⁴ Vgl. Homepage www.publichotels.com 2019



Abbildung 49: Fassade - The Public, www.herzogdemeuron.com, 2017



Abbildung 50: Zimmer - The Public, www.publichotels.com, 2019

Hotel Schani

Wien, 2015

Architekt: *archisphere*

Motto: „*Lokale Kultur trifft modernstes Service und Angebot*“

135 Zimmer

Das Hotel *Schani* ist das zweite Hotel der Hotellerie-Familie *Komarek*, die seit 1929 das *Umwelthotel Gallitzinberg* führt. Sie entwickelten das Hotel-Konzept 2012 in Kooperation mit dem *Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation (IAO)*. Auf Basis der Forschungen des *Fraunhofer IAO*, wurden folgende Ideen, mit dem Schwerpunkt *Buchungsoptimierung*, realisiert:⁹⁵

1. Individuelle Zimmerauswahl
2. *Mobile Check-In* und *Check-Out*
3. Zimmerschlüssel am Smartphone
4. Multifunktionale Lobby mit Co-Working Plätzen

Neben einem Kleinstzimmer mit Doppelbett gibt es noch eine Hochbett-Zimmer-Kategorie.⁹⁶ Auffallend ist, dass das Badezimmer lediglich durch einen Vorhang vom Zimmer separiert ist.

Inspiriert von der Wiener Kaffeehaus-Kultur soll Lobby und Co-Working-Galerie Wohnzimmer, Arbeitsplatz und Ort der Begegnung sein. Neben dem klassischen Seminarraum gibt es für kleinere Besprechungen oder ungestörtes Arbeiten abgetrennte Zonen im Co-Working-Bereich. Dieser bietet Büroausstattung und ist täglich 24 Stunden geöffnet. Die Lobby bietet ebenfalls die Möglichkeit abgetrennte Bereiche zu mieten.⁹⁷ Ihre Materialität setzt auf Rohbauästhetik mit großen Glasflächen, Stahlbetonstützen, versiegeltem Estrich-Boden und raumbildenden Holzmöbeln. Die Galerie und dazugehörigen Treppen besteht zur Gänze aus eloxiertem Stahl. So wirkt die Lobby wie ein okkupierter, angeeigneter Raum, der ganz dem Image seines Zielpublikums verpflichtet ist. Das Buffet mit lokalen Produkten und die Zelebrierung des Wiener Wassers in Form eines inszenierten, gusseisernen *Bassenas* (Wandbrunnen) runden das Angebot ab.

⁹⁵ Vgl. www.hotelschani.com 2018

⁹⁶ Vgl. ebd.

⁹⁷ Vgl. ebd.



Abbildung 51: Zimmer - Hotel Schani, www.hotelschani.com/galerie, 2018



Abbildung 52: Blick auf Rezeption (li.) und Lobby – Hotel Schani, www.facebook.com/hotelschaniwien, 2017

Hotel InterContinental

Wien, 2023

Architekt: *Isay Weinfeld*

Motto: „*Hotelturm mit großer öffentlicher Freifläche*“

460 Hotelzimmer / 40 Hotelappartements / 50 Eigentumswohnungen

Erbaut 1962, als erstes großes Konferenz-Hotel nach US-amerikanischem Vorbild, ist die Scheibe am Ende des Stadtparks ein städtebauliches Wahrzeichen. Südlich vor dem Hotel befindet sich seit 1901, auf rund 6.000 m² das Areal des *Wiener Eislaufvereins* und gleich daneben stehen *Konzerthaus* und *Akademietheater*.⁹⁸

Auf einem multifunktionale Sockel finden sich zwei Türme, einer beherbergt die Hotelzimmer, der andere Hotelappartements und Eigentumswohnungen. Restaurants und Cafés werden im Sockelgeschoss (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss) zu finden sein. Darauf entsteht die auch öffentlich zugängliche *Stadtterrasse*. Für Kongresse und Veranstaltungen sind rund 7.000 m² Fläche geplant. Ein großer Saal für bis zu 1.000, ein weiterer für 700 Personen und mehrere kleinere Veranstaltungsräume teilen sich dieses Raumangebot.⁹⁹

Der offene Freiraum ist der größte *USP* des Projekts. Auf dem Platz des *Wiener Eislaufvereins* sollen kulturelle Veranstaltungen, wie Konzerte, Tanz, Theater und Wochenmärkte, frei von Konsumzwang, stattfinden.¹⁰⁰

Anfügen möchte ich an dieser Stelle kein Bild eines Zimmers, da die Zimmer ein ähnliches Raumangebot bieten, wie die zwei vorangegangenen, analysierten Hotels. Stattdessen stelle ich einen Vergleich zwischen Lobby des Hotels *InterContinental* über die Zeit dar. Ein Bild der Lobby heute, bei der Eröffnung 1964 und das Schaubild des Siegerprojekts.

⁹⁸ Vgl. Steiner, Wien braucht das. Genau das. 2017, S. 45

⁹⁹ Vgl. WertInvest Hotelbetriebs GmbH 2018

¹⁰⁰ Vgl. ebd.



Abbildung 53: Lobby Hotel Intercontinental heute, www.vienna.intercontinental.com, Foto: Werner Krug, 2018



Abbildung 54: Lobby Hotel InterContinental 1964, creative commons, 2011



Abbildung 55: Innenperspektive Hotel InterContinental, www.architekturwettbewerb.at, Isay Weinfeld, 2013

Serviced Apartments & Airbnb

Das Serviced Apartment stellt ein Zuhause auf Zeit, inklusive der Dienstleistungen eines Hotels zur Verfügung. Es bietet Wohnzimmer, Schlafzimmer und Küche. Die kleinere Variante davon ist das Business-Apartments für PendlerInnen, Projektbeschäftigte, *Young Professionals* und KünstlerInnen. Im Gegensatz zum Serviced Apartment haben diese eine reduzierte Gemeinschaftsinfrastruktur, jedoch eine hochwertige und umfangreiche Küche.¹⁰¹

Die *Vienna City Apartments VCA* am *Schottenring* im 1. Bezirk von Wien zum Beispiel, zeichnen sich durch eine zentrale Lage, eine Raumhöhe von 4 m (Altbau), luxuriöse Ausstattung und abrufbarer Service aus. Sie bieten vier Zimmer-Kategorien an:¹⁰²

1. *Junior Suite* mit 38m², 2 Betten, Ruhelage zum Innenhof und Verbindungstür zur Queen Suite
2. *Princess Suite* mit 46m² 2+1 Betten, Ausrichtung Ringstraße
3. *Queen Suite* mit 56m², 2+2 Betten, Ausrichtung Ringstraße und Verbindungstür zu Junior Suite
4. *King Suite* mit 60m², 2+2 Betten, Ruhelage zum Innenhof und Verbindungstür zu zweiter King Suite.

Andere AnbieterInnen haben einzelne Altbauwohnungen, verteilt in verschiedenen Häusern der Stadt, adaptiert und bieten diese als Apartments an. Das *Serviced-Apartment*-Geschäft unterscheidet sich kaum vom *Airbnb*-Markt.¹⁰³

¹⁰¹ Vgl. realestate.union-investment.de 2018

¹⁰² Vgl. vienna-city-apartments.com 2018

¹⁰³ Vgl. Szigetvari 2018

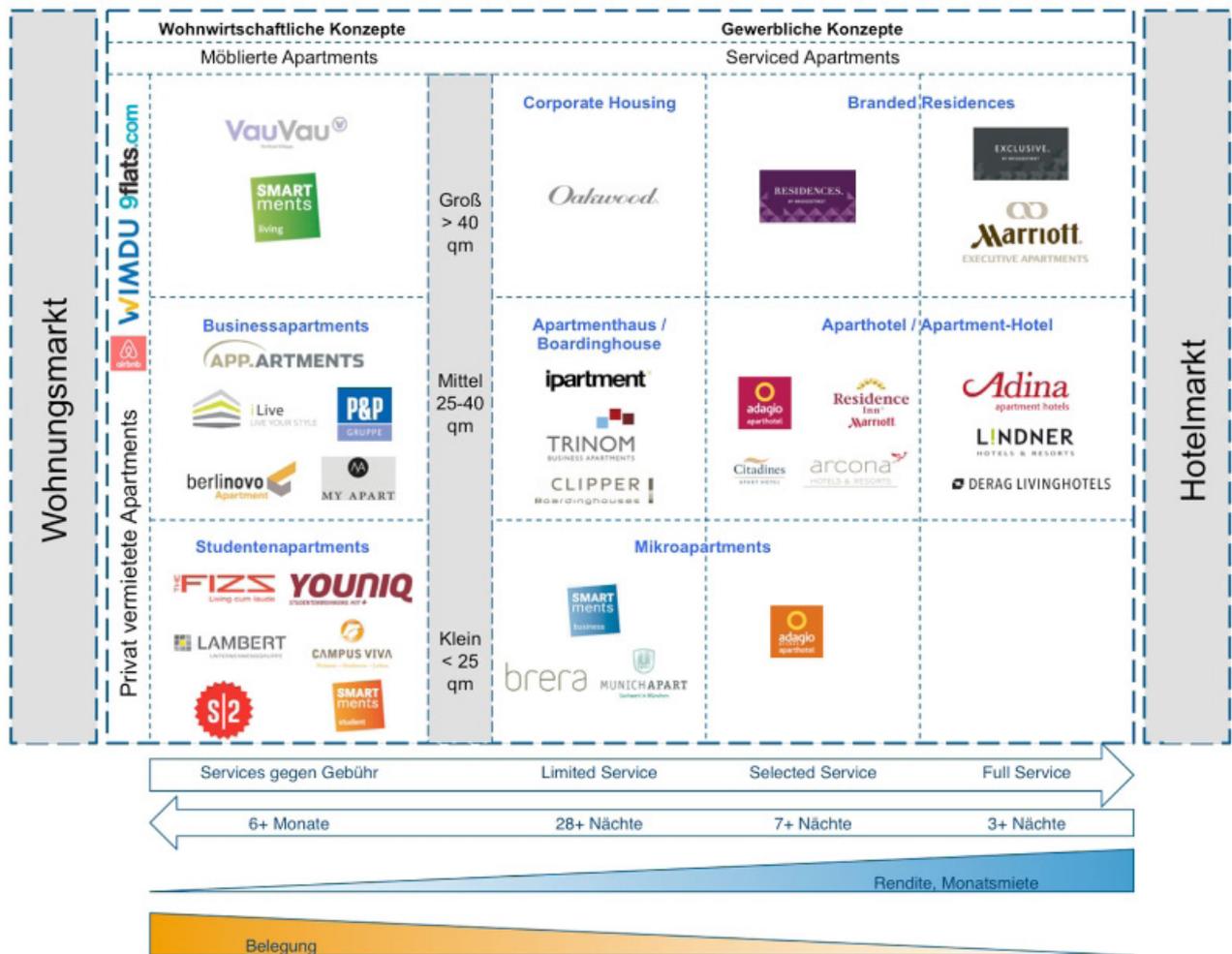


Abbildung 56: Micro-Living-Studie, <https://realestate.union-investment.de>, 2018

Zusammenfassung Analyse Hotels

In den drei beschriebenen Hotels unterscheidet sich das Zimmerangebot kaum. Die Kleinstzimmer bieten Platz für ein Doppelbett oder zwei Einzelbetten und haben neben dem Eingang ein kleines Bad mit WC und Dusche.

Ebenfalls findet man in jedem Erdgeschoss eine Lobby mit Restaurant und Bar. Vor dem Hintergrund einer zunehmenden Konkurrenz mit Airbnb, rückt gerade die Erdgeschosszone in den Fokus. So erkennt das Hotelgewerbe, die Erdgeschosszone als Ort zum *Socializing*, also als einen Ort der Begegnung, als großes Alleinstellungsmerkmal im Vergleich zur günstigen Konkurrenz, die zur reinen Unterkunftsvermittlung ausgerichtet ist.

Das *Hotel Schani* gewandert sich in lokaler Kultur und das *Hotel InterContinental* sucht seine Synergien mit 6.000 m² öffentlichen Raum, der als *pull-faktor* alle Menschen anziehen soll. In *Lower Manhattan* ist man noch etwas abgekapselter, lockt aber KundInnen mit namhafter Gastronomie, einer Sky-Bar am Dach und einem multifunktionalen Nachtclub im Keller.

In allen drei Hotels lockt man *FreelancerInnen* und Geschäftstreibende mit *Co-Working*-Bereichen, neben den klassischen Seminarräumen, ins Haus. Ebenso lassen sich die Verschränkungen des klassischen Hotel-Raumprogrammes mit dem öffentlichen Raum beobachten. So wird eine Öffnung der Erdgeschosszone und anderer Bereiche forciert, um potenzielle Synergien zu nutzen.

Ein abschließendes Beispiel, jedoch aus einer anderen Branche, sei hier angeführt, um das Argument der Synergien zu verdeutlichen. Die Verschmelzung des kommerziellen Bereichs mit dem öffentlichen Raum ist auch beim Möbelhändler *Ikea* geplant. Am Westbahnhof Wien entsteht eine Filiale, die ohne *Ikea*-typisches Lager auskommt. Es besteht lediglich aus Schauräumen, gekauft und mitgenommen, werden dort nur Kleinigkeiten, alles Größere wird bestellt und geliefert. Vor Ort steht also ein Gebäude, mit rund 250 MitarbeiterInnen, öffentlich zugänglichen *chill-out* Zonen in jedem Stockwerk, Restaurant, Café, *Co-Working* Plätzen und begrünter Dachterrasse. Das Unternehmen versucht seine Marke zu stärken, indem es am Standort Westbahnhof einen Treffpunkt für den ganzen Bezirk schafft. Momentan ist das Projekt im Genehmigungsverfahren, die voraussichtliche Fertigstellung soll 2021 erfolgen.¹⁰⁴

¹⁰⁴ Vgl. www.ikea.com 2019



Abbildung 57: Ikea am Westbahnhof, www.ikea.com, Visualisierung: Zoom Visual Project GmbH, 2018



Abbildung 58: Ansicht Mariahilfer Straße, www.ikea.com, Visualisierung: Zoom Visual Project GmbH, 2018

Zwischenspiel



Das Hotel

III A - PRACTICE

Konzept

*Die Architektur mit dem Potential möglichst viel Mehrwert für ihr Umfeld zu schaffen,
ist ein Hofhaus mit öffentlich zugänglichen Flächen und nutzungsoffener Konstruktion.
Ein Gebäude, das sein urbanes Umfeld verbessert und mit der Stadt verschmilzt.*

Entwicklung der Form und Konstruktion

Die Typologie entspricht grundsätzlich der Hofbebauung mit Innengangerschließung und sucht damit den formalen Anschluss an die gründerzeitliche Altbaustruktur. Der Entwurf reagiert mit einem Platz und einem Park im südlichen Teil auf die offene Bauweise des Campus der *mdw* und orientiert sich im Norden, an der Großen Ungarbrücke, an der geschlossenen Form der Nachbargebäude der *RBI* und *Münze*. Die Addition zum Hofgebäude, der südliche Appendix flankiert den außenliegenden Platz. Dieser schließt ohne Niveausprung an das Hauptgebäude an und wird vom Gefälle des umliegenden Geländes gerahmt. Formgebend sind:

1. Die rechtlichen Komponenten der *baulichen Ausnützbarkeit*, die Höhe, einschließlich der Terrassierung und Ränder des Gebäudes absteckt
2. Die statischen Möglichkeiten, die der Bauplatz *Gleisharfe* zulässt
3. Die Erschließung der Bahnsteige
4. Die *Handlungsanweisungen* des Kapitels *a-theory*

Im Gegensatz zur direkt umliegenden Bebauung ist die Sockelzone des gesamten Projektgebiets frei zugänglich. Das Gebäude besitzt zwei unterirdische und acht oberirdische Geschosse sowie eine begehbare Dachterrasse. Die Regelgeschosse erreichen eine Raumhöhe von 3,20 m, das Erdgeschoss mehr als das doppelte. Die vertikale Erschließung und Entfluchtung wird durch drei Lift- und Stiegenhauskerne sichergestellt.

Die Tragstruktur ist ein Stahlbetonskelettbau. Der Stützenraster wird durch die drei Kerne begleitet. Aufgrund der Terrassierung sind im östlichen Gebäudetrakt Wandscheiben eingestellt. Die Fundamente der Stahlbetonskelettbaus befinden sich an der Anschlusswand zur Rechten Bahngasse, zwischen den Gleisen und unter den Untergeschossen neben der Linken Bahngasse.



Abbildung 59: Luftbild Entwurf, www.google.at/maps, 2019



Abbildung 60: Visualisierung Aussen



Abbildung 61: Visualisierung Eingang

Arbeitsimmobilie

Der Trend zur Mischnutzung wird mittlerweile auch von ImmobilienentwicklerInnen verfolgt und als Zukunftstrend gesehen. So sollen Räume entstehen, an denen sich Menschen 24 Stunden am Tag aufhalten können. Die Durchmischung der Funktionen wie auf Grätzelebene soll sich auch in einzelnen Gebäuden wiederfinden. Immobilien, die sich laufend anpassen, d.h. Funktionen und MieterInnen wechseln, müssen dafür individuell nutzbar und leicht adaptierbar sein. Bei Mischnutzungen muss der geringe Grad an Homogenität durch Synergien kompensiert werden.¹⁰⁵

Grundsätzlich soll der Entwurf ein flexibles Raumprogramm ermöglichen, um die gebaute Ressource lange nutzen zu können. Der Trend zur *Transversalität*, also die Auflösung der Grenzen zwischen Branchen und Disziplinen bis hin zur Auflösung der Architektur selbst, führt dazu, dass Räume und Funktionen ständig neu interpretiert werden müssen. Sichtbar ist dieser Trend lt. *Ralph Gielgen, Head Research & Trend Scouting Vitra GmbH*, in Hotellobbys, in denen sich neben der Rezeption oft Café, Bar, Shops und Co-Working-Flächen finden.¹⁰⁶

Im Entwurf wird diese Flexibilität durch eine Stahlbeton-Skelettkonstruktion mit Leichtbau-Trennwänden, sowie eine relativ hohe Raumhöhe von 3,2 m ermöglicht, was eine vielfältige Form der Raumnutzung zulässt. In Kombination mit einer eingehängten Elementfassade ist auch die Forderung nach der Trennung von Primär- und Sekundärstruktur des *Fachkonzepts Hochhäuser* erfüllt (s. *a-theory*).

¹⁰⁵ Vgl. Senk 2019

¹⁰⁶ Vgl. Baldia 2019, S. F4

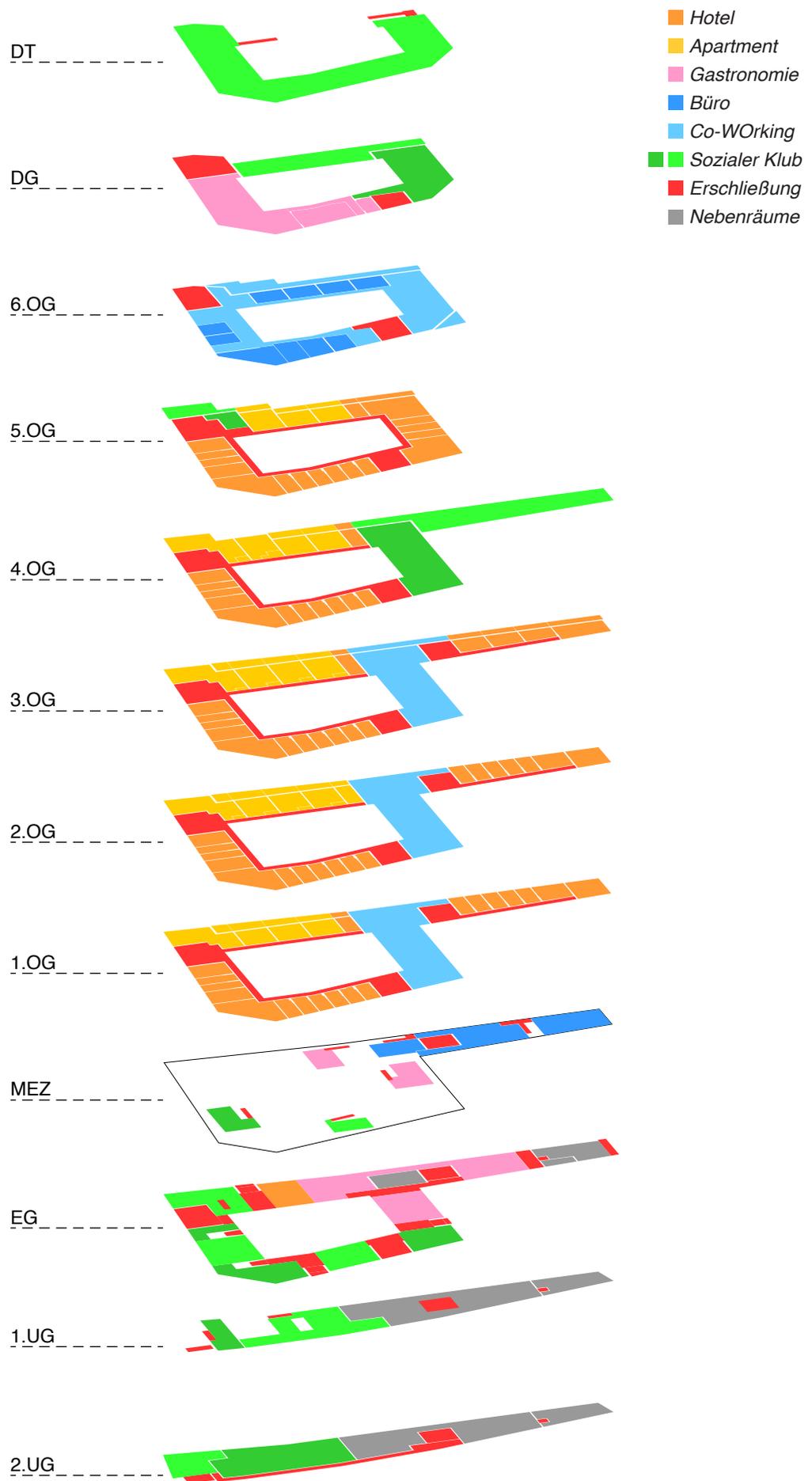


Abbildung 62: Raumprogramm - Axonometrie

Drei Programme

Wie in der *Hotelanalyse* ausgeführt, bietet sich die Herberge für Reisende als gegensätzliche Funktion zu den Interessen der Stadtbewohner an, um die Theorien des Mehrwertes zu testen. Neben der, den ordentlichen Hotelbetrieb begleitenden Funktionen Restaurant/Café und Bar wird als zweite Funktion *Co-Working*, also eine Anordnung von Büro-Arbeitsplätzen zur Verfügung gestellt, um den aktuellen Trend zur *Transversalität* wiederzugeben. Als dritte Funktion fügen sich Flächen mit unkommerzieller, sozialer Agenda – der *soziale Klub* – hinzu.

Die Erdgeschosszone wird öffentlich zugänglich. Die Räume sind rund um den konditionierten, überdachten Innenhof angeordnet und zu diesem hin ausgerichtet gänzlich offen. Die Hinterausgänge der S-Bahnhaltestelle *Wien-Mitte* führen ebenfalls direkt in den Innenhof. Von hier aus gelangt der Fahrgast zu den Kreuzungspunkten des städtischen Wegenetzes. Die vertikale Erschließung wird durch drei Liftkerne mit angeschlossenen Stiegenhäusern ermöglicht. In den Obergeschossen finden sich gegenüber der Hotelfunktion die *Co-Working*-Flächen. Erdgeschoss, Keller, Dachgeschoss und Dachterrasse stehen der Öffentlichkeit zur Verfügung und werden abwechselnd, oder in Kooperation mit den kommerziellen Funktionen genutzt.

Der östliche Flügel des Projekts ist terrassiert, weil dieser den gesetzlich vorgesehenen Belichtungsregeln folgt und gleichzeitig eine Maximierung der Nutzfläche sucht. Die terrassierten Räumlichkeiten sind als Zwei-Zimmer-Apartments entworfen.

Als Puffergeschoß zum belebten und lauten Dachgeschoss mit Bar und Terrasse, dient das darunter liegende Bürogeschoss. Hier findet sich ein Mix auf Gruppenbüros und offener Bürolandschaft mit kontrolliertem Zutritt für MitarbeiterInnen und KundInnen.

Die beiden Kellergeschosse bieten einen nutzungsoffenen Veranstaltungsraum auf zwei Ebenen. Die restlichen Flächen der Untergeschosse sind der Lagerung und Haustechnik vorbehalten. Der südliche Appendix ist im Erdgeschoss für die Verwaltung des Gebäudes und der Hotelfunktion reserviert und beherbergt in seinen drei Obergeschossen ebenfalls Hotelzimmer. Im Süden des Gebäudes befindet sich ein möblierter öffentlicher Platz, daran angeschlossen entsteht eine geböschte Grünfläche an der Grenze zur Beatrixbrücke.

Ziel der flexiblen Struktur und des gemischten Raumprogrammes ist es, einen Anreiz für verschiedenste NutzerInnen zu schaffen, um so synergetische Effekte auszulösen.



Abbildung 63: Raumprogramm - Diagramm

Hotel

Hotel Raumprogramm

Bei der Ankunft betritt der Gast das Gebäude unterirdisch von der S-Bahn kommend, oder ebenerdig vom Taxi-Parkplatz der Linken Bahngasse aus. Vom großen Innenhof ist es möglich sofort alle Funktionen und Raumangebote wahrzunehmen. Neben dem östlichen Eingang befindet sich die Rezeption, über einen der drei Liftkerne erreicht der Gast das Zimmer oder Apartment.

Abends kann der Gast die Rundumsicht vom Dachgeschoss aus genießen. Frühstücksbuffet gibt es im Restaurant im EG. Die Rezeption steht mit allen wichtigen Informationen für den Gast bereit.

Hotelzimmer

Aufbauend auf dem Grundmodul des kleinsten Zimmers, lässt sich die Zimmerfläche unter Berücksichtigung des Fassadenrasters vervielfachen. Durch die flexible Grundrissgestaltung kann das Hotel schnell auf die Nachfrage des Marktes reagieren und die Anzahl und Größe der Zimmer anpassen. Die terrassierten Doppelzimmer des Ost-Traktes sind mit einer Küche ausgestattet und bilden gemeinsam mit einer Loggia, bzw. Terrasse das Angebot an *Serviced Apartments*.

Der vorliegende Entwurf zeigt eine vorläufige Annahme, mit dem Fokus auf ein Maximum an Zimmern. Damit geht auch ein großes Angebot an Kleinstzimmern einher.

