



Diplomarbeit

AFTER SHOPPING, Verdichtung durch Rückbau

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades
eines Diplom-Ingenieurs
unter der Leitung von

Senior Scientist Dipl.-Ing. Dr.techn. San-Hwan Lu

E253/5

Forschungsbereich für Hochbau, Konstruktion und Entwerfen

eingereicht an der Technischen Universität Wien
Fakultät für Architektur und Raumplanung
von

Laurenz Steixner
01526687

Wien, am 21.05.2024

With up to 70,000 pedestrians per day, Mariahilfer Straße is Vienna's most visited shopping street. Around 1900, the large department stores emerged here. In 1974 "Generali Center" opened as Vienna's first shopping mall, and finally in 2015, after its transformation into a pedestrian zone, the street itself became a mall.

Today, online commerce, rising rents, and changing consumer behavior challenge the concept of stationary retail. The mono-functional shopping typologies are facing decline. After decades of growth, gaps in the urban fabric emerge as a near-future scenario. While other retail establishments on the street are already undergoing downsizing, Generali Center reached its maximum floor area through its last transformation in 2016.

In this work, the former shopping mall becomes the flagship of a new typology. A building as social infrastructure, offering public program and establishing new connections within the urban fabric. Through subtraction, spatial resources are released that cannot be provided by small-scale structures in densely built urban areas. Sports, culture, education, local services, and social functions merge into a hybrid component. A house for everyone as a sign of an urban society beyond consumption and capitalist exploitation.

Mit bis zu 70.000 Passantinnen pro Tag ist die Mariahilfer Straße Wiens meist besuchte Einkaufsstraße. Hier entstanden um 1900 die großen Warenhäuser, Gerngross, Herz-mansky, Esders und das Kollektivkaufhaus Mariahilfer Zentralpalast, 1974 eröffnete mit dem Generali Center die erste Wiener Shopping Mall und 2015 schließlich wurde mit ihrem Umbau zur Fußgängerzone die Straße selbst zur Mall.

Heute rütteln Online-Handel, steigende Mieten und ein sich wandelndes Konsumverhalten am Konzept des stationären Einzelhandels. Den monofunktionalen Kaufhäusern steht ihr Zerfall bevor. Nach Jahrzehnten des Wachstums ergeben sich somit als nahes Zukunftsszenario Lücken im städtischen Gefüge. Doch während andere Einkaufshäuser an der Mariahilfer Straße schon im Prozess des Flächenrückbaus sind, hat das Generali Center mit seinem letzten Umbau 2016 sein Maximum an Flächenausnutzung erreicht.

In dieser Arbeit wird die ehemalige Shopping Mall das Flagship einer neuen Typologie. Ein Haus als soziale Infrastruktur, das öffentliches Programm anbietet und neue Verbindungen in den Stadtraum schafft. Durch Rückbau werden räumliche Ressourcen freigesetzt, die kleinteilige Strukturen im dicht verbauten Stadtgebiet nicht bereitstellen können. Sport, Kultur, Bildung, Nahversorgung und Soziales verdichten sich hier zu einem hybriden Baustein. Ein Haus für Alle als Zeichen einer Stadtgemeinschaft jenseits von Konsum und maximaler Rendite.

AFTER SHOPPING

Verdichtung durch Rückbau

Shopping	8
Mariahilfer Straße	12
von der Handelsstraße zur Einkaufsstraße	
3 Case Studies	16
Kaufhaus Esders - Mariahilfer Zentralpalast - Generali Center	
Flächenwachstum	21
Generali Center 4.0	24
1911 Warenhäuser	26
der Beginn des Massenkonsums	
1974 Shopping Mall	38
Tomorrows Mainstreet today!	
1990 Einkaufszentren	54
die Investoren kommen	
2016 Fußgängerzone	72
die Straße ist die Mall	
Exkurs SESC 24 de Maio	96
2030 AFTER SHOPPING	98
Verdichtung durch Rückbau	

Shopping

„Shopping is arguably the last remaining form of public activity. Through a battery of increasingly predatory forms, shopping has infiltrated, colonized, and even replaced, almost every aspect of urban life. [...] The voracity by which shopping pursues the public has, in effect, made it one of the principal – if only – modes by which we experience the city.“

- Harvard design school (Hrsg.), Guide to Shopping, 2001, S 1

Die Entwicklung städtischer Agglomerationen ist seit jeher eng mit dem Handel verbunden. In unterschiedlichen Kulturen und Zeitepochen bildeten sich urbane Handelstypologien heraus, die eng mit der Stadt im Austausch stehen und sowohl von der städtischen Infrastruktur profitieren als auch Räume für die Öffentlichkeit bereitstellen.

Infolge der Industrialisierung entstand im späten 19. Jahrhundert das Phänomen des Massenkonsums. Shopping entwickelte sich im Laufe des 20. Jahrhunderts zum prägenden Faktor für Stadtbild und öffentliches Leben.

Heute rütteln Online-Handel, Verlagerung an die Peripherie, Mietpreissteigerungen und ein sich wandelndes Konsumverhalten am Konzept des stationären Einzelhandels. Den monofunktionalen Shopping Typologien steht ihr Zerfall bevor. Als nahes Zukunftsszenario ergeben sich somit Lücken im städtischen Gefüge mit tausenden, teils unbelichteten Quadratmetern. Was aber passiert mit den Konsumräumen, den Einkaufszentren, wenn die jetzige Form des Massenkonsums mit seinem hohen Ressourcenverbrauch und den negativen Auswirkungen auf das Klima nicht mehr tragbar ist? Welche alternativen Nutzungsmöglichkeiten gibt es für den zu erwartenden Leerstand von Konsumtempeln?



Abb. 01 | Shop therefore I Am, Barbara Kruger 1987



Die approbierte gedruckte-Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at the TU Wien Bibliothek.



Mariahilfer Straße

von der Handelsstraße zur Einkaufsstraße

„Die Mariahilfer Straße boomt. Wenn das Wort „Menschenstrom“ irgendwo angebracht ist, dann hier an einem sonnigen Nachmittag, wenn sich die Massen langsam an den Geschäften und Lokalen dieser größten Einkaufsstraße Wiens vorbeiwälzen wie ein Fluss durch ein breites Bergtal. Nirgendwo sonst ist Wien so dicht bebaut wie hier. Der Straßenraum wird begrenzt von einer bis zu 25 Meter hohen, beinahe kompakten Blockbebauung, in der die wenigen Höfe gerade das erforderliche Minimum an Belichtung herstellen.“

- Christian Kühn, die Schlucht in der Stadt, 02.04.2011, die Presse

Die Mariahilfer Straße war seit dem Mittelalter die wichtigste Handelsroute aus dem Westen in die Stadt. Vor dem Stadttor zur Hofburg, wo die Händler auf Einlass warteten, und entlang der Straße entwickelten sich in der Folge Gastronomie und Hotellerie. Die Mariahilfer Straße bildet seit dem 18. Jahrhundert auch den Verbindungsweg von der Hofburg zum Schloss Schönbrunn. Dementsprechend kam es hier früh zu Investitionen in die Infrastruktur des öffentlichen Raums, so war die Mariahilfer Straße die erste Vorstadtstraße mit elektrischer Beleuchtung und einer Pferdestraßenbahn. In den anliegenden Vorstädten, die nach der Eingemeindung um 1850 die Bezirke 6 und 7 bildeten, siedelten sich gewerbliche Klein- und Mittelbetriebe an. (vgl. Wiesner, 2013, S 37f)

Die Mariahilfer Straße ist im 19. Jahrhundert neben der Ringstraße die breiteste und längste Straße Wiens. Ab 1895 entstanden hier die großen Wiener Warenhäuser – ein gänzlich neuer Typus nach Pariser Vorbild. 1974 eröffnete mit dem Generali Center an der Mariahilfer Straße die erste Wiener Shopping Mall. 2015 schließlich wurde mit ihrem Umbau zur Fußgängerzone die Straße selbst zur Mall.

Heute ist die Mariahilfer Straße mit bis zu 70.000 Passantinnen die meistbesuchte Einkaufsstraße Wiens (Passantenzählung 2022, Wirtschaftskammer Wien), mit dem Bau der U5 wird sich in Bezug auf das U-Bahn-Netz das Zentrum Wiens nach Westen verschieben.



Stadtgrenze Wien mit Gürtel und Ringstraße
sowie der Mariahilfer Straße und dem U-Bahn Netz
(inklusive U5 und U2 Verlängerung)



- mein Standort
- A (Generali Center) Mahü77
- B (Wiener Zentralpalast) Stafa
- C (Esders - Leiner) Lamarr
- U-Bahn
- Bus/Straßenbahn

3 Case Studies

Kaufhaus Esders - Mariahilfer Zentralpalast - Generali Center

Die Arbeit stellt drei große Kaufhäuser an der Straße als Fallstudien gegenüber. Die drei Case Studies markieren Anfang, Mitte und Ende der Inneren Mariahilfer Straße. Die ausgewählten Kaufhäuser stellen außerdem die drei letzten großen baulichen Transformationen an der Mariahilfer Straße dar. An ihnen und ihren Umbauten lässt sich paradigmatisch die Veränderung der Konsumkultur und der Stadt(planung) ablesen.

Abb. 02



Case Study Mariahilfer Straße 10-18

1895

Kaufhaus Esders - Zur großen Fabrik
Warenverkauf, Produktion, Wohnen

Architekt: Friedrich Schachner

Baumeister: Franz Kupka & Gustav Orglmeister

Bauherr: Stefan Esders

Abb. 03



Case Study Mariahilfer Straße 120

1911

Kollektivkaufhaus Mariahilfer Zentralpalast
100 Geschäfte, Veranstaltungssaal, Ausstellungshalle,
Wintergarten, Aussichtsterrassen, Ateliers,
Architekt und Bauherr: Jakob Wohlschläger

Abb. 04



Case Study Mariahilfer Straße 77-79

1974

Shopping Mall Generali Center
30 Geschäfte, Mall, Espresso Buffet, Tiefgarage, Büros
Architekt: Hannes Lintl & Ferdinand Riedl
Bauherr: Generali Versicherung

Flächenwachstum

„unsere gegenwärtige Situation ist so verwickelt und so sehr Ergebnis vielfältiger menschlicher Bestrebungen, dass keine Kombination rein technischer, wirtschaftlicher oder gesetzlicher Maßnahmen eine wesentliche Besserung bewirken kann. Ganz neue Vorgehensweisen sind erforderlich, um die Menschheit auf Ziele auszurichten, die anstelle weiteren Wachstums auf Gleichgewichtszustände führen“

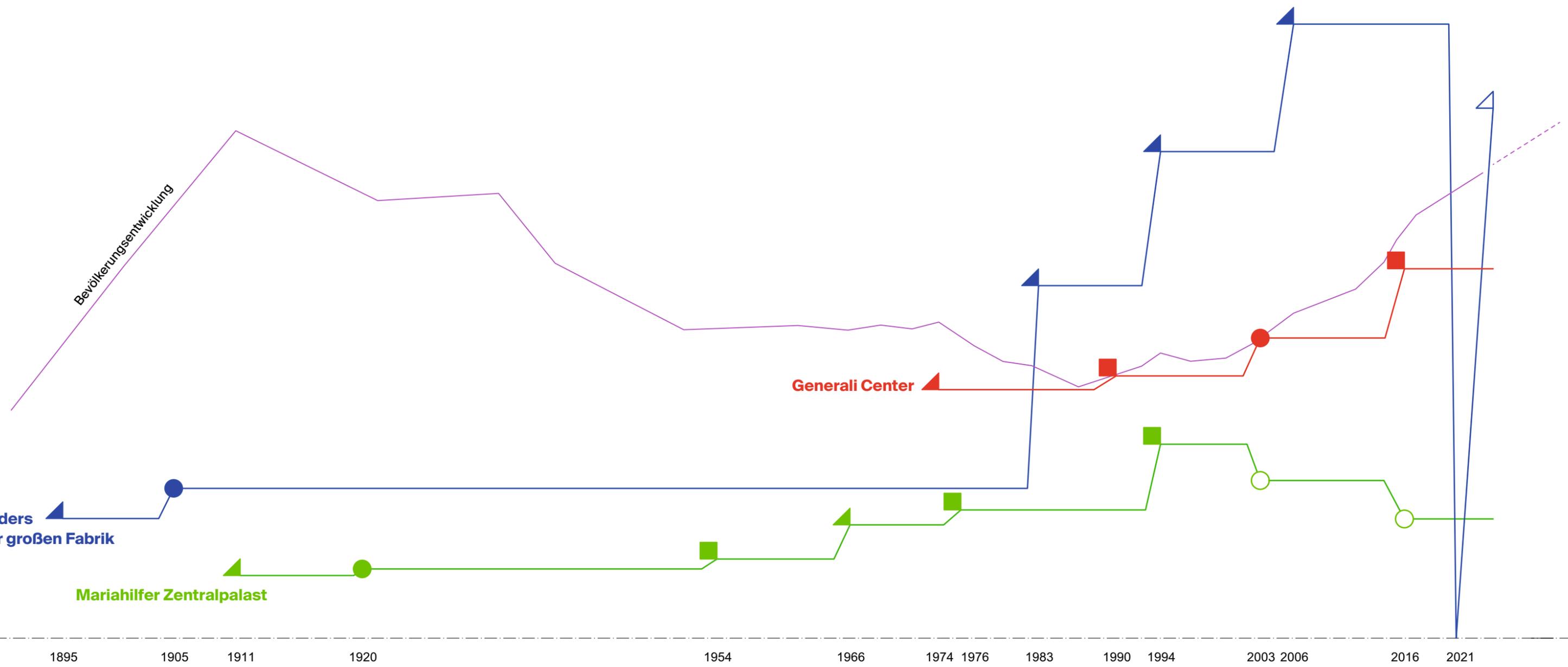
– Dennis Meadows et al: Die Grenzen des Wachstums, 1972, Wright-Allen Press, S 172f

Das folgende Diagramm zeigt die Flächenentwicklung der drei Case Studies in Relation zueinander. Dabei sind die verschiedenen Methoden der jeweiligen Transformationen und Erweiterungen abzulesen:

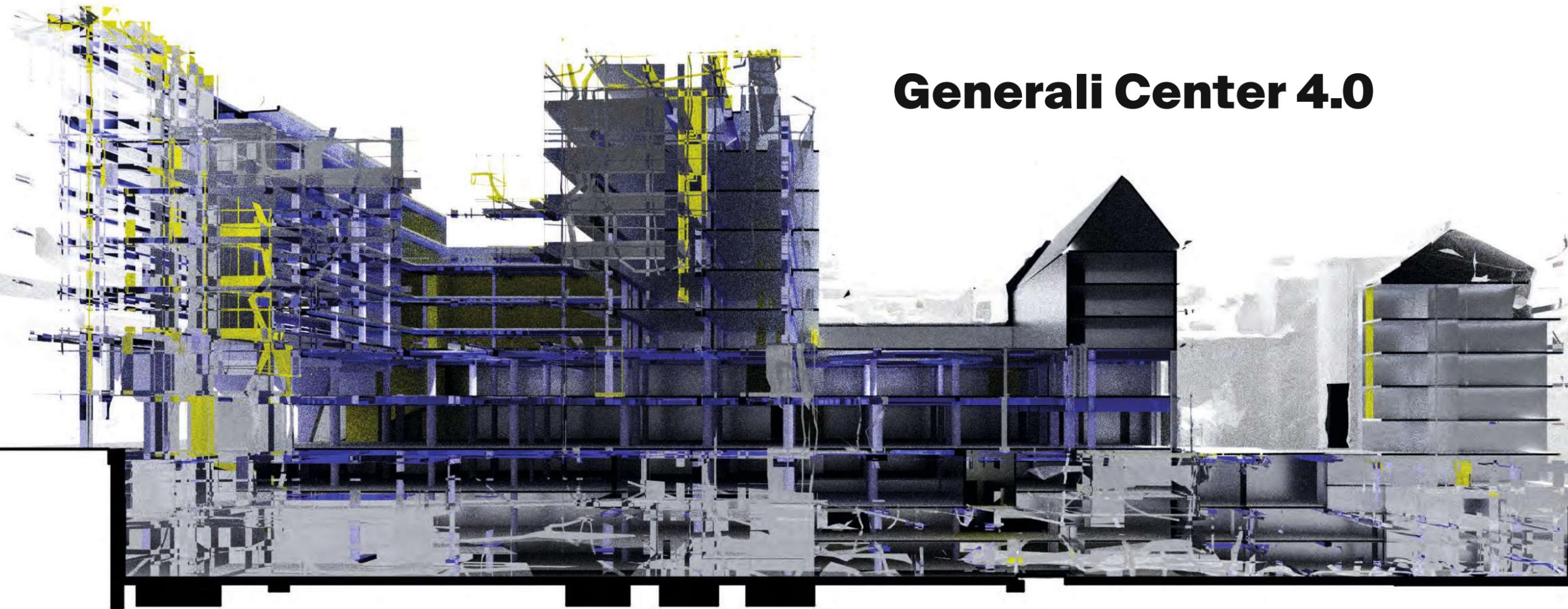
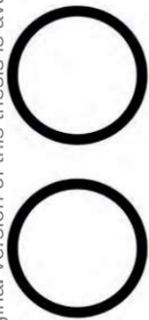
Neubau bedeutet den Abriss eines Nachbargebäudes und eine neu errichtete Erweiterung. Beim Umbau wird das Nachbargebäude für die Geschäftsnutzung adaptiert und beim Ausbau wird durch Schließen von Öffnungen in den Geschosdecke innerhalb des bestehenden Gebäudes mehr Fläche geschaffen. Auffällig ist dabei, dass seit den 1970er Jahren ein enormer Anstieg an Nutzfläche zu verzeichnen ist.

Durch unterschiedliche Faktoren – vorallem etwa dem Online-Handel – kommt es seit dem frühen 21. Jahrhundert zur Krise des stationären Einzelhandels. Während die anderen beiden Case Studies seit 2003 bereits im Prozess des Flächenrückbaus sind, hat das Generali Center mit dem letzten Umbau 2016 gerade sein Maximum an Flächenausnutzung erreicht.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



△ Neubau ○ Umbau □ Ausbau



Generali Center 4.0

In dieser Arbeit wird die ehemalige Shopping Mall Generali Center das Flagship einer neuen Typologie. Voraussetzungen für freiwerdende Raumressourcen sind der fortschreitende Rückgang des stationären Einzelhandels und die notwendige Zurückdrängung des Autos aus der Stadt. Aus der ehemaligen Shopping Mall wird ein Haus als soziale Infrastruktur, das öffentliches Programm anbietet und neue Verbindungen in den Stadtraum schafft. Durch Rückbau werden räumliche Ressourcen freigesetzt, die kleinteilige Strukturen im dicht verbauten Stadtgebiet nicht bereitstellen können. Sport, Kultur, Bildung, Nahversorgung und Soziales verdichten sich hier zu einem hybriden Baustein. Ein Haus für Alle als Zeichen einer Stadtgemeinschaft jenseits von Konsum und maximaler Rendite.

1911 Warenhäuser

Abb. 6
 Die abgebildete gedruckte Originalarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
 The approved original version of this document is available at TU Wien Bibliothek.