Die NutzerInnengruppen können sich verändern, jedoch zielt dieses Hotel speziell auf Geschäftsreisende und junge TouristInnen im gehobenen Preissegment ab. Für sie bietet das Hotelzimmer eine qualitativ hochwertige, aber minimale Ausstattung mit den Schwerpunkten Schlafen und Hygiene. Dieser funktionale Gestaltungsansatz soll ein Maximum an Qualität auf kleiner Fläche bieten. Die Absicht dahinter ist, auch für die Gäste eine effiziente Preiskalkulation ihres Aufenthalts zu ermöglichen.

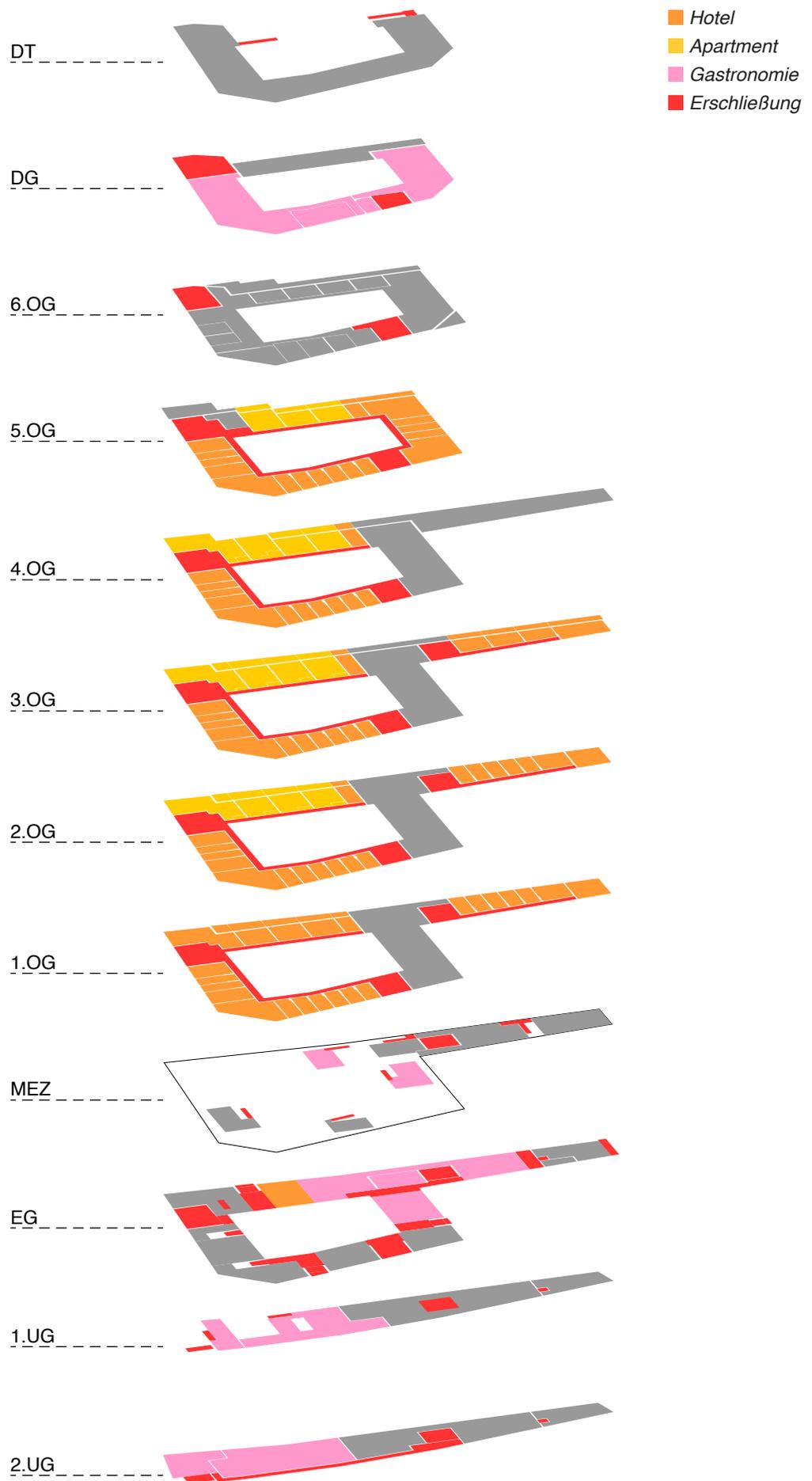
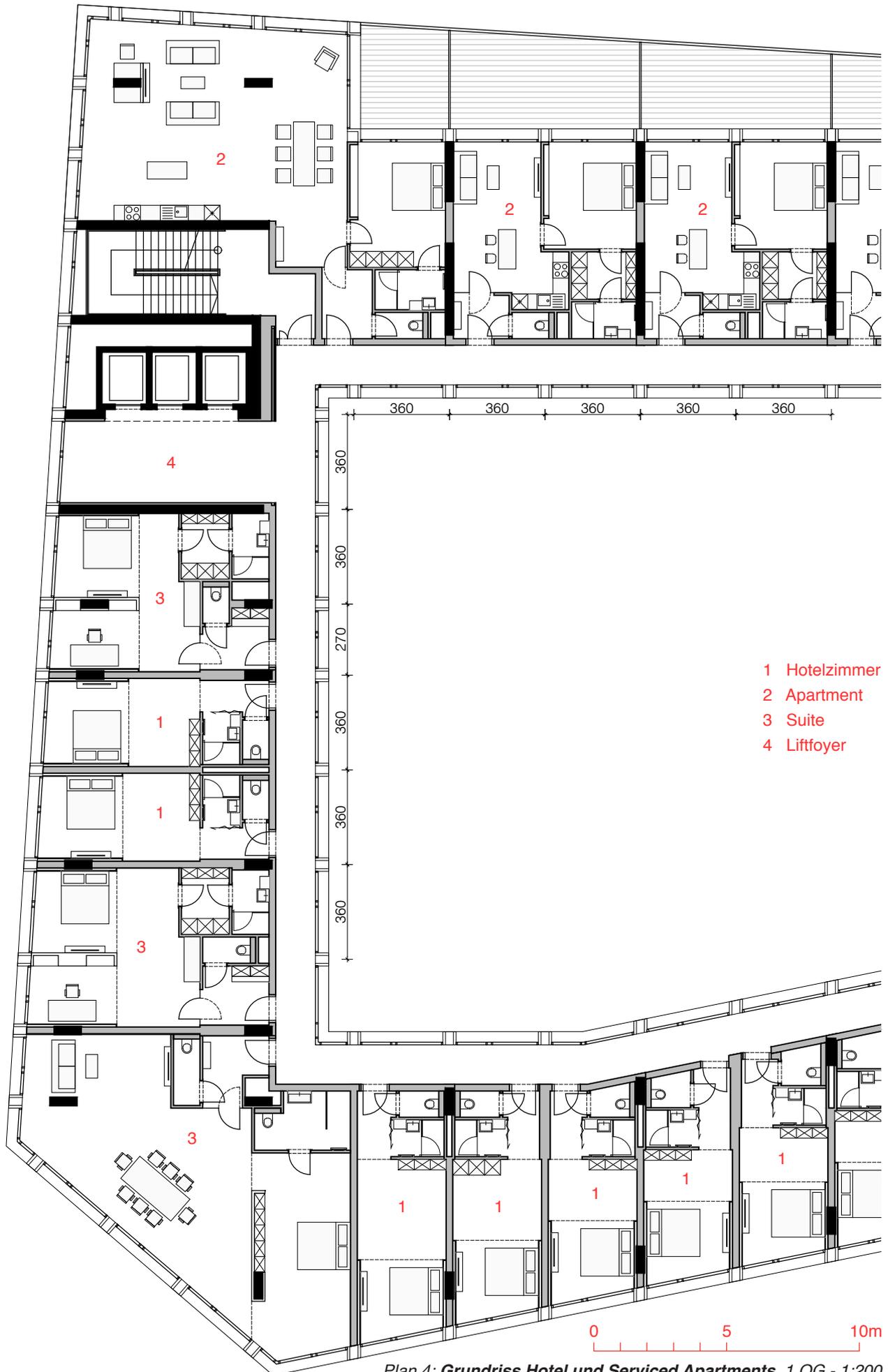
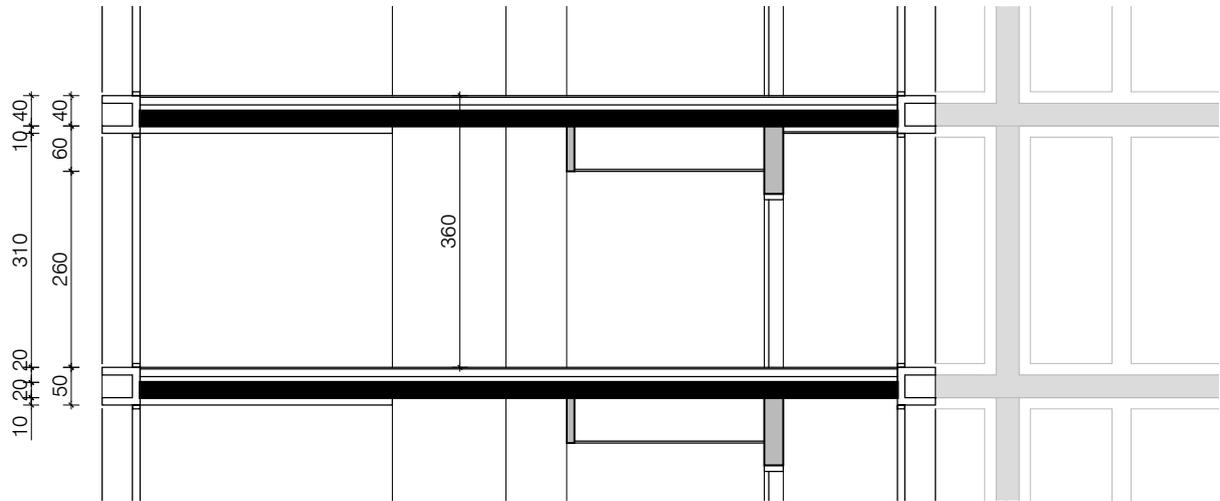
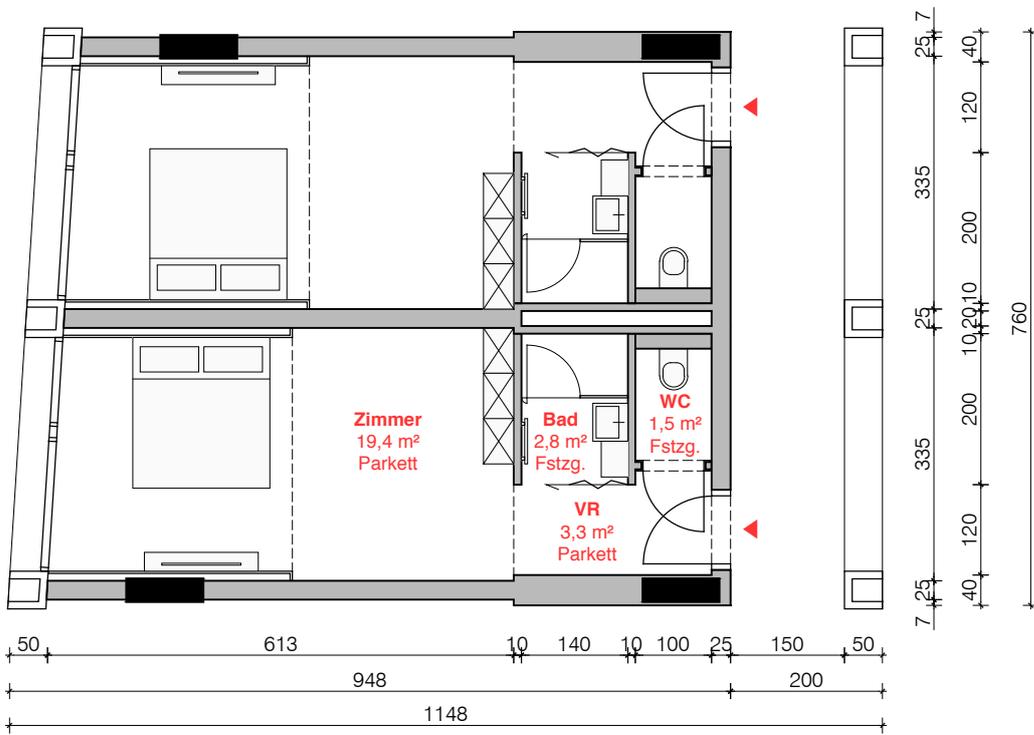


Abbildung 64: Raumprogramm Hotel





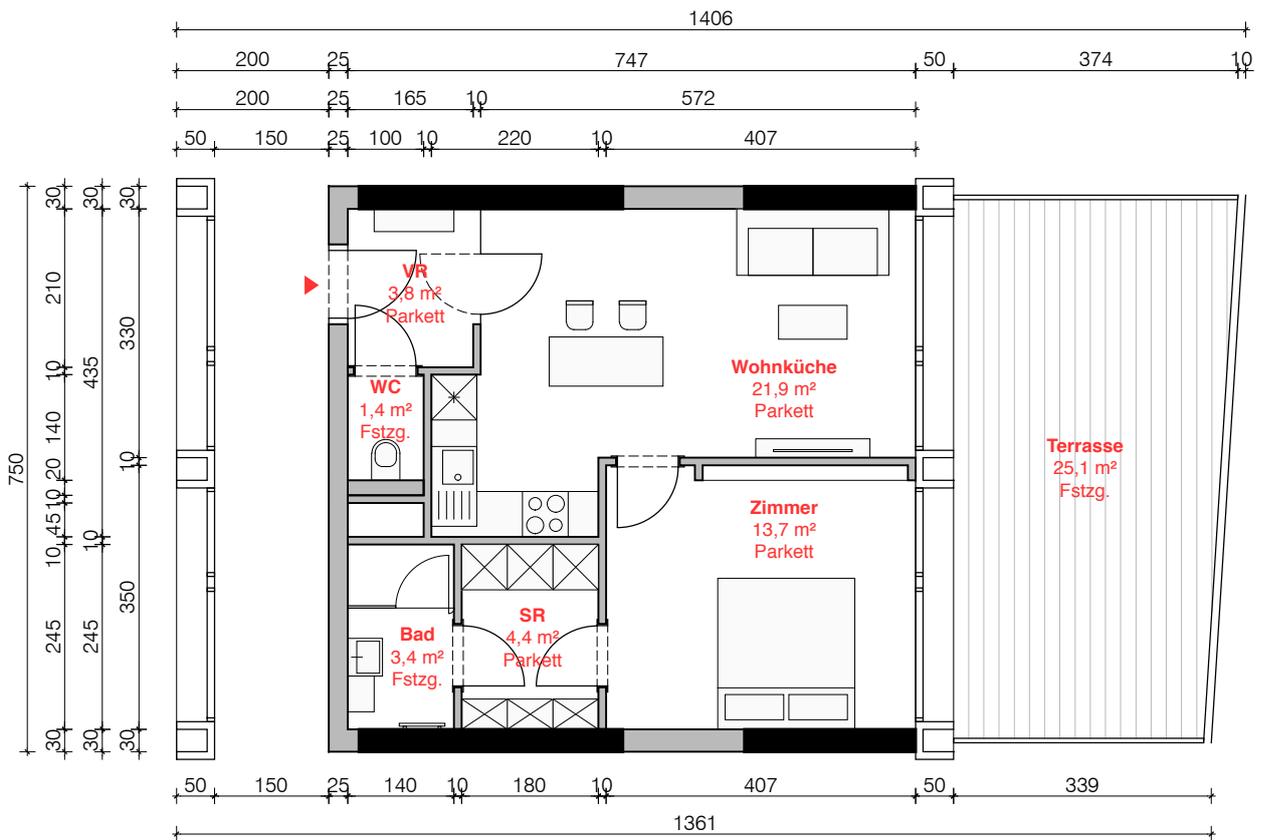
Plan 5: Schnitt Hotelzimmer, 1:100



Plan 6: Grundriss Hotelzimmer, 1:100



Plan 7: Schnitt Serviced Apartment, 1:100



Plan 8: Grundriss Serviced Apartment, 1:100

Mischnutzung im Gebäude

Im südlichen Trakt finden sich ab dem ersten Obergeschoss Räumlichkeiten für Co-Working und Veranstaltungen, die grundsätzlich tagsüber genutzt werden. Ebenso können diese Flächen auch Hotelzimmer beherbergen.

Co-Working

Die Büroflächen können individuell als abgetrennte Gruppen- und Einzelbüros oder als Großraumbüro angemietet werden.

Hotels bieten ebenfalls mit *Hospitality Suites* Räumlichkeiten für den geschäftlichen Austausch: „A room or suite especially in a hotel set aside as a place for socializing especially for business purposes.“¹⁰⁷ Jeweils abhängig von der abzudeckenden Nachfrage an Raumstrukturen, können diese mittelfristig angepasst werden. Büroräume für die Verwaltung des Hotels finden sich im Zwischengeschoss des südlichen Appendix.

¹⁰⁷ Definition *hospitality suite* lt. www.merriam-webster.com 2018

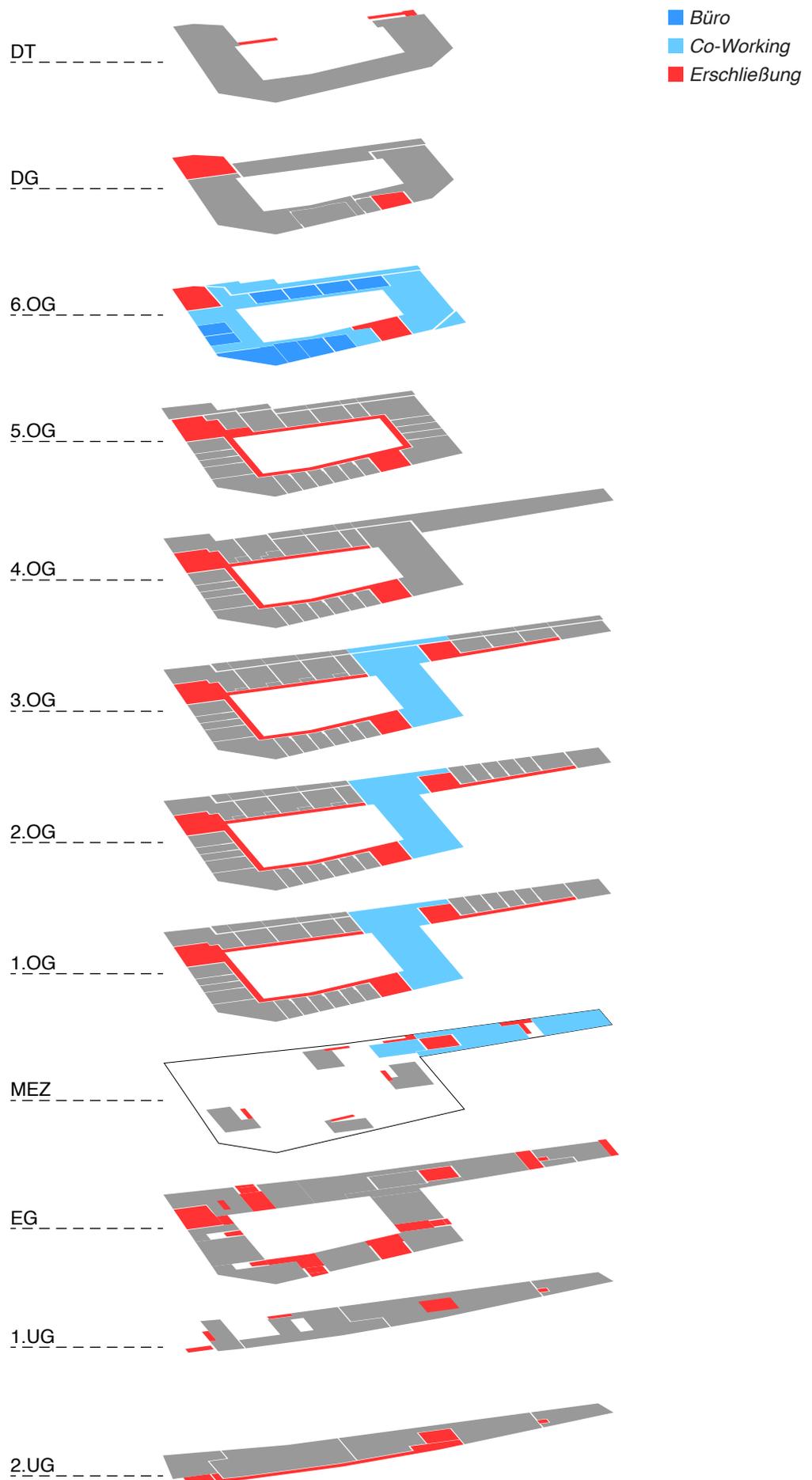
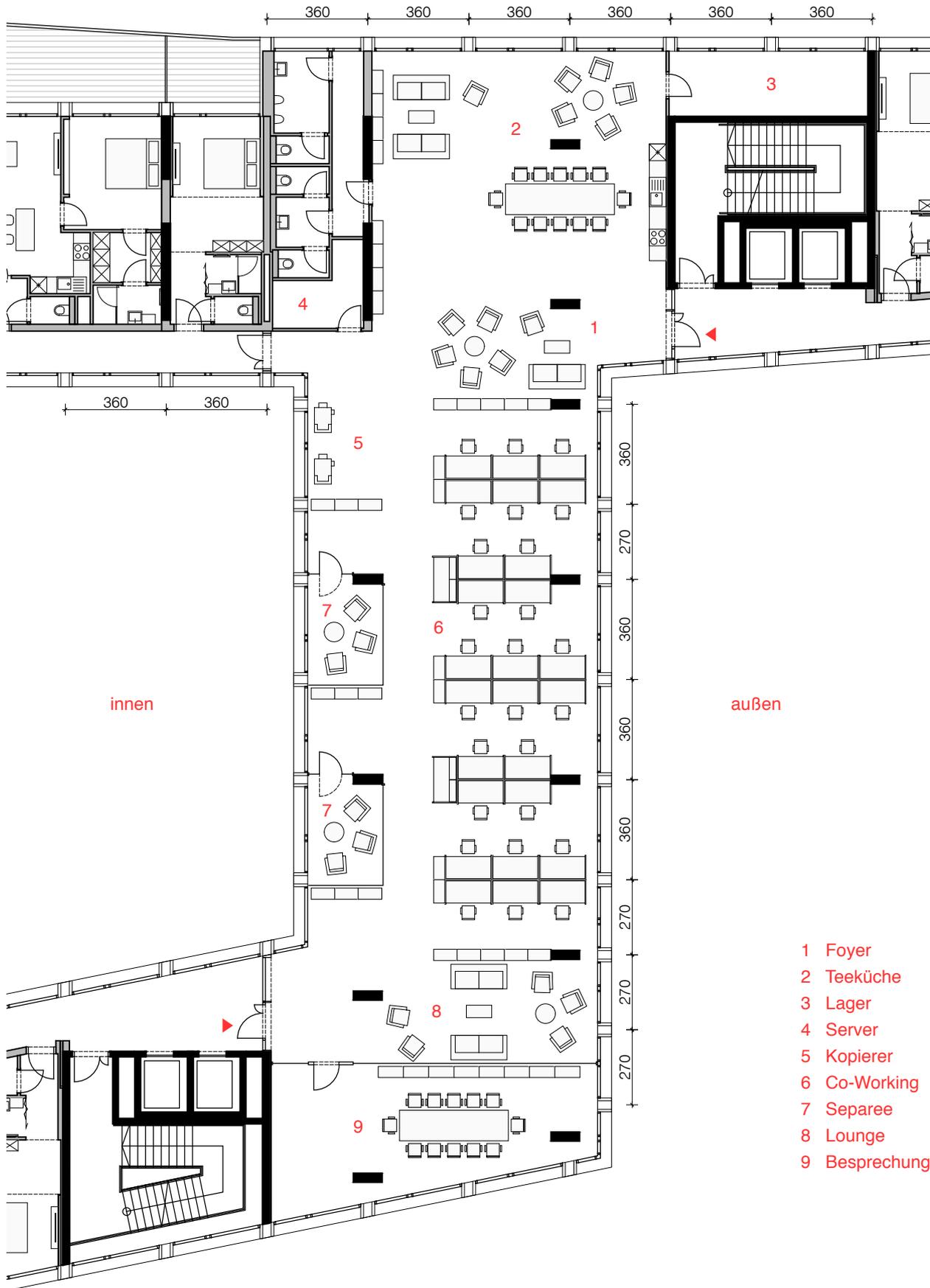


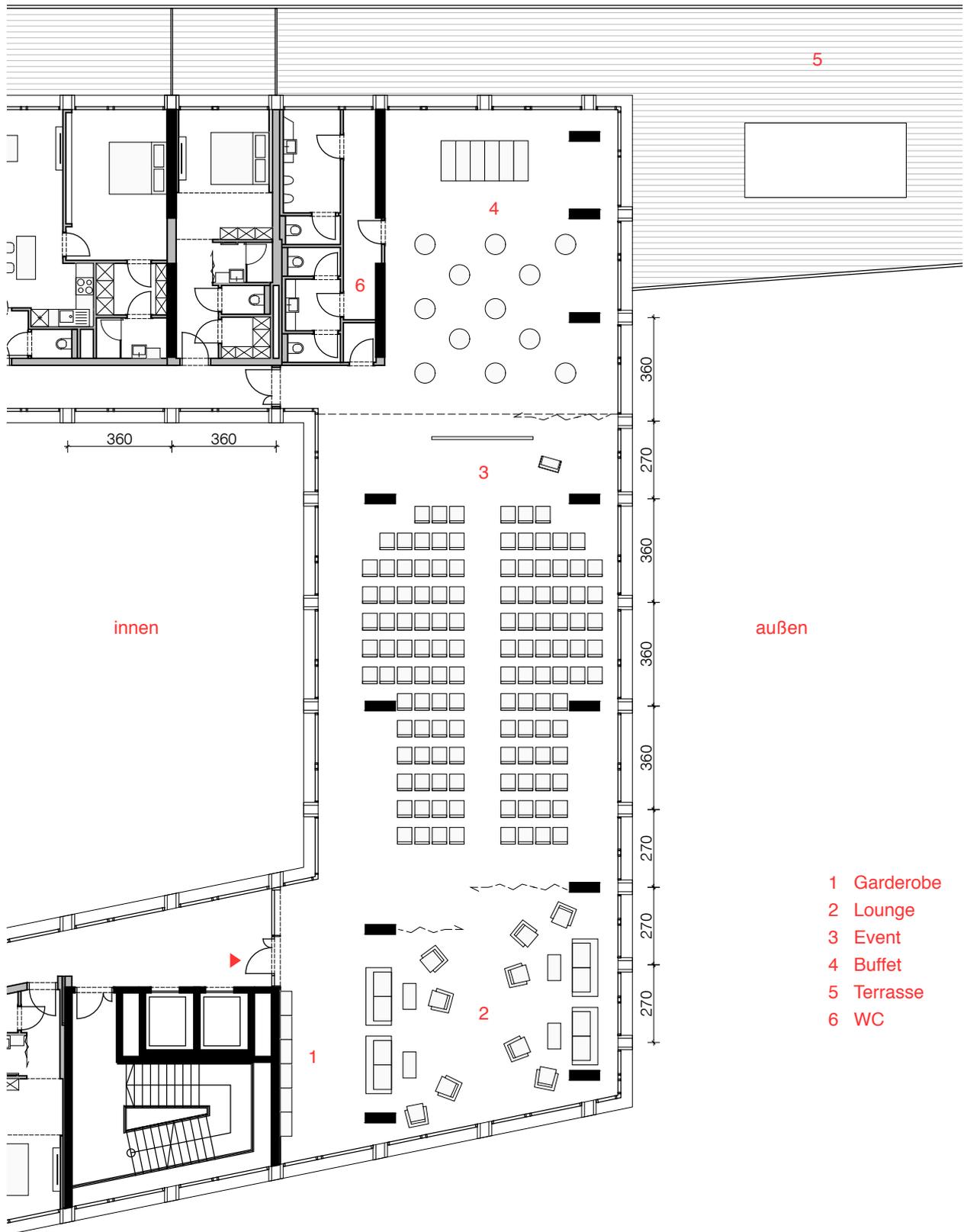
Abbildung 65: Raumprogramm Büro und Co-Working



- 1 Foyer
- 2 Teeküche
- 3 Lager
- 4 Server
- 5 Kopierer
- 6 Co-Working
- 7 Separee
- 8 Lounge
- 9 Besprechung



Plan 9: Grundriss Co-Working, 1.OG - 1:200



Plan 10: Grundriss Veranstaltung, 4.OG - 1:200

Kooperative Zonen

Strategie und Nutzung – der soziale Klub

Für das Gedeihen eines niederschweligen öffentlichen Raums innerhalb der Hotelstruktur sorgt die Etablierung eines *sozialen Klubs* als gemeinnütziges Element. Rund die Hälfte der Erdgeschosszone und die offenen Kellerräume sind *Optionsräume* für diese Funktion. *Optionsräume*, nach dem Vorbild der Wohnbaugenossenschaft *SPREEFELD*, sind bewusst nicht ausgebaute Gemeinschaftsräume, die von den NutzerInnen individuell gestaltet werden können.¹⁰⁸ Diese Räume sollen ein Maximum an möglichem Aneignungspotential bieten, um so Identifikation und Verbundenheit mit der Stadtgesellschaft zu erleichtern.¹⁰⁹

Je nach Bedarf werden die, über die Geschosse verteilten Mehrzweckräume, für verschiedenste Nutzungen verwendet.