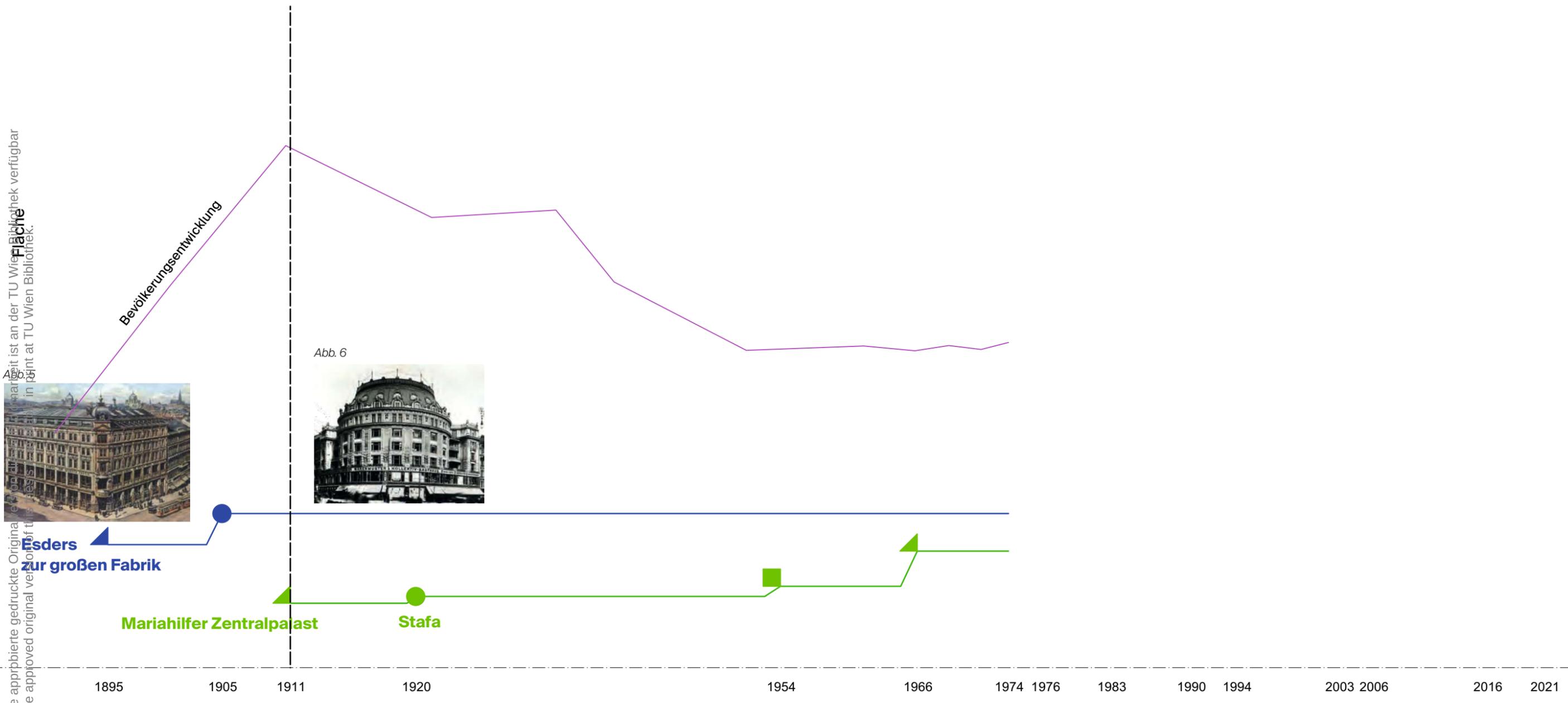


Fischers
zur großen Fabrik



Abb. 6

Bevölkerungsentwicklung



Mariahilfer Zentralpalast

Stafa



Neubau
 Umbau
 Ausbau



Abb. 08 Warenhaus Gerngross mit Prachtstiege um 1904

der Beginn des Massenkonsums

Die Entstehung der Warenhäuser im späten 19. Jahrhundert markiert den Beginn des Massenkonsums. Erstmals konnten alle Einkäufe in einem Haus erledigt werden. Mit den Warenhäusern ging auch eine Demokratisierung des Konsums einher. Sie standen offen für alle und vor allem stellten sie einen sicheren öffentlichen Ort für Frauen dar. (vgl. Wiesner, 2013, S. 28)

Der neue Aspekt der Öffentlichkeit manifestiert sich architektonisch in einem neuen Verhältnis zum Stadtraum. Riesige Schaufenster öffneten die Gebäude zum Stadtraum, und zwar erstmals über mehrere Geschosse. Möglich wurden Öffnung und Transparenz durch die Nutzung neuer Technologien, Materialien und Konstruktionsweisen - Stichwort: Eisenbeton.

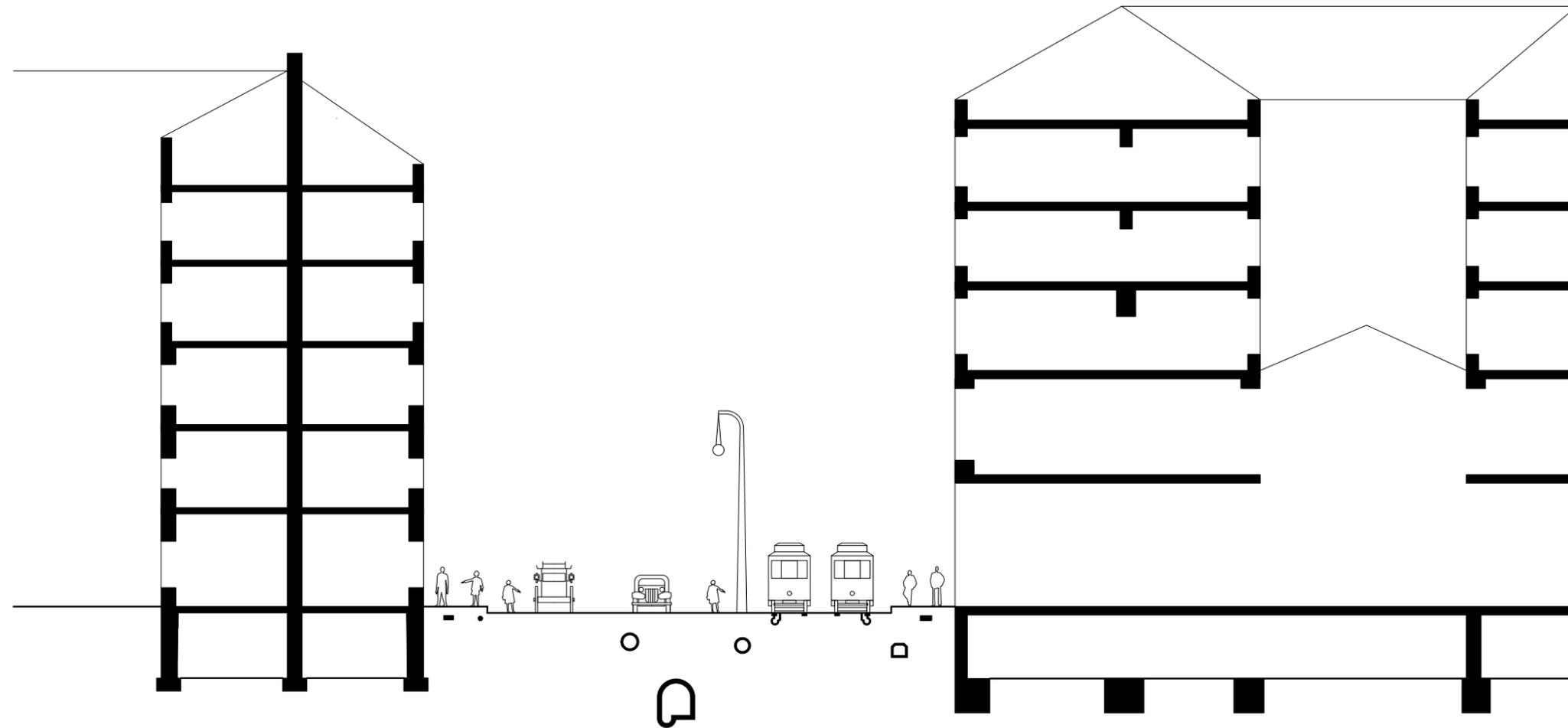


Abb. 10 Annonce Kaufhaus Herzmansky mit Raumangebot für die Öffentlichkeit

Die neue Bauweise ermöglichte auch riesige von oben belichtete Eingangshallen. Die Warenhäuser waren damit Treiber der architektonischen Innovation. Die vertikale Verbindung wurde durch Prachtstiegen inszeniert. Nicht nur die angebotenen Waren konnten dadurch besser präsentiert werden, auch als Treffpunkt und Ort des Austausches waren die Stiegenhäuser essenzielle architektonische Bestandteile der Warenhäuser. Neben den Verkaufsräumen waren zusätzlich Kaffeehäuser, Wintergärten, Leseräume, Ausstellungsräume sowie Aussichtsterrassen feste Bestandteile der frühen Warenhäuser. Die Mariahilfer Straße war das Zentrum dieser Entwicklung. 1911 standen hier 4 Warenhäuser: Gerngross, Herzmansky, Esders und der Mariahilfer Zentralpalast.



Abb. 09 Warenhaus Gerngross mit aufgelöster Fassade um 1904

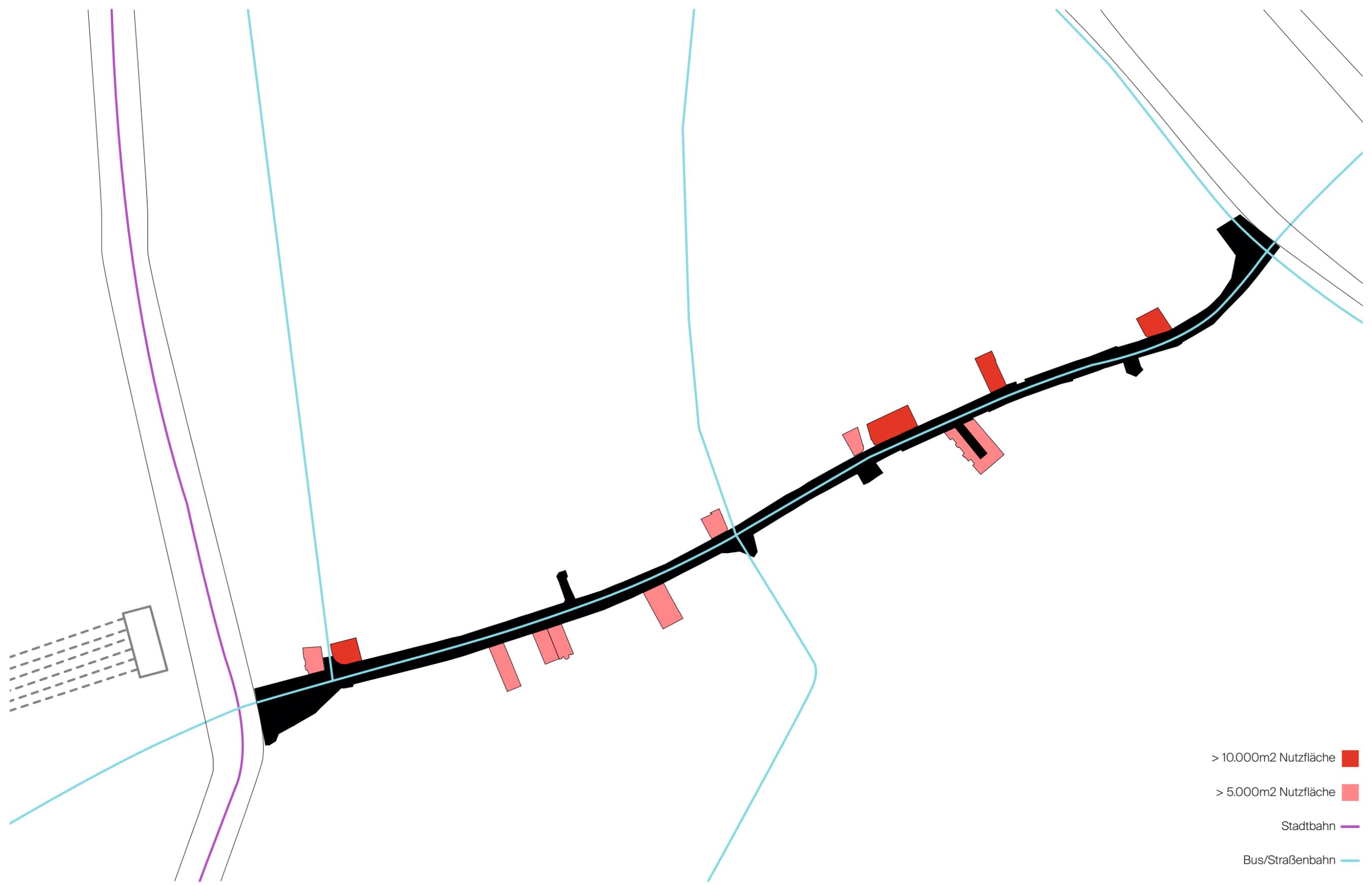


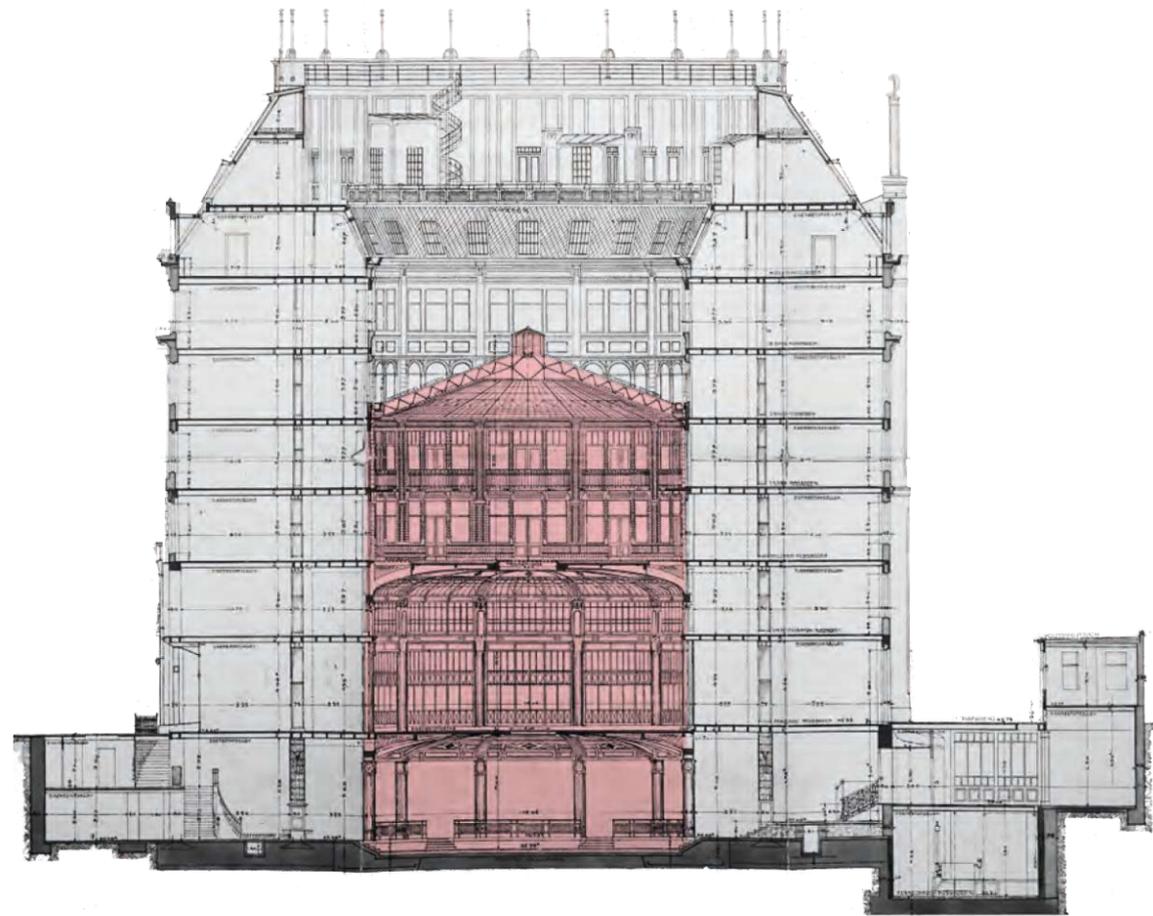
**Schnitt Mariahilfer Straße 1911
Höhe 10-18**

Warenhaus Esders mit großem zentralem Lichthof
Elektrische Beleuchtung auf der Straße
Elektrische Straßenbahn mit unterirdischer
Leitungsführung

Warenhäuser

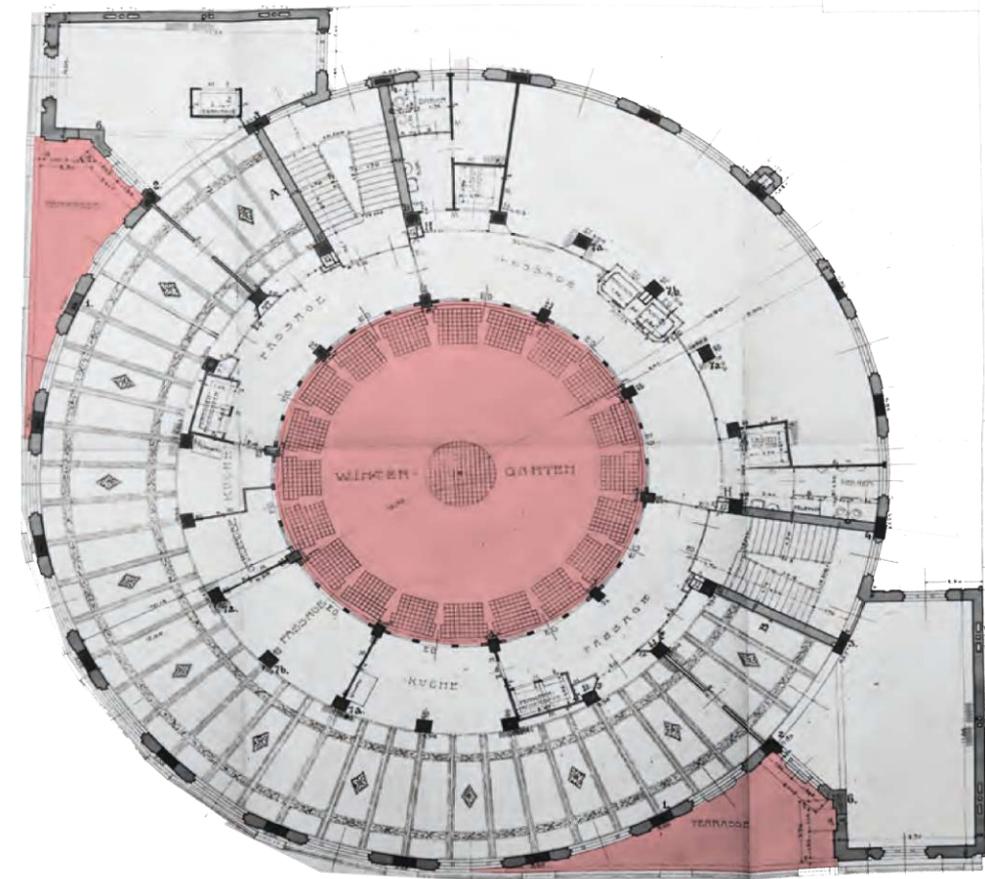
Warenhäuser





Schnitt - Mariahilfer Zentralpalast 1911

Veranstaltungssaal, Ausstellungshalle und Wintergarten nehmen übereinander gestapelt das Zentrum des zylindrischen Bauwerks ein



Grundriss 02 - Mariahilfer Zentralpalast 1911

Wintergarten und Terrassen als Raumangebot für die Öffentlichkeit

Tomorrows Mainstreet today!