Der *soziale Klub* soll als eine gemeinschaftliche Einrichtung für Bildung, Kultur und Freizeit entstehen. Das KuratorInnen-Team (s. *Kuration des Raumprogramms*, unten) stellt die Räumlichkeiten sozialen Institutionen, Bildungseinrichtungen und kulturellen Initiativen zur Verfügung.

Der *soziale Klub* bietet vielfältige Räumlichkeiten in einem ungewohnten Umfeld. Ebenso ermöglichen diese Flächen eine hohe Sichtbarkeit der diversen NutzerInnen, die so ihre Präsenz im Stadtraum zeigen können. Dadurch schöpft der *soziale Klub* das integrative Potential einer *offenen Erdgeschosszone* voll aus.

¹⁰⁸ Vgl. Gruber 2018, S.62 - 69

¹⁰⁹ Vgl. Stadtpsychologische Praxis Ehmayer 2011, S.85

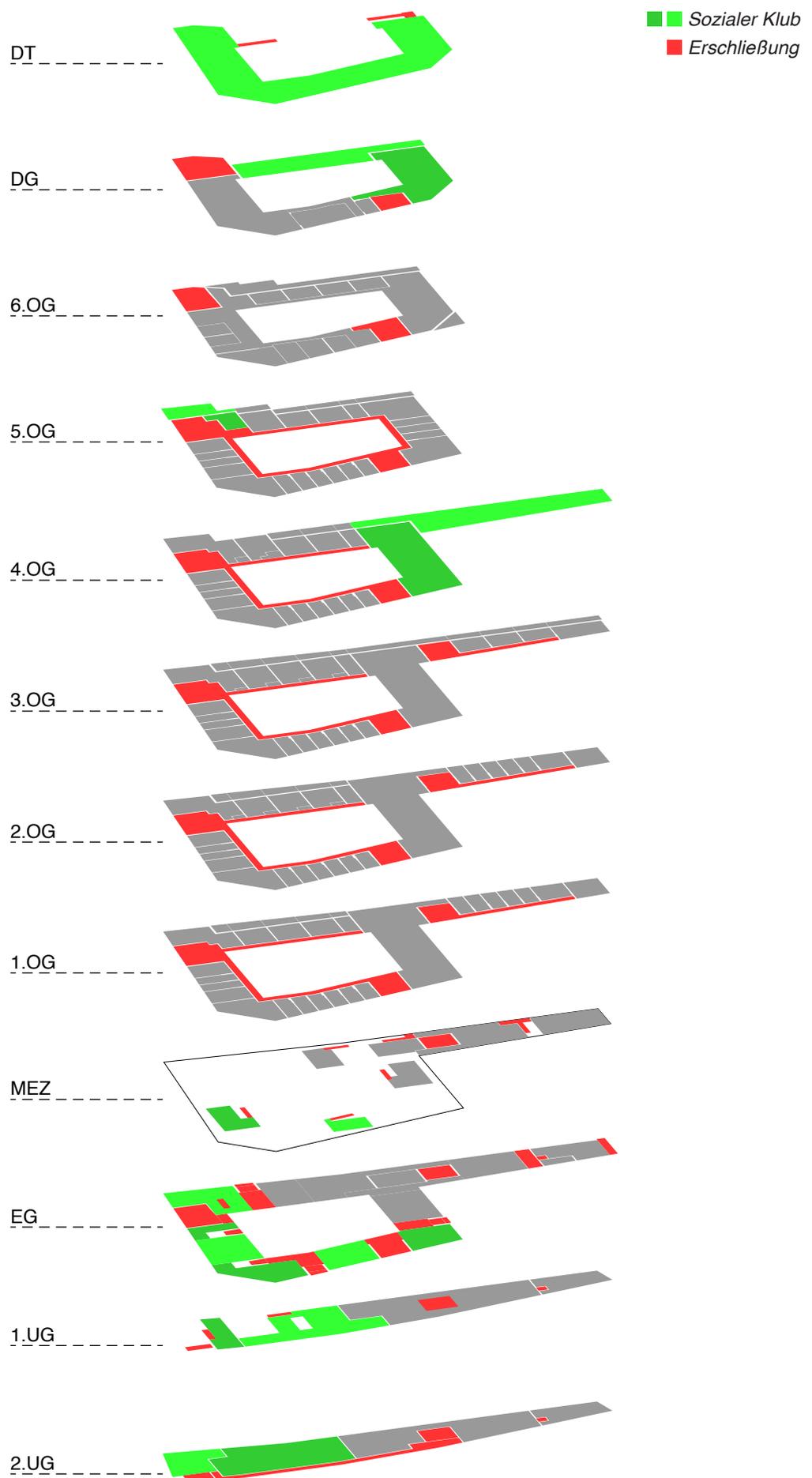


Abbildung 66: Raumprogramm Sozialer Klub

Fokus Erdgeschoss

Die offene zugängliche Erdgeschosszone ist durch die Lage des Gebäudes und der Situierung seiner Ein- und Ausgänge, der vertikalen Erschließung und der angelegten Durchwegungen und nicht zuletzt durch die direkte Anbindung an die S-Bahn-Gleise, Teil des örtlichen Verkehrsraums. Hier treffen unterschiedliche NutzerInnen aufeinander: Hotelgäste, NutzerInnen der Co-Working-Bereiche, Gäste der Gastronomiebetriebe, PassantInnen, EventbesucherInnen, Studierende.

Der Innenhof ist Teil der *kooperativen Erdgeschoßzone* und Bewegungsfläche. Er bietet Platz für Installationen (*KÖR*), zusätzliche Möblierung und Veranstaltungen. Mit entsprechenden Raumtrenn-Systemen finden hier auch Diskussionen und Vorträge statt.

Rund um den inneren Platz, unter den Geschoßdecken, beherbergt der 7 m hohe Raum Rezeption, Lobby, Restaurant und die Flächen des *sozialen Klubs*. Darüber befinden sich abgehängte Plattformen. Diese Zwischengeschoße werden über Treppen erschlossen und dienen als ruhige Separees für die diversen Nutzungen.

Ein transluzentes Hänge-Gardinen-System bietet die Möglichkeit den inneren Hof von diesen Flächen individuell abzutrennen. So lässt sich das gewünschte Ausmaß an Privatheit jeweils von den NutzerInnen regulieren.

Freiflächen

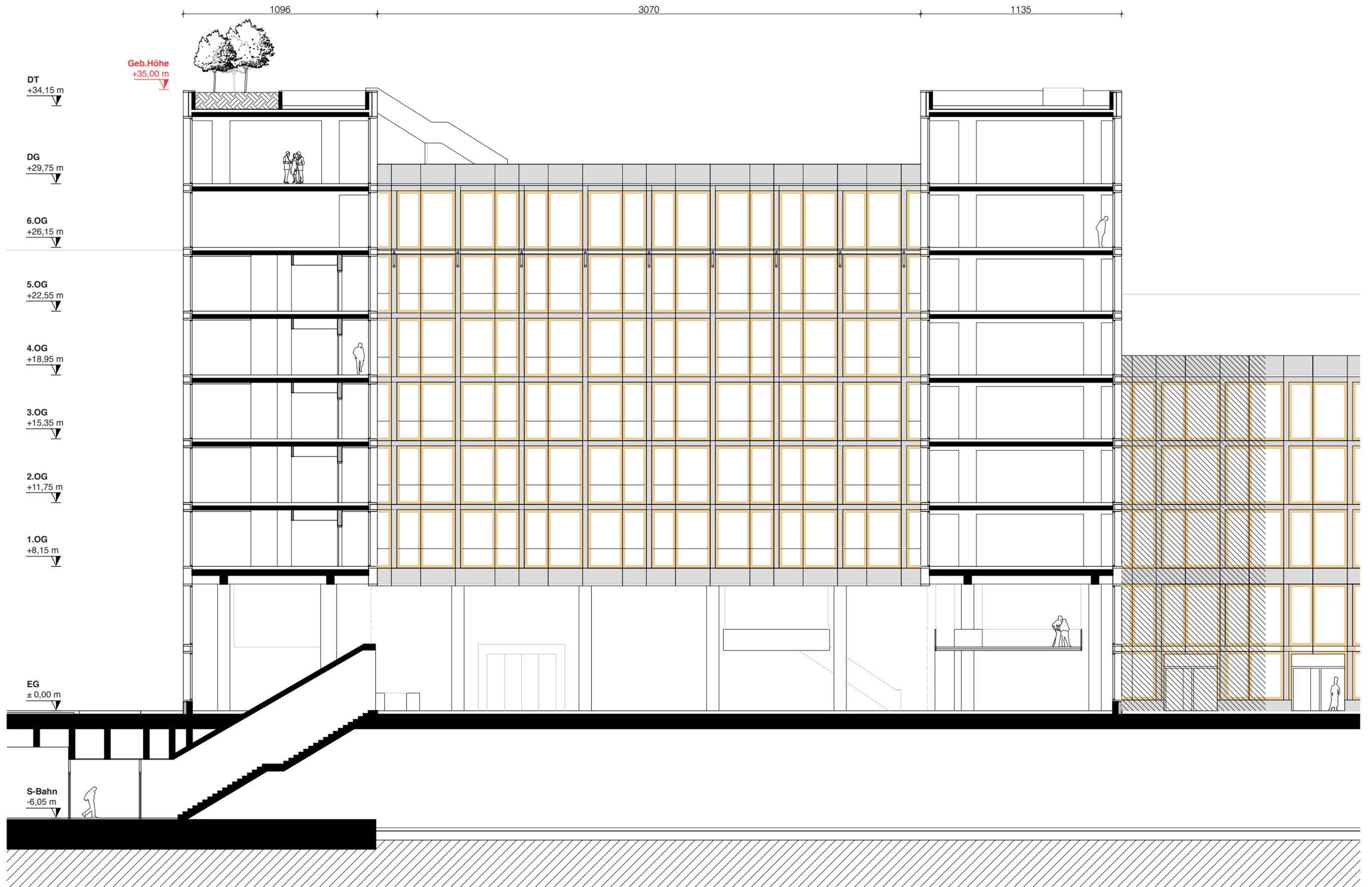
Rund die Hälfte des Grundstücks bildet eine unbebaute offene Freifläche mit Park und Platzstruktur. An der Südfassade des äußeren Platzes entsteht ein Gastgarten des Restaurants. Der Platz ist mit Sitz- und Liege-Möglichkeiten ausgestattet und kann unterschiedlich gestaltet werden. Entsprechende Infrastruktur, Trinkbrunnen, Strom und Wasseranschlüsse etwa für Wochen- und Weihnachtsmärkte sind in der westlichen, den Radweg begrenzenden Mauer zu finden. Das Dachgeschoss ist ebenfalls eine konsumzwangfreie Fläche, die allen NutzerInnen offen steht.



- | | | | | | |
|-----|------------------|-----|-----------------------|----|------------------|
| 1 | Besprechung | 7 | Offene Küche | 13 | Gastgarten Rest. |
| 2 | Kultur im Keller | (8) | Separee (Mezz.) | 14 | Buffet |
| 3 | Liftoyer | 9 | Temp. Geschäftsfläche | 15 | Vorbereitung |
| 4 | Vortrag | 10 | Gastgarten | 16 | Küche |
| (5) | Separee (Mezz.) | 11 | Restaurant | 17 | Rezeption |
| 6 | Offene Lobby | 12 | Restaurant (Mezz.) | 18 | Innenhof |



Plan 11: Grundriss Erdgeschoss, 1:200



Plan 12: Längsschnitt, 1:200

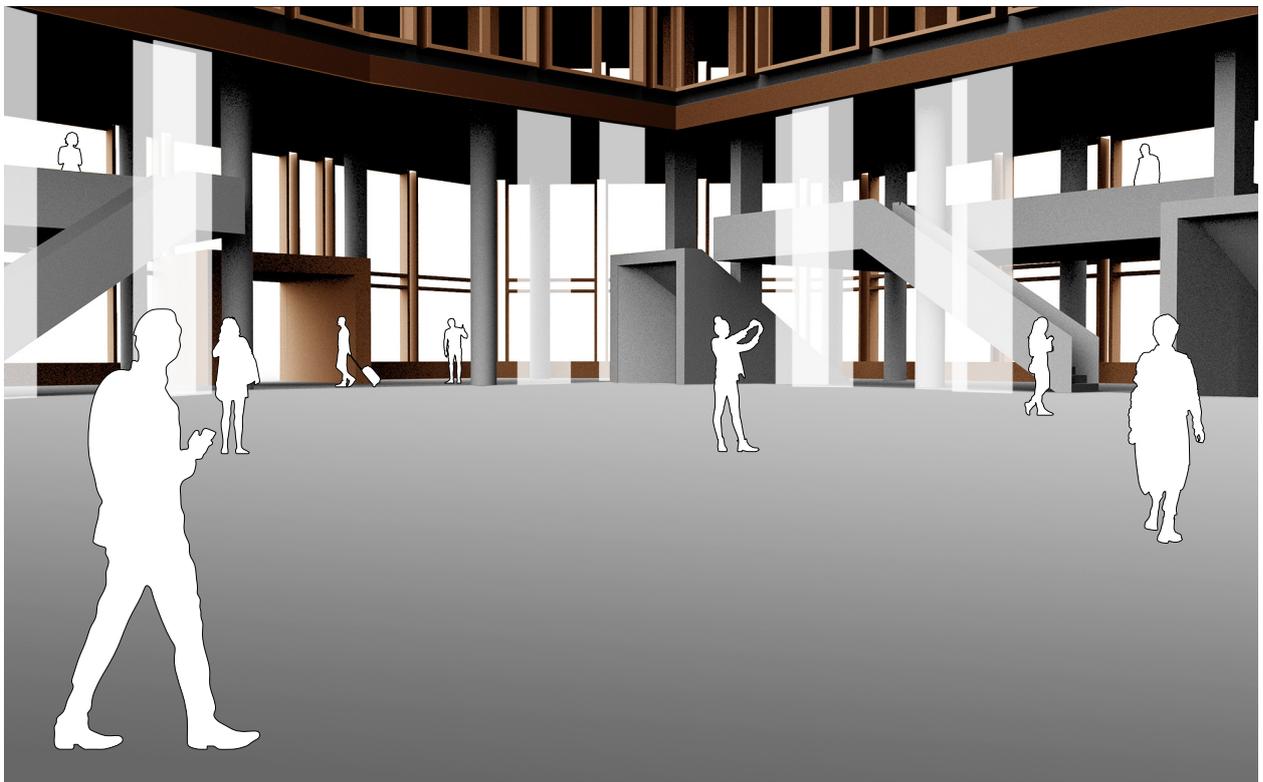


Abbildung 67: Visualisierung Innenhof

Fünf Räume der Kooperation:

Im Erdgeschoss stellt der soziale Klub fünf Räume zur Verfügung:

1. Vortragsraum mit Separee

Im Norden findet sich ein Vortragsraum für die Vermittlung von Lehrinhalten oder Präsentationen. Darüber ist ein Separee für ruhigere Nutzungen, z.B. Für die Vertiefung von Inhalten oder für Gruppenarbeiten.

2. *Offene Küche* mit Separee

Für das gemeinschaftliche Kochen und Essen steht eine Kücheninsel bereit. Esstische ermöglichen den gemeinsamen Konsum von Speisen und Getränken und erweitern die Küche zu einem Aufenthaltsraum. Darüber findet sich ein Separee für Besprechungen.

3. *Offene Lobby*

Eine offene Lobby mit bequemer Möblierung dient als Aufenthalts- und Warteraum für die NutzerInnen des sozialen Klubs, sowie als Lobby für alle.

4. Temporäre Geschäftsfläche

Gewerbefläche für den Verkauf und evtl. Produktion, vorbehalten für Vereine mit sozialem oder integrativem Schwerpunkt.

5. Nische und Abgang zu *Kultur im Keller*

Beim Abgang zum Kulturraum befindet sich ein Nische die ebenfalls für Besprechungen vorbehalten ist.

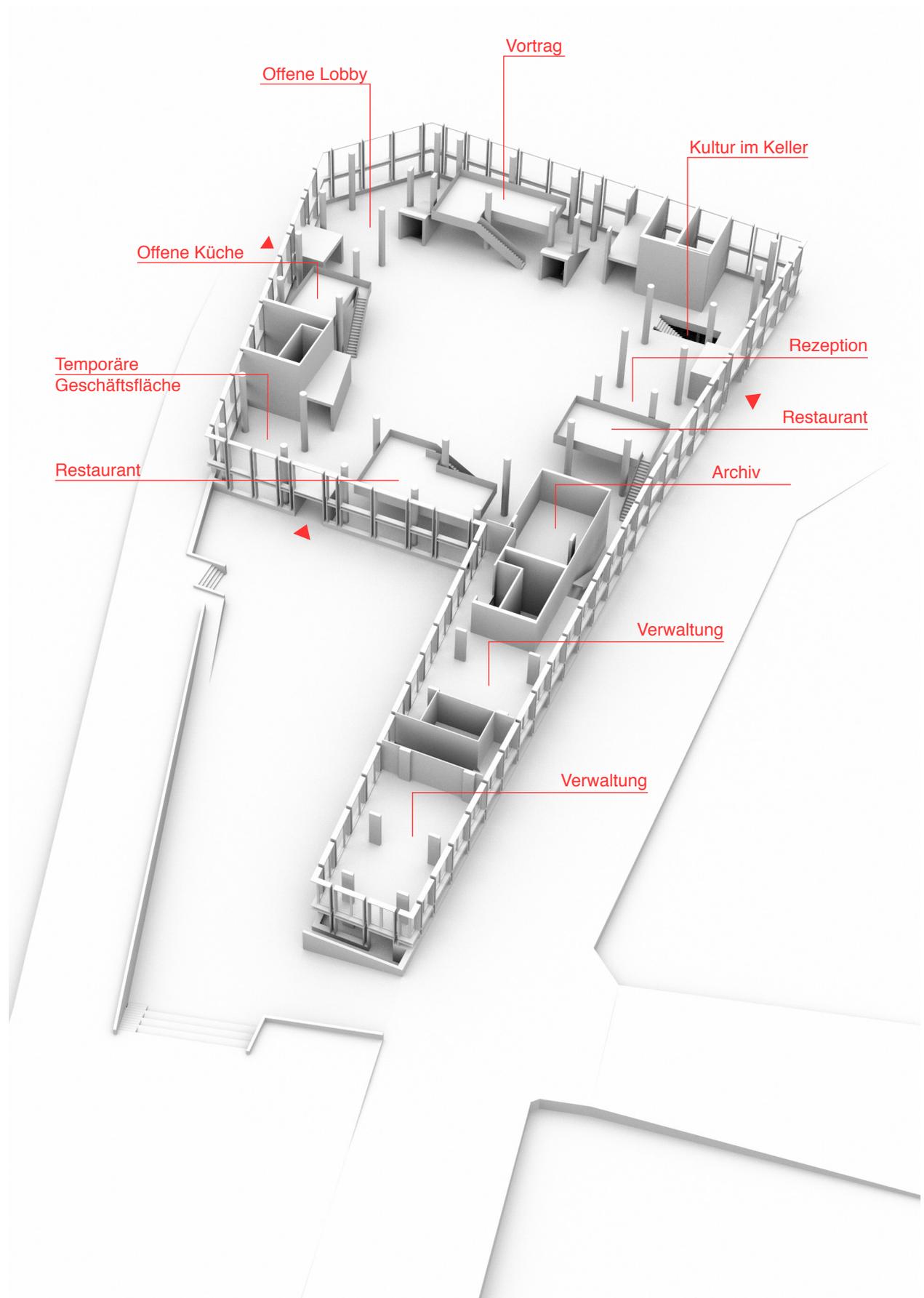


Abbildung 68: Axonometrie kooperatives Erdgeschoss

Zugänglichkeit

Im Erdgeschoss entstehen sowohl Zonen in öffentlicher als auch in privater Atmosphäre. Der Übergang ist fließend, ebenso der Grad der Kommerzialisierung. Je nach Distanz zu funktionsgebenden Punkten wie Windfang, Lift, Rezeption, Bar, Restaurant und durch die Form der Möblierung sind diese Räume entsprechend geprägt.

Um die Zugänglichkeit für alle NutzerInnen sicherzustellen und Mechanismen der Separation des Gebäudes zur Umgebung entgegen zu wirken, sind große Teile des Erdgeschosses frei von Konsumzwang, einzig das Restaurant bildet die Ausnahme.

Städtebaulicher Vertrag

Da diese Entkommerzialisierung die ökonomischen Standards der Quadratmeter-Verwertung ignoriert, wird mittels *städtebaulichem Vertrag* zunächst der grundsätzliche Rahmen gelegt:

1. Zugänglichkeit Erdgeschoss und Außenbereiche
 - a. Konsumzwangfrei mit Ausnahme von Bar, Restaurant und dienender Appendix
 - b. 24 Stunden am Tag geöffnet
 - c. Freie Benützung aller Sanitäreanlagen
2. Konsumzwangfreie Dachterrasse
3. Planung und Ausführung des Erdgeschosses und der Freiflächen in Kooperation mit der öffentlichen Hand und einem Planungsbeirat
4. Bereitstellung von Flächen, die vom Verwertungsdruck entkoppelt sind, um für das städtische Umfeld wichtige öffentliche Funktionen im Gebäude zu positionieren
5. Bespielung der Plätze innen und außen in Kooperation mit Kulturinitiativen, *KÖR*, etc.
6. Bereitstellung, Instandhaltung und Reinigung der Flächen und des Mobiliars inklusive Außenbereich und Park vollumfänglich in der Verantwortung der EigentümerInnen

GEMEINSAME
WAGNISSE

DA'S
LEBEN
GUTE
FÜR ALLE

FREIER
EINTRITT

5./6.4.2019
PUBLIC PROGRAM

Abbildung 69: Banner der Veranstaltungsreihe „Gemeinsame Wagnisse“, www.belvedere21.at, 2019

Kuration des Raumprogramms

Für die Umsetzung der grundsätzlichen Regeln aus dem städtebaulichen Vertrag soll ein proaktives Management¹¹⁰ verantwortlich sein.

Ein *Planungs-Beirat*, eine Kooperation von Eigentümer, Stadtverwaltung, zukünftigen NutzerInnen und *BürgerInnen-Delegierten*¹¹¹ organisiert und begleitet die Erstellung des Raumprogramms der nutzungs-offenen Zonen. Er organisiert den Partizipationsprozess und vermittelt an der Schnittstelle zur Planung. Ziel des Beirats ist es, Entscheidungsprozesse zugänglich und nachvollziehbar zu gestalten.

Dieser *Planungs-Beirat*, der während der Planung und Umsetzung des Projekts aktiv ist und dessen Aufgabe mit Fertigstellung des Projekts erfüllt scheint, wird als fixe Instanz in ein Kuratoren-Gremium überführt. Ohne Wissensverlust und mit einer genauen Kenntnis der Situation, kann die Vermengung des Projektstandorts mit seiner Umgebung weitergetrieben werden.

Dieses Gremium führt in Kooperation mit den NutzerInnen den *sozialen Klub*, gestaltet laufend die öffentlich zugänglichen Bereiche, organisiert Events und kümmert sich um anfallende Problemstellungen.

Das Raumprogramm wird in partizipativen Erkenntnisprozessen mit allen NutzerInnen des *sozialen Klubs* und in Kooperation mit EigentümerIn und Stadtverwaltung, gewonnen. Ebenfalls Teil davon sind Re-Evaluierungsprozesse, z.B. ein vierteljährlich stattfindendes, öffentliches Plenum mit partizipativem Charakter. Ziel ist es wiederum, den Impulsen und Anregungen der NutzerInnen und interessierter BürgerInnen der Stadtgesellschaft Gehör zu verschaffen und so eine nachvollziehbare und transparente Gestaltung des Raumprogramms zu ermöglichen.

Die Leitung der Kuratoren-Instanz muss Erfahrung in der Organisation partizipativer Räume und inklusiver Veranstaltungen vorweisen. Angesichts unterschiedlichster, partizipativer Projekte in der Stadt, sollte ausreichend Personal mit entsprechender Erfahrung vorhanden sein.