“I am often called the father of the shopping mall. I would like to take this opportunity to disclaim paternity once and for all. I refuse to pay alimony to those bastard developments. They destroyed our cities.”

- Victor Gruen, Rede in Wien, 1978



Abb. 14 Southdale Center mit Parkplatzlandschaft 1954

1954 plante Victor Gruen, ein 1938 von den Nationalsozialisten vertriebener Wiener Architekt und Stadtplaner in Edina, Minnesota, USA die erste vollklimatisierte Shoppingmall - das Southdale Center. Gruens Plan war es, die Qualitäten der Straßen und Gassen der europäischen Stadt, vor allem seiner Heimatstadt, in die amerikanischen Suburbs zu bringen. „Tomorrows Mainstreet today“ heißt es in dem für die Eröffnung produzierten Werbeclip. Gruen sah die Mall als Zentrum eines großen Mixed-Use Komplexes mit Wohnungen, Schulen, Krankenhäusern, Parks und Büros vor. Am Ende wurde lediglich die Mall gebaut, ein Ring aus Parkplätzen ersetzte, die von Gruen intendierten, anderen Nutzungen. (vgl. Marshal, 2015, o. S.)

18 Jahre nach dem Southdale Center eröffnete an der Mariahilfer Straße mit dem Generali Center Wiens erste Shopping Mall. Zu der Zeit wurde die gesamte Stadtplanung auf das Auto ausgelegt.

Nicht nur die amerikanischen Malls in den Suburbs, zu denen es keine öffentliche Anbindung gab, wurden mit riesigen Parkplätzen ausgestattet, auch die an der Mariahilfer Straße gelegene, innerstädtische Mall erhielt einen Sockel aus zwei Geschossen Tiefgarage. Von der Flaniermeile zur Entstehungszeit der Warenhäuser wurde die Straße zur Autoverkehrsachse. Da nun zusätzlich zur Straßenbahn Platz für vier Autospuren sein musste, fielen die Gehsteige entsprechend schmal aus.

Anstelle des Flanierens auf der Einkaufsstraße entlang der großzügigen Schaufenster sollte man mit dem Auto zufahren, um sich dann nur mehr im Inneren der Mall aufzuhalten. Voraussetzung dafür war das mit hohem Aufwand erzeugte künstliche Innenraumklima und die dafür notwendigen technischen Anlagen.



Abb. 15 ewiger Frühling im Southdale Center dank Vollklimatisierung 1954

“Architecture is monstrous in the way in which each choice leads to the reduction of possibility. It implies a regime of either/or decisions often claustrophobic, even for the architect. All other architecture preempts the future; Typical Plan - by making no choices - postpones it, keeps it open forever.”

- Koolhaas: Typical Plan, in S M L XL, The Monacelli Press, 1995, S. 334



Abb. 16 No-Stop City, Archizoom, ein unendliches Stützenraster

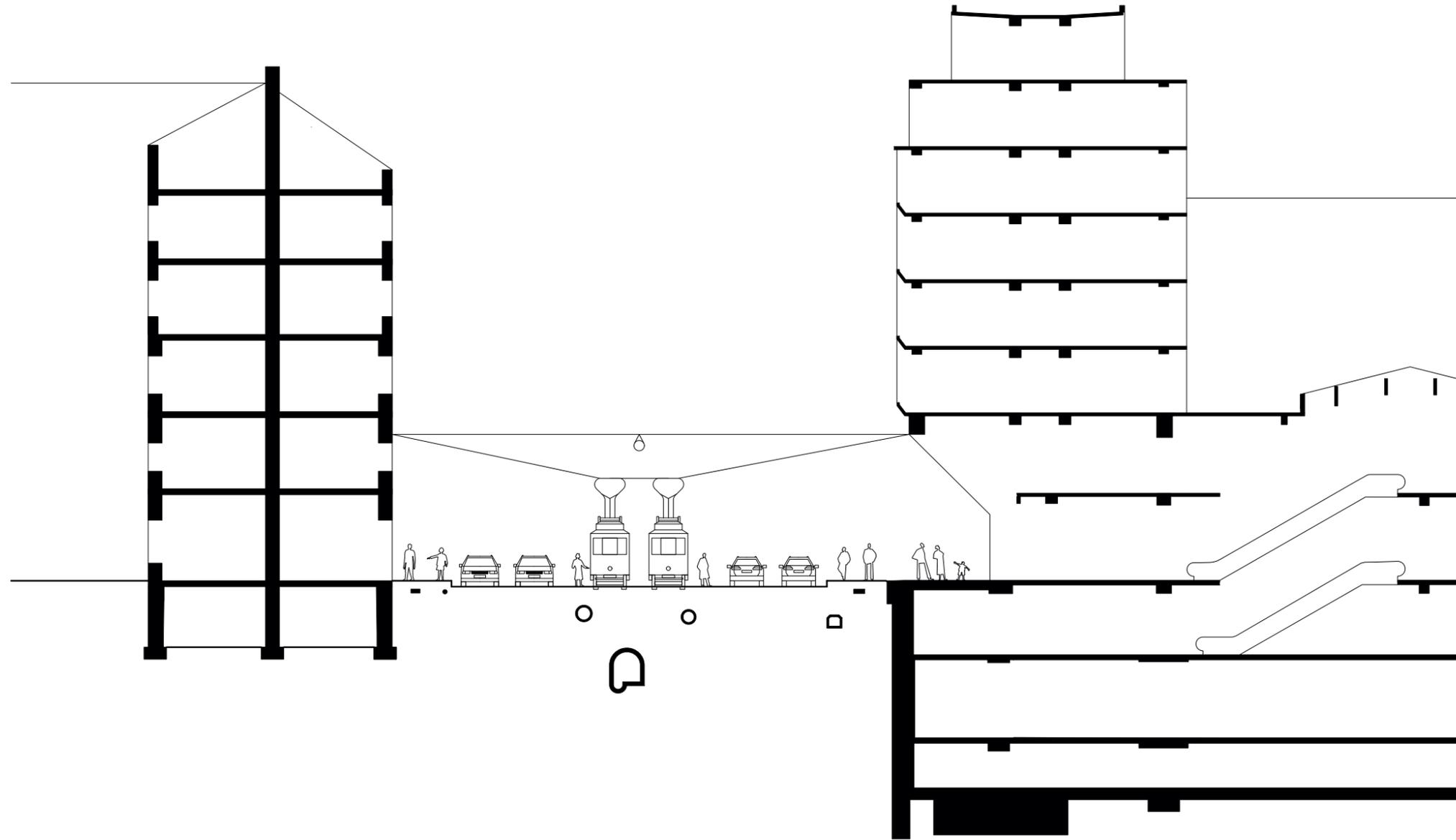
Das Generali Center nimmt die Tiefe des gesamten Blocks ein, wodurch die Anlieferung von der Rückseite, der Damböckgasse aus erfolgen konnte. Das bauliche Prinzip des Generali Centers beruht auf einem Grundraster von 2,5 x 2,5 Metern. Stützen, Geschosdecken und Erschließungskerne bilden die Grundstruktur, die Raumkonfiguration bleibt flexibel.

Wie für die Typologie der Shopping Mall üblich, war die mittig gelegene Kommunikationsfläche das Herzstück des Gebäudes, eine Art öffentliche überdachte Straße, konsumfrei für jede/jeden betretbar. Zu beiden Seiten reihten sich über zwei Geschosse Geschäfte unterschiedlicher Art aneinander. Zusätzlich gab es ein Espresso Buffet, einen Brunnen und Pflanztröge. Im Gegensatz zu den transparenten Geschäftsgeschossen der Warenhäuser, zeigte sich das Generali Center mit seiner verspiegelten Fassade von außen als abgeschlossener Monolith.

Die Ausrichtung auf das Auto in den 1970er Jahren schlägt sich auch bei den anderen beiden Case Studies baulich nieder. Nachdem die Stadt Wien eine Stellplatzverordnung erlassen hatte, errichtete der ehemalige Zentralpalast, nunmehr Stafa, auf dem Dach seines Zubaus die notwendig gewordenen Pflichtstellplätze. Das ehemalige Kaufhaus Esders, nunmehr Leiner, ließ zwei Wohngebäude abreißen, um einen Parkplatz für 100 Autos zu schaffen.

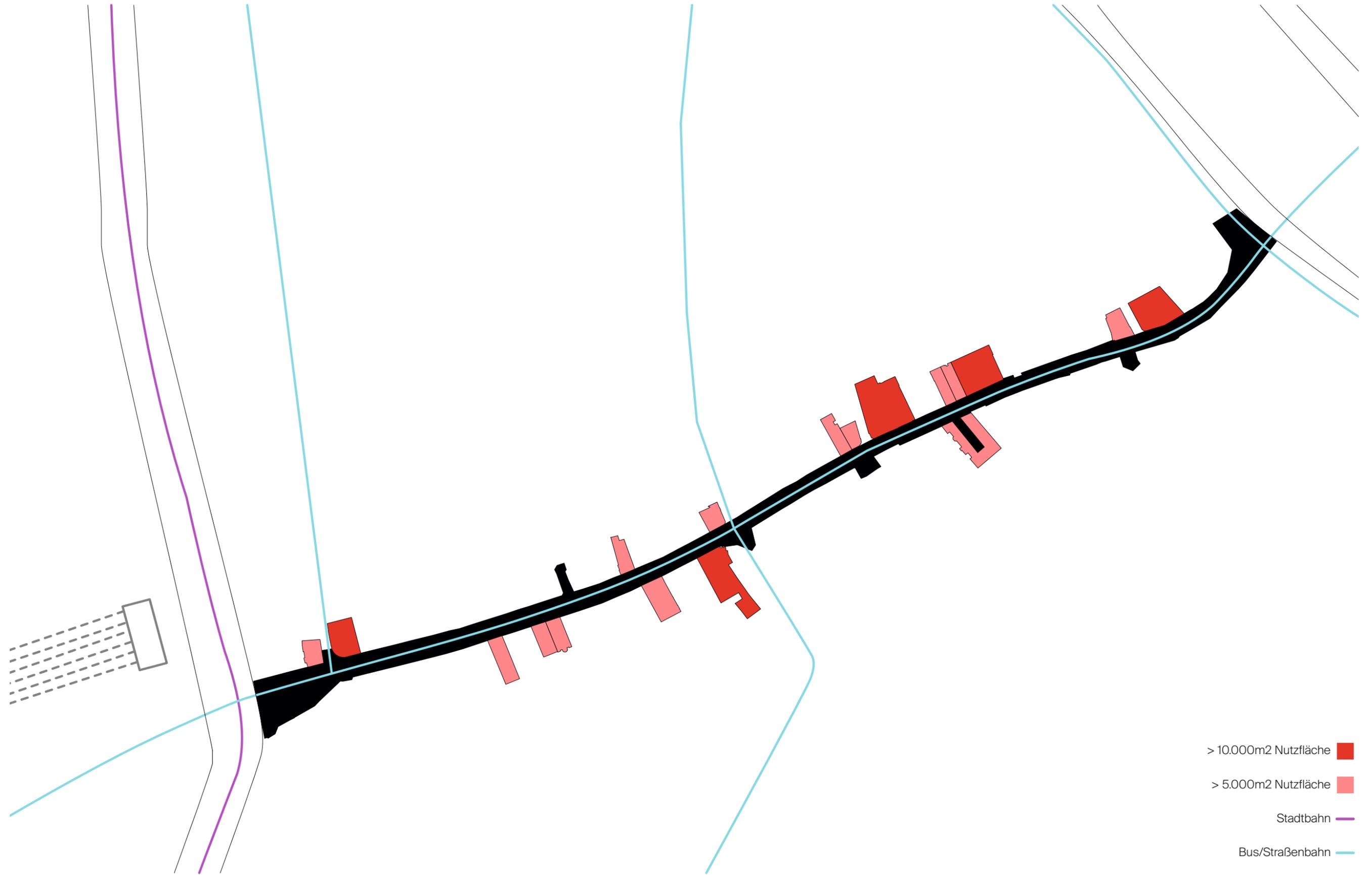


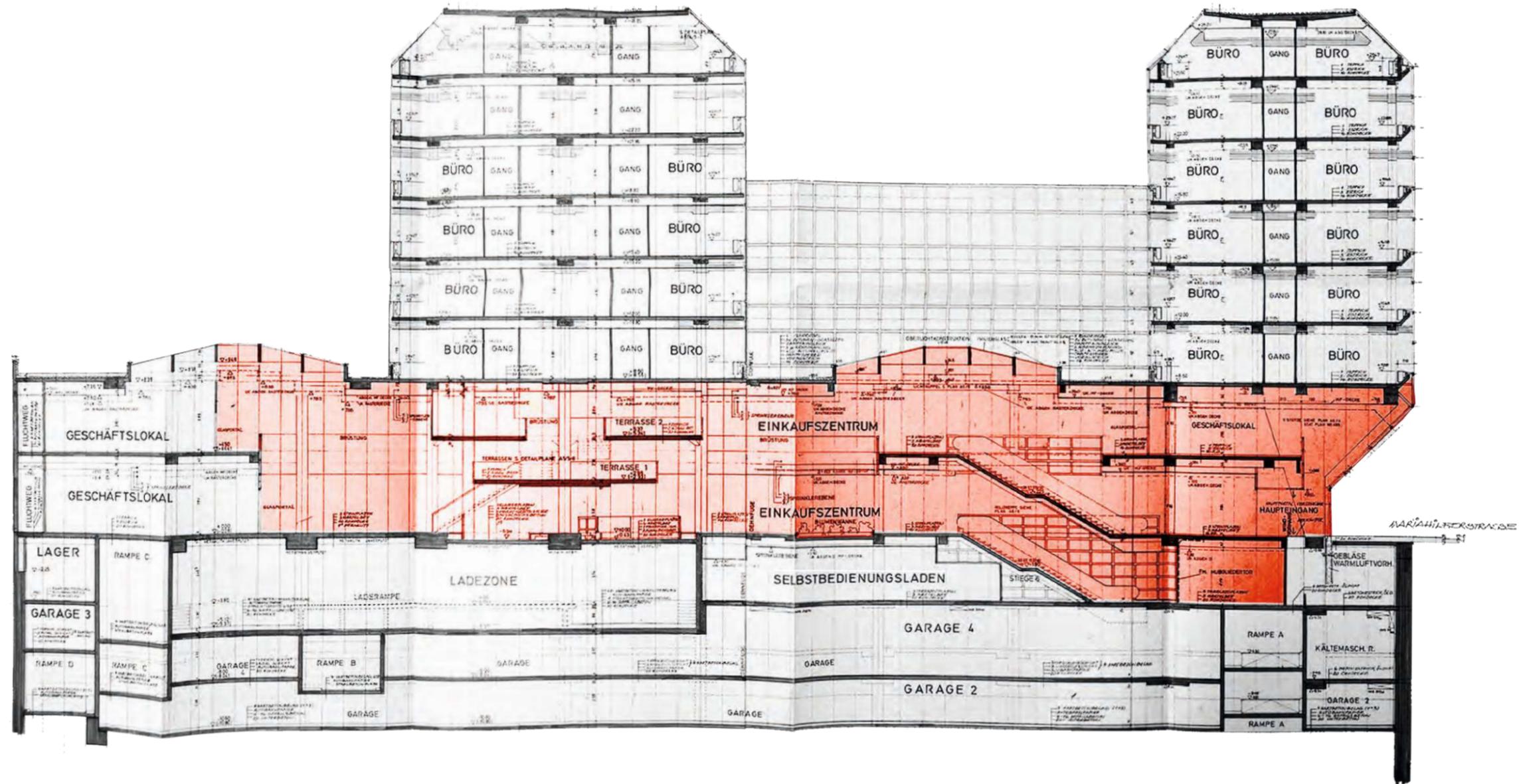
Abb. 17 Four-Level Interchange, Los Angeles, USA, 1949



Schnitt Mariahilfer Straße 1974
Höhe 77-79

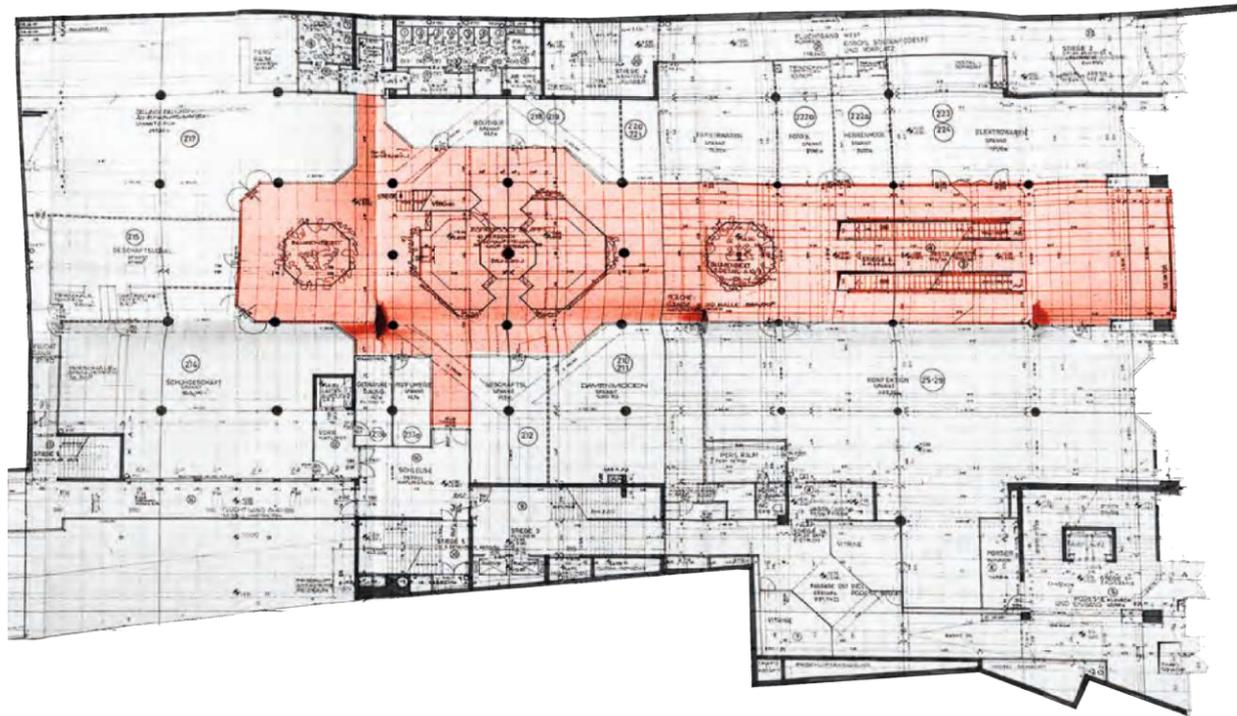
Shopping Mall Generali Center mit Vorplatz
Gehsteige bieten wenig Platz für FußgängerInnen
4 Autospuren





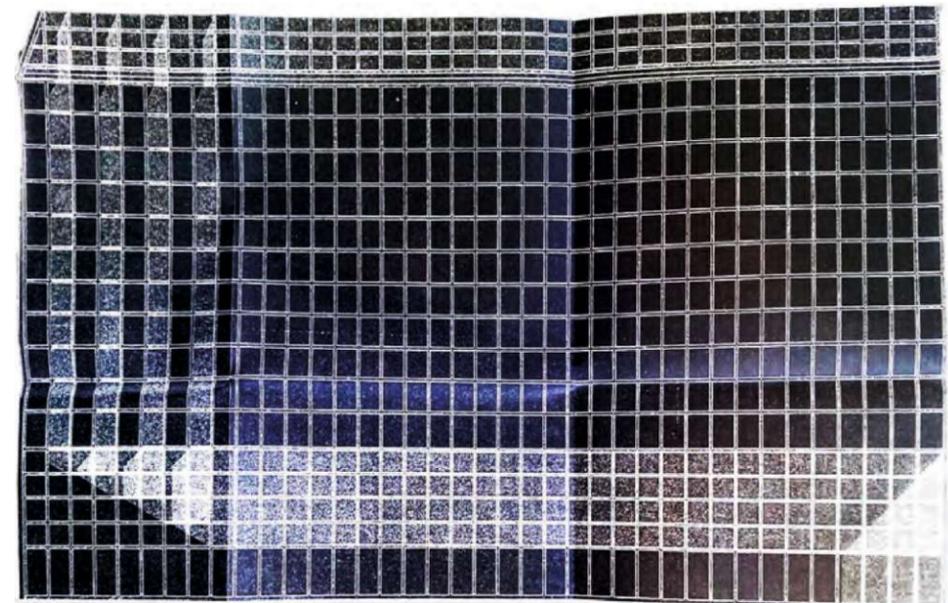
Schnitt durch den Mallbereich - Generali Center 1974

räumliche Verbindung über drei Geschoße mit Split-Levels und Oberlichtern zwischen den Bürotrakten



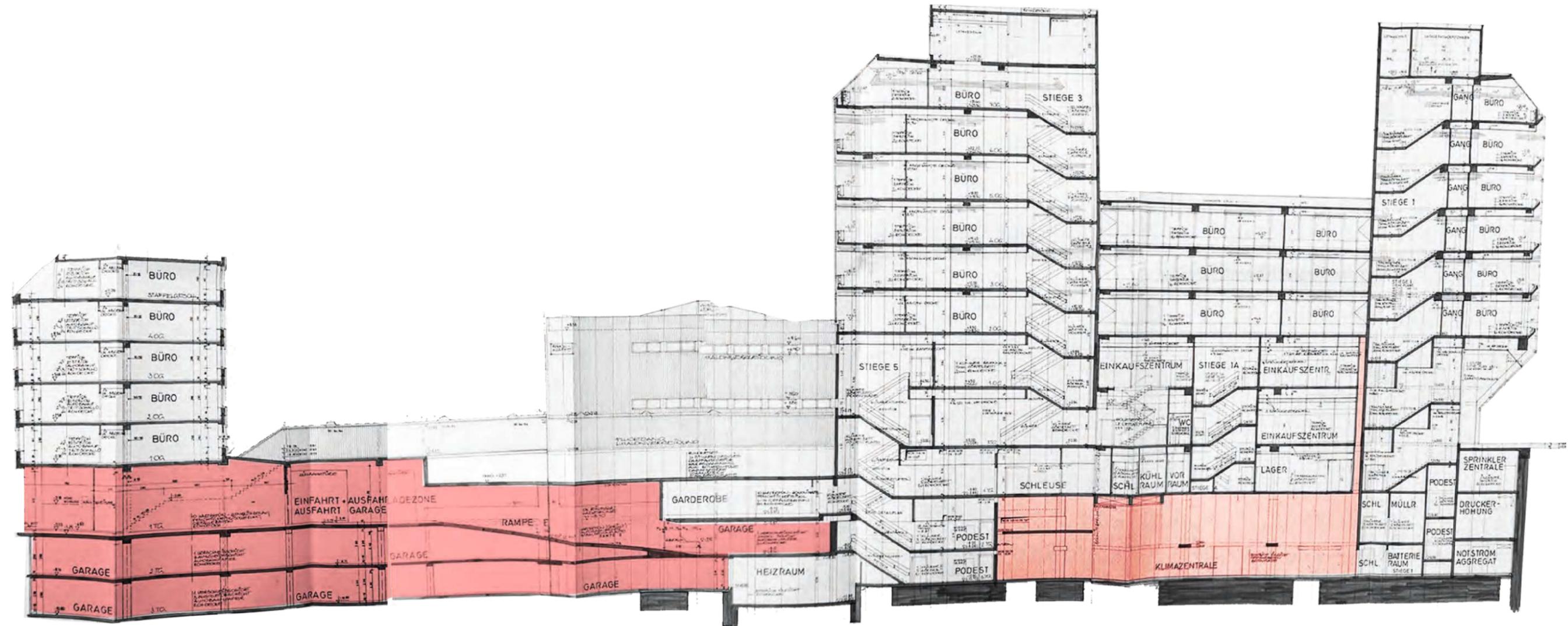
Grundriss EG - Generali Center 1974

Kommunikationsfläche mit Blumenbeeten, Brunnen und
Espressobuffet



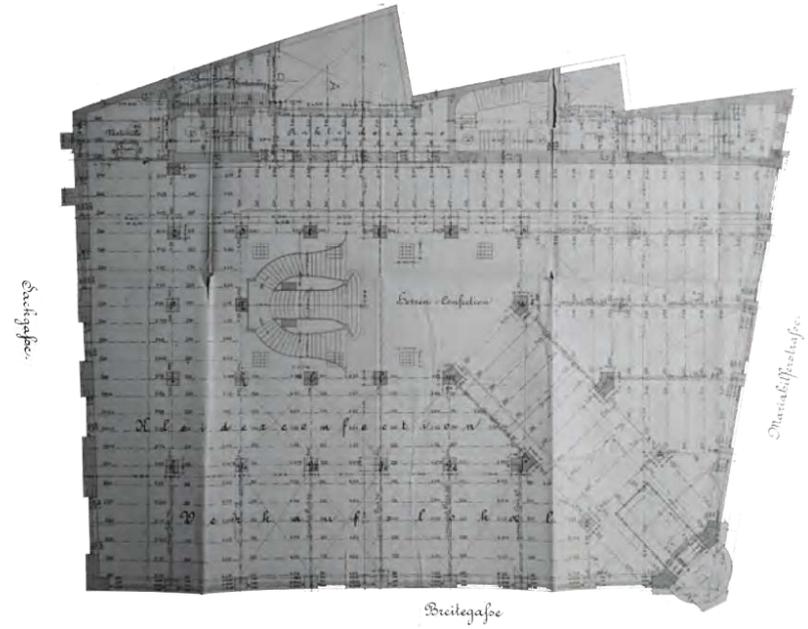
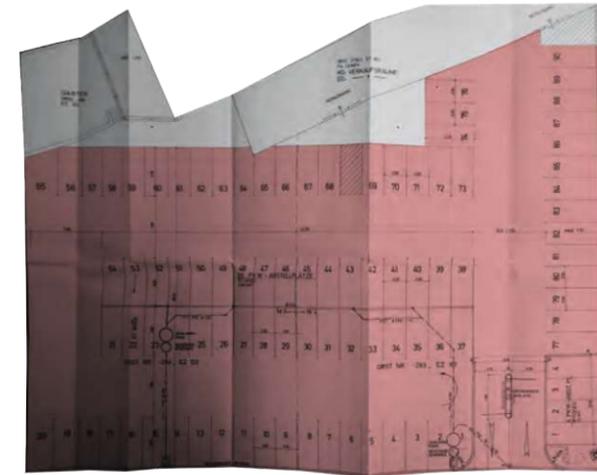
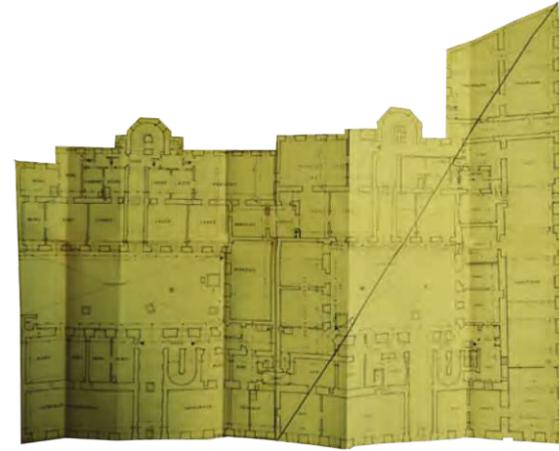
Ansicht Mariahilfer Straße - Generali Center 1974

Abschottung nach Außen durch verspiegelte Fassade



Schnitt durch die Erschließungskerne - Generali Center 1974

Garage und Klimazentrale als wichtige Infrastrukturen dieser Typologie, das Gebäude nimmt die gesamte Blocktiefe ein, Garageneinfahrt und Anlieferung über Rückseite



Stafa Abriss und Zubau 1961/1966

die erforderlichen Stellplätze werden am Dach des Zubaus untergebracht

Eders Abriss und Parkplatz 1983/1986

ein Parkplatz mit knapp 100 Stellplätzen ersetzt zwei gründerzeitliche Wohngebäude

die Investoren kommen

„Drei Dinge sind für den Erfolg im Einzelhandel wichtig, nämlich erstens der Standort, zweitens der Standort und drittens noch einmal der Standort“

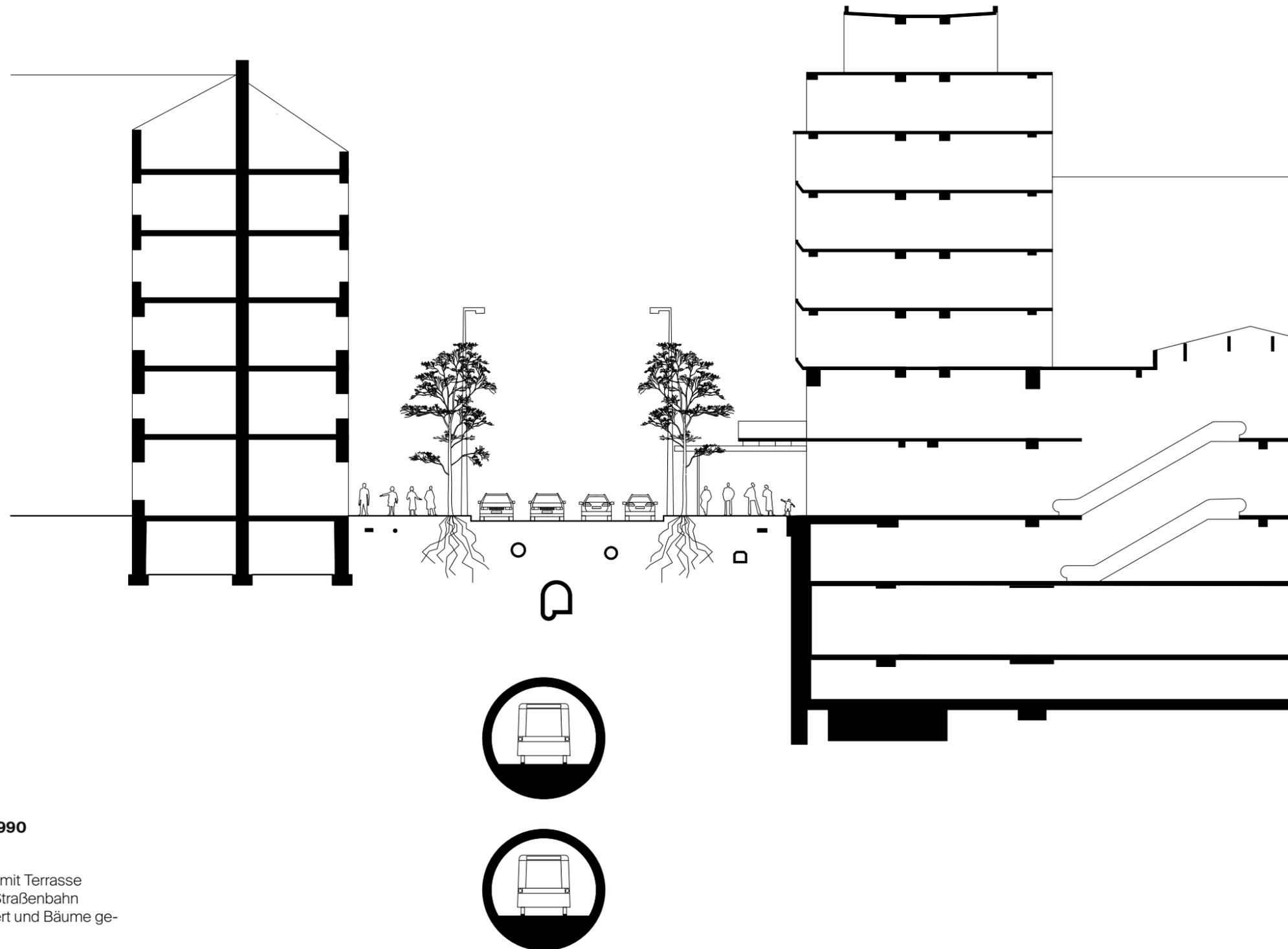
- Schramm/Klein in Standortpolitik im Handel, 2012, S.487

Bereits ab den späten 1970er Jahren führte vor allem die Konkurrenz der neuen Einkaufszentren an der Peripherie zu einer wirtschaftlichen Schwächung der Mariahilfer Straße. Für Umsatzeinbußen sorgte zusätzlich die Großbaustelle der U3, es stieg der Leerstand, die Mieten sanken. (vgl. Békési, 2015, o. S.) Die Reisefreiheit für Ungarn, 1988, führte zu einem massenhaften Einkaufstourismus aus dem Nachbarland. Innerhalb kurzer Zeit entstanden an der Straße reihenweise Billigshops speziell für diese neue Nachfrage. „Magyarhilfer Straße“ hieß es nun.

Mit der Fertigstellung der U-Bahn Linie 3 änderte sich die wirtschaftliche Situation auf der Mariahilfer Straße wieder. Die Anbindung an die U-Bahn ging auch mit einer Aufwertung des öffentlichen Raums einher: Bäume wurden gepflanzt und die Gehsteige vergrößert. Um der Verödung der Innenstadt, die unter anderem durch den Kaufkraftabzug an die Peripherie entstanden war, gegenzusteuern, erließ die Stadt Wien eine Geschäftsstraßen- und Einkaufszentren Widmung. Diese ermöglichte es den Investoren, den teuren innerstädtischen Baugrund dichter zu bebauen und somit die hohen Grundpreise gegenüber der Peripherie auszugleichen. Als Einkaufszentrum galten laut Bauordnung der Stadt Wien Gebäude mit einer Fläche von mehr als 2.500m², die überwiegend Verkaufszwecken dienen. (§ 7c BO für Wien Einkaufszentren)

Die 1990er Jahre brachten auch das vermehrte Auftreten internationaler Investoren. Es kommt zu einer Verlagerung der ökonomischen Interessen. Nicht mehr der Umsatz des Geschäftsbetriebs, sondern die maximale Rentabilität des in Grund und Boden investierten Kapitals stehen im Vordergrund. Aus-, Um- und Zubauten sollen einen maximalen Flächenzuwachs erbringen. Am Beispiel des Stafa sieht man den daraus resultierenden Verlust an Raumqualität und auch die Split Levels des Generali Centers mit den Espresso-buffet-Terrassen wurden mit dem Umbau 1990 eliminiert.

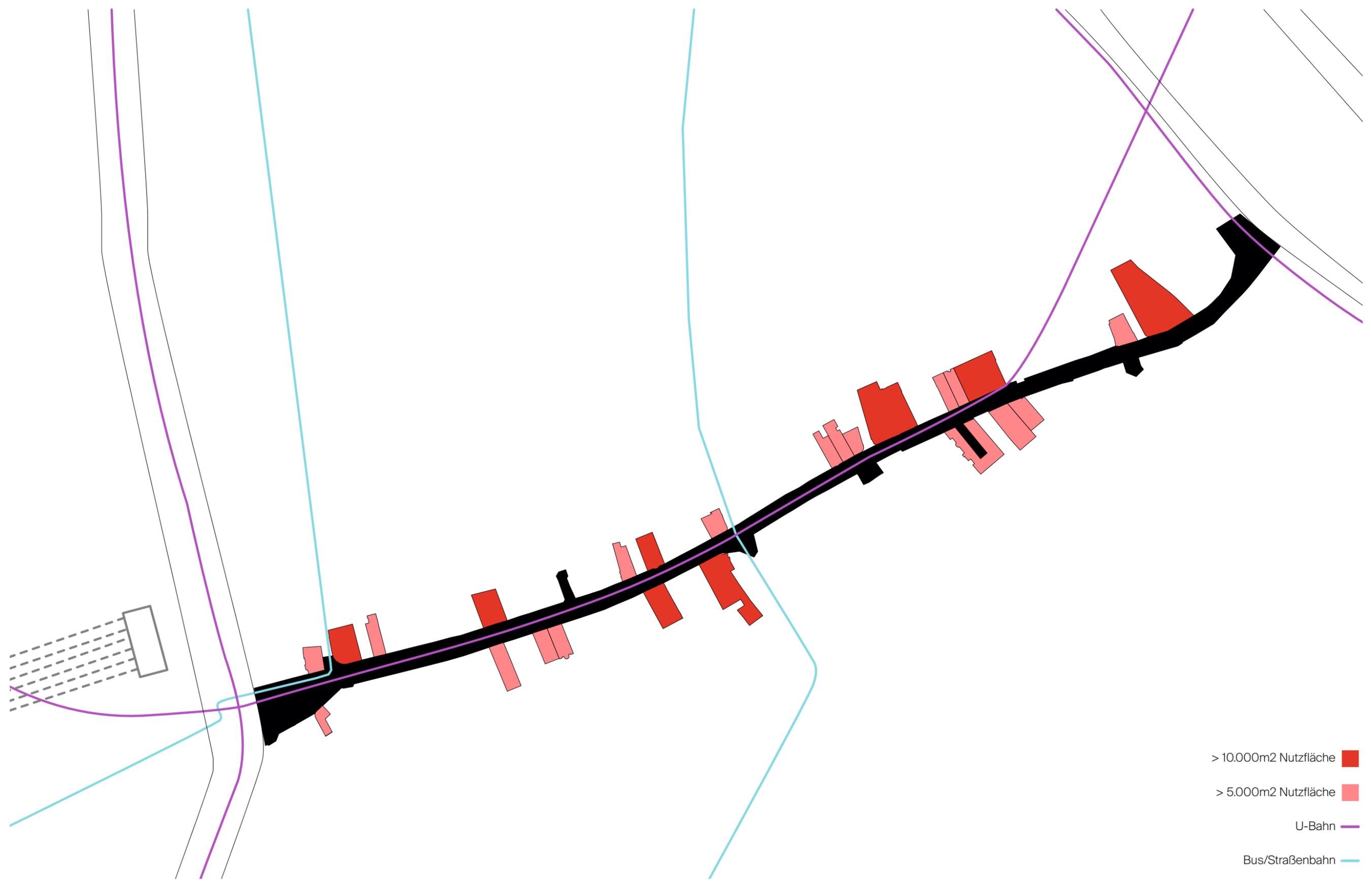
Die Warenhäuser Gerngross und Stafa wurden im Zuge dieser Entwicklung im Laufe der 1990er Jahre zu Einkaufszentren umgebaut. Im Gegensatz zum Warenhaus, in dem Eigentümer und Betreiber identisch sind, werden im Einkaufszentrum die Verkaufsflächen an externe Mieter vergeben. Betreiber und Eigentümer sind voneinander losgelöst. Das Warenhaus Esders wurde mit seinem Zubau in den 1990er Jahren zum Möbelhaus Leiner umgebaut. Anstelle der Wintergärten, Lesesäle und Aussichtsterrassen für die Allgemeinheit der frühen Warenhäuser diente das Möbelhaus Leiner als „Sockel“ für das private Penthouse des Eigentümers, inklusive Dachpark und Blick über Wien. Um diesen ungestört erhalten zu können, intervenierte der Eigentümer maßgeblich bei der Planung des wichtigsten Kulturbauprojekts der zweiten Republik, dem Museumsquartier (Verhinderung Leseturm). (vgl. Kronsteiner, der Standard, 10.07.2019)