¹¹⁰ Vgl. Arenas Basabe Palacios Arquitectos 2018

¹¹¹ Vgl. Bürgerdelegierte am Beispiel *Haus der Statistik Berlin*

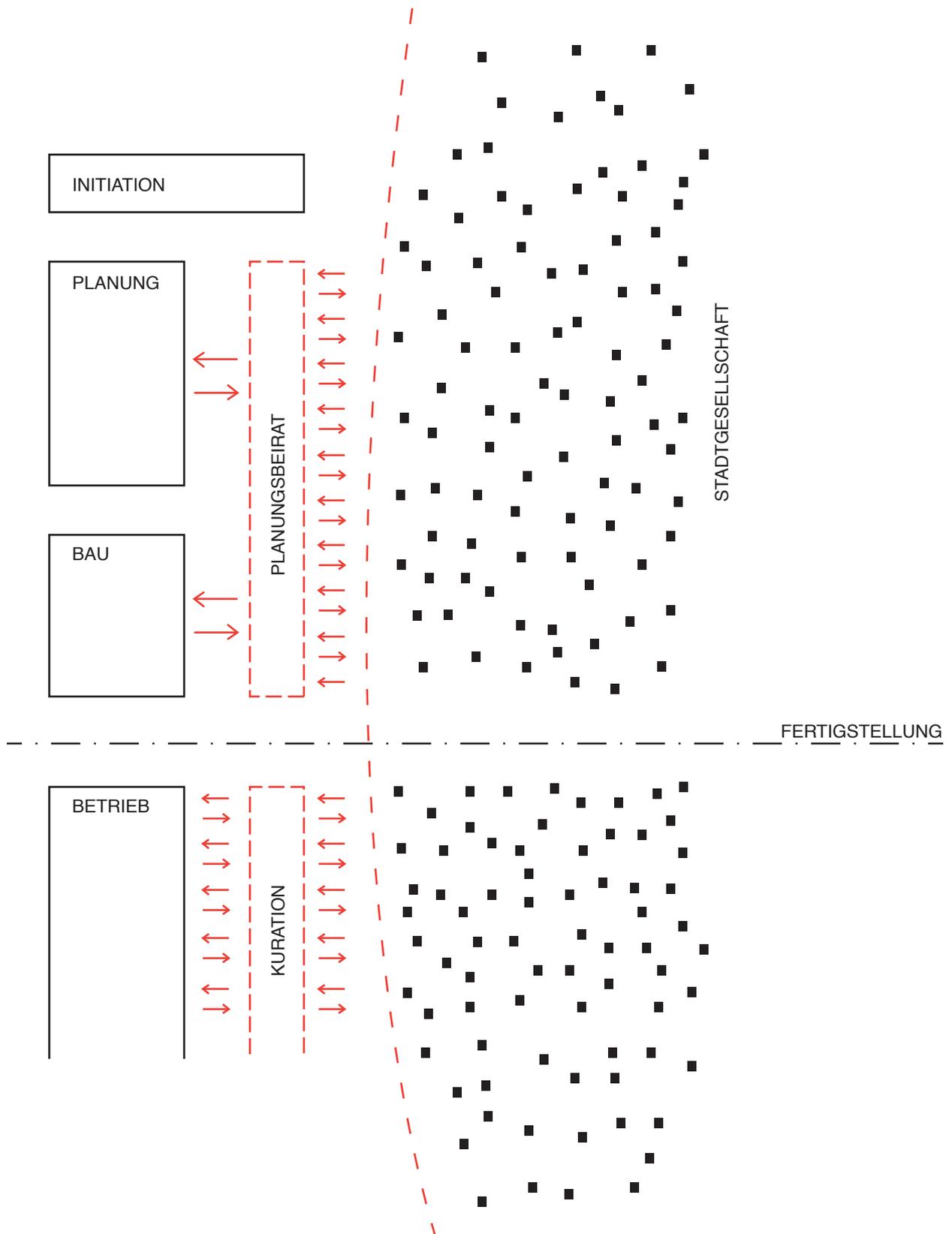


Abbildung 70: Kuration des Raumprogramms

III A - PRACTICE
Ausschauen

Die Fassade

Holz und Glas sollen den Ausblick Rahmen. Der Werkstoff Holz und die sichtbare Maserung schaffen eine warme Atmosphäre. Von außen erzeugt eine fast fugenlose Glasfassade einen monolithischen Baukörper. Eine vorgefertigte Kasten-Doppelfassade erfüllt die Forderung nach der Trennung der primären und sekundären Gebäudestruktur. Diese modulare Elementfassade erlaubt im Zusammenspiel mit dem Fassadenraster unterschiedliche Raumkonfigurationen. Die Elemente sind be- und entlüftet und von ihren Nachbarelementen bauphysikalisch (Schall) und brandschutzmäßig abgeschottet. Im witterungsgeschützten Zwischenraum finden sich Raffstore und Beleuchtungselemente. Ein weiterer Vorteil der Doppelfassaden-Konstruktion ist ihr erhöhter Schallschutz gegenüber Lärmimmissionen. Als Vorbild für die entwickelte Fassade dient, die von *Andreas Schleicher* in seiner Dissertation entwickelte, Kastendoppelfassade in geklebter Holz-Glas-Verbund (HGV) Ausführung.¹¹²

Aus brandschutztechnischer Sicht muss die Ausbreitung von Feuer und Brandrauch auf andere Fassadenelemente bzw. Brandabschnitte verhindert werden. Die grundsätzliche Abschottung der *Kastenfenster*-Elemente und ihre separate Belüftung bieten in der Kategorie der *Doppelfassaden* eine gute Basis. Zur Minimierung der Risiken eines Brandfalls kann die Verwendung von intumeszierenden Brandsperren in Betracht gezogen werden. Schleicher prognostiziert ein Limit von 35 m Gebäudehöhe für HGV-Fassaden, da diese, in Kombination mit ausreichender Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge, den Löschangriff auf die gesamte Fassadenfläche ermöglichen.¹¹³

Vorfertigung

Die äußerste Glasebene, die Prallscheibe (VSG), ist mit einem Koppelrahmen (Birkenfurniersperrholz) verklebt. Dieses HGV-Element wird mit dem Kastenelement BSH, Fichte) verschraubt. Die innere, thermisch wirksame Hülle ist ein Holz Dreh-Kipp-Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung. Raffstore werden ebenfalls im Werk in das Kastenelement integriert. Nach dem Einbau erfolgt das Aufkaschieren zusätzlicher Wärmedämmung im Element-Zwischenraum, sowie die Installation der Zu- und Ablufteinsätze (Alu). Zum Abschluss werden HGV-Elemente analog zu denen in der Vorfertigung, in die Fassadenzwischenräume geschraubt.

¹¹² Vgl. Schleicher 2018

¹¹³ Vgl. ebd., S. 180 - 184

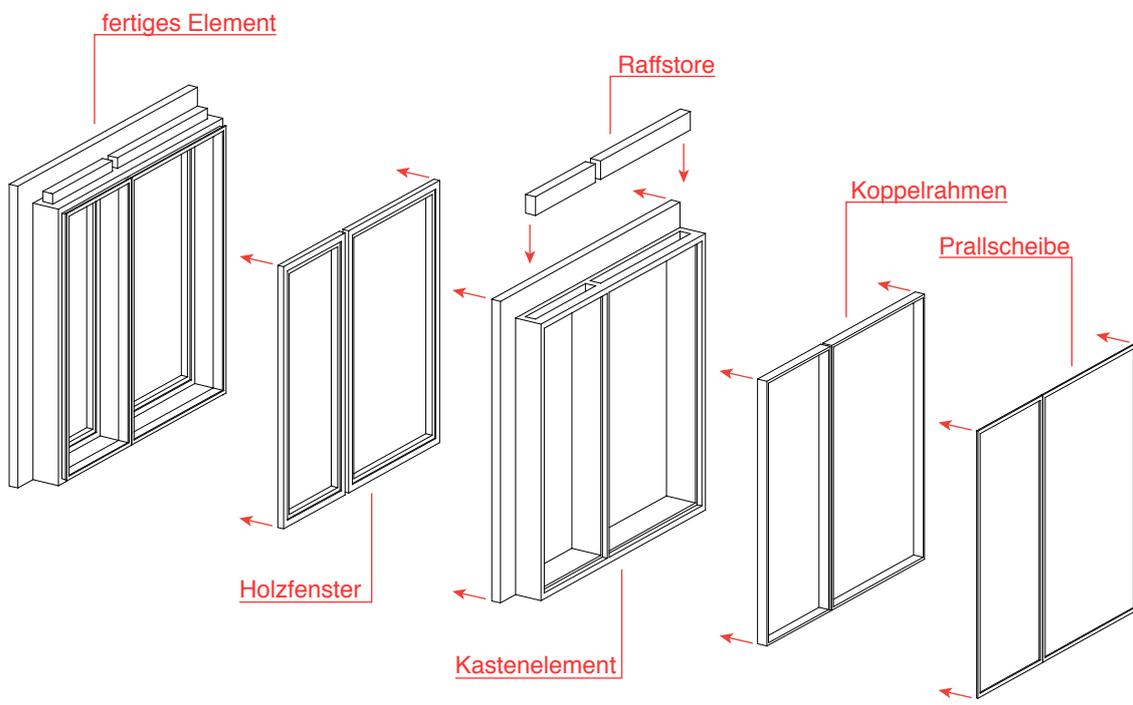


Abbildung 71: Kastendoppelfassade

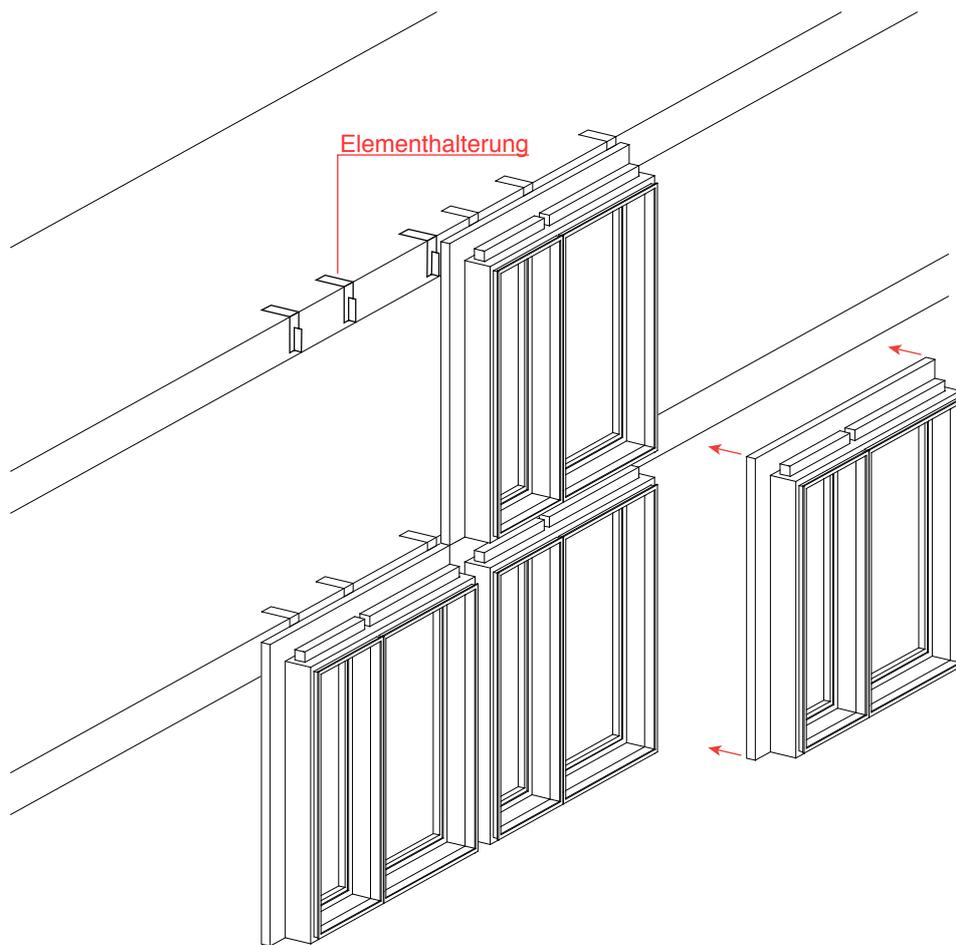


Abbildung 72: Elementfassade Montage I

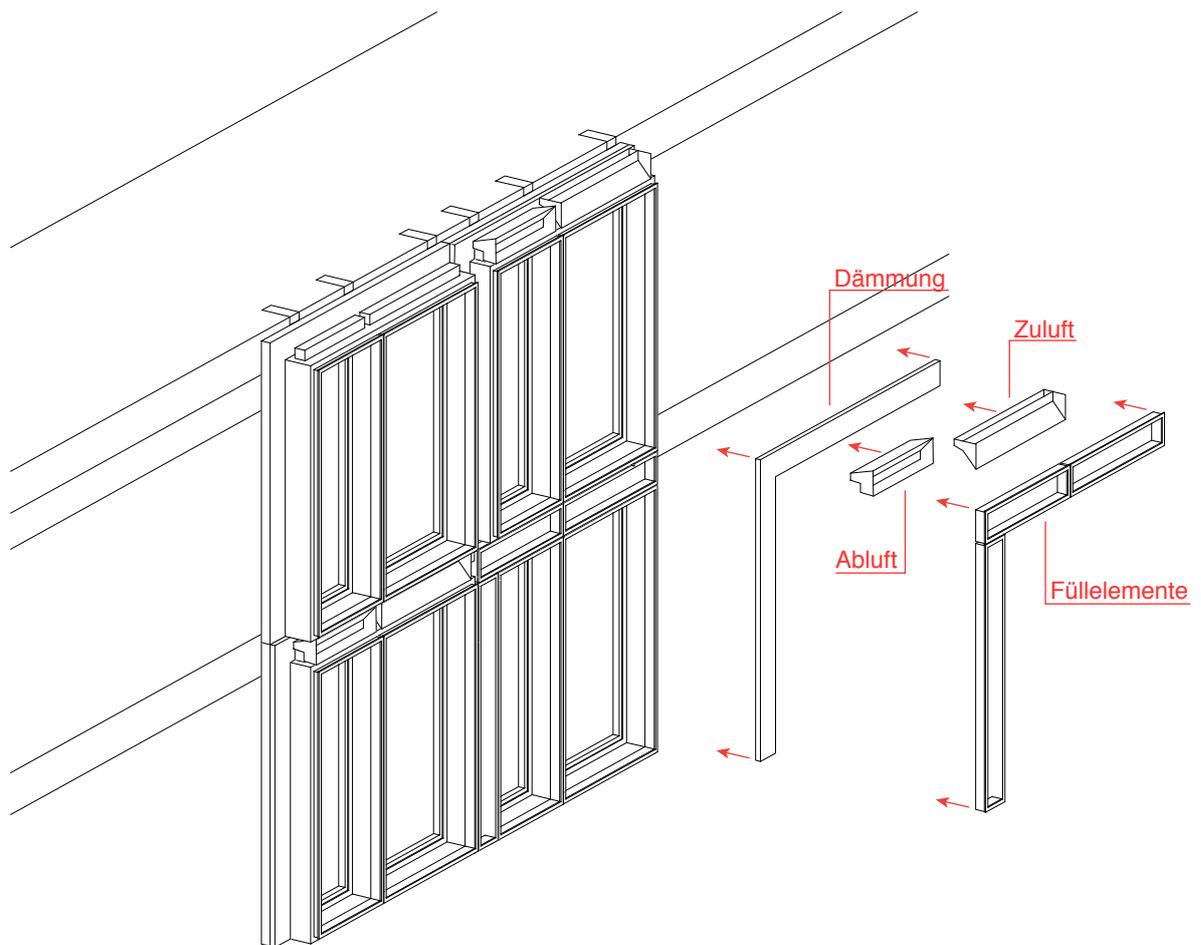
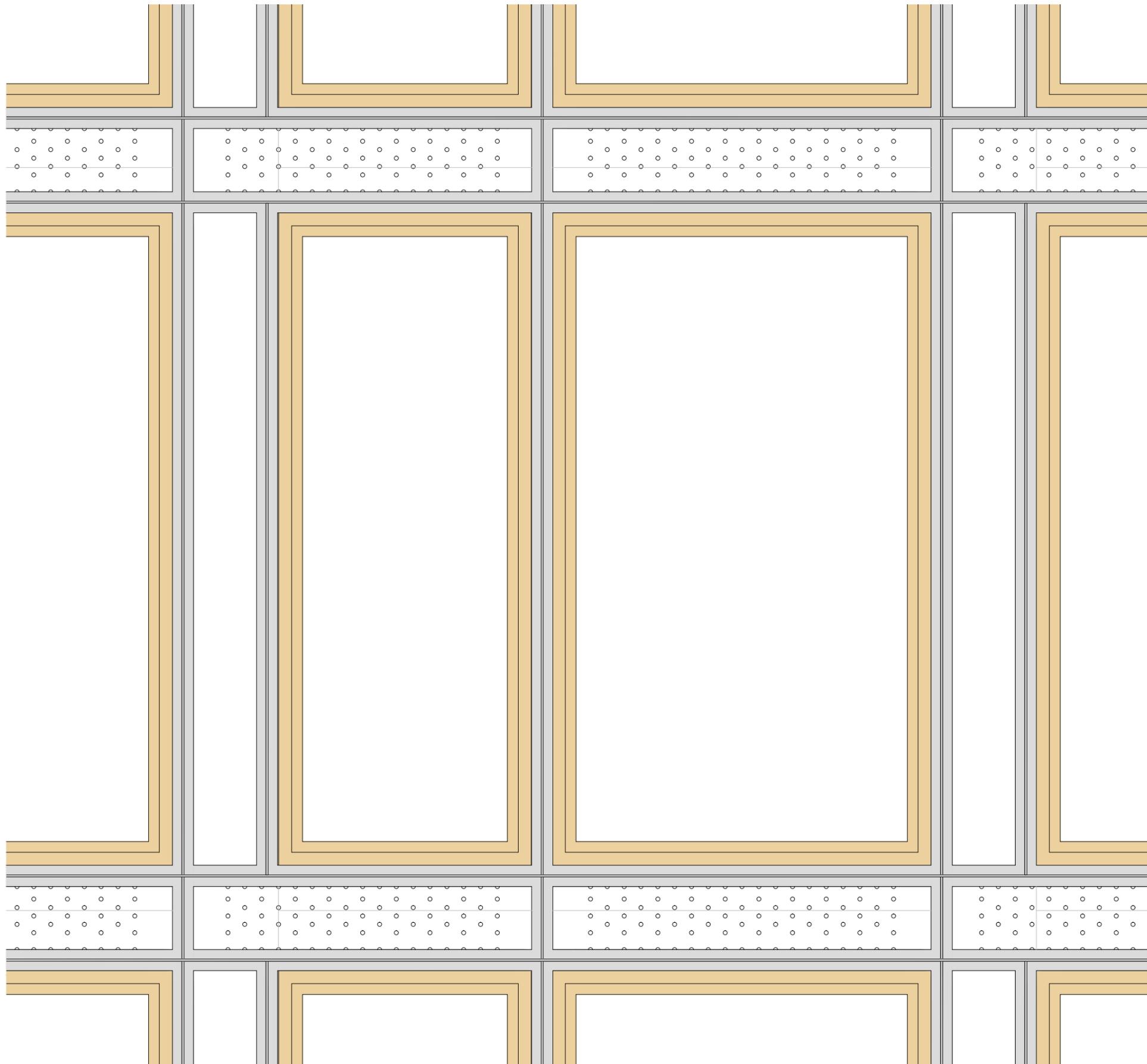
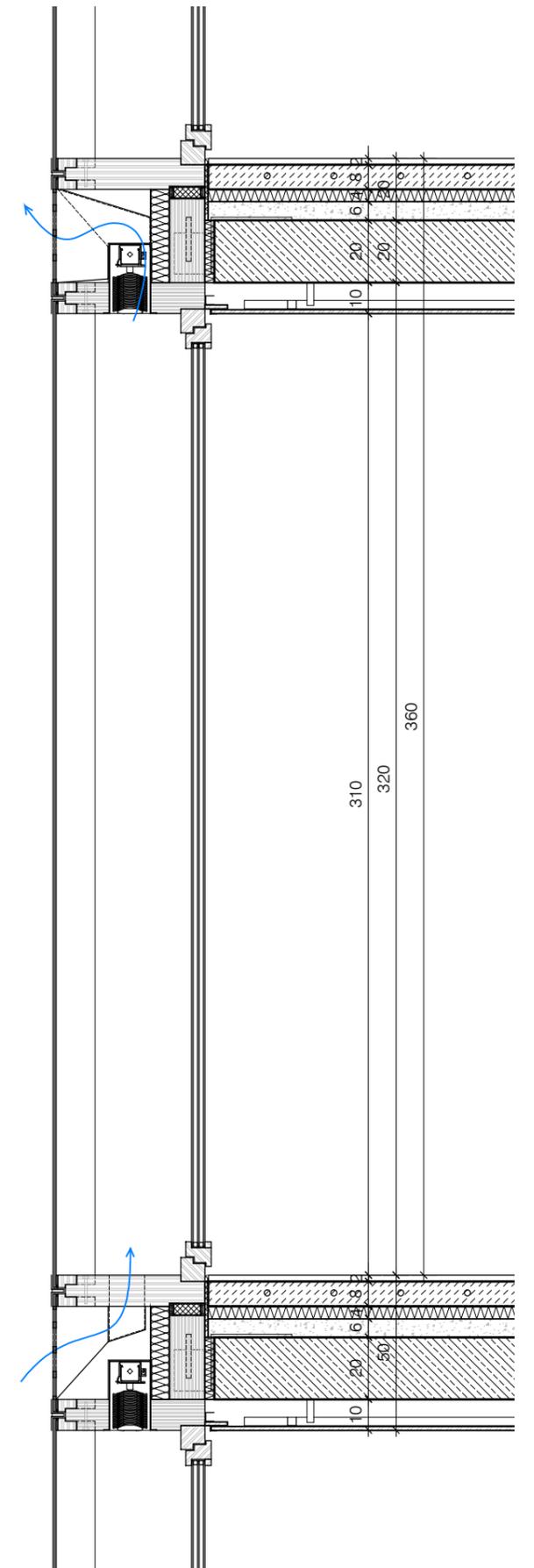