**Schnitt Mariahilfer Straße 1990
Höhe 77-79**

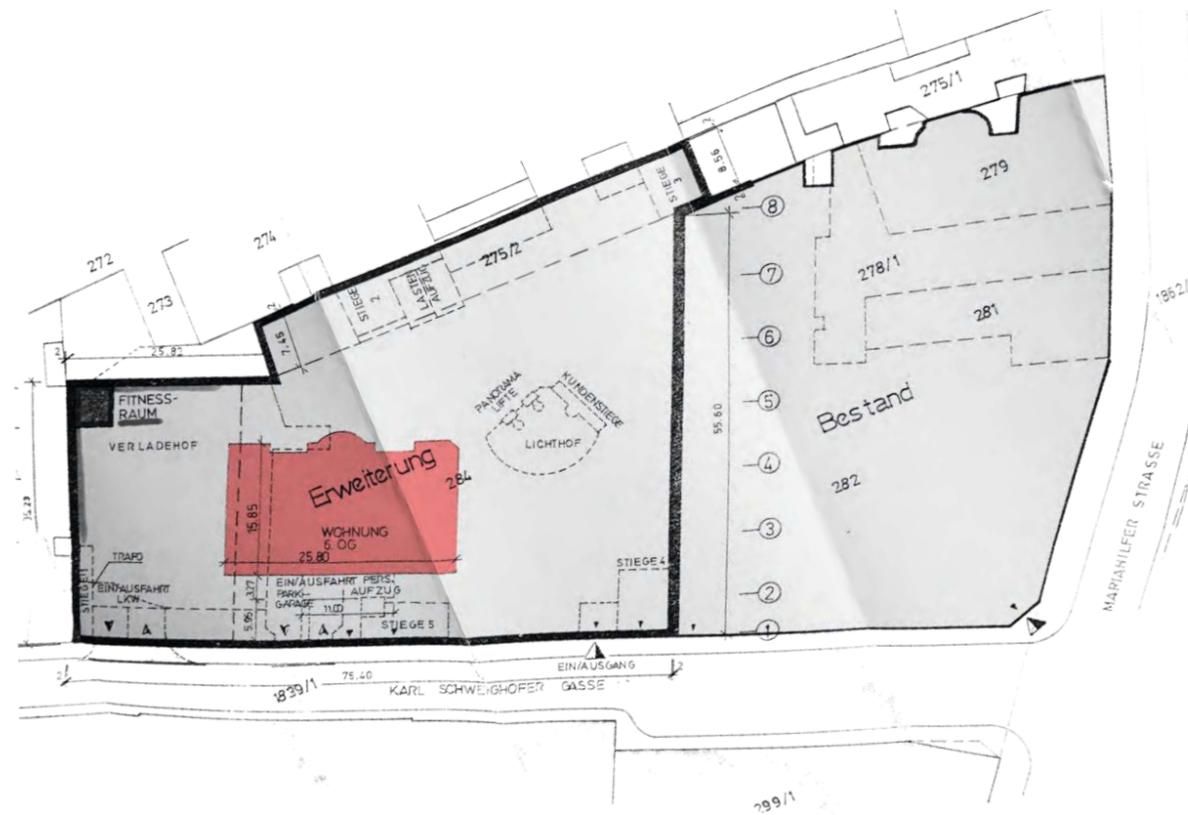
Shopping Mall Generali Center mit Terrasse
die U-Bahn Linie 3 ersetzt die Straßenbahn
die Gehsteige wurden verbreitert und Bäume ge-
pflanzt

Einkaufszentren

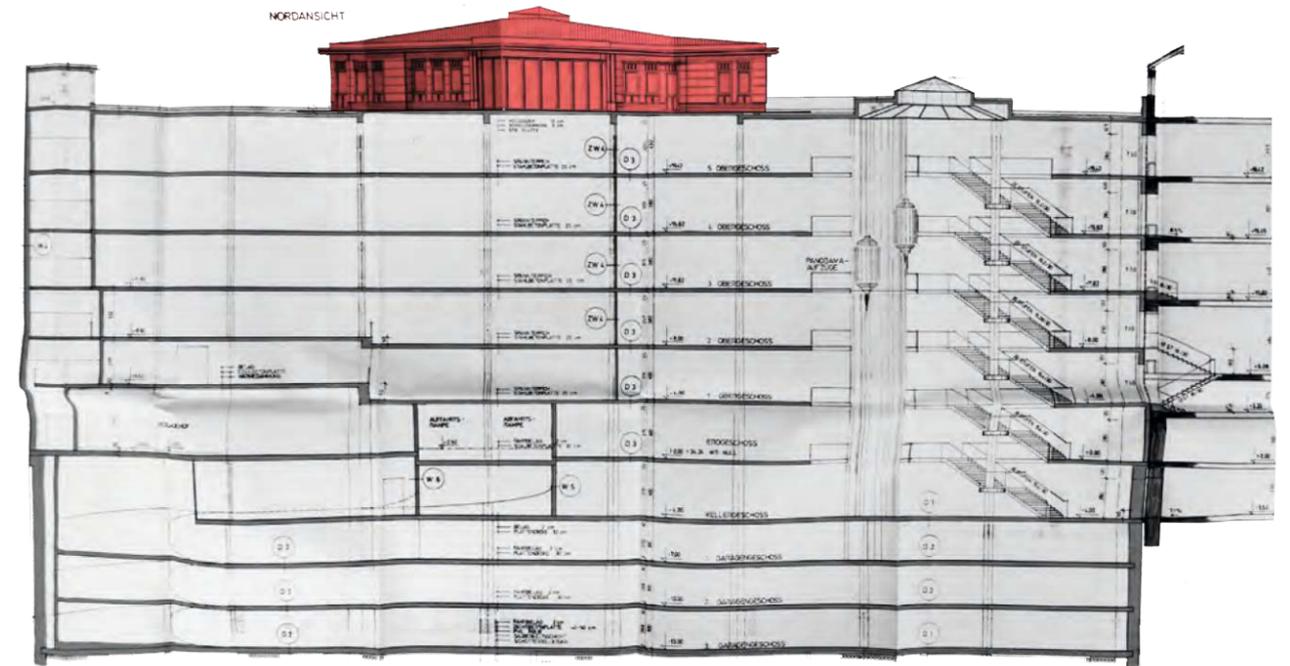


Einkaufszentren

- > 10.000m² Nutzfläche ■
- > 5.000m² Nutzfläche ■
- U-Bahn —
- Bus/Straßenbahn —

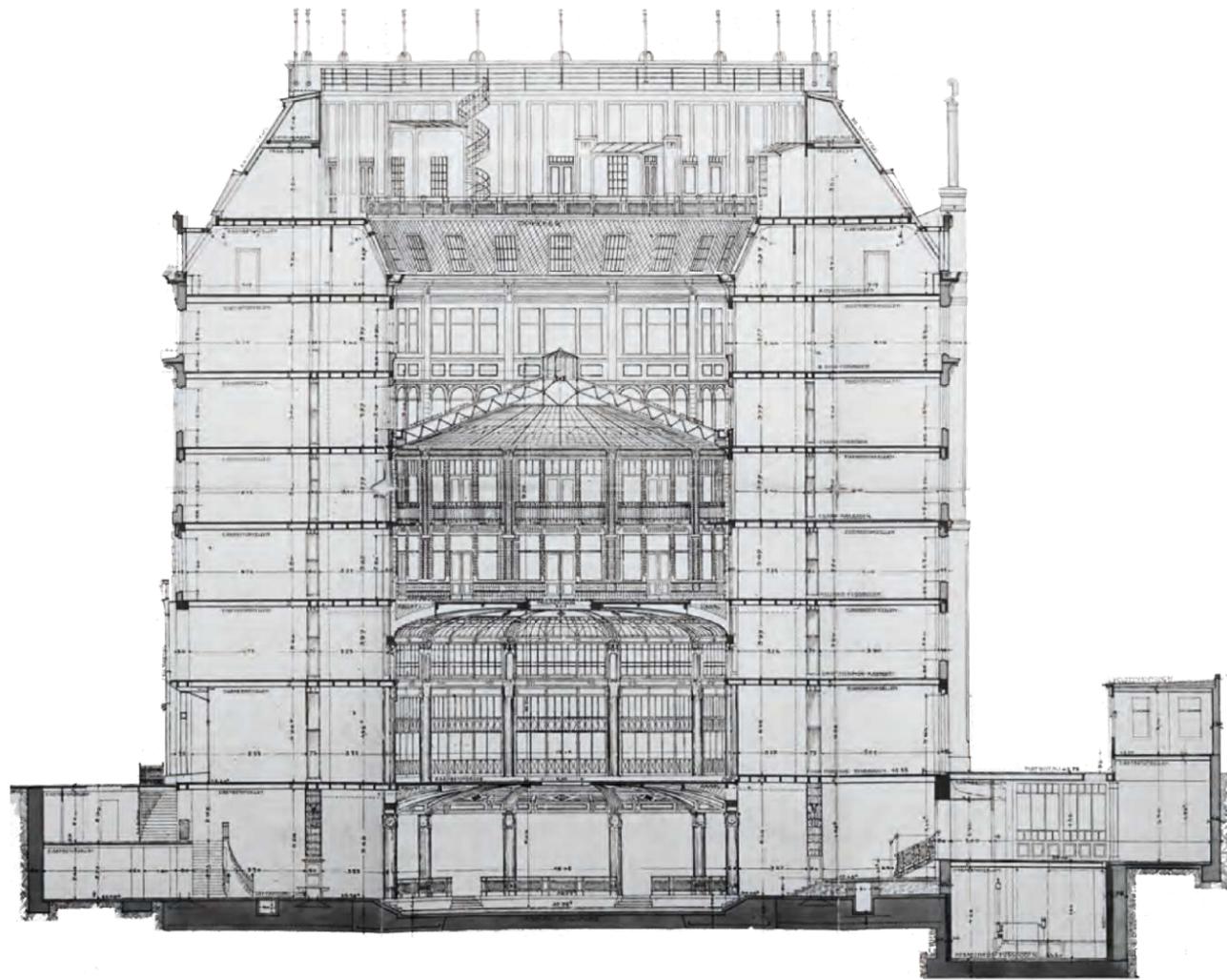


Lageplan - Leiner Zubau mit Penthouse 1994

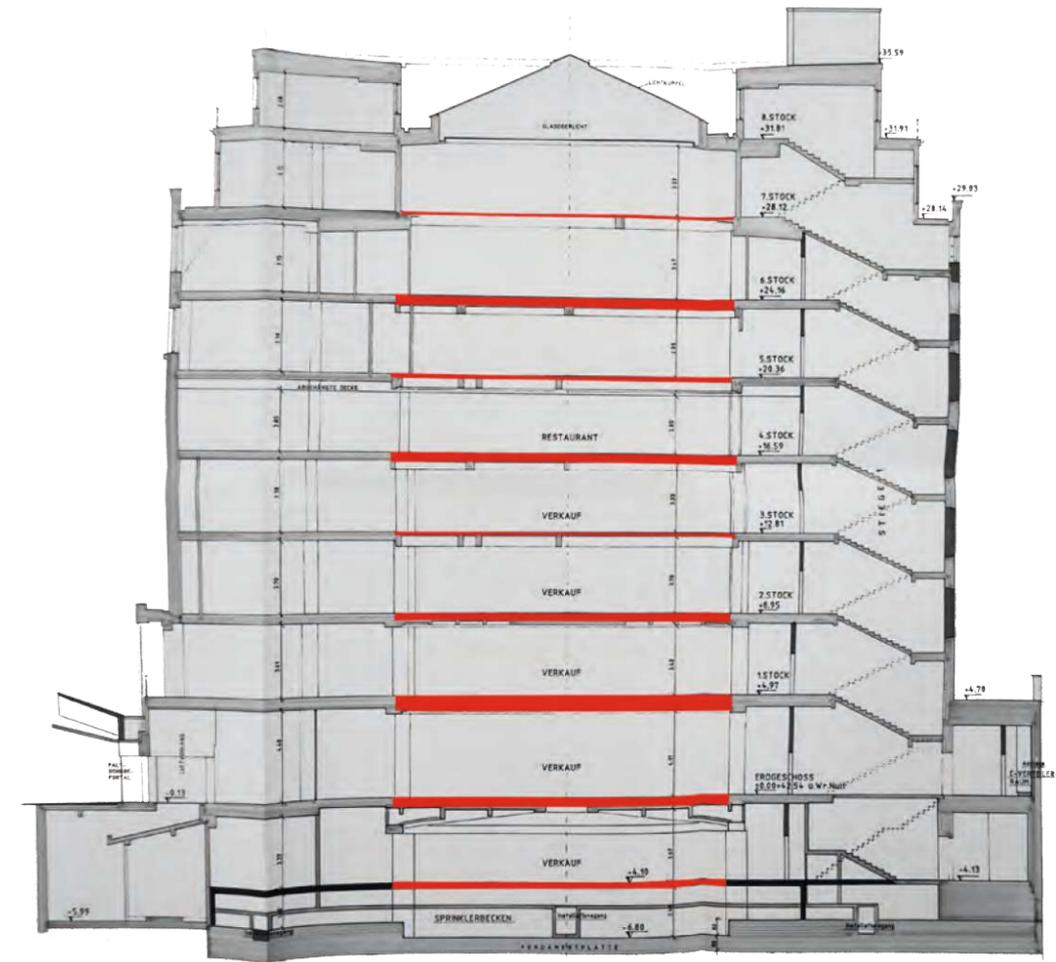


Schnitt - Leiner Zubau mit Penthouse 1994

das Kaufhaus als Sockel für das Penthouse des Eigentümers

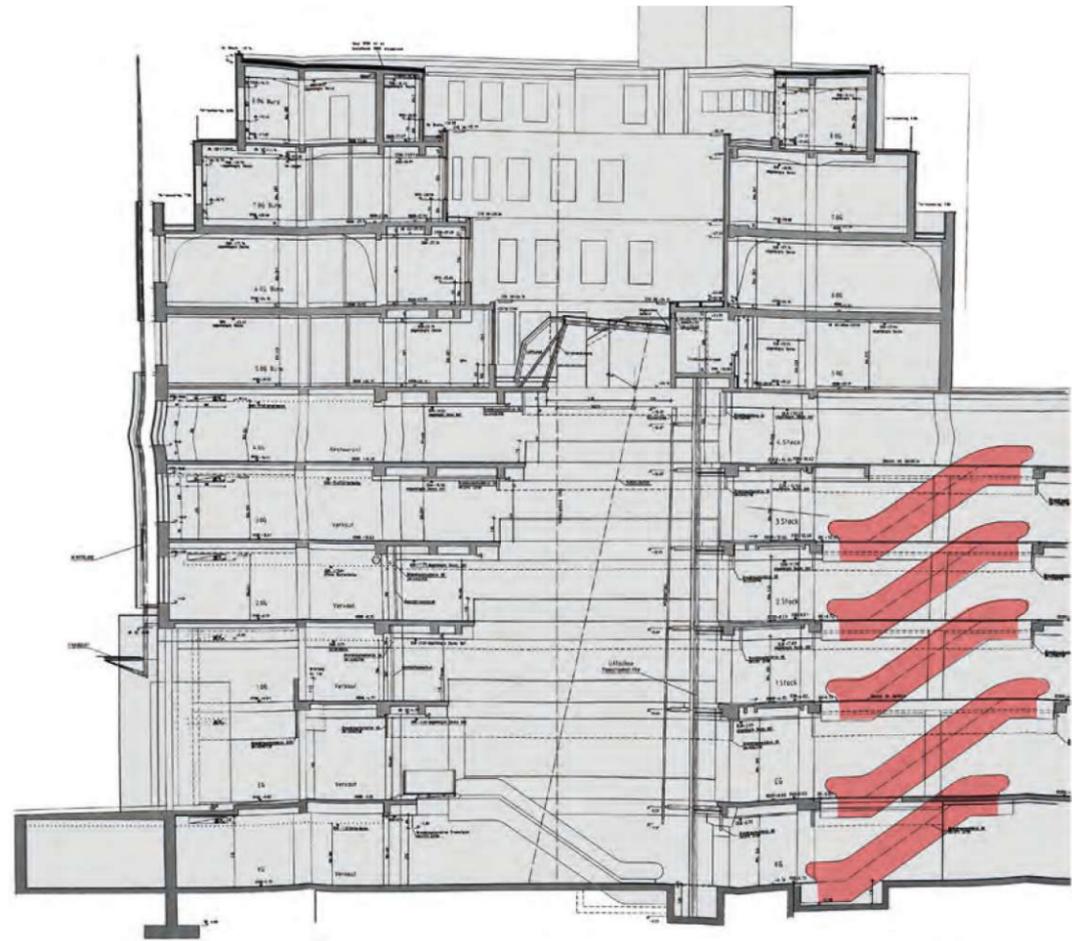


Schnitt - Mariahilfer Zentralpalast (Stafa) 1911



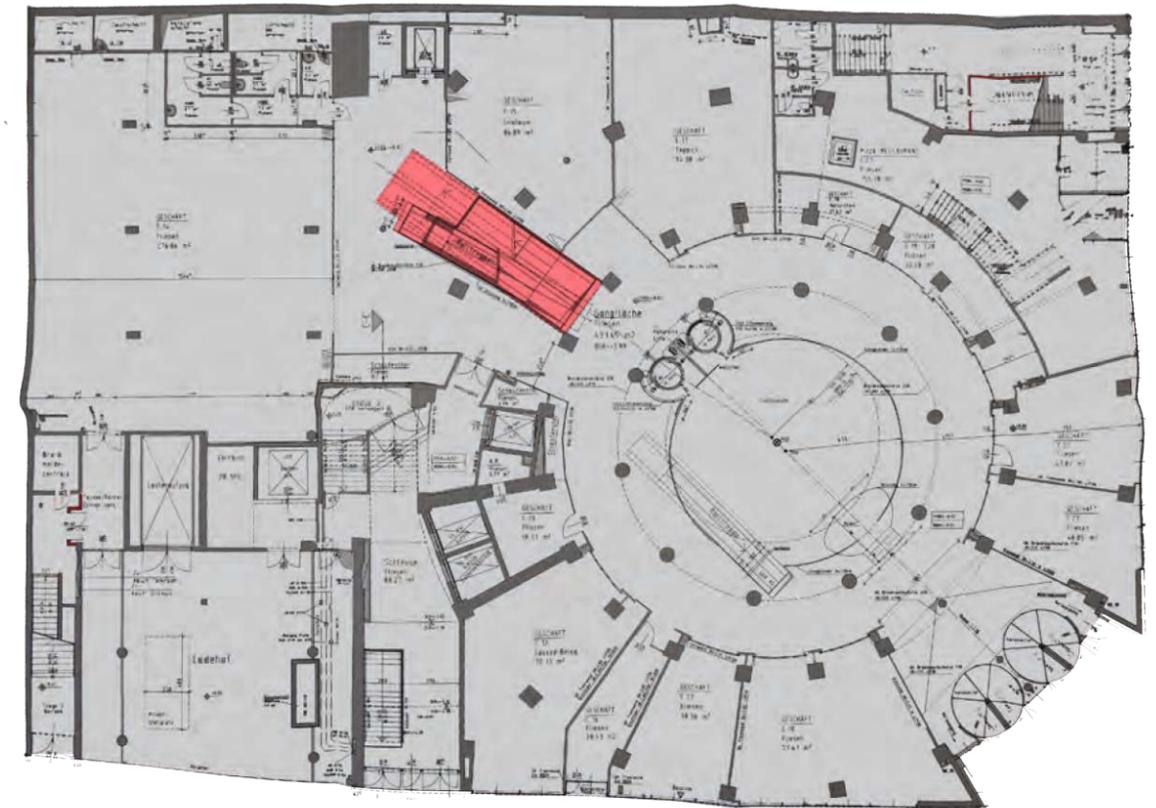
Schnitt - Stafa Flächenmaximum 1994

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



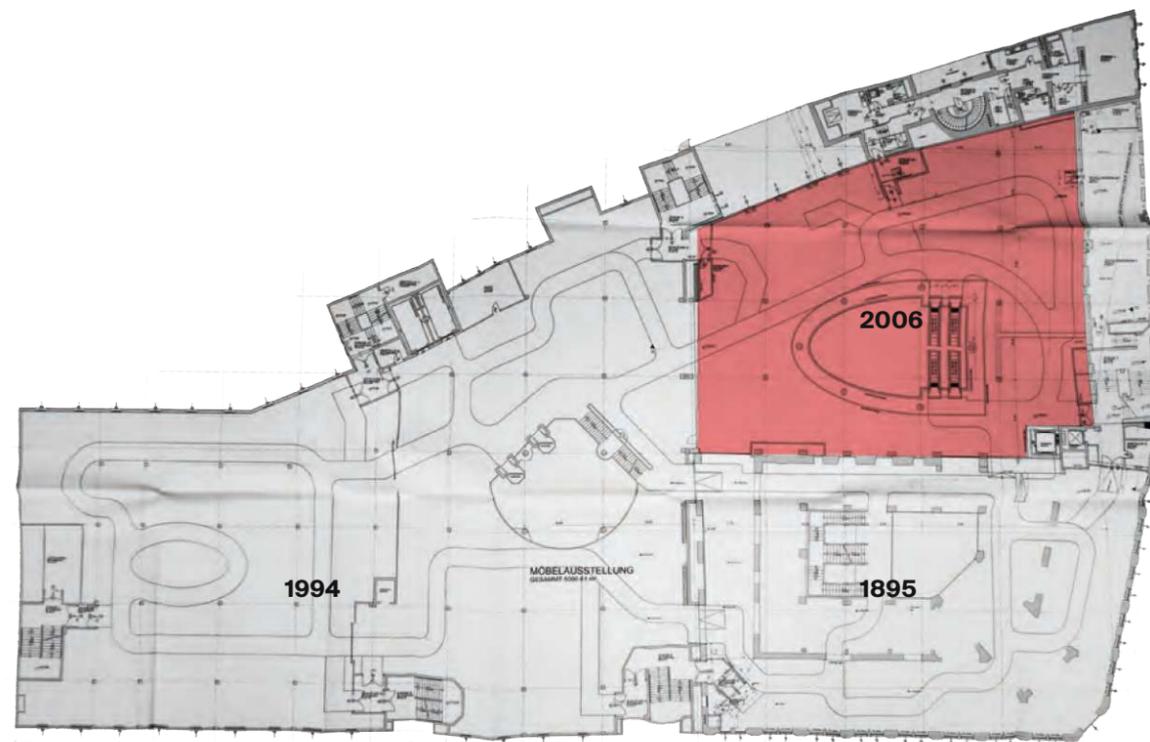
Schnitt - Stafa Vertical Mall 1998

ein erster Rückbau von Flächen wurde vorgenommen um das strau-
chelnde Einkaufszentrum attraktiver zu machen



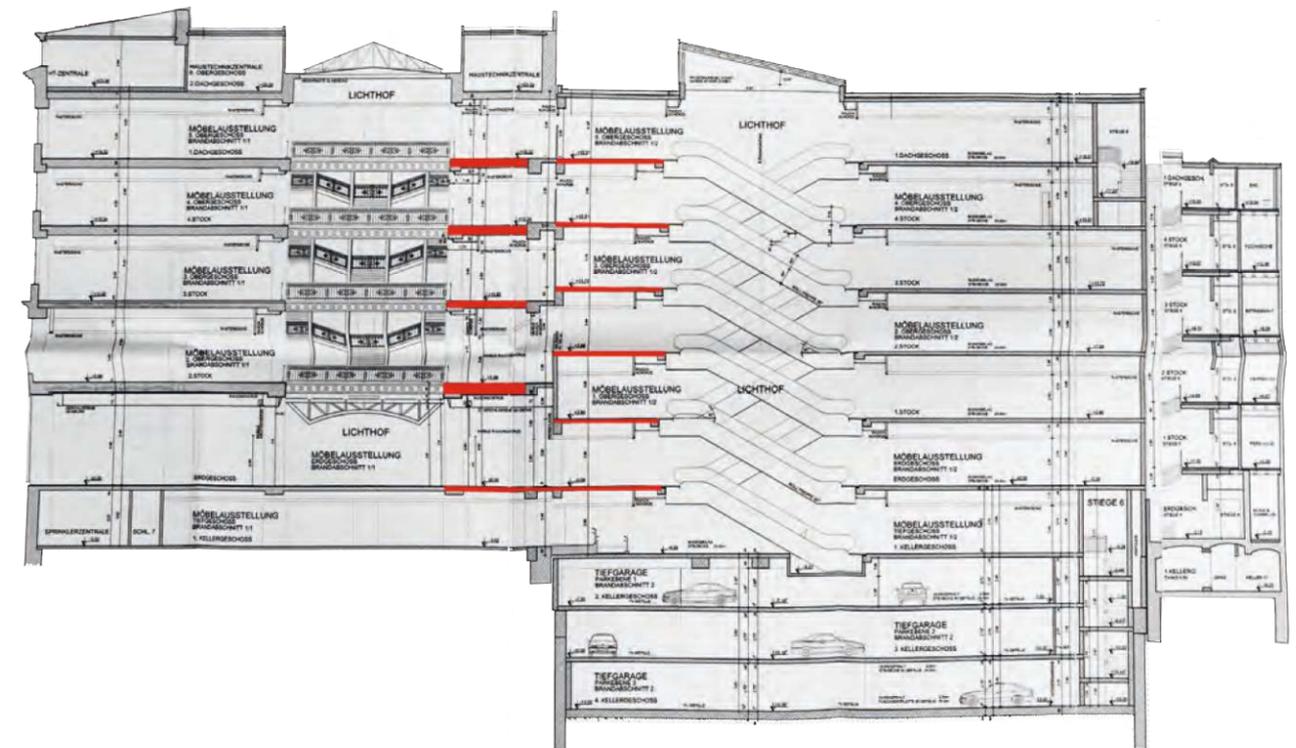
Grundriss EG - Stafa Vertical Mall 1998

mittels Rolltreppen wurde versucht die KundInnen bis in die schlecht
frequentierten oberen Stockwerke zu bringen



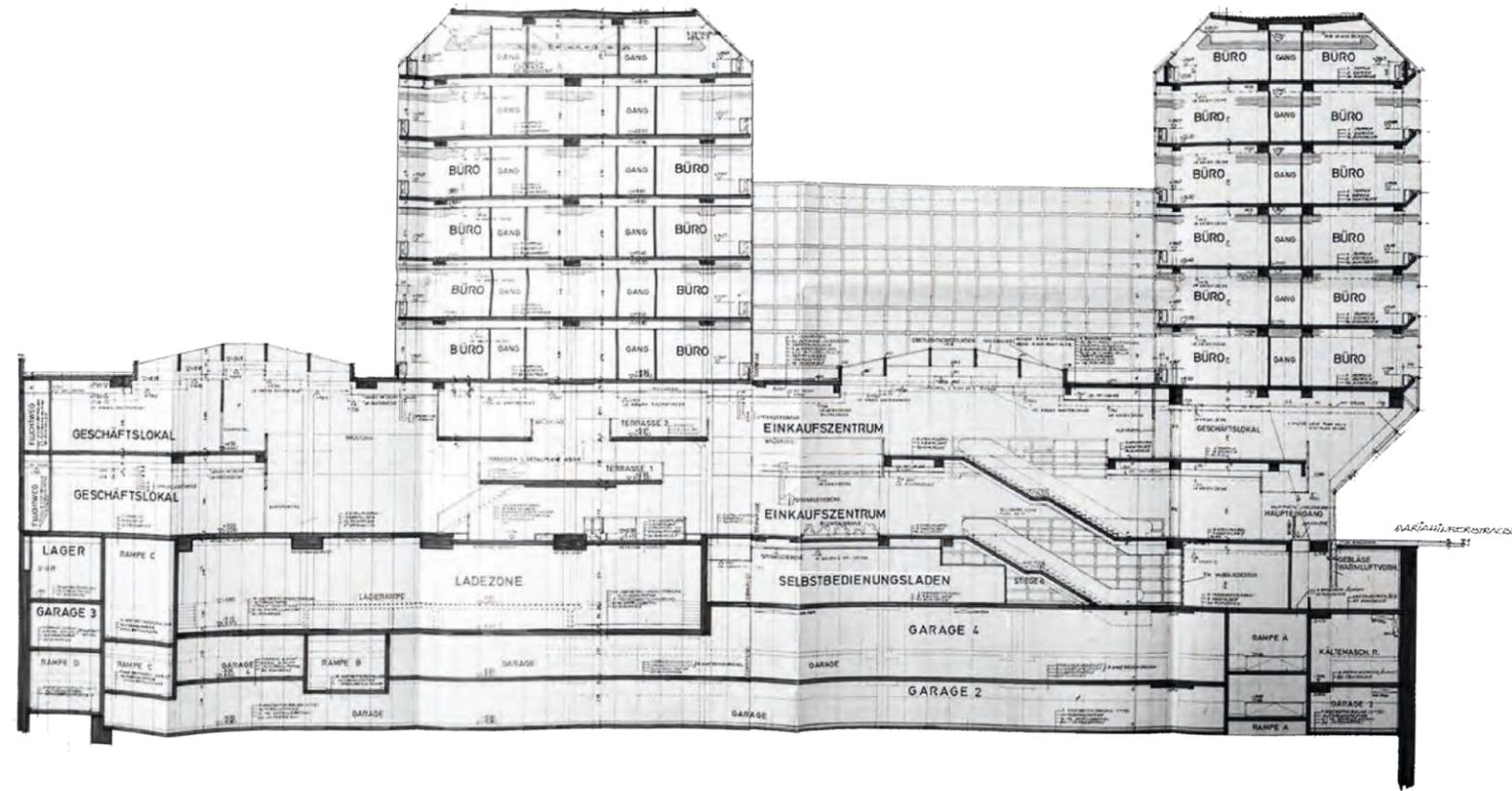
Grundriss Leiner Flächenmaximum 2006

die letzte bis dato nur umgebaute Erweiterung musste 2006 einem Neubau weichen

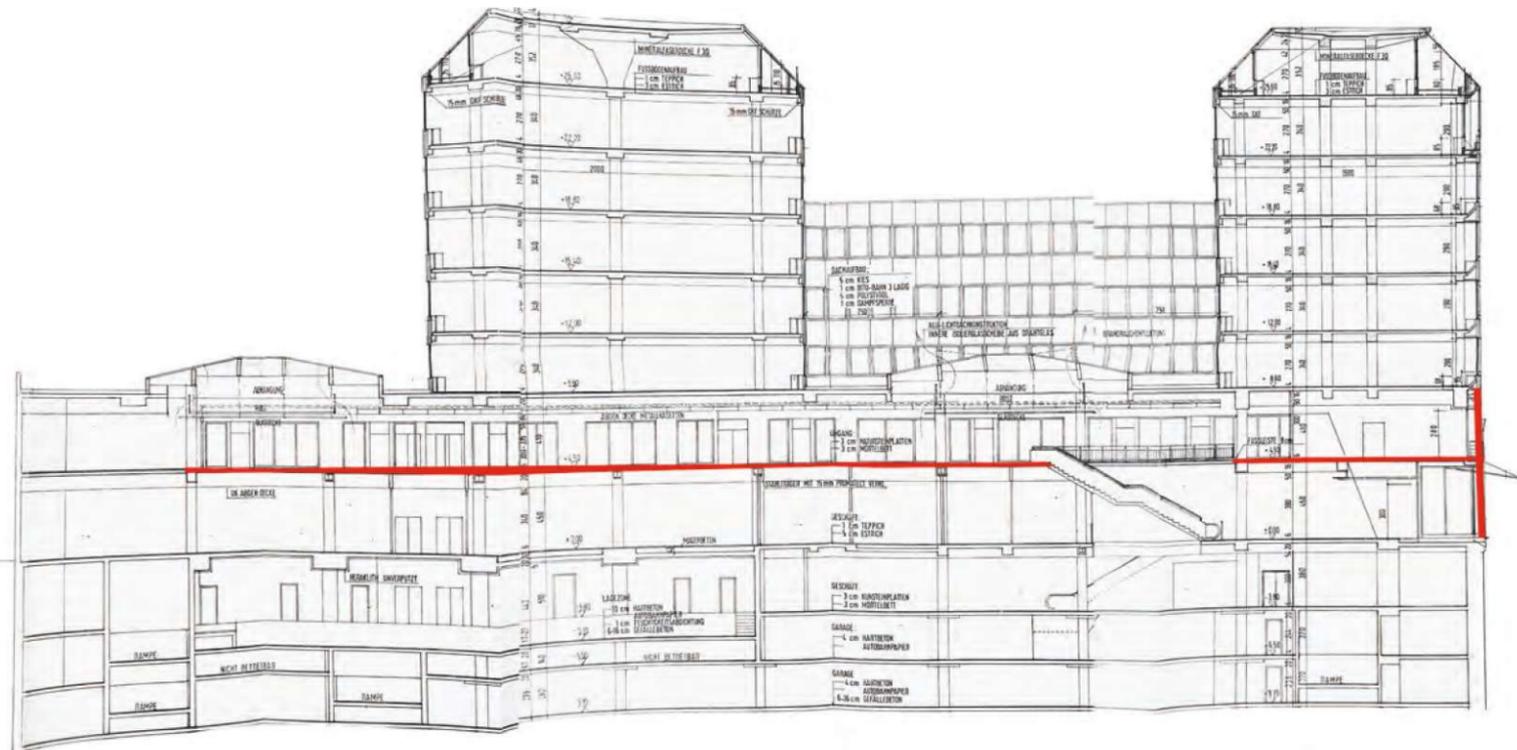


Flächenmaximum Leiner Zubau 2006

um die maximale Gebäudehöhe komplett auszunutzen, wurde im Vergleich zum Bau von 1895 ein weiteres Geschöß untergebracht



Schnitt - Generali Center 1974

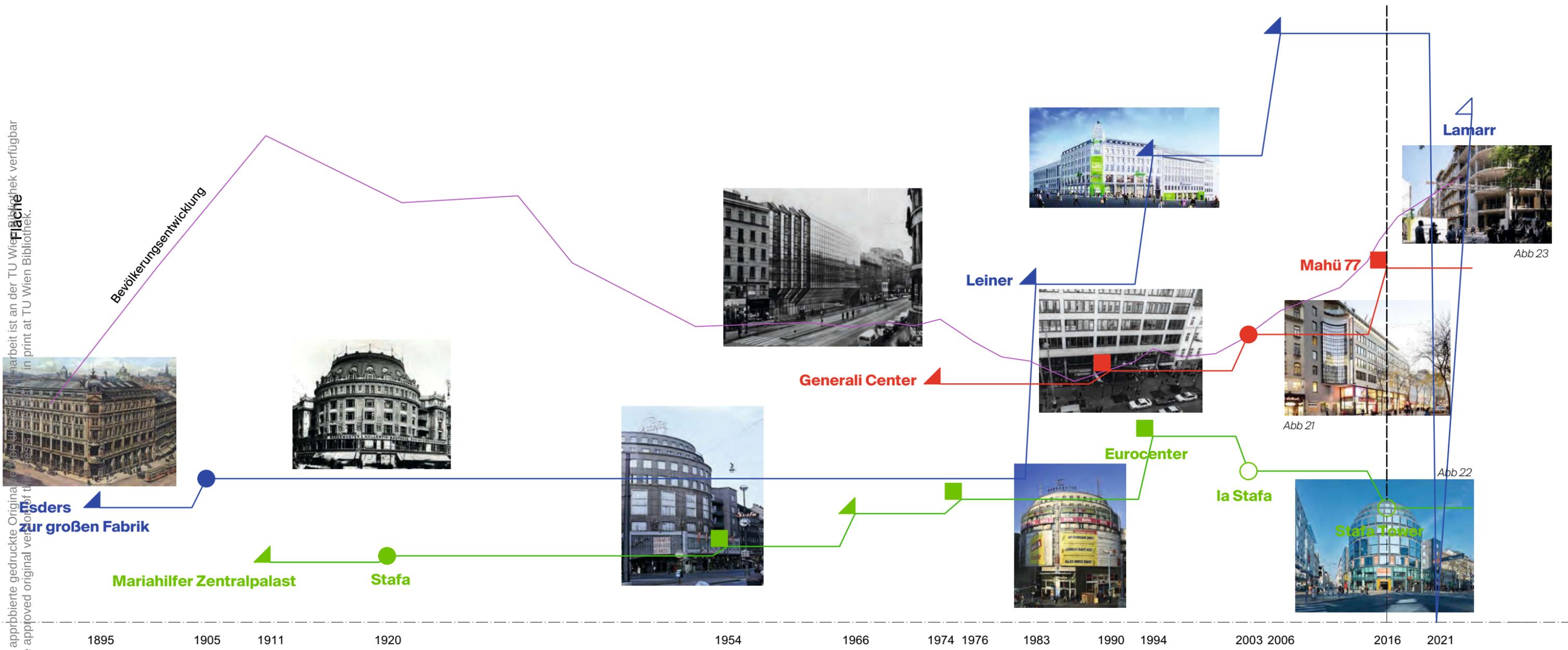


Schnitt - Generali Center 1990

das Gebäude rückt bis an die Grundgrenze
die Split-Levels werden ausgeglichen

Fußgängerzone 2016

Die approbierte gedruckte Originalversion ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version is available at TU Wien Bibliothek



Neubau
 Umbau
 Ausbau

Abb 23

Abb 21

Abb 22

die Straße ist die Mall

*287 m² durchschnittliche Shop Größe
(größte Wiens)
beinahe 80% Filialflächenanteil
Mietpreise 50-150€
Ausgaben pro PassantIn 87€*

(Standort&Markt, Dokumentation Geschäftsstraßen Wien 2022)

2016 wurde die Mariahilfer Straße verkehrsberuhigt, abschnittsweise als Fußgängerzone und als Begegnungszone. Der Umbau umfasste die Nivellierung der Straße mit neuer Pflasterung und das Installieren von Sitzgelegenheiten. Die in den 1990er Jahren gepflanzten Bäume bilden nun ein Blätterdach über der Straße und sorgen für Schatten. Die Umbauphase der Straße nutzten sowohl das Generali Center als auch das Stafa für ihre eigene tiefgreifende Transformation. Sie haben nicht ausreichend Fläche zulegen können, um als eigenständige Einkaufszentren rentabel zu sein. Hatte das Stafa aufgrund seiner Höhe Probleme, die KonsumentInnen in die oberen Stockwerke zu bringen, so war beim Generali Center die Gebäudetiefe und der fehlende Umsatz der Mieter für das Ende der Mall ausschlaggebend.