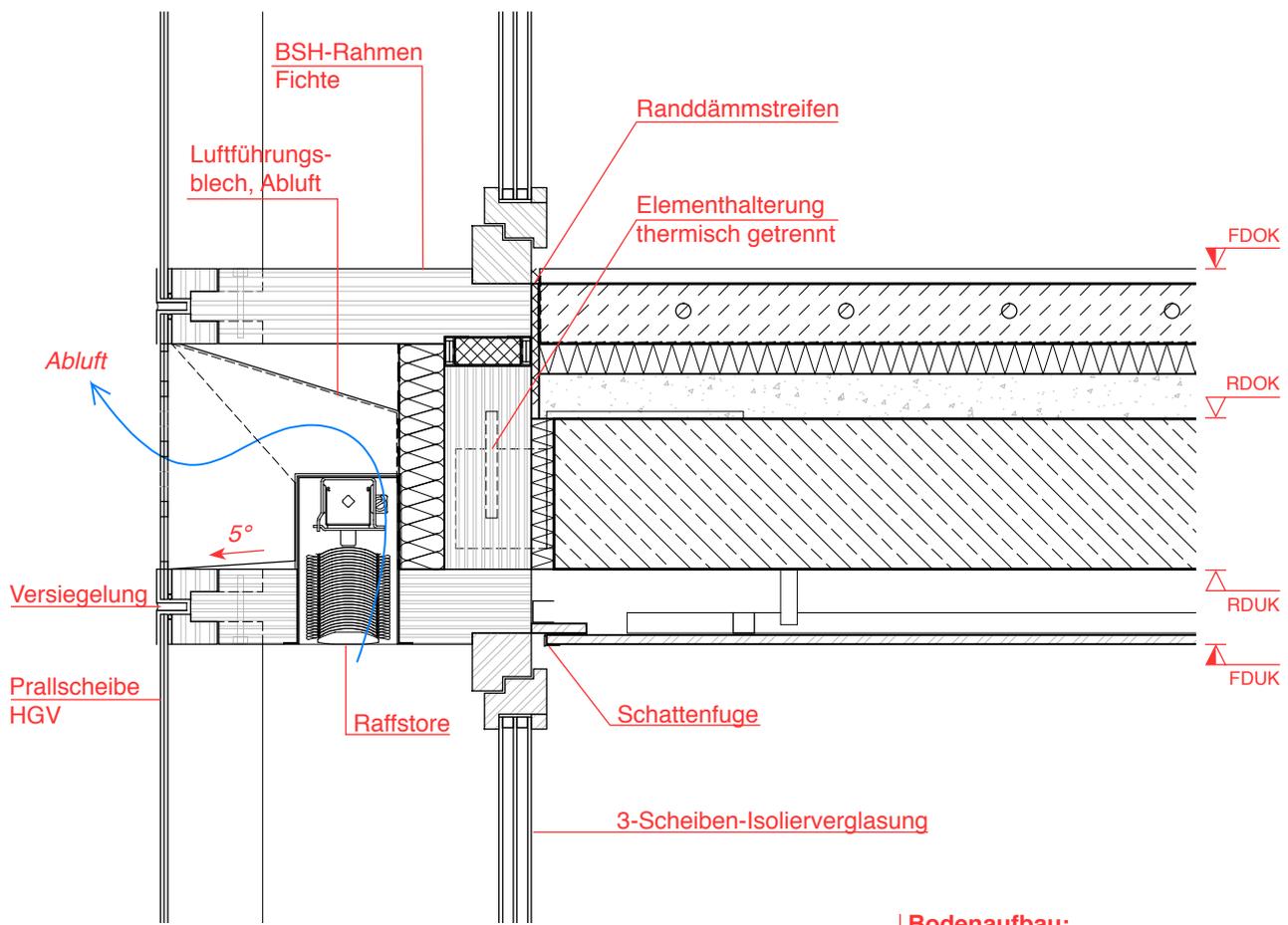
Abbildung 73: Elementfassade Montage II



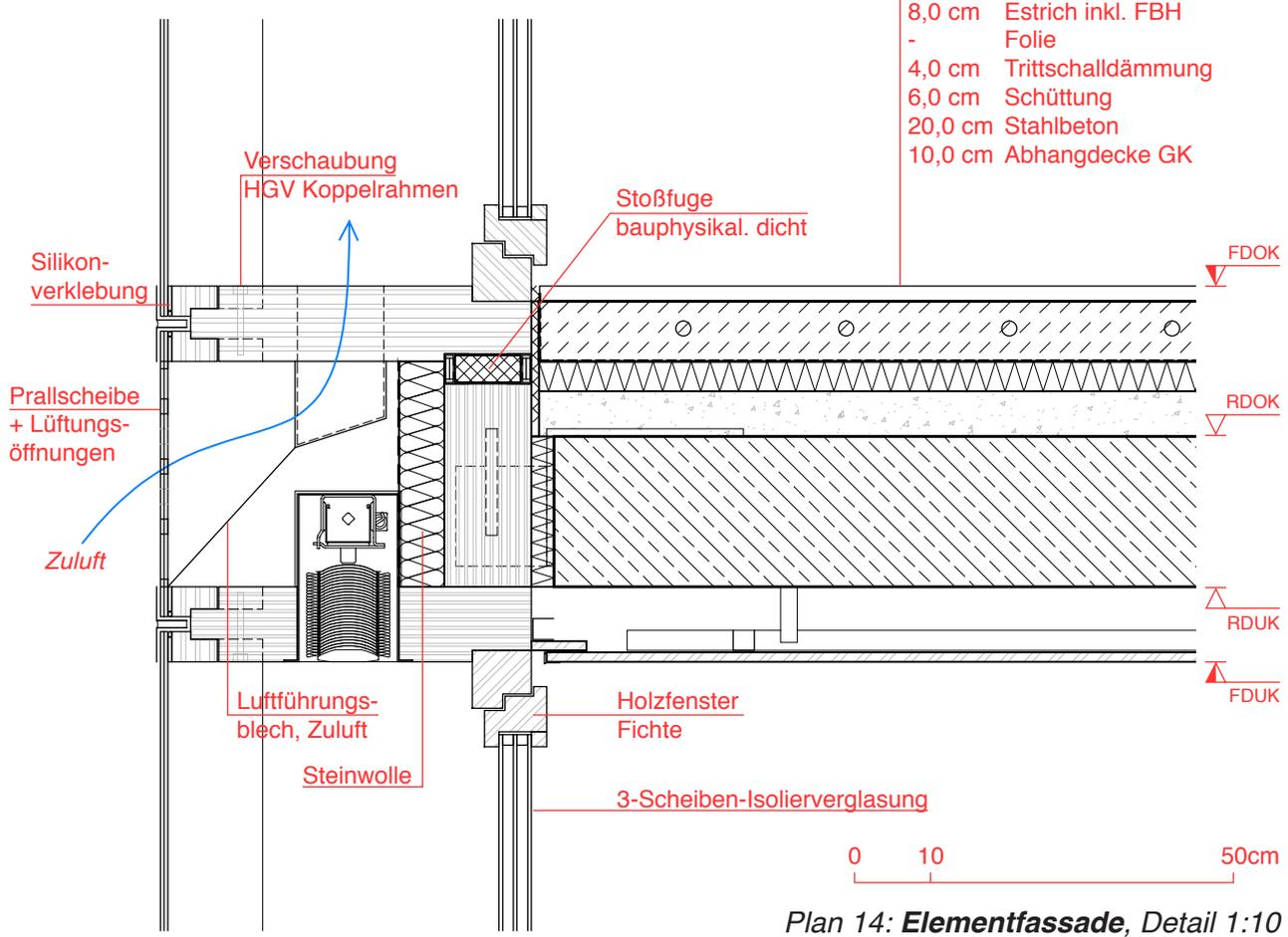
0 50 100cm



Plan 13: Fassadenschnitt, 1:20

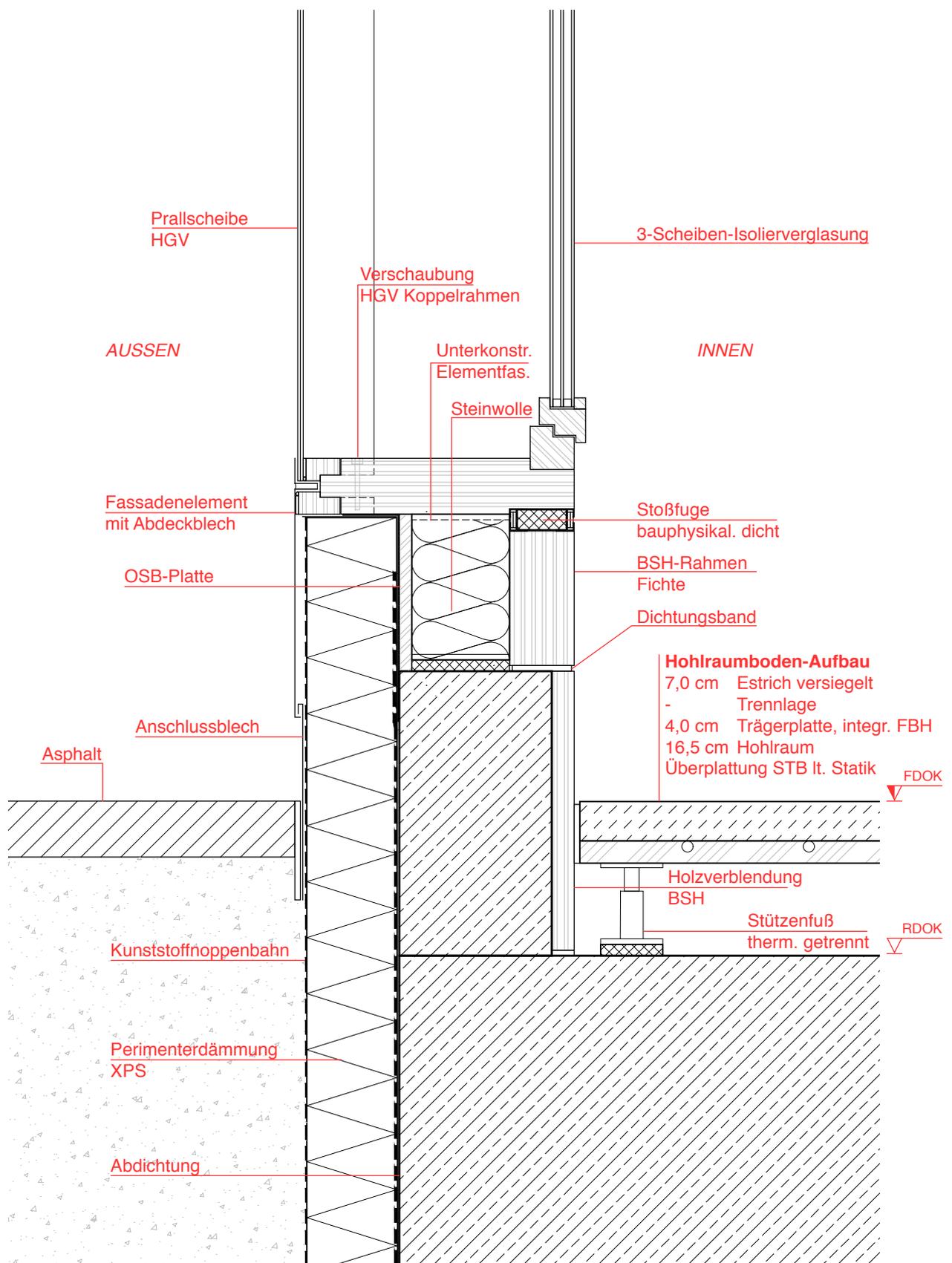


- Bodenaufbau:**
- 2,0 cm Parkett
 - 8,0 cm Estrich inkl. FBH
 - Folie
 - 4,0 cm Trittschalldämmung
 - 6,0 cm Schüttung
 - 20,0 cm Stahlbeton
 - 10,0 cm Abhangecke GK



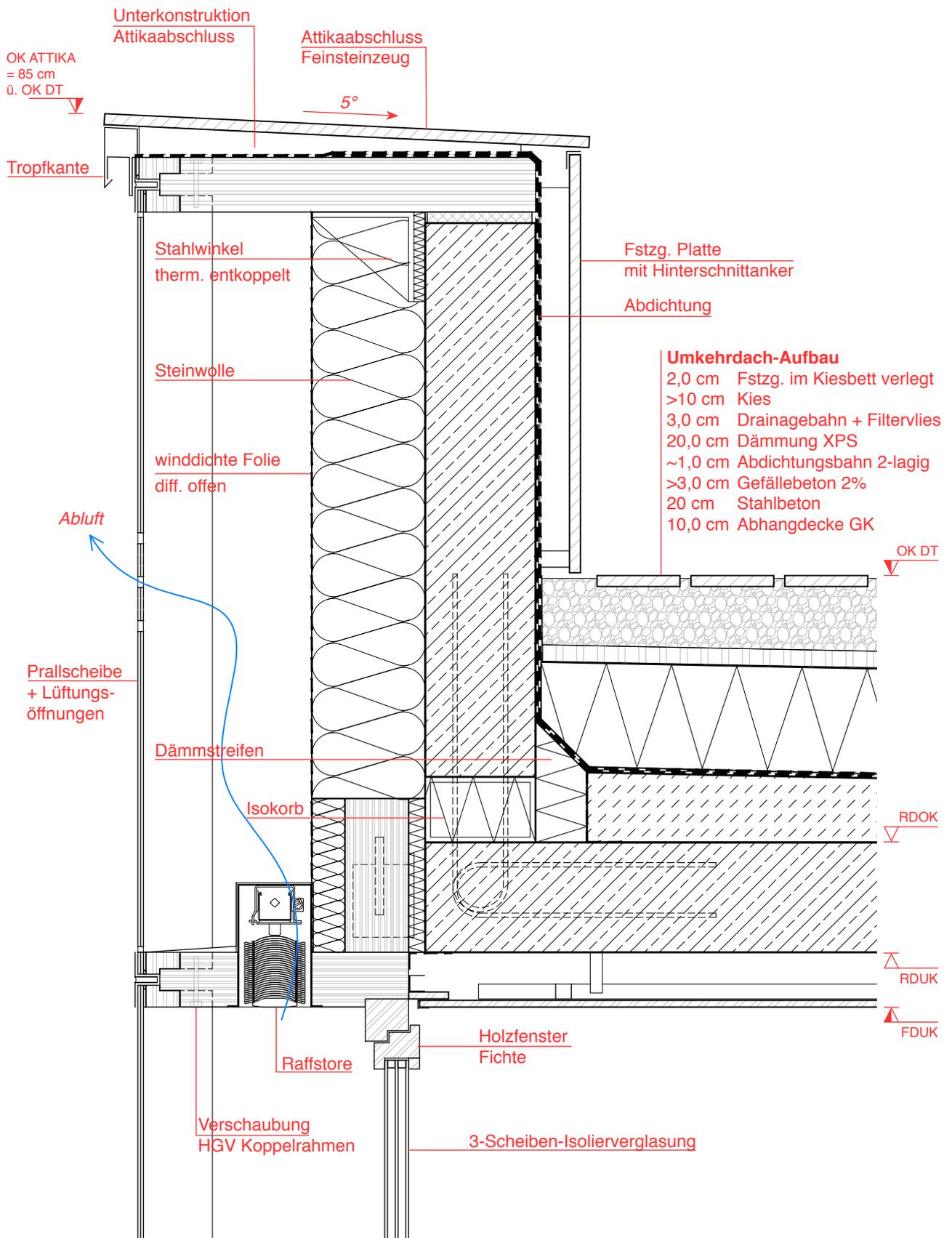
0 10 50cm

Plan 14: **Elementfassade**, Detail 1:10



0 10 50cm

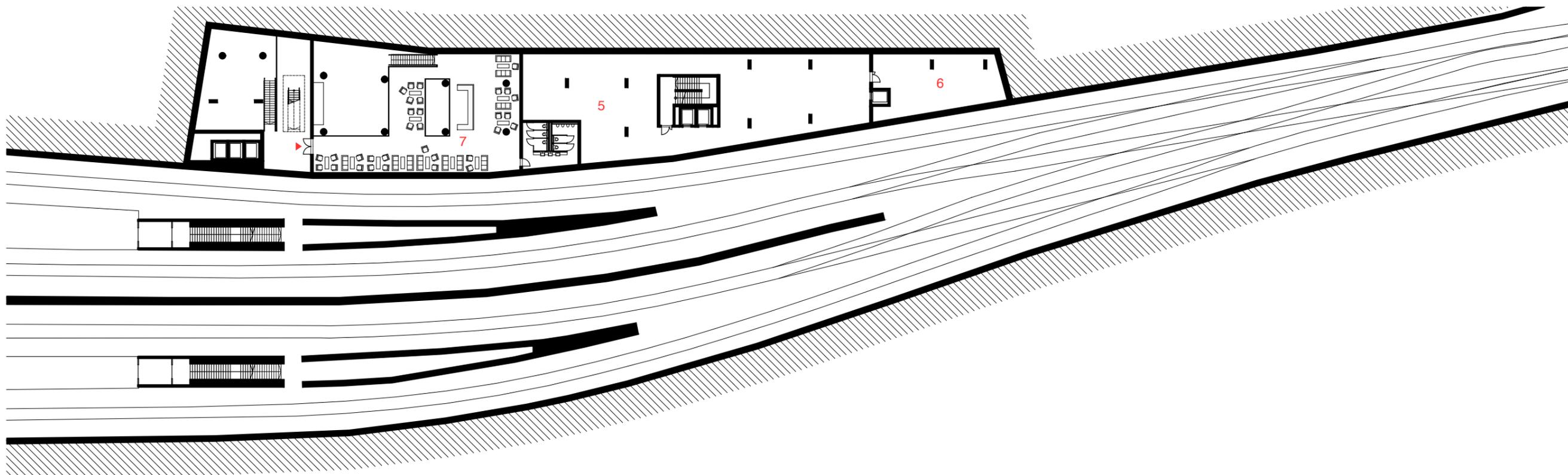
Plan 15: **Sockel**, Detail 1:10



0 10 50cm

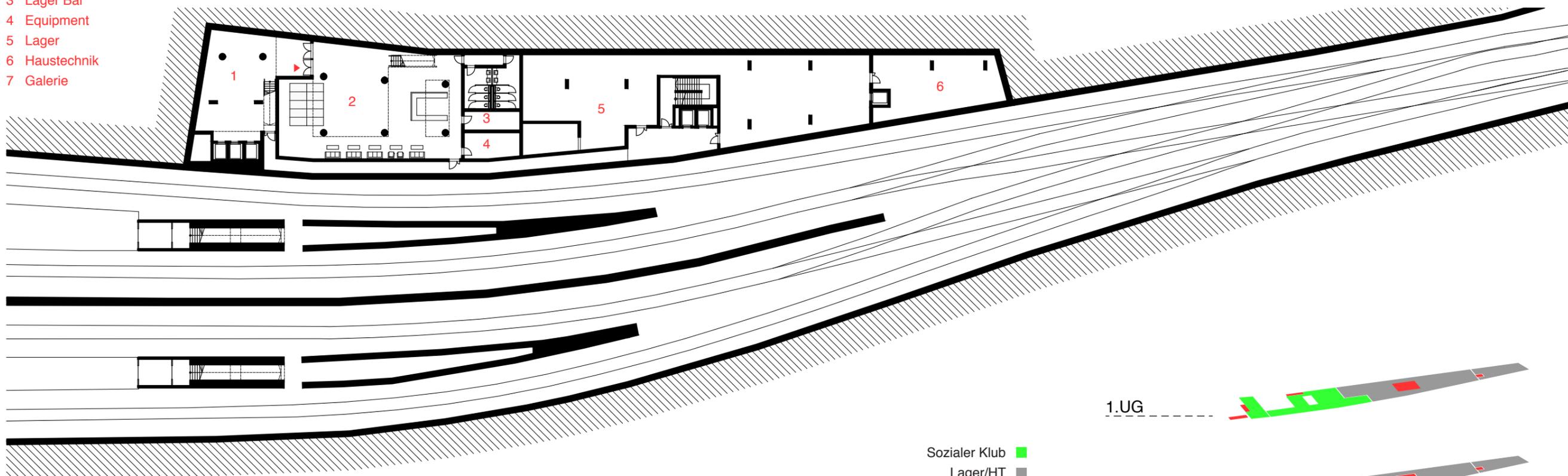
Plan 16: **Attika**, Detail 1:10

III A - PRACTICE
Planunterlagen



Plan 17: Grundriss 1. UG, 1:500

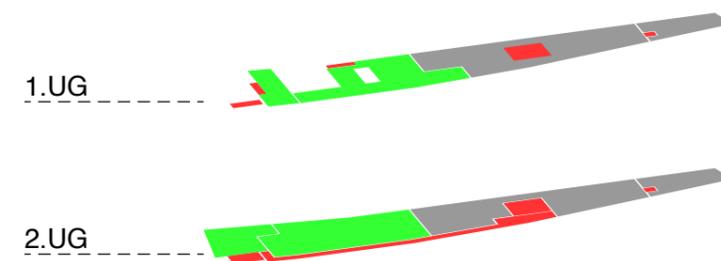
- 1 Vestibül
- 2 Kultur im Keller
- 3 Lager Bar
- 4 Equipment
- 5 Lager
- 6 Haustechnik
- 7 Galerie



Plan 18: Grundriss 2. UG, 1:500



- Sozialer Klub ■
- Lager/HT ■
- Erschließung ■

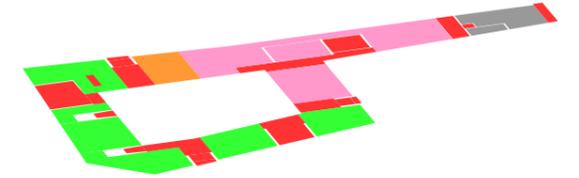




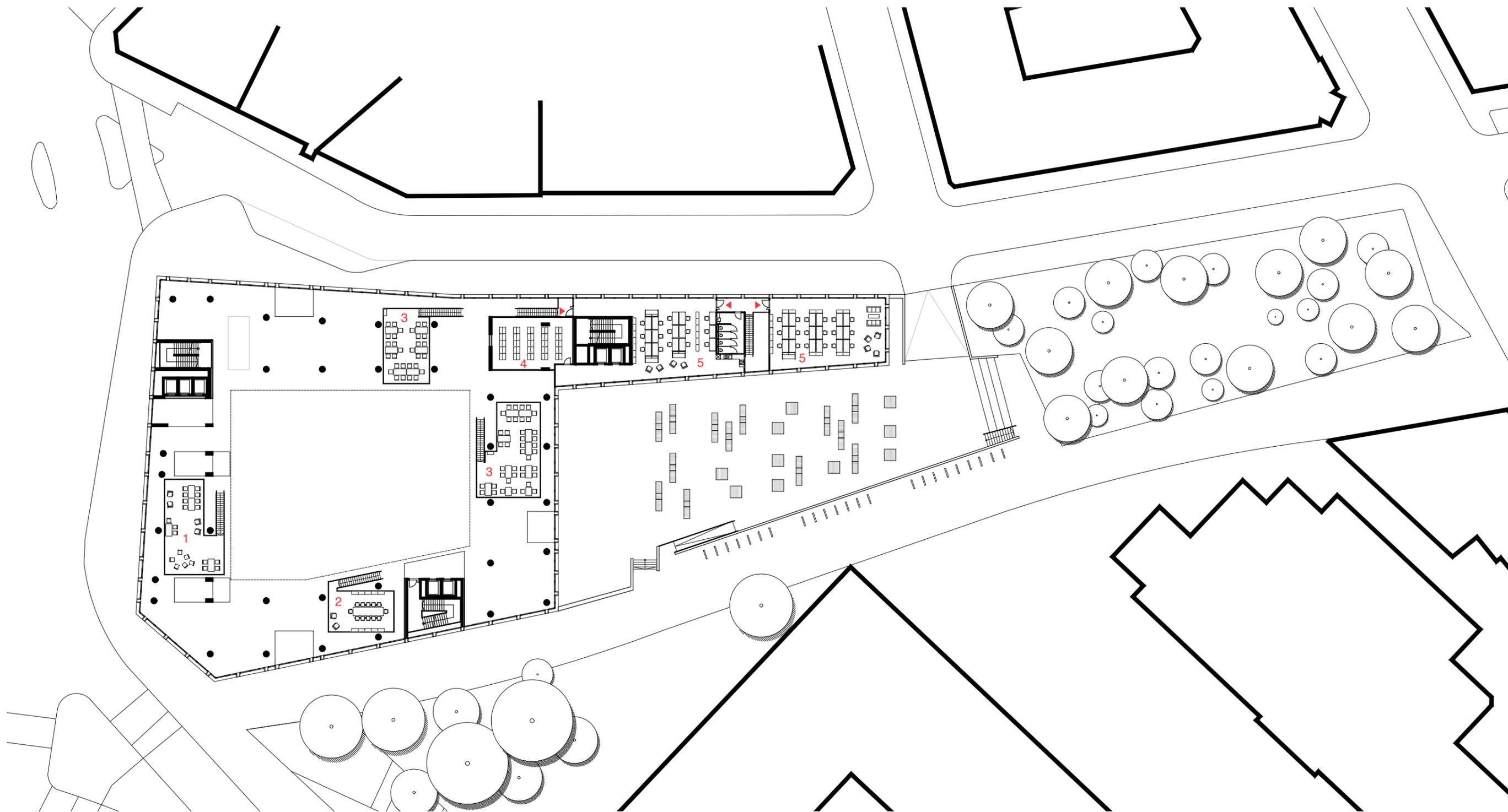
- | | | | |
|--------------------|--------------------------|----------------|------------------------|
| 1 Besprechung | 8 Temp. Geschäftsfläche | 14 Küche | 20 Fahrradabstellplatz |
| 2 Kultur im Keller | 9 Gastgarten | 15 Rezeption | 21 Sitzstufen |
| 3 Liftfoyer | 10 Restaurant | 16 Innenhof | 22 Park |
| 4 Vortrag | 11 Gastgarten Restaurant | 17 Anlieferung | |
| 5 Offene Lobby | 12 Buffet | 18 Müllraum | |
| 6 Offene Küche | 13 Vorbereitung | 19 Platz | |



- | | |
|---------------|---|
| Sozialer Klub | ■ |
| Rezeption | ■ |
| Restaurant | ■ |
| Nebenraum | ■ |
| Erschließung | ■ |



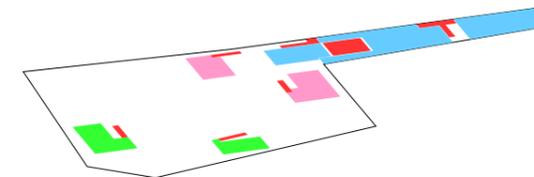
Plan 19: Grundriss EG, 1:500



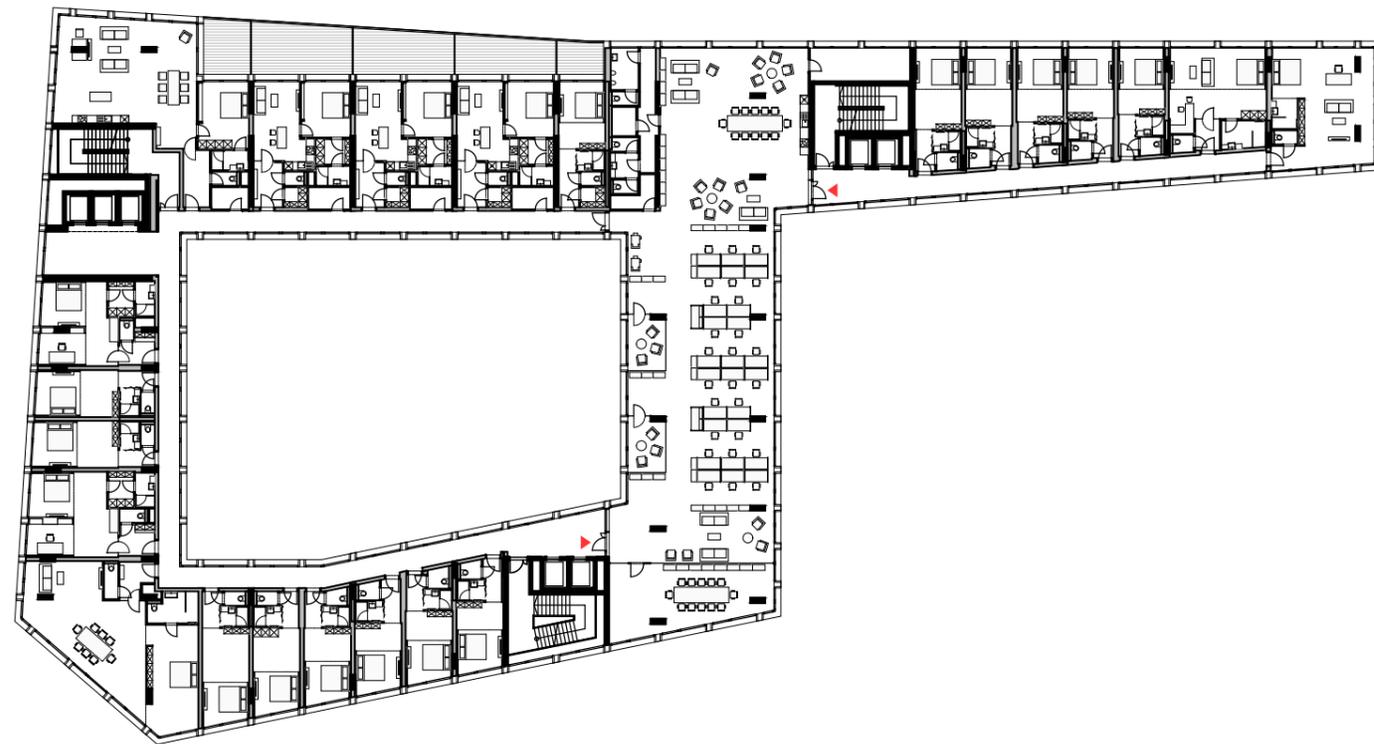
- 1 *Separee Vortrag*
- 2 *Separee Besprechung*
- 3 *Restaurant (Mezzanin)*
- 4 *Archiv*
- 5 *Verwaltung/Büro*