Auf diesen Umstand reagierten die Eigentümer bei beiden Gebäuden mit dem gleichen Umbau-Prinzip: Jedes Geschäft wird nun direkt von der Straße aus betreten. Damit fallen die nicht renditebringenden Erschließungsflächen im inneren des Gebäudes weg und die einzelnen Geschäfte sind auf der Straße präsent.

„Die Straße ist jetzt die Mall“ beschrieb der CEO des für den Umbau am Generali Center verantwortlichen Architekturbüros, ATP Architekten, treffend. Die Geschosdecken der ehemaligen Mall wurden komplett geschlossen, Statt 26 Geschäften finden sich hier nun drei große. Sie nehmen jeweils ein ganzes Geschos ein und beanspruchen bis zu 3.000m² Verkaufsfläche. Zwei der Mieter sind internationale Diskonter, die von einem sehr hohen Warenumschlag, kaum Personalkosten und niedrigen Preisen leben. Hier reihen sich Kleiderständer an Kleiderständer über die komplette Gebäudetiefe, jeder Quadratmeter ist ausgenutzt.

Das Stafa reduzierte ebenfalls auf drei Geschäfte, die oberen sechs Geschos wurden allerdings zum Hotel umgebaut. Um die notwendige Belichtung zu ermöglichen, mussten dafür zwei Lichthöfe in die Bestandsstruktur geschnitten werden. Hotels scheinen derzeit für Investoren eine gute Alternative zum schwächelnden Einzelhandel zu sein, drei weitere große Einkaufshäuser an der Mariahilfer Straße werden in naher Zukunft Nächtigungsmöglichkeiten integriert haben (Peek & Cloppenburg, Ikea, Lamarr).

„Es hat von außen schlimm ausgesehen, und die Raumwirkung war auch nicht gegeben. Als ich da reinging, dachte ich mir: Oh mein Gott, zum Glück können wir etwas Neues machen.“

- Architektin Ellen van Loom über das Möbelhaus Leiner, Interview die Presse, 20.07.2021

Das Möbelhaus Leiner (ehemals Esders) wurde 2021 abgerissen, um einem Neubau für das Warenhaus Lamarr Platz zu machen. Neuer Eigentümer und Bauherr: Signa, Planung: OMA. Der maximale Flächenausbau in den Zubauten von 1994 und 2006 dürfte dem historischen Gebäude zum Verhängnis geworden sein. Um die erlaubte Bauhöhe maximal ausnutzen zu können, wurde in den Zubauten von 1994 und 2006 im Vergleich zum Bau von 1895 ein Geschoß mehr untergebracht. Daraus entstanden Niveausprünge zwischen den einzelnen Bauteilen. Jeder Niveausprung bedeutet jedoch Umsatzeinbußen, da Waren und Konsumentinnen möglichst reibungslos in Bewegung gehalten werden müssen. Dabei war die historische Struktur mit ihren Stützen, Unterzügen und Geschoßdecken wie die meisten anderen Kaufhäuser sehr flexibel in der Raumkonfiguration. Ein Neubau für das Kaufhaus Lamarr gab zudem die Möglichkeit, die Tiefgarage bis unter den nun demolierten Bau des ehemaligen Esders von 1895 zu erweitern.



Abb 25 Dachterrasse Ikea

In der Bewerbung des neuen Warenhauses spielt der öffentliche Raum eine große Rolle. So treten der öffentlich zugängliche Dachpark und die öffentliche Sackgasse stark in den Vordergrund. Auch der 2021 eröffnete Ikea am Westbahnhof hat intensiv mit seiner frei zugänglichen Dachterrasse geworben und im Gegensatz zum ehemaligen Möbelgeschäft Leiner wird hier keine Couch direkt aus dem Geschäft mitgenommen. Die gekauften Möbel werden nach Hause geliefert, Tiefgarage und damit Autozufahrt gibt es beim innerstädtischen Ikea keine mehr.

Mit Stand Mai 2024 steht die Baustelle des geplanten Warenhauses Lamarr (ehemals Leiner und Esders) seit knapp fünf Monaten still. Sie ist Mahnmal für ein Geschäftsmodell, das ausschließlich auf die maximale Verwertung des städtischen Grunds abzielt. Dabei ist lediglich der Wert der Immobilie relevant, die Funktion zweitrangig.

Da mit Einzelhandelsflächen die höchsten Mieteinnahmen lukriert werden können und der Wert einer Immobilie vorrangig von den prognostizierten Mieten abhängt, fokussierte sich die Signa Gruppe um den österreichischen Investor Rene Benko auf große Kaufhausimmobilien in den Innenstädten. Sie kauften strauchelnde Einzelhandelsfirmen wie zum Beispiel das Möbelhaus Leiner, trennten das operative Geschäft von der Immobilie und hoben die Mieten, um auf dem Papier eine Wertsteigerung zu erzielen. Anschließend konnten diese Gebäude wieder mit höheren Krediten belastet werden, um neue Bauvorhaben zu starten. Dass der Handel die hohen Mieten auf Dauer nicht finanzieren kann, spielte für die kurzfristigen Investments keine Rolle. Mit der Insolvenz von Signa im November 2023 mussten einige Kaufhäuser geschlossen und Baustellen stillgelegt werden. So auch die Baustelle des Lamarr.

Das Gebäude ist zu ca. 40% fertiggestellt, sichtbar ist der Rohbau mit Stützen und Geschoßdecken. Die Fertigstellung war für Herbst 2025 geplant, bis dato ist unklar, was mit dem Haus passieren wird. Doch der jetzige Zustand bietet Raum für eine Debatte darüber, welche alternativen Nutzungen an so einem Standort möglich und wünschenswert sind.

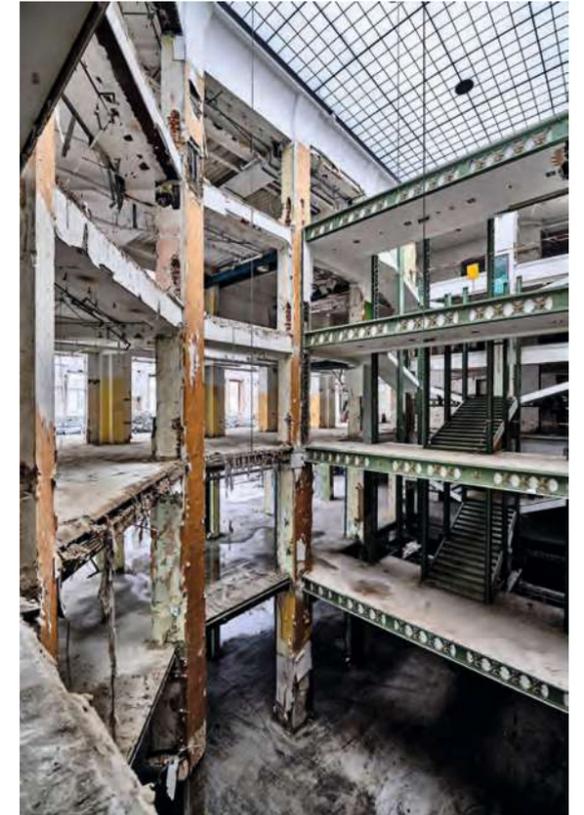
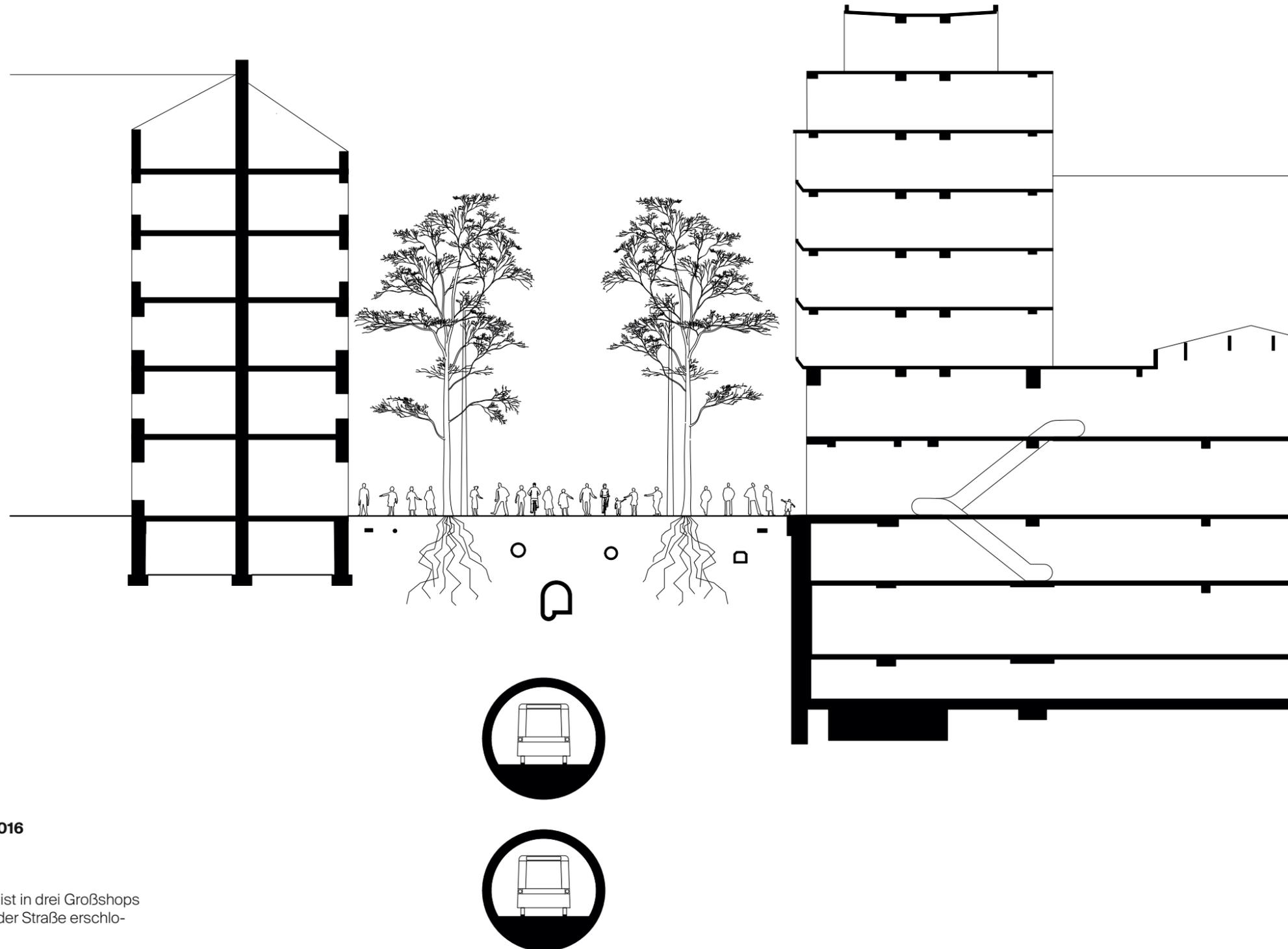
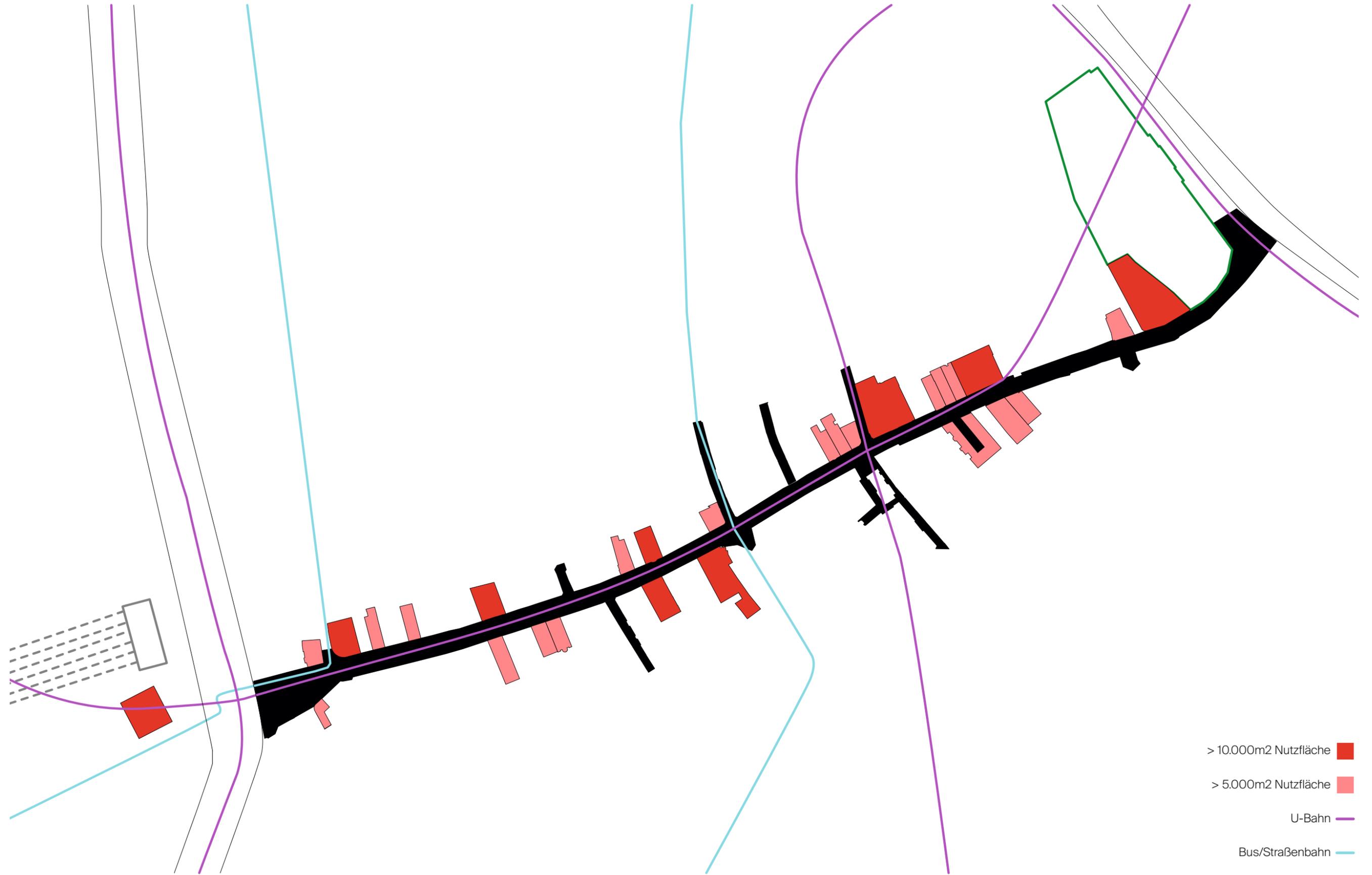


Abb 26 Abriss Lichthof Leiner

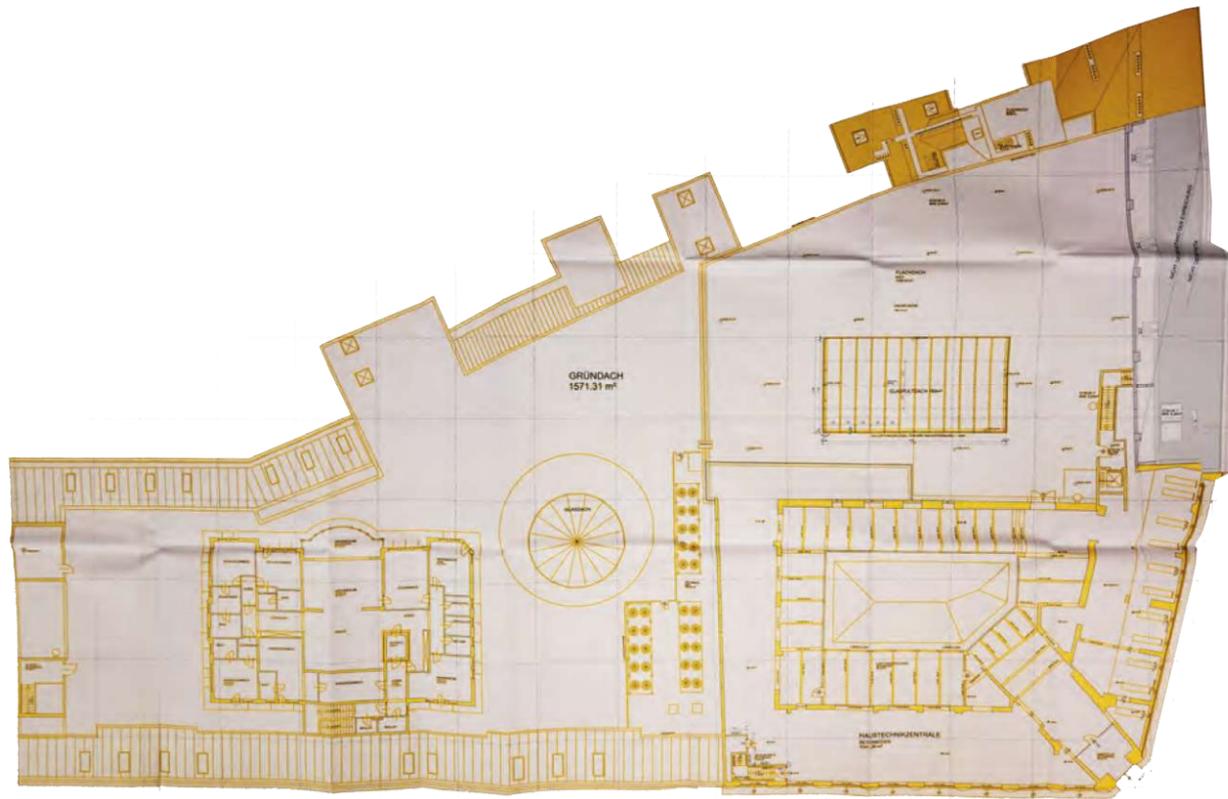


Schnitt Mariahilfer Straße 2016
Höhe 77-79

die Straße ist verkehrsberuhigt
das ehemalige Generali Center ist in drei Großshops
unterteilt, die jeweils direkt von der Straße erschlo-
ßen werden



- > 10.000m² Nutzfläche ■
- > 5.000m² Nutzfläche ■
- U-Bahn —
- Bus/Strassenbahn —