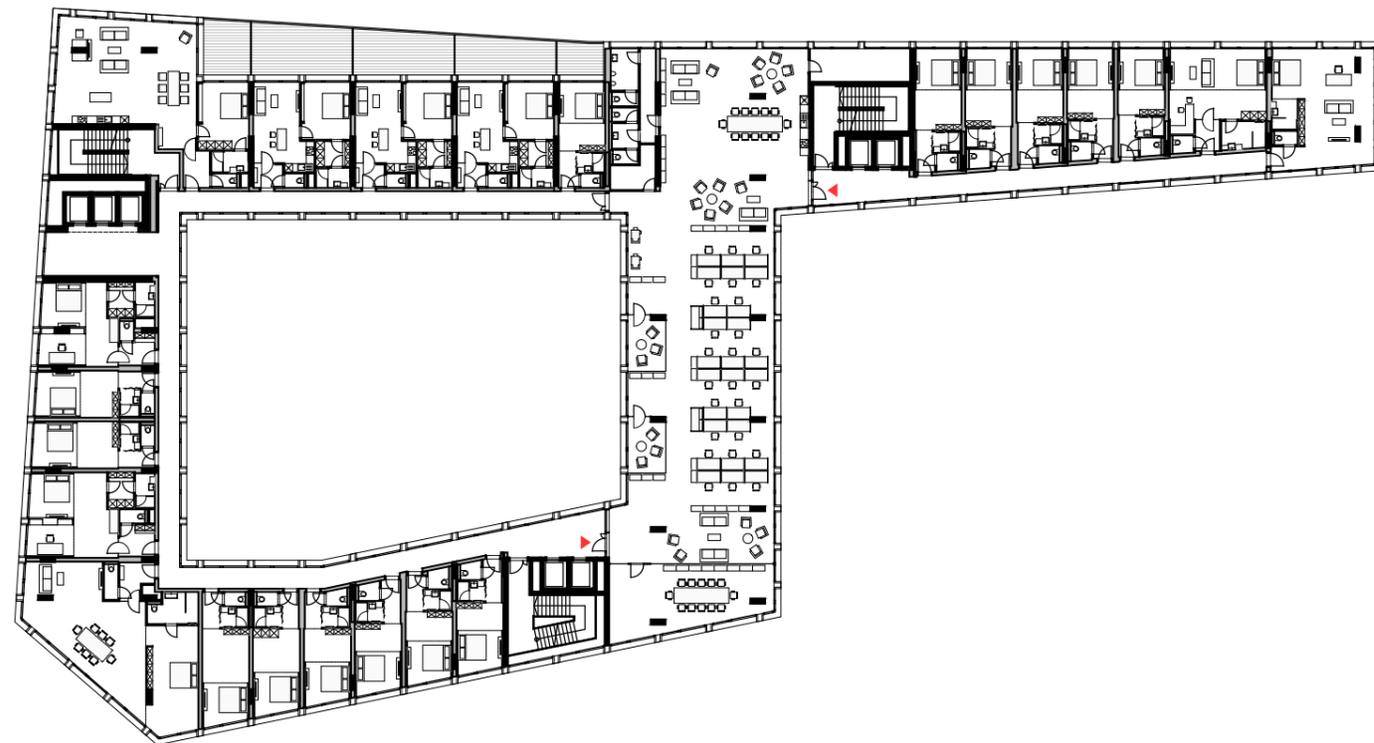
- Sozialer Klub ■
- Restaurant ■
- Verwaltung ■
- Erschließung ■



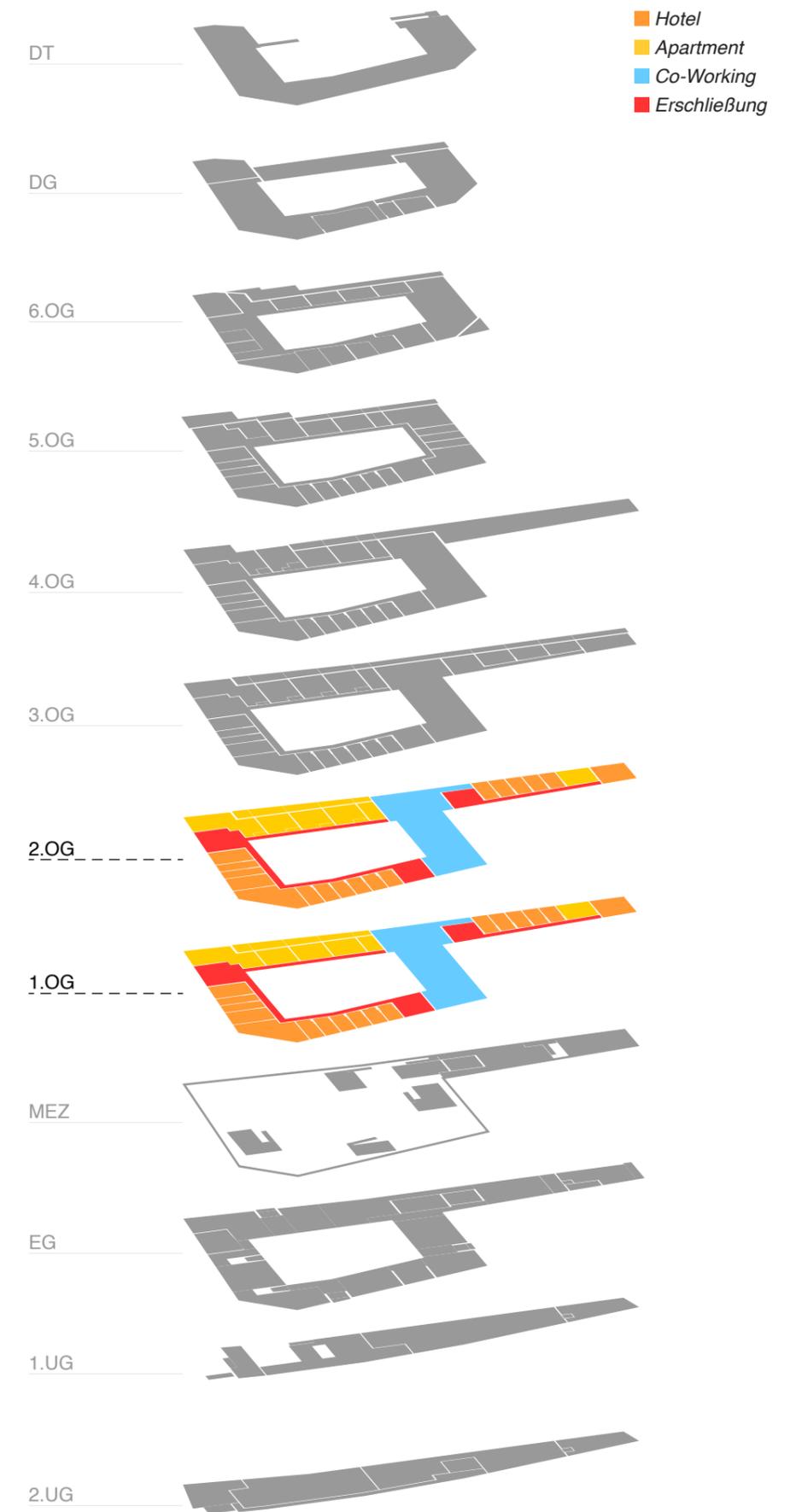
Plan 20: **Grundriss Mezzanin**, 1:500

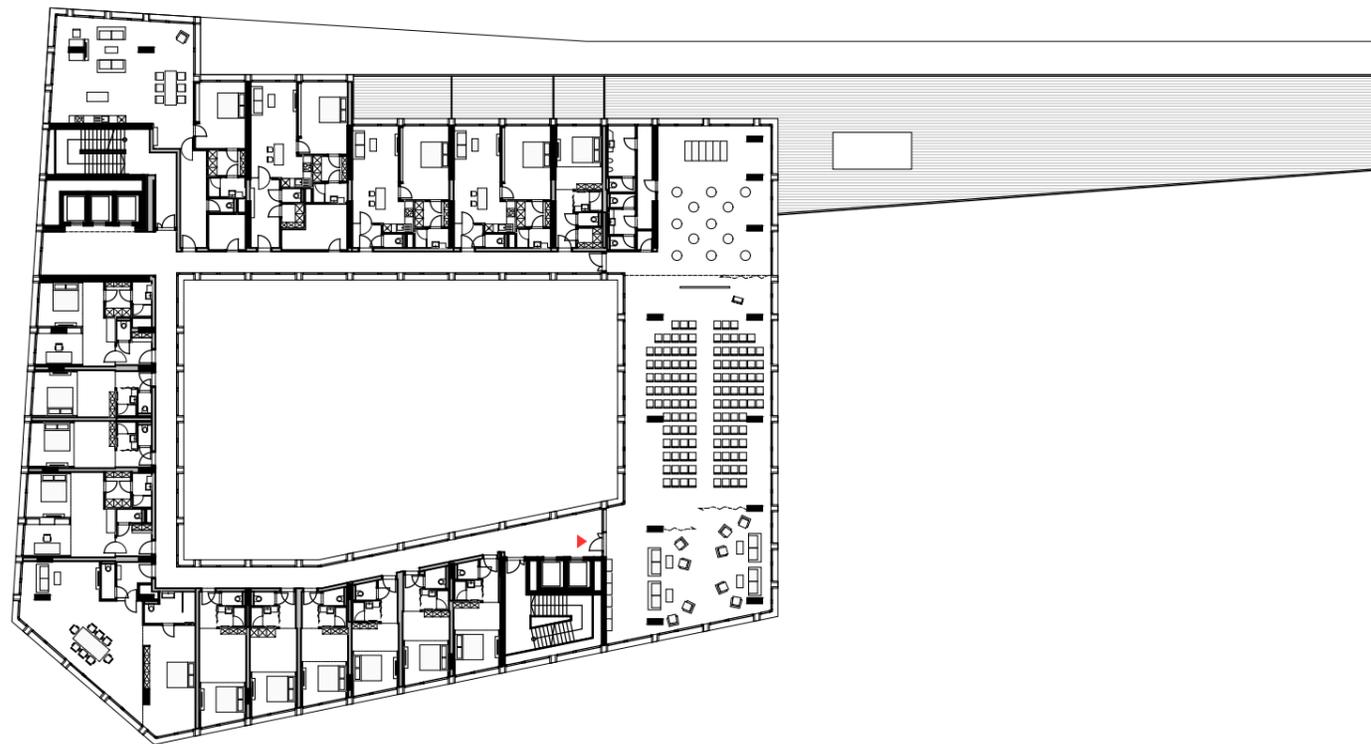


Plan 21: Grundriss 2. OG, 1:500

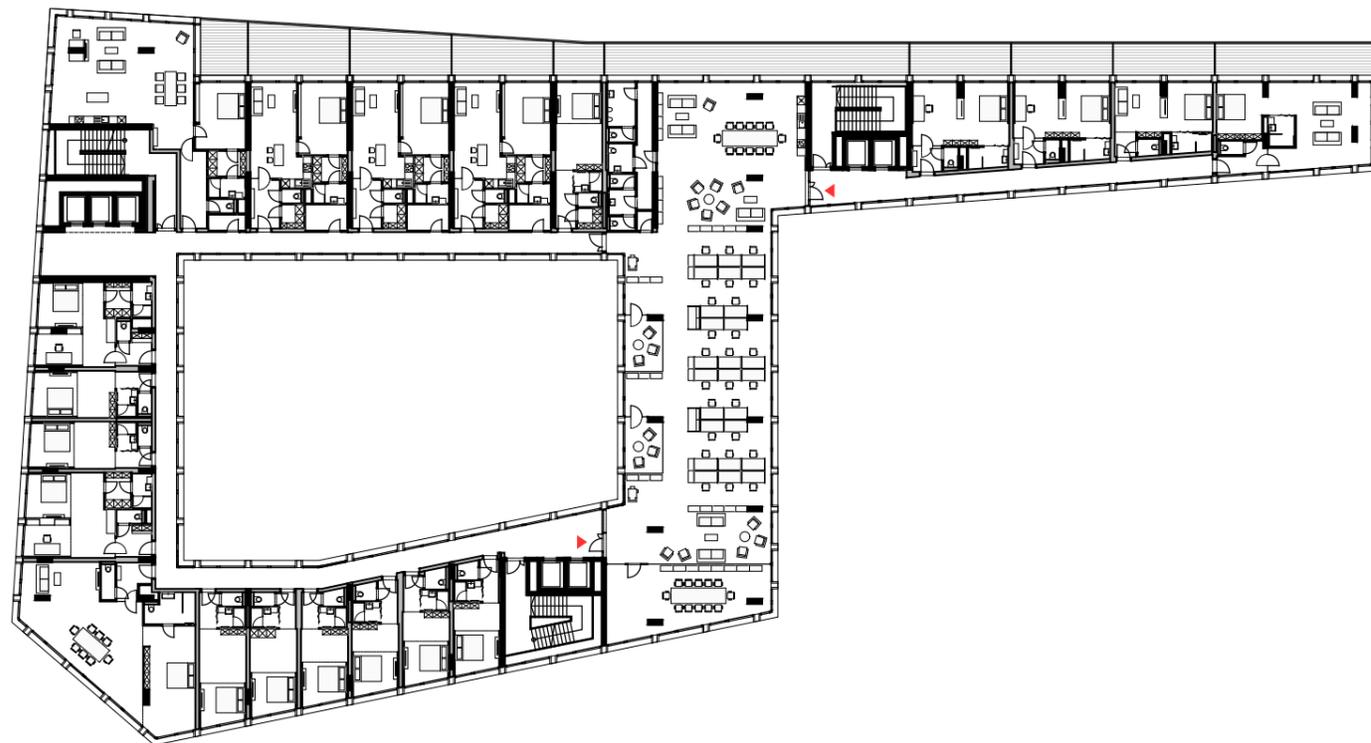


Plan 22: Grundriss 1. OG, 1:500

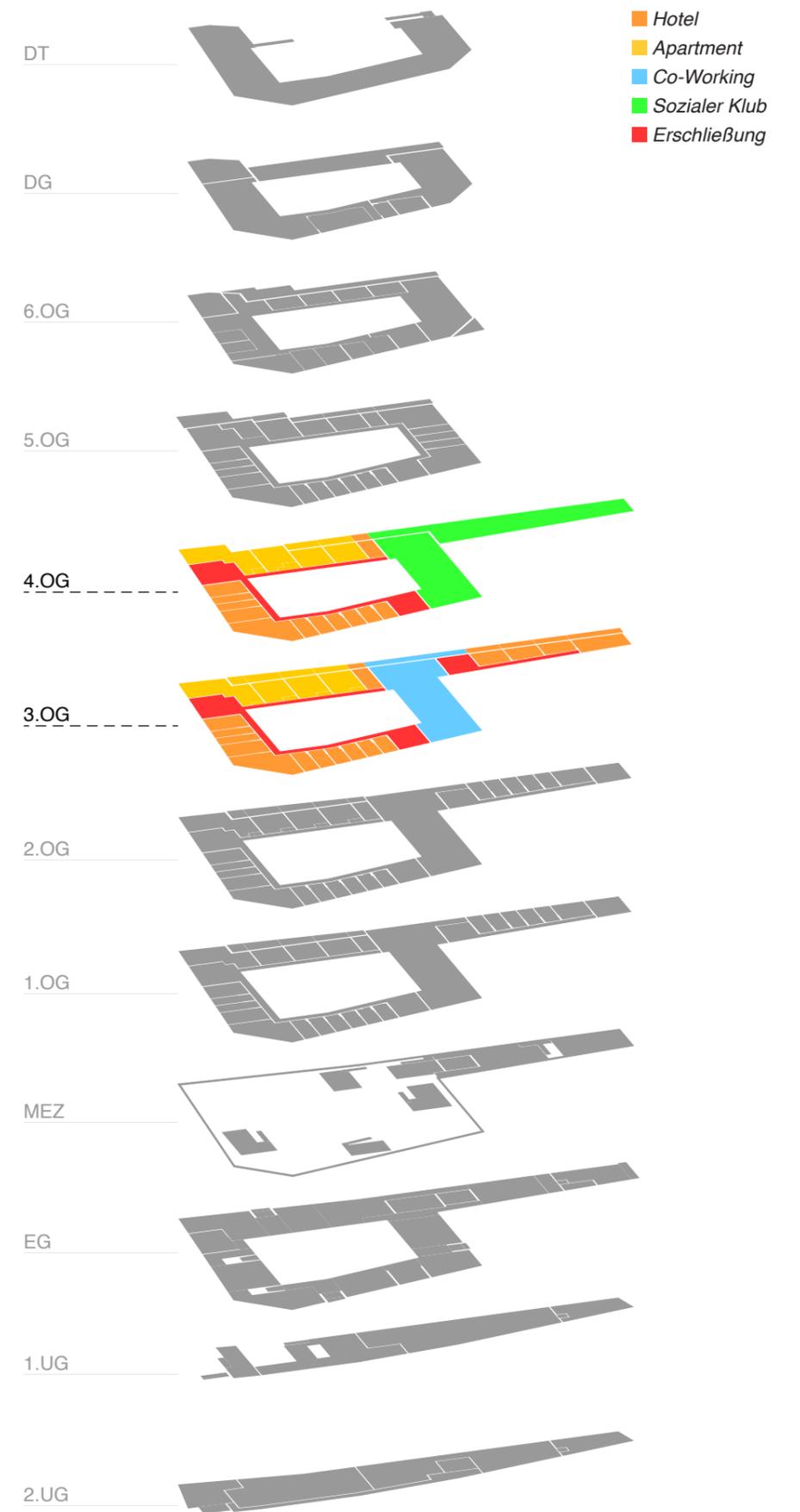


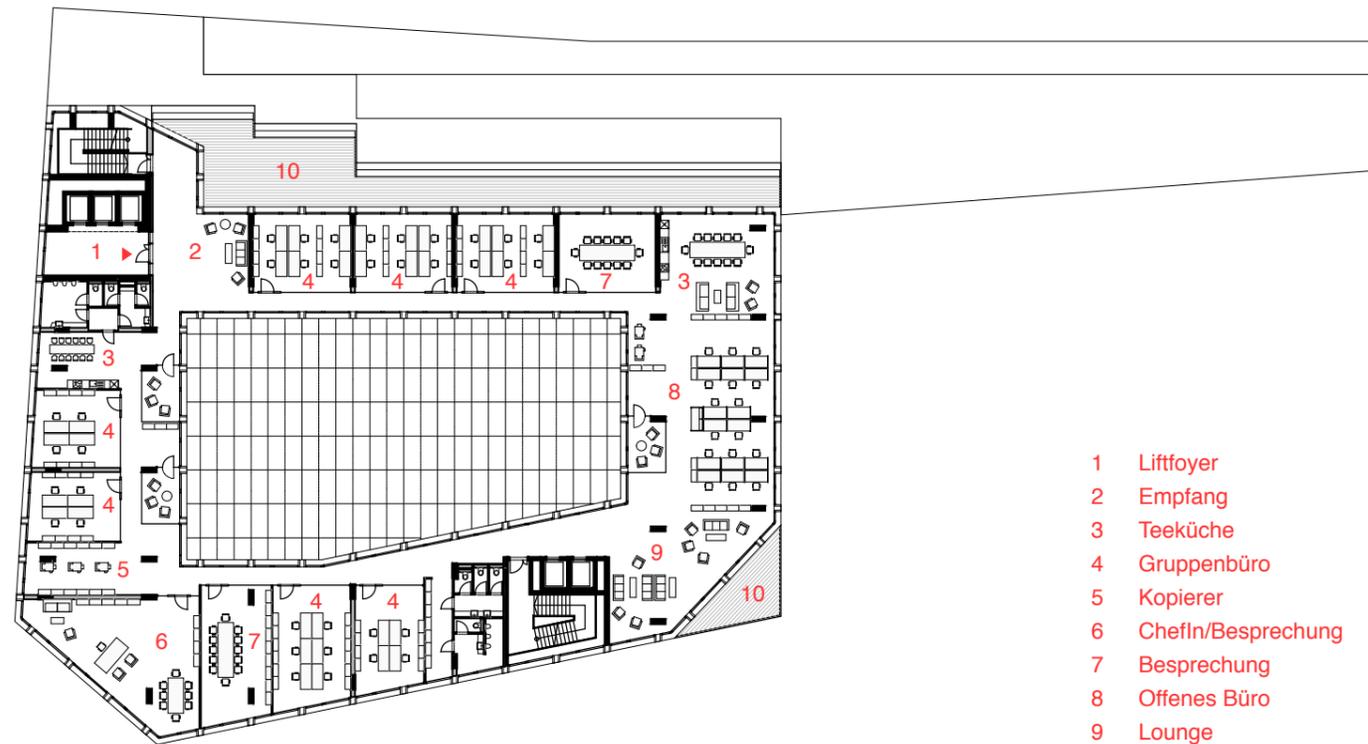


Plan 23: Grundriss 4. OG, 1:500



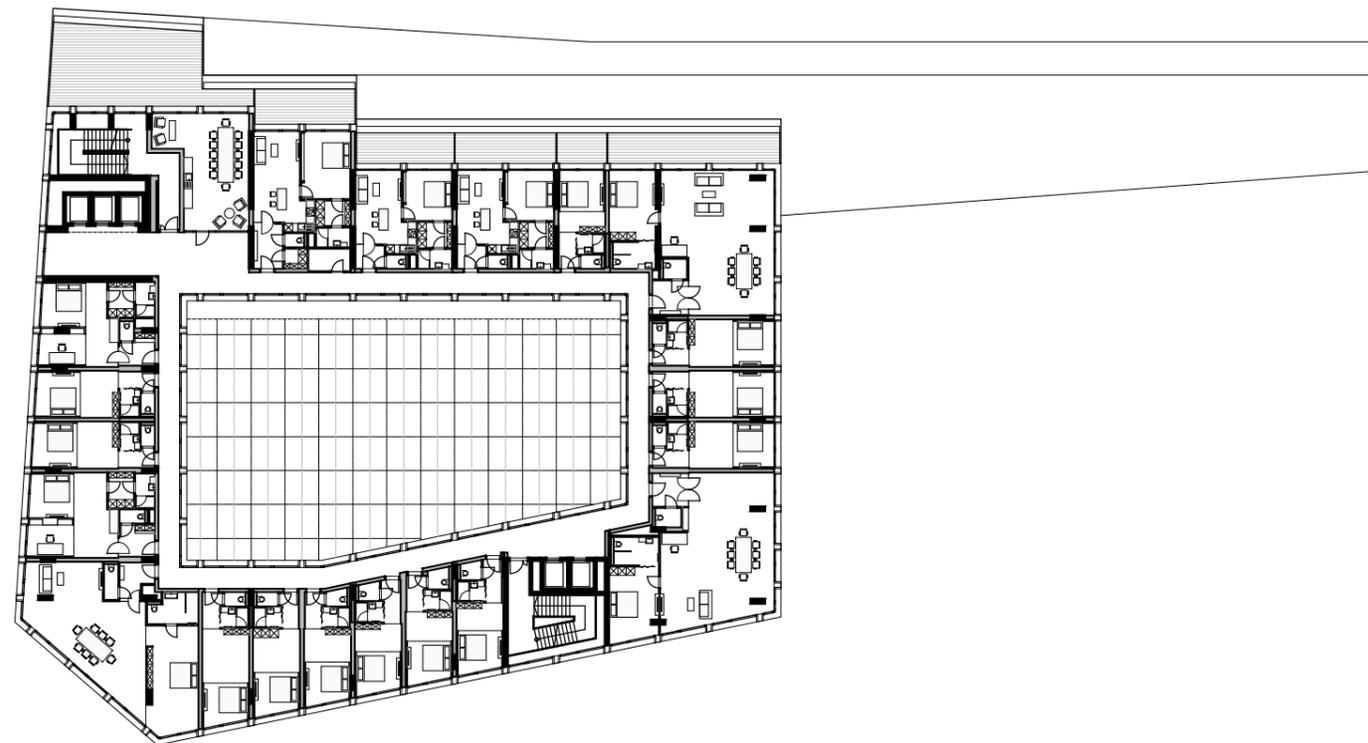
Plan 24: Grundriss 3. OG, 1:500



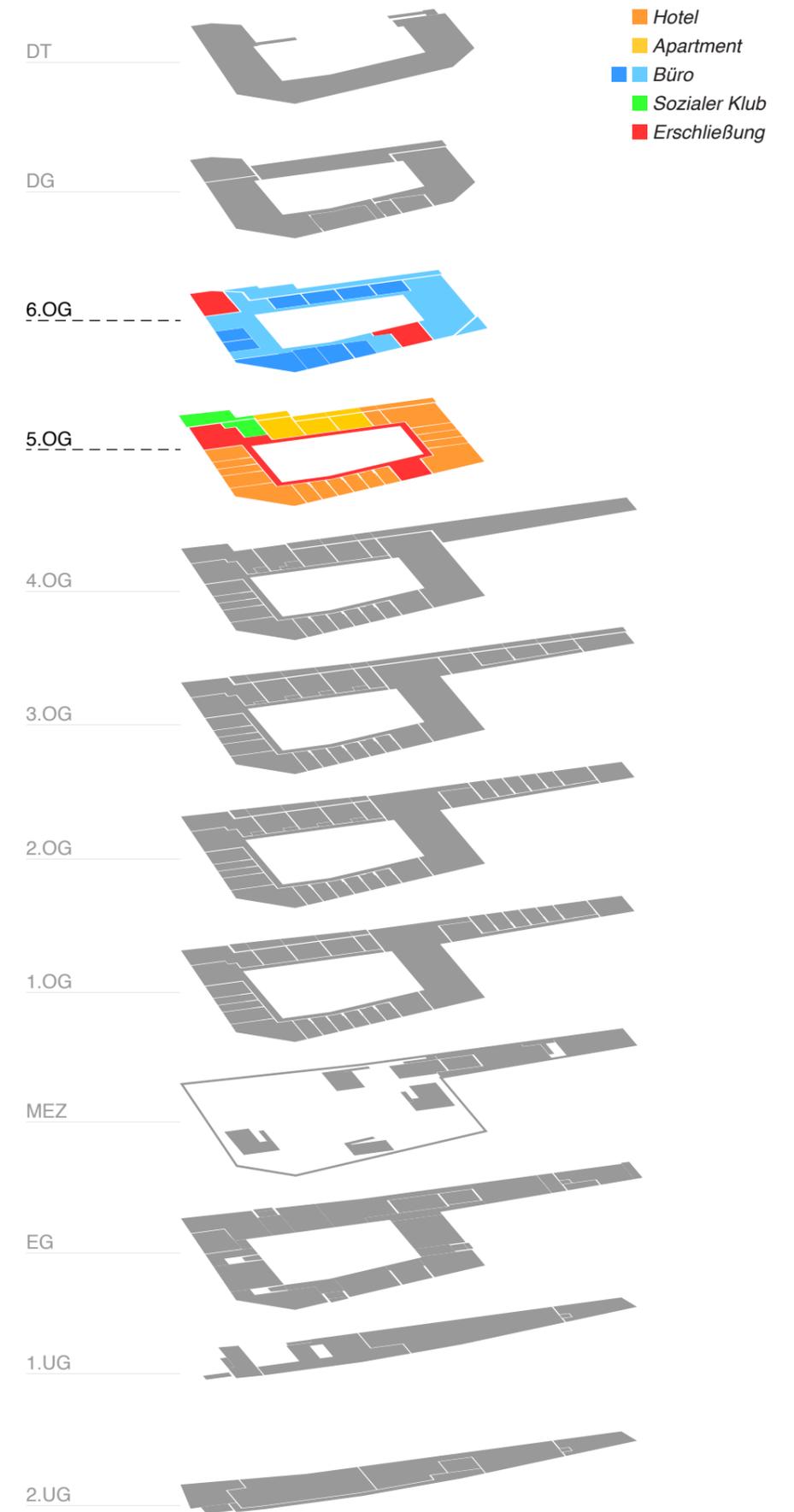


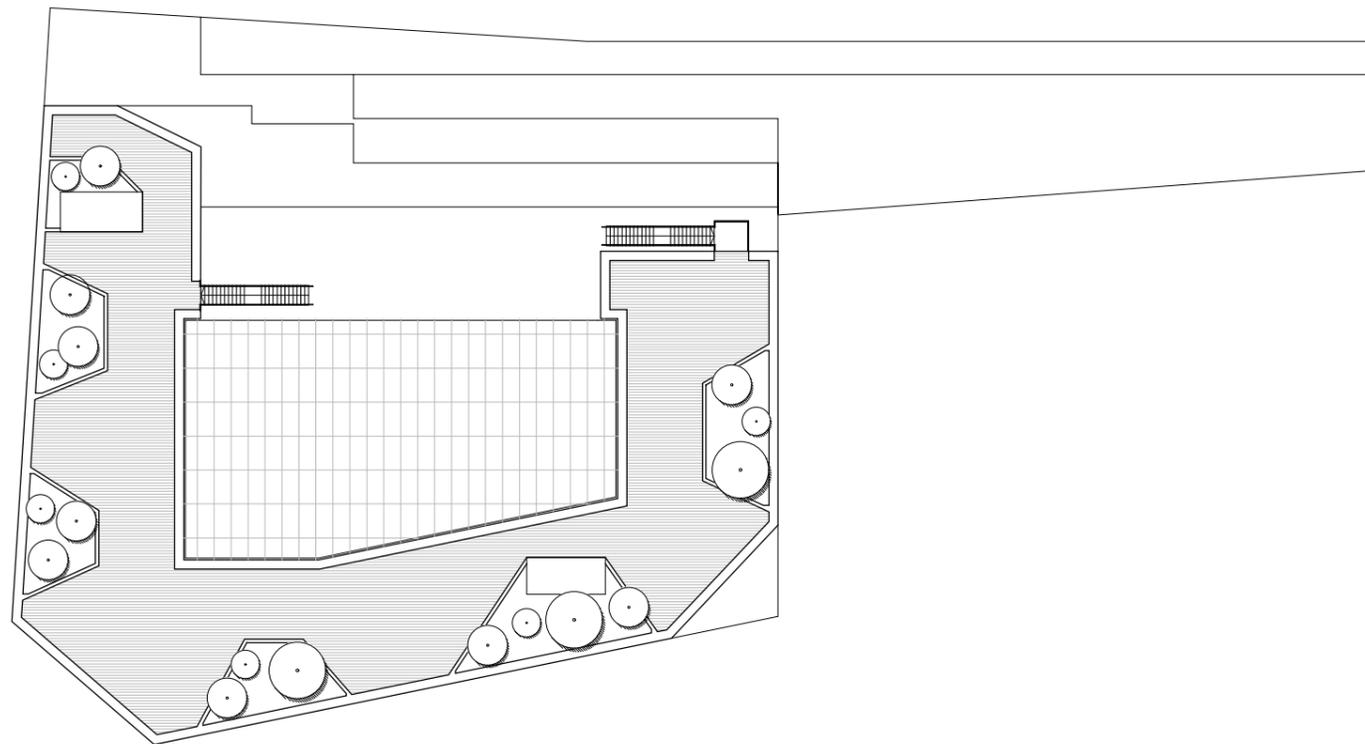
Plan 25: Grundriss 6. OG, 1:500

- 1 Liftfoyer
- 2 Empfang
- 3 Teeküche
- 4 Gruppenbüro
- 5 Kopierer
- 6 ChefIn/Besprechung
- 7 Besprechung
- 8 Offenes Büro
- 9 Lounge
- 10 Terrasse

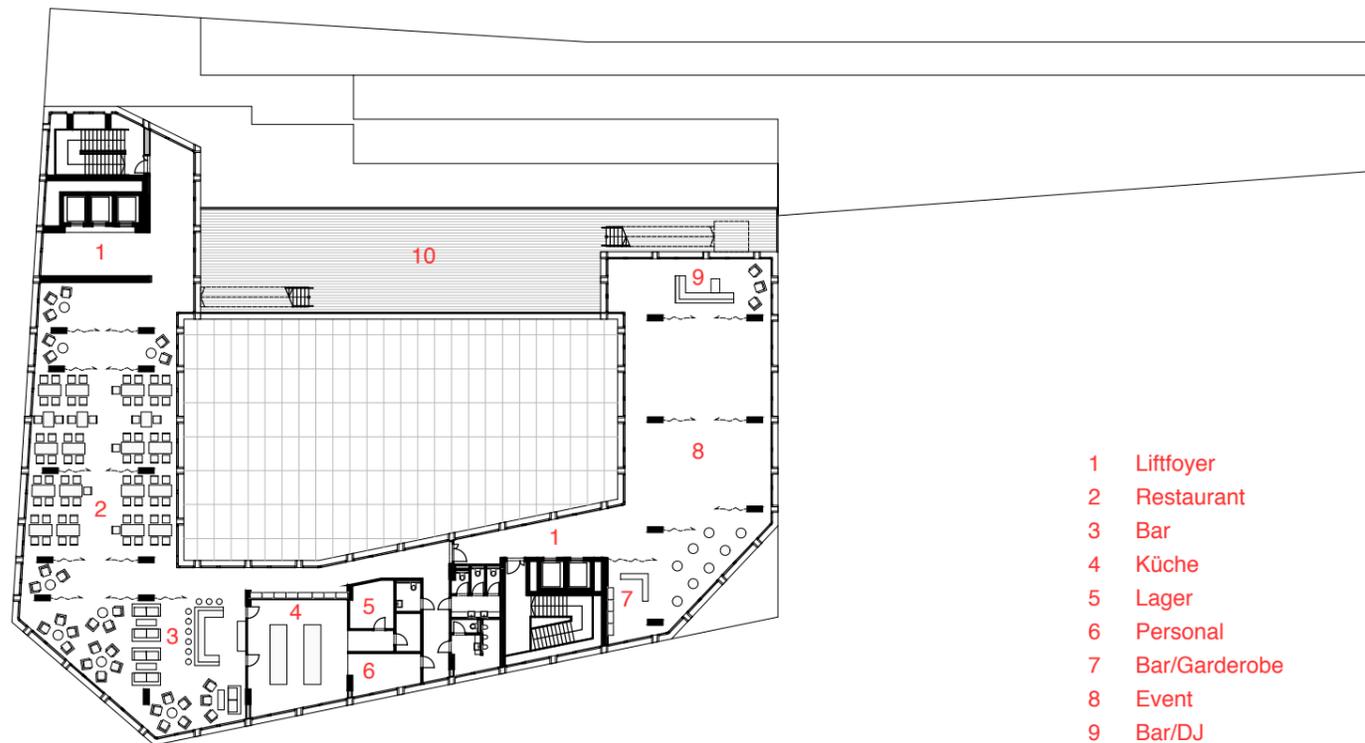


Plan 26: Grundriss 5. OG, 1:500





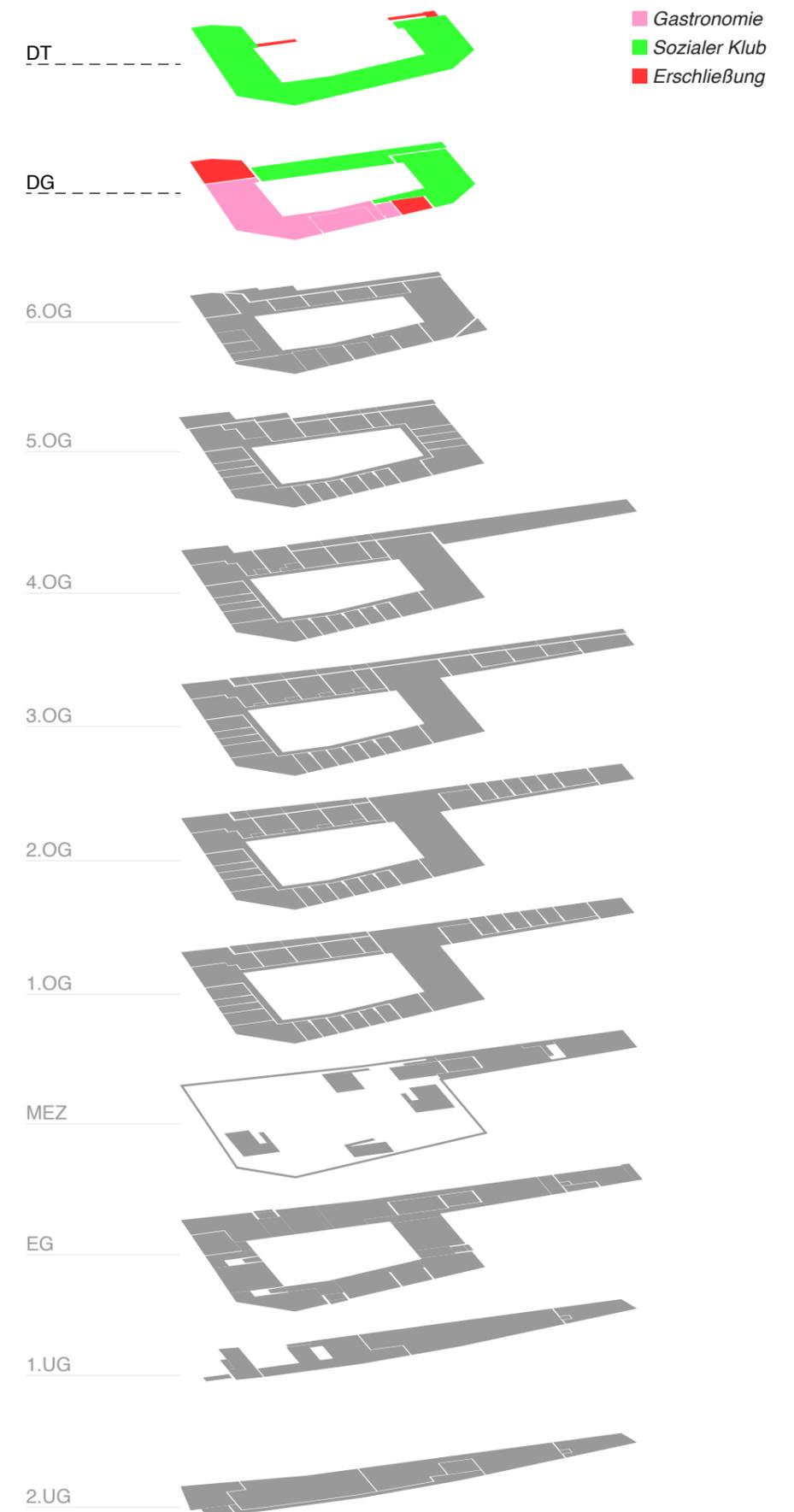
Plan 27: Grundriss DT, 1:500

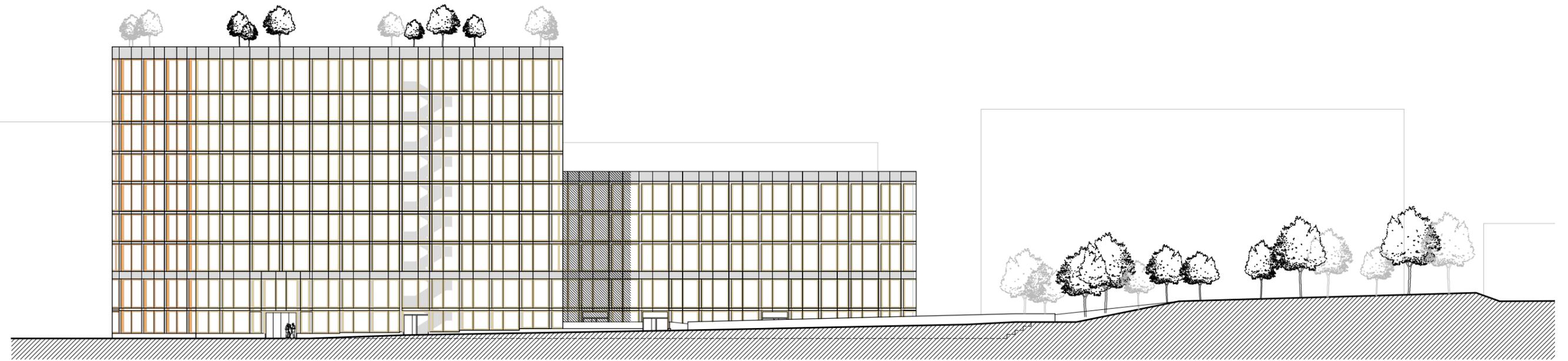


Plan 28: Grundriss DG, 1:500

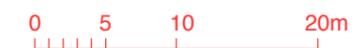
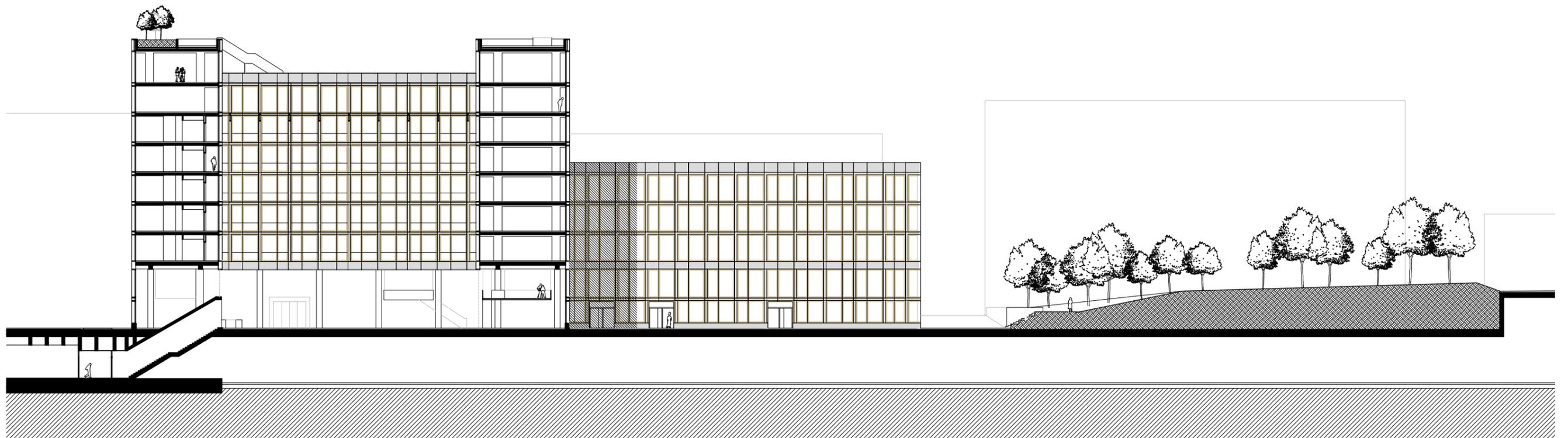


- 1 Liftfoyer
- 2 Restaurant
- 3 Bar
- 4 Küche
- 5 Lager
- 6 Personal
- 7 Bar/Garderobe
- 8 Event
- 9 Bar/DJ
- 10 Terrasse

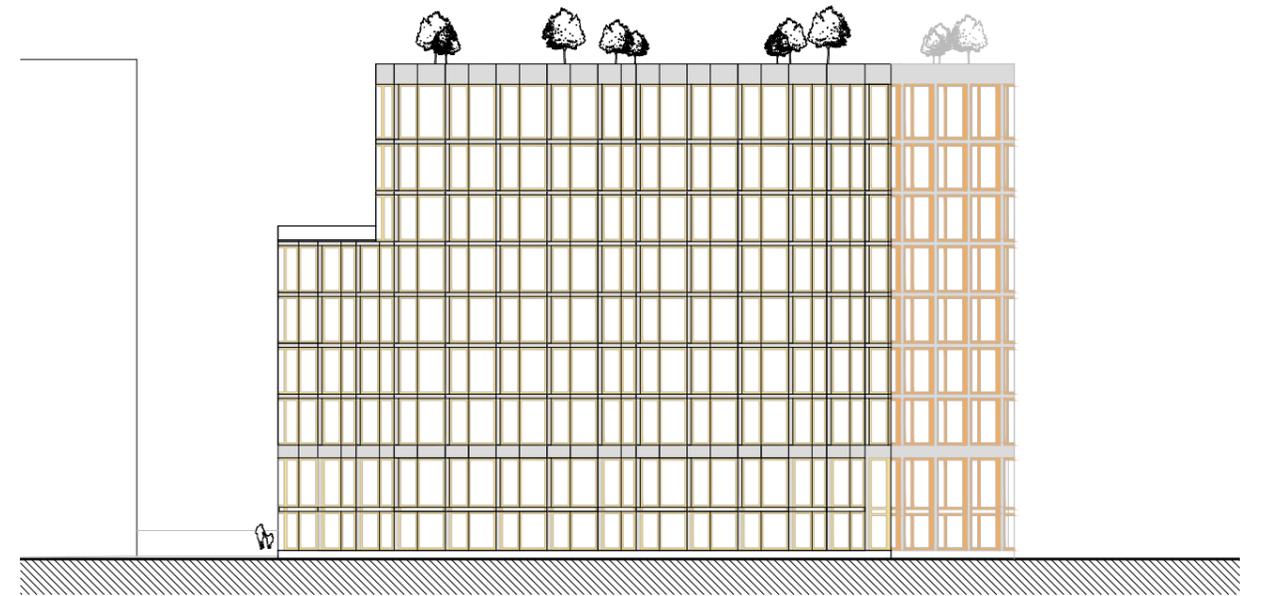




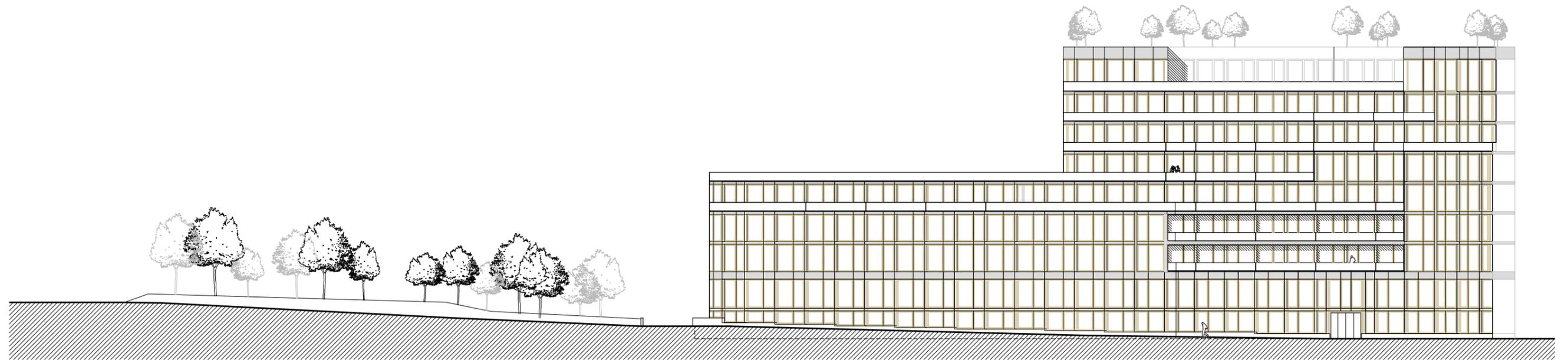
Plan 29: Ansicht West, 1:500



Plan 30: Längsschnitt, 1:500

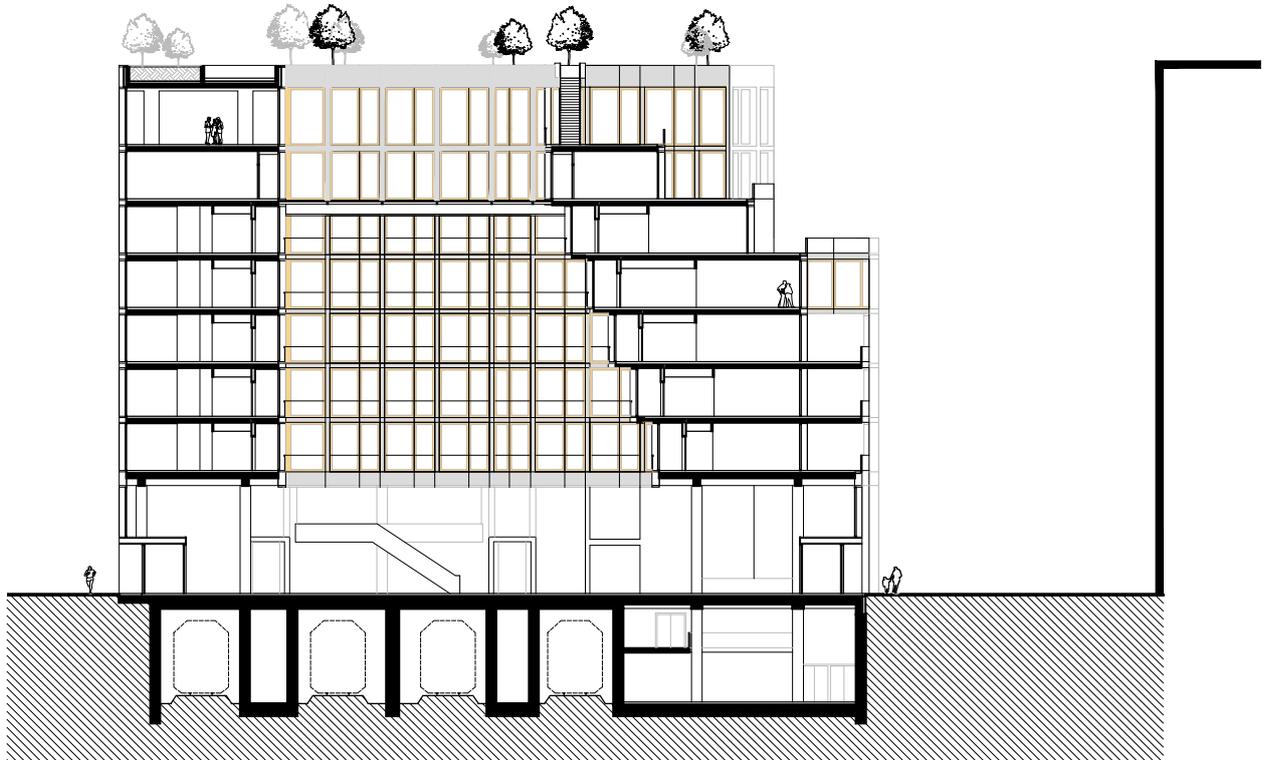


Plan 31: **Ansicht Nord**, 1:500

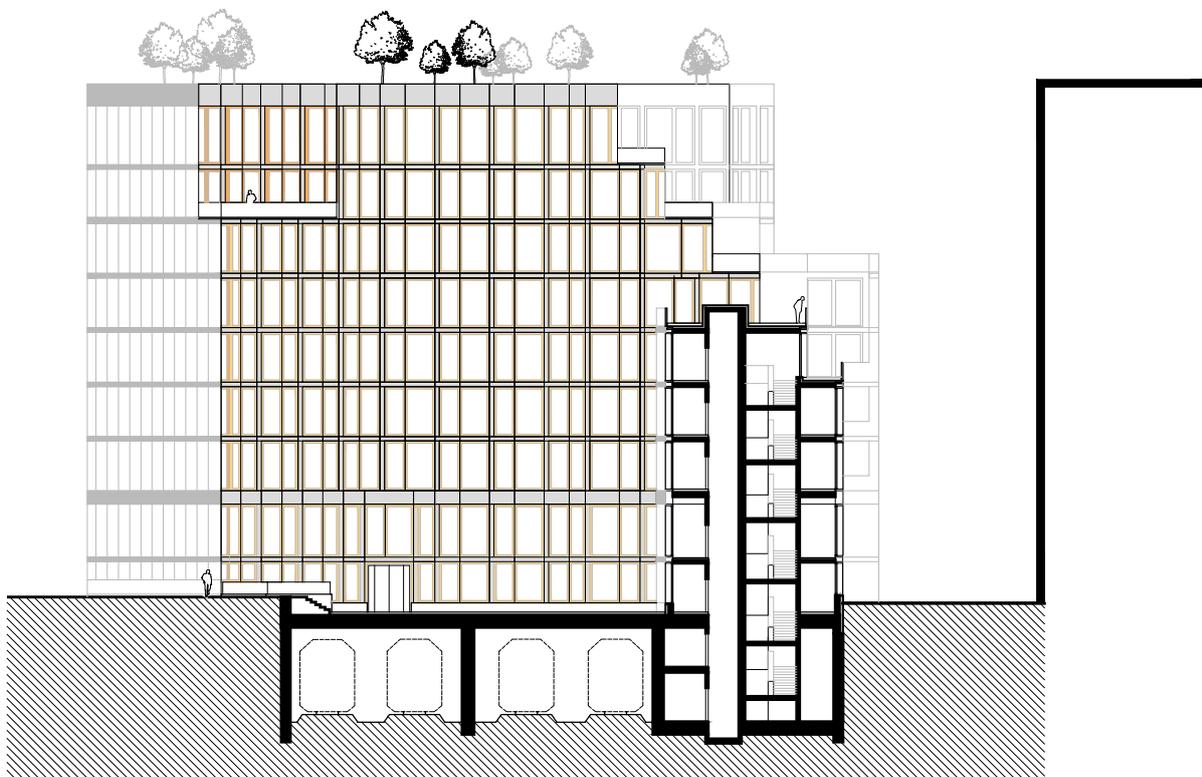


Plan 32: **Ansicht Ost**, 1:500





Plan 33: **Querschnitt**, 1:500



Plan 34: **Ansicht Süd**, 1:500

0 5 10 20m

IV SCHLUSS

Eine offene Architektur?

Auf Basis der angeführten Ideen und Konzepte platziert der Entwurf öffentliche Räume innerhalb der Architektur. Die Kombination mit der *Kuration des Raumprogramms* verleiht ihnen eine aktive, gestaltende Rolle. Ein großer Teil der Forderungen der recherchierten Konzepte des Kapitels *a-theory* wurden erfüllt:

1. *Fachkonzept Hochhäuser:*

Zusätzliche Freiflächen, zusätzliche kulturelle Einrichtungen, öffentliche und halböffentliche Bereiche im Gebäude, Behebung von Strukturdefiziten des Umfelds.

2. *Fachkonzept öffentlicher Raum:*

Die öffentliche Erdgeschosszone steht allen StadtnutzerInnen offen und bietet aufgrund ihrer Ausgestaltung ein differenziertes Platzangebot. In Kombination mit dem *sozialen Klub* wird sie ein Ort der Teilhabe und Inklusion.

3. *Das Recht auf Stadt:*

Die Räumlichkeiten des *sozialen Klubs* dienen sozialen Bedürfnissen und sind vom ökonomischen Verwertungsdruck entkoppelt. Die öffentlichen Bereiche werden durch partizipative Prozesse laufend angepasst – NutzerInnen bestimmen und gestalten.

4. Die offene Form der *offenen Stadt n. Sennet:*

Synchrone Räume (d.h. gleichzeitige und gemischte Nutzung), *Durchlässige Grenzen*, Die Form steht in einem *lockeren* Verhältnis zur Funktion (Flexibilität). Ganz generell versucht der Entwurf in Kombination mit dem Raumprogramm eine Architektur zu erzeugen, die das Gegenteil von einem *geschlossenen System* darstellt.

5. *Die Loslösung vom Boden:*

Frei zugänglicher Hof, im Gebäude integrierte öffentliche Flächen, aufgeständertes Gebäude mit freier, öffentlich zugänglicher Erdgeschosszone. Der städtebauliche Vertrag und die unabhängige Kuratoren-Instanz schützen den Standort vor dem Verwertungsdruck und in weiterer Konsequenz vor Bodenspekulationen.

Synergien & Mehrwert im Raumprogramm

Um einem Vergleich mit Standorten mit homogenem Raumprogramm stand halten zu können, muss das Projekt mehr als die Summe seiner Einzelteile sein, also seine Synergien nutzen. Die Kombination der drei Programme: Hotel, Büro und *sozialer Klub* erzeugt einen niederschweligen Ort mit inklusivem Charakter, der einen breiten NutzerInnenkreis erreicht.

Mit dem Konzept für ein offenes und damit zugängliches Erdgeschoss erfüllt das Hotel nicht nur die Forderungen einer *offenen Stadt*, es sichert sich durch den erhöhten Personenverkehr auch einen wertvollen *USP* gegenüber der klassischen Hotelkonkurrenz und neueren Erscheinungsformen, wie *Airbnb*. Das Projekt hat mit diesem offenen Erdgeschosskonzept so das Potential, fixer Bestandteil des Stadtgewebes zu werden:

1. Eine Rezeption für das gesamte Raumprogramm. Infopoint, Portier und Kuration an einem Ort.
2. Eine gemeinsam genutzte und dadurch ausgelastete Infrastruktur für private und öffentliche NutzerInnen: Toiletten, Backoffice, Archiv, Lager
3. Flexible Strukturen ermöglichen NutzerInnen eine vielfältige Interpretation des Raums sowie eine Umsetzung individueller Bedürfnisse, sodass auch noch ungeahnte Wege der Nutzung eingeschlagen werden können.
4. Die Gleichzeitigkeit von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Nutzungen erzeugen eine hohe Frequenz und schaffen so einen lebendigen Ort.
5. Das höchst diverse NutzerInnen-Spektrum erzeugt an seinen räumlichen Schnittstellen Interaktionen zwischen unterschiedlichen sozialen Gruppen

Ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen kommerziellen und nichtkommerziellen Absichten sowie der gesicherte demokratische Zugang zur Gemeinressource Stadt, bilden also auch eine gute Basis für die kommerziellen Interessen von Gewerbetreibenden.

Ausblick

Kees Christiaanse (Prof. für Architektur und Städtebau, ETH Zürich) sagt, dass ArchitektInnen weder soziales Verhalten gestalten noch die Gesellschaft verändern können. Jedoch sind sie befähigt, Gebäude und Strukturen zu erschaffen, die eine produktive Koexistenz anregen. Analog mit *Richard Sennet* (*saatähnliche Planung*) sieht er die Planung der *offenen Stadt* als ein Wachsen von Gebäuden und Institutionen mit offenem Ende. ArchitektInnen und StadtplanerInnen schaffen dazu die Basis in einer Form, vergleichbar mit einem Nährboden.¹¹⁴

Die Stadt, ihre Architektur, der öffentliche und der gemeinschaftliche Raum sind Verhandlungssache, dafür braucht es nahe, mitunter niederschwellige Raumangebote, Orte, an denen diese Verhandlungen stattfinden. Wie der Entwurf zeigt, erlauben die verschiedenen Konzepte der *offenen Stadt*, in Kombination mit einem kuratierten Raumangebot, die *Demokratisierung des Stadtraums*. Stellt man eine entsprechendes Raumangebot zur Verfügung, werden sich die StadtbewohnerInnen zu *StadtautorInnen entwickeln*, die aus der Anonymität heraustreten und Forderungen an ihr physisches Umfeld stellen.

(Rückblick)

Die nachstehende Selbsteinschätzung zeigt abschließend meine persönliche Schwerpunktsetzung:

1. Die Stärken dieser Diplomarbeit liegen in der strukturierten Heranführung an die Themen der Stadtgestaltung sowie der Institutionen, Gesetze und Regeln, mit denen ArchitektInnen konfrontiert sind.
2. Der Entwurf wird nachvollziehbar entwickelt.
3. Die weitreichenden Überlegungen zu Raumprogramm und Zugänglichkeit der *offenen Stadt* bieten Lösungen für die nachhaltige Implementierung eben jener Konzepte.
4. Darüber hinaus versucht der Entwurf zwischen Verwertungsdruck (*Hotel, Büro*) und gemeinschaftlicher Ressource (*Sozialer Klub*) eine Brücke zu schlagen und Synergien aufzudecken.

¹¹⁴ Vgl. Kees Christiaanse on open cities 2009

QUELLENVERZEICHNIS

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Schutzzonen Wien, www.wien.gv.at , 2019.....	3
Abbildung 2: Aufbau der Diplomarbeit	5
Abbildung 3: Wettbewerb - Wien Mitte, Modellfoto, www.henkeschreieck.at , 2003.....	11
Abbildung 4: Wien Mitte - The Mall, www.bai.at , Foto: Anna Blau, 2015	11
Abbildung 5: Die Bauordnungen Wiens, www.baunetz.de , Foto von Lisa Rastl, 2017.....	15
Abbildung 6: Flächenwidmung Wien Mitte, www.wien.gv.at , 2004	17
Abbildung 7: Wien Mitte, Satellit, www.google.at/maps , 2019.....	17
Abbildung 8: Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung, www.wien.gv.at , 2017	19
Abbildung 9: Wer plant und verwaltet den öffentlichen Raum in Wien? Fachkonzept öffentlicher Raum, 2018.....	21
Abbildung 10: Entwurf: Isay Weinfeld und Sebastian Murr, Rendering: nightnurse images, Zürich	25
Abbildung 11: Entwurf: Isay Weinfeld und Sebastian Murr, Rendering: nightnurse images, Zürich	25
Abbildung 12: Masterplan Seestadt Aspern, wien.gv.at , 2015.....	29
Abbildung 13: Donaacity Wien, DC Tower 1 (li), Tower 2+3 (mi.) Danube Flats (re.), Visualisierung: oln.at , 2018....	31
Abbildung 14: basierend auf: Bereiche der Wiener Stadtlandschaft, Fachkonzept Hochhäuser, 2014.....	33
Abbildung 15: Wettbewerb Seeterrassen, Arenas Basabe Palacios Arquitectos, 2019	35
Abbildung 16: Planungsgebiet Masterplan Glacis, www.wien.gv.at , 2014.....	39
Abbildung 17: Alternative scalar relationships for defining political membership. Marc Purcell, 2002	43
Abbildung 18: Beispiel für eine geschlossene Stadt - Pudong – Shanghai, 2015, www.richardsennett.com	45
Abbildung 19: Plan Voisin - Le Corbusier 1925, richardsennett.com	45
Abbildung 20: Sozialer Wohnbau in Quinta Monroy, Chile, 2004 Alejandro Aravena, theguardian.com	47
Abbildung 21: Barcelona - Eixample, www.theguardian.com , 2016, Foto: Alamy.....	49
Abbildung 22: Fünf Typologien der Zugänglichkeit.....	51
Abbildung 23: HSBC, Hongkong, 1985, Norman Foster - fosterandpartners.com	52
Abbildung 24: Karl-Marx-Hof, Bwag/Wikimedia, 2018.....	52
Abbildung 25: Jussieu - Two Libraries, Konzept, OMA, 1992, oma.eu	53
Abbildung 26: Centre Pompidou Eingangshalle, Renzo Piano, Richard Rogers, 1977, architecturalvisits.com	53
Abbildung 27: Luftaufnahme Museumsquartier, Foto: Peter Korrak, 2001	55
Abbildung 28: Leopoldmuseum im Haupthof mit Enzos und Gastronomie, www.leopoldmuseum.org , 2019.....	57
Abbildung 29: Kulturverein Einbaumöbel, www.facebook.com/einbaumoebel , 2012	59
Abbildung 30: Verhaltensregeln im Kulturverein Einbaumöbel, eigene Aufnahme, 2019	59
Abbildung 31: Das urbane Regelwerk – Wettbewerb Seeterrassen, superwien.architektur , 2019.....	61
Abbildung 32: „Mitmachzentrale“ - Werkstatt Haus der Statistik, hausderstatistik.org , 2018	63
Abbildung 33: BürgerInnen-Delegierte, hausderstatistik.org , 2018.....	65
Abbildung 34: Integriertes Werkstattverfahren - Haus der Statistik	65
Abbildung 35: Communal Villa - Villa Urbana, Dogma, 2017, hiddenarchitecture.net	67
Abbildung 36: Lageplan Villa Urbana und Villa Suburbana, Dogma, 2017, hiddenarchitecture.net	67
Abbildung 37: Grundriss Communal Villa - Villa Urbana, Dogma, 2017, hiddenarchitecture.net	69
Abbildung 38: Grundriss Communal Villa - Villa Suburbana, Dogma, 2017, hiddenarchitecture.net	69
Abbildung 39: Foto Gleisharfe, eigene Aufnahme, 2019	72
Abbildung 40: Foto Linke Bahngasse, eigene Aufnahme, 2019.....	72
Abbildung 41: Foto Am Stadtpark, eigene Aufnahme, 2019.....	73
Abbildung 42: Foto Rechte Bahngasse, eigene Aufnahme, 2019	73

Abbildung 43: Bauplatz Gleisharfe, google.at/maps, 2019	79
Abbildung 44: Bauliche Ausnutzbarkeit - Volumen Entwicklung	83
Abbildung 45: Schemaschnitt - Althan Quartier, ARTEC Architekten, 2018	85
Abbildung 46: Althan Quartier Visualisierung, diepresse.com, ZOOM Visual Project GmbH, 2018	85
Abbildung 47: Film Still - Lost in Translation, Sofia Coppola, USA/Japan, 2003	89
Abbildung 48: Rezeption Hotel Schani, www.hotelschani.com, 2018.....	91
Abbildung 49: Fassade - The Public, www.herzogdemeuron.com, 2017	95
Abbildung 50: Zimmer - The Public, www.publichotels.com, 2019.....	95
Abbildung 51: Zimmer - Hotel Schani, www.hotelschani.com/galerie, 2018	97
Abbildung 52: Blick auf Rezeption (li.) und Lobby – Hotel Schani, www.facebook.com/hotelschaniwien, 2017.....	97
Abbildung 53: Lobby Hotel Intercontinental heute, www.vienna.intercontinental.com, Foto: Werner Krug, 2018	99
Abbildung 54: Lobby Hotel InterContinental 1964, creative commons, 2011	100
Abbildung 55: Innenperspektive Hotel InterContinental, www.architekturwettbewerb.at, Isay Weinfeld, 2013	101
Abbildung 56: Micro-Living-Studie, https://realestate.union-investment.de, 2018.....	103
Abbildung 57: Ikea am Westbahnhof, www.ikea.com, Visualisierung: Zoom Visual Project GmbH, 2018	105
Abbildung 58: Ansicht Mariahilfer Straße, www.ikea.com, Visualisierung: Zoom Visual Project GmbH, 2018	105
Abbildung 59: Luftbild Entwurf, www.google.at/maps, 2019	109
Abbildung 60: Visualisierung Aussen.....	110
Abbildung 61: Visualisierung Eingang	111
Abbildung 62: Raumprogramm - Axonometrie.....	113
Abbildung 63: Raumprogramm - Diagramm	115
Abbildung 64: Raumprogramm Hotel	117
Abbildung 65: Raumprogramm Büro und Co-Working	123
Abbildung 66: Raumprogramm Sozialer Klub	127
Abbildung 67: Visualisierung Innenhof.....	133
Abbildung 68: Axonometrie kooperatives Erdgeschoss	135
Abbildung 69: Banner der Veranstaltungsreihe „Gemeinsame Wagnisse“, www.belvedere21.at, 2019.....	137
Abbildung 70: Kuration des Raumprogramms.....	139
Abbildung 71: Kastendoppelfassade.....	143
Abbildung 72: Elementfassade Montage I	144
Abbildung 73: Elementfassade Montage II	145

Planverzeichnis

Plan 1: Schwarzplan Wien.....	75
Plan 2: Umgebung und Nachbarschaft - 1:5.000	77
Plan 3: Umgebung und Verkehr - 1:2.000.....	81
Plan 4: Grundriss Hotel und Serviced Apartments, 1. OG - 1:200.....	119
Plan 5: Schnitt Hotelzimmer, 1:100	120
Plan 6: Grundriss Hotelzimmer, 1:100.....	120
Plan 7: Schnitt Serviced Apartment, 1:100.....	121
Plan 8: Grundriss Serviced Apartment, 1:100.....	121
Plan 9: Grundriss Co-Working, 1.OG - 1:200	124
Plan 10: Grundriss Veranstaltung, 4.OG - 1:200.....	125
Plan 11: Grundriss Erdgeschoss - 1:200	129
Plan 12: Längsschnitt 1:200.....	131
Plan 13: Fassadenschnitt, 1:20	147
Plan 14: Elementfassade, Detail 1:10	149
Plan 15: Sockel, Detail 1:10	150
Plan 16: Attika, Detail 1:10	151
Plan 17: Grundriss 1. UG, 1:500	155
Plan 18: Grundriss 2. UG, 1:500	155
Plan 19: Grundriss EG, 1:500.....	157
Plan 20: Grundriss Mezzanin, 1:500	159
Plan 21: Grundriss 2. OG, 1:500	161
Plan 22: Grundriss 1. OG, 1:500	161
Plan 23: Grundriss 4. OG, 1:500	163
Plan 24: Grundriss 3. OG, 1:500	163
Plan 25: Grundriss 6. OG, 1:500	165
Plan 26: Grundriss 5. OG, 1:500	165
Plan 27: Grundriss DT, 1:500.....	167
Plan 28: Grundriss DG, 1:500	167
Plan 29: Ansicht West, 1:500	169
Plan 30: Längsschnitt, 1:500.....	169
Plan 31: Ansicht Nord, 1:500	171
Plan 32: Ansicht Ost, 1:500.....	171
Plan 33: Querschnitt, 1:500.....	173
Plan 34: Ansicht Süd, 1:500.....	173

Literaturverzeichnis

1bm.at. 2019. <http://1bm.at/> Zugriff am 7. April 2019.

Arenas Basabe Palacios Arquitectos. „Manifest - Der Städtebau nach seinen demokratischen und ökologischen Grundsätzen.“ In *Wettbewerb: Erstellung eines städtebaulichen Leitbildes und Gestaltungshandbuchs für das Quartier Seeterrassen in der aspern Seestadt*. Wien, 2018.

artec-architekten.at. 30. November 2018. <http://www.artec-architekten.at/project.html?id=190>
Zugriff am 30. November 2018.

Augè, Marc. *Nicht-Orte*. München: C.H.Beck oHG, 2014.

Avermaete, Tom. „Die Konstruktion von Gemeingütern.“ In *ARCH+ 232 An Atlas of Commoning - Orte des Gemeinschaftens*, 32-43. Berlin: ARCH+ Verlag GmbH, 2018.

Baldia, Patrick. „Eine Art des Humanismus.“ *Die Presse*, Februar 2019.

„Bauordnung für Wien.“ 2018.

Bovelino, Andreas. „Kurzes Glück.“ *Kurier*, November 2013.

Brenner, Neil. *Critique of Urbanization: Selected Essays*. Basel: Birkhäuser Verlag GmbH, 2017.

Chagani, Ershad. *blog.realestate.cornell.edu*. 6. November 2018. http://blog.realestate.cornell.edu/2017/11/06/is-public-hotel-the-answer-to-airbnb/#_edn7
Zugriff am 5. Jänner 2019.

Czaja, Wojciech. „Terrassen statt Turm für das Althanquartier am Alsergrund.“ *der Standard*, Juni 2018.

Dogma, und Realism Working Group. „Produktion, Reproduktion, Kooperation.“ *ARCH+ 231 The Property Issue - Von der Bodenfrage und neuen Gemeingütern*, 2018.

Eckart, Hermann. *Masterplan Glacis*. Wien: Magistratsabteilung 21, 2014.

en.wikipedia.org. 2019. https://en.wikipedia.org/wiki/Ian_Schrager
Zugriff am 5. Jänner 2019.

Förster, Kirsten, und Wolfgang Gerlich. *Architektur und Stadtgestaltung*. Wien: MA 19 - Architektur und Stadtgestaltung, 2015.

Frodl, Bernhard, und David Pasek. „a palaver 50 - Hermann Czech.“ *a palaver - Architektur im Radio*. Radiosendung. Wien, 03. April 2006.

- Groihofer, Brigitte. „Städtebauliche Verträge – der Pakt mit dem Investor?“ *www.bauforum.at*, Mai 2017.
- Gruber, Stefan. „SPREEFELD - Den öffentlichen Zugang zum Flussufer mithilfe einer Wohnbaugenossenschaft erhalten.“ *ARCH+ 232 An Atlas of Commoning - Orte des Gemeinschaftens*, 2018.
- Hertweck, Florian. „ARCH+ features 75 - The Architecture of the common ground.“ In *Arch+ 231 The Property Issue - Von der Bodenfrage und neuen Gemeingütern*. Berlin: ARCH+ Verlag GmbH, 2018.
- Herzog & de Meuron. *www.herzogdemeuron.com*. 2014.
<https://www.herzogdemeuron.com/index/projects/complete-works/401-425/409-215-chrystie.html>
 Zugriff am 3. Jänner 2019.
- Initiative Haus der Statistik. *Ein neues Leben für das Haus der Statistik*. 16. Jänner 2019.
<https://hausderstatistik.org/2019/01/16/pressemitteilung-ein-neues-leben-fuer-das-haus-der-statistik/>
 Zugriff am 16. April 2019.
- . *hausderstatistik.org*. 2018. <https://hausderstatistik.org/>
 Zugriff am 16. April 2019.
- . *Mitglieder des Obergutachter:innengremiums*. 2018. <https://hausderstatistik.org/logbuch/>
 Zugriff am 19. April 2019.
- Kees Christiaanse on open cities*. 1. Oktober 2009. <https://www.youtube.com/watch?v=m4B1RI-6NDc>
 Zugriff am 9. März 2019.
- Kölbl, Wolfgang. *Architektur-Innereien - Über Innovation, Pornografisierung und renitente Amateure*. Ritter, 2003.
- Kühn, Christian. „Terrassen über Terrassen.“ *Die Presse*, 29. Juni 2018.
- Luchsinger, Christoph, und Hans Peter Graner. *STEP 2025 - Fachkonzept Hochhäuser*. Herausgeber: Magistratsabteilung 21 – Stadtteilplanung und Flächennutzung. Wien, 2014.
- Mayr, Laura Sidonie. *Diplomarbeit - Die Mehrwertabgabe in der Raumplanung*. Wien, 2018.

- Putschögl, Martin. *"Münchner Weg": Sozialgerechte Bodennutzung*. 3. Oktober 2017.
<https://derstandard.at/2000065160545/Muenchner-Weg-Sozialgerechte-Bodennutzung>
 Zugriff am 11. Jänner 2019.
- . *Städtebauliche Verträge: "Sinnvolles Instrument", dem aber "Maßstab fehlt"*. 13. September 2017.
<https://derstandard.at/2000063804454/Staedtebauliche-Vertraege-Sinnvolles-Instrumentdem-aber-Maassstab-fehlt>
 Zugriff am 11. Jänner 2019.
- realestate.union-investment.de*. 18. November 2018. <https://realestate.union-investment.de/startseite-immobilienkunden/im-fokus/micro-living-studie-2018.html>.
- „Resolutionsantrag über Schutz und Entwicklung des historischen Stadtzentrums der Stadt Wien.“ 2017.
- Schlager, Lisa Magdalena, Elisabeth Irschik, und MA 19 . *STEP 2025 - Fachkonzept Öffentlicher Raum*.
 Herausgeber: Magistratsabteilung 19 - Architektur und Stadtgestaltung. Wien, 2018.
- Schleicher, Andreas. *Geklebte Holz-Glas-Fassaden - Anwendungsmöglichkeiten für mehrgeschoßige Gebäude unter Berücksichtigung von Doppelfassaden und deren Verhalten im Brandfall*. Wien, 2018.
- Seiß, Reinhard. „Wenn Otto Wagner das wüsste.“ *Die Presse - Spectrum*, Dezember 2018: 1f.
- . *Wien Mitte: Chronik eines Sündenfalls*. 12. April 2013. <https://derstandard.at/1363707792313/Wien-Mitte-Chronik-eines-Suendenfalls>
 Zugriff am 20. Jänner 2019.
- Senk, Walter. „Intelligent Kombiniert.“ *Die Presse - Immobilien* "Die Presse" Verlags-Ges.m.b.H. & Co KG,
 Februar 2019.
- Sennett, Richard. *Der Kampf um die Stadt*. 8. November 2018. <https://www.youtube.com/watch?v=5j7javhKhuQ>
 Zugriff am 10. Jänner 2019.
- . *Die offene Stadt*. Berlin: Hanser Berlin, 2018.
- . *re:publica 2016 - Richard Sennett: The City as an Open System*. 3. Mai 2016.
https://www.youtube.com/watch?v=ix_QrJUb_Ak
 Zugriff am 16. Jänner 2019.
- Stadt Wien. *Auszug aus der Geschäftseinteilung des Magistrats der Stadt Wien*. 1. Oktober 2018.
<https://www.wien.gv.at/advuew/internet/AdvPrSrv.asp?Layout=geschaeftseinteilung&Type=K&Hlayout=&STELLECD=1995060915103983>
 Zugriff am 13. April 2018.

Stadtentwicklung Wien. *Fachkonzept Hochhäuser - STEP 2025*. 2015.

<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/step/step2025/fachkonzepte/hochhaeuser/>

Zugriff am 16. Mai 2019.

— . *Masterplan Glacis*. 2018. <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/glacis/index.html>

Zugriff am 18. Jänner 2019.

— . *Stadtentwicklungsplan 2005 - STEP 05*. 2009. <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/step/step05/>

Zugriff am 13. Jänner 2019.

— . *Wien handelt - Kurzfassung zum STEP 2025*. 2015.

<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/step/step2025/kurzfassung/index.html>

Zugriff am 13. Jänner 2019.

Stadtpsychologische Praxis Ehmayer. *LEITFADEN zum nachhaltigen urbanen Platz*. Herausgeber: MA 22 - Umweltschutz. Wien, 2011.

Steiner, Dietmar. *MQ - öffentlicher Raum*. 23. Juli 2003. <https://www.nextroom.at/article.php?id=13299>

Zugriff am 21. Mai 2019.

— . *Wien braucht das. Genau das*. 22. August 2017. <https://www.bauwelt.de/themen/betrifft/Wiener-Heumarkt-Projekt-Hochhaus-Welterbestatus-Debatte-Dietmar-Steiner-2878582.html>

Zugriff am 12. Jänner 2019.

Szigetvari, András. *Hotelier: "Der klassische Airbnb Vermieter sitzt nicht beim Billa an"*. 16. Juni 2018.

<https://derstandard.at/2000081659579/Hotelier-Der-klassische-Airbnb-Vermieter-sitzt-nicht-beim-Billa-an>

Zugriff am 5. Jänner 2019.

UIV Urban Innovation Vienna GmbH. „Status Quo.“ In *Tourismusstrategie 2020 Statusbericht 2017*, Herausgeber: Wientourismus. Wien, 2018.

vienna-city-apartments.com. 18. November 2018. <https://vienna-city-apartments.com/>.

Volf, Patrik. *Städtebaulicher Vertrag zum Projekt Wiener Eislaufverein/Hotel InterContinental/Wiener Konzerthaus*. 3.

Mai 2017. https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20170503_OTS0125/staedtebaulicher-vertrag-zum-projekt-wiener-eislaufvereinhotel-intercontinentalwiener-konzerthaus

Zugriff am 12. Jänner 2019.

WertInvest Hotelbetriebs GmbH. *www.heumarkt-neu.at*. 2018. <https://www.heumarkt-neu.at/>

Zugriff am 19. Jänner 2019.

wien.gv.at. 2018.

<https://www.wien.gv.at/advvew/internet/AdvPrSrv.asp?Layout=geschaeftseinteilung&Type=K&Hlayout=&S TELLECD=2012101511392613>

Zugriff am 13. April 2018.

wien.gv.at. 2009. <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/wienmitte/rueckblick.html>

Zugriff am 7. Juli 2018.

„Wiener Erfindung "Standortanwalt" bringt Österreichs Wirtschaft nach vorne!“ *news.wko.at*, Dezember 2018.

www.architekturwettbewerb.at. 2018.

<http://www.architekturwettbewerb.at/competition.php?id=2241&part=uebersicht>

Zugriff am 24. März 2019.

www.henkeschreieck.at. 2015. <https://www.henkeschreieck.at/index.php/projects/mixed-use/wien-mitte/>

Zugriff am 20. Jänner 2019.

www.hotelschani.com. 2018. <https://www.hotelschani.com> Zugriff am 5. Jänner 2019.

www.ikea.com. 2019. <https://www.ikea.com/at/de/customer-service/ikea-am-westbahnhof-pubae1563b0>

Zugriff am 23. Jänner 2019.

www.mdw.ac.at. 1. November 2018. <https://www.mdw.ac.at>.

www.merriam-webster.com. 28. 10 2018. <https://www.merriam-webster.com/dictionary/hospitality%20suite>.

www.mqw.at. 2019. <https://www.mqw.at/about-us/> Zugriff am 8. März 2019.

www.publichotels.com. 2019. <http://www.publichotels.com> Zugriff am 3. Jänner 2019.

www.wien.gv.at. 2018.

<https://www.wien.gv.at/advvew/internet/AdvPrSrv.asp?Layout=geschaeftseinteilung&Type=K&Hlayout=&STELLECD=1995060915113615>

Zugriff am 13. April 2018.

www.wien.gv.at. 2016. <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/grundlagen/leitbilder/> Zugriff am 11. Jänner 2019.

Zoidl, Franziska. *Kritik von Architekten an Wiener Stadtplanung*. 21. Dezember 2016.

<https://derstandard.at/2000049662325/Kritik-der-Architekten-an-Wiener-Stadtplanung>

Zugriff am 11. Jänner 2019.