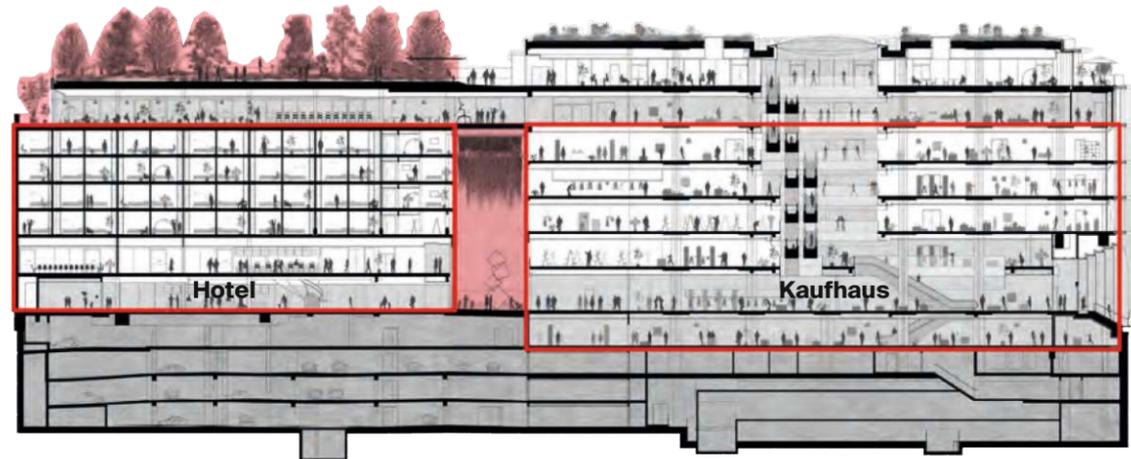
Abbruchplan 6.OG - Leiner 2021

lediglich der Denkmalgeschützte Trakt sowie die Tiefgarage bleiben bestehen



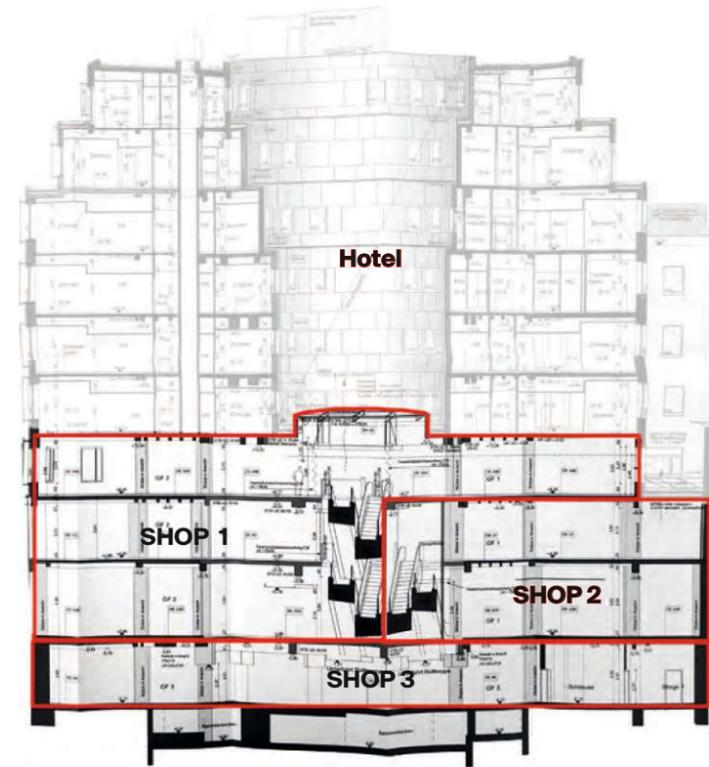
Grundriss EG - Lamarr Planstand 2019

Fokus auf den öffentlichen Raum:
Museumsquartier, Galerie Garten und Dachterrasse
Beschriftungen des Architekturbüros OMA



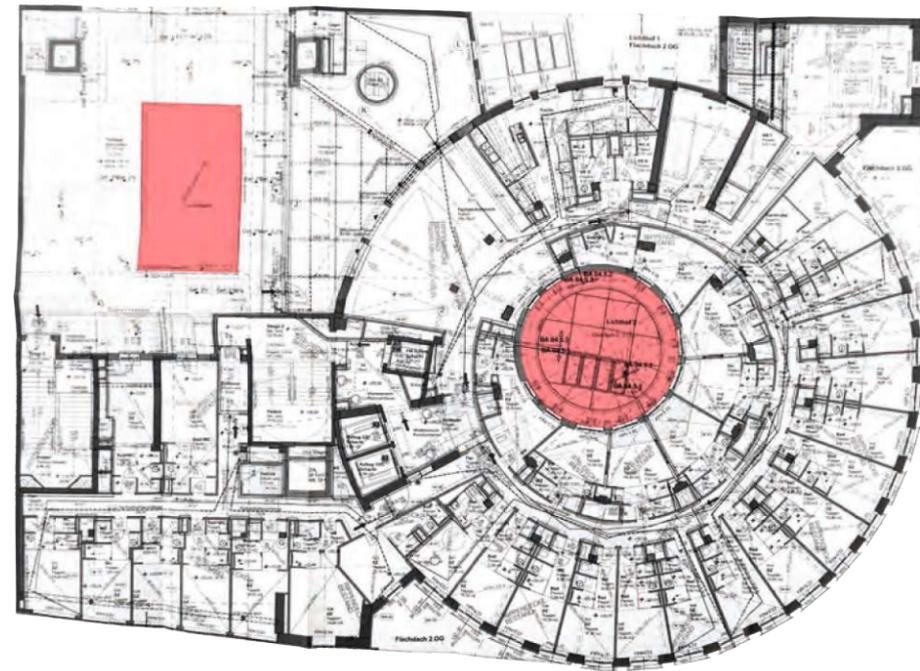
Schnitt - Lamarr Planstand 2019

Zweiteilung des Volumens in Hotel und Kaufhaus
konsumfreie Räume werden hervorgehoben



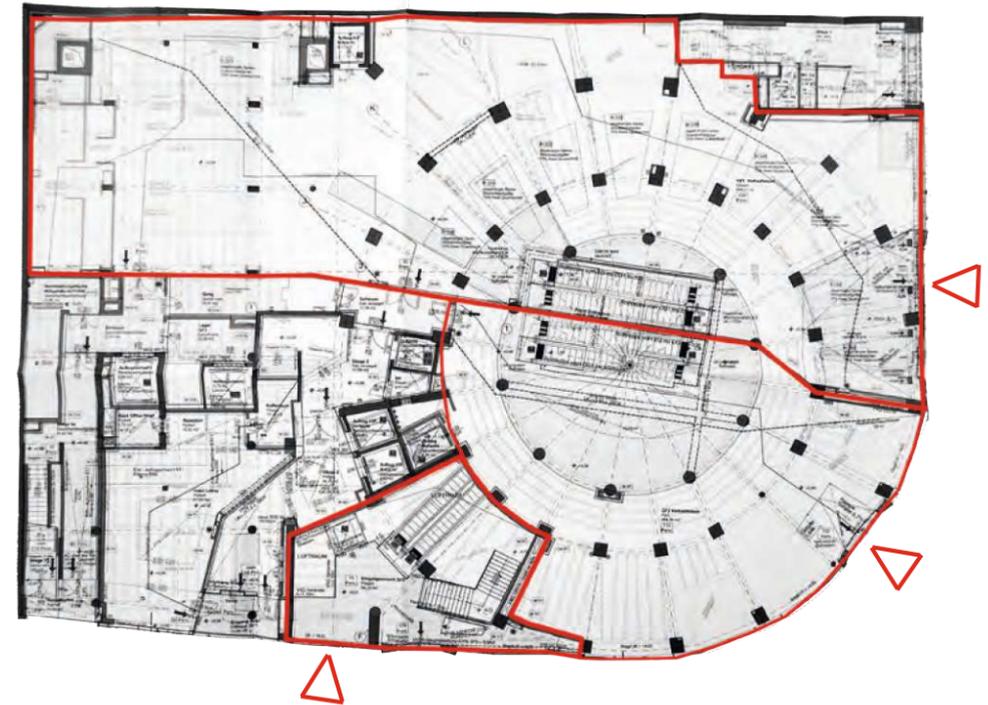
Schnitt - Stafa 2015

Sockel mit drei Großgeschäften
darüber sechs Geschoße Hotel



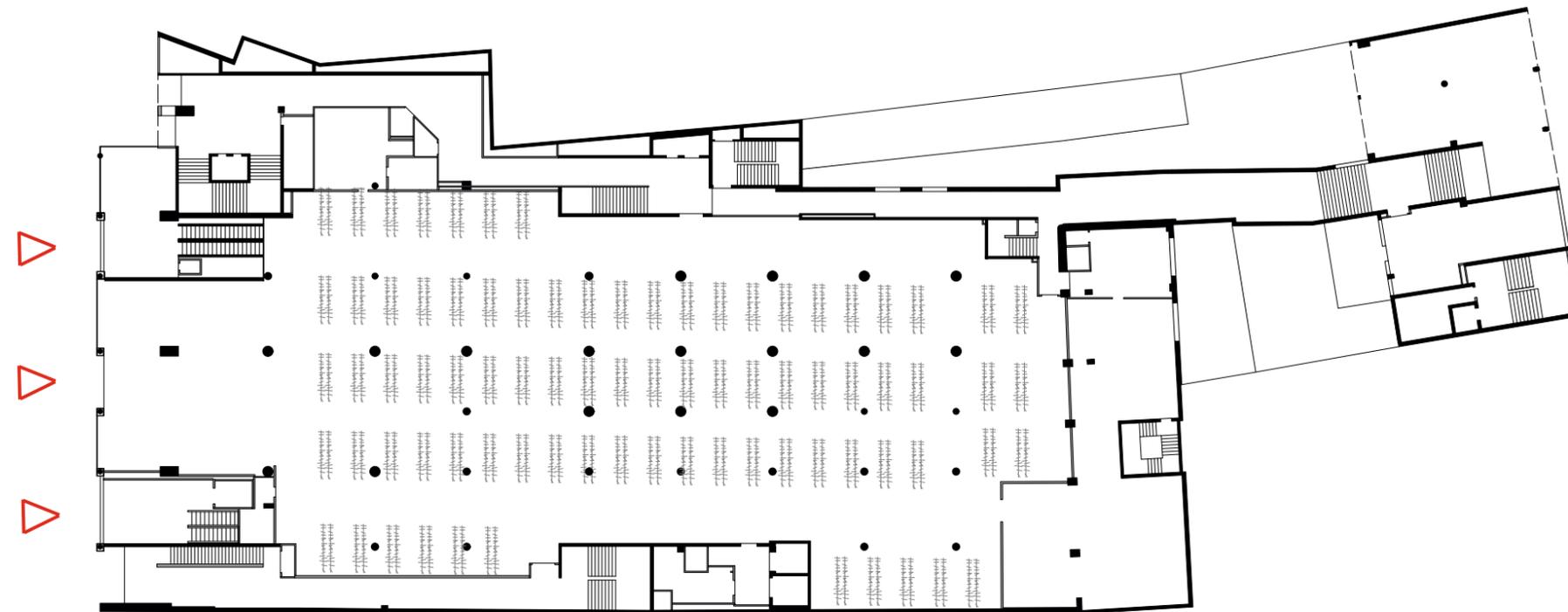
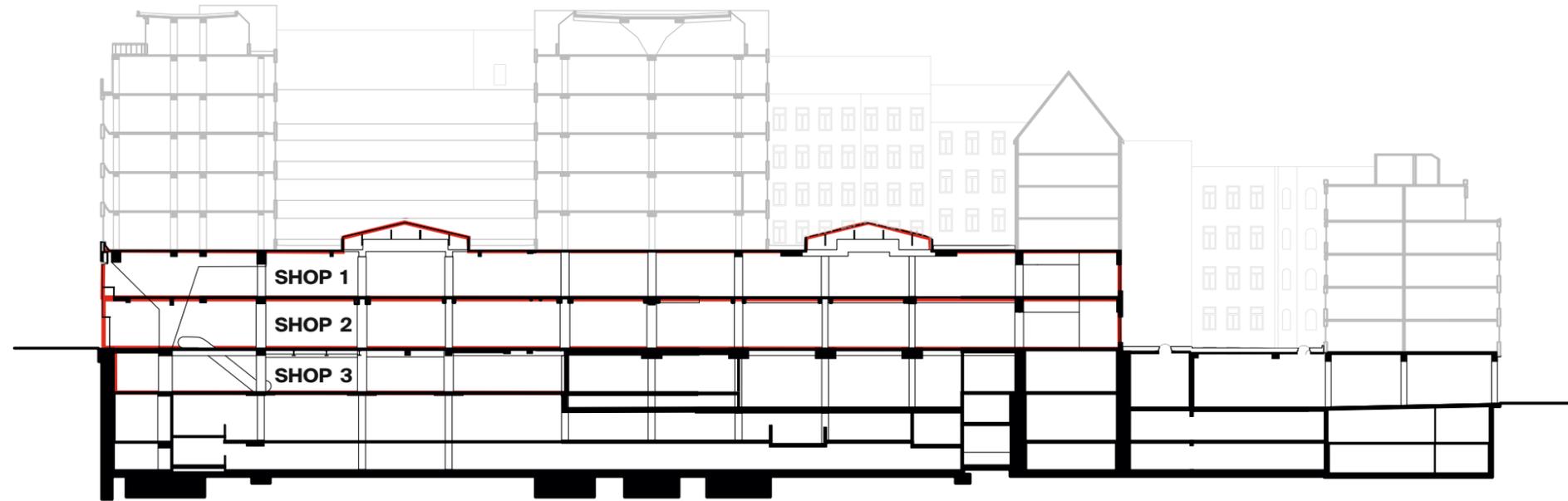
Grundriss 05 - Stafa 2015

für die notwendige Belichtung der Hotelgeschoße wurden zwei Lichthöfe in die Bestandsstruktur geschnitten



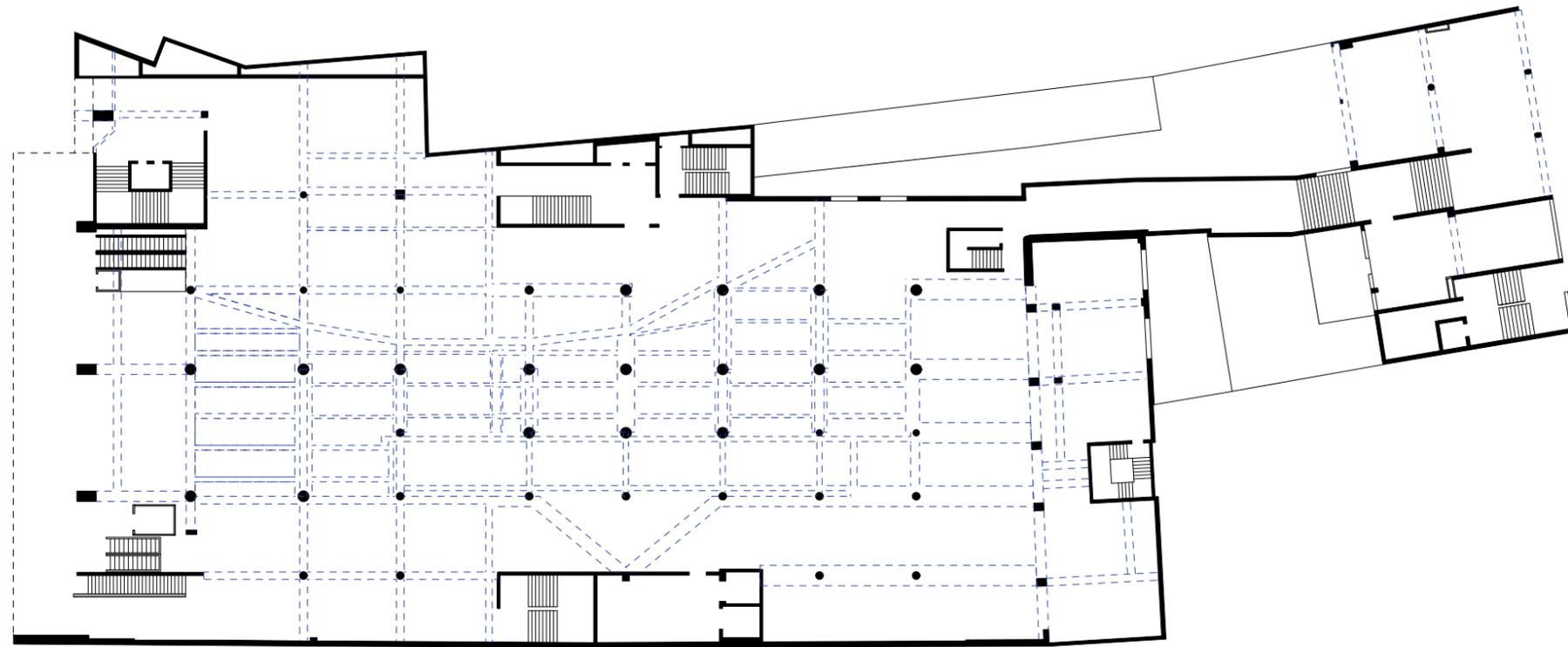
Grundriss EG - Stafa 2015

drei Großgeschäfte, separat von der Straße aus erschließbar



Mahü 77 (ehemals Generali Center) 2015

drei Großgeschäfte, separat von der Straße aus erschließbar
Geschoßdecken wurden geschlossen



Tragstruktur und Erschließungskerne Mahü 77 2015

Ausgangspunkt der Transformation

Die approbierte Version dieser Diplomarbeit ist über TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



Damen

60%

BIG LABELS
SMALL PRICES





Abb 28 SESC 24 de Maio mit verkehrsberuhigter Einkaufsstraße

Exkurs SESC 24 de Maio

vom Warenhaus zum Kulturzentrum - São Paulo, Brasilien

SESC (Serviço Social da Comércio, dt.: „Sozialer Dienst des Handels“) ist eine private Non-Profit Organisation, die 1946 von einer Gruppe Handelsunternehmen gegründet wurde. Ursprünglich war das Ziel, die Gesundheitsversorgung der Mitarbeitenden sicherzustellen. Mittlerweile betreibt die Organisation allein in São Paulo 35 soziale Zentren. Sie sind zugänglich für alle und bieten ein breites Programm mit Kultur-, Sport- Bildungs- und Gesundheits-Einrichtungen. Finanziert werden sie über Steuerabgaben aller brasilianischen Handelsunternehmen.

2017 eröffnete in São Paulo, Brasilien das SESC 24 de Maio. Gelegen an der Einkaufsstraße Rua 24 de Maio war in dem Gebäude ursprünglich das Warenhaus Mesbla untergebracht. Paulo Mendes da Rocha und MMBB-Architekten transformierten es in ein Kulturzentrum mit Theater, Kantine, Sporthalle, Ausstellungsräumen und Pool am Dach. Die sogenannte Convivencia ist das Herzstück jedes SESC-Zentrums, ein öffentliches Wohnzimmer, ein Aufenthaltsraum, den sich die Menschen frei aneignen können. Hier ist kein festes Programm vorgegeben, es gibt Plätze zum Ausruhen und Lesen, Tische zum Kartenspielen, lernen oder einfach Zusammensitzen sowie eine günstige, vollwertige Mahlzeit.



Abb 29 Warenhaus Mesbla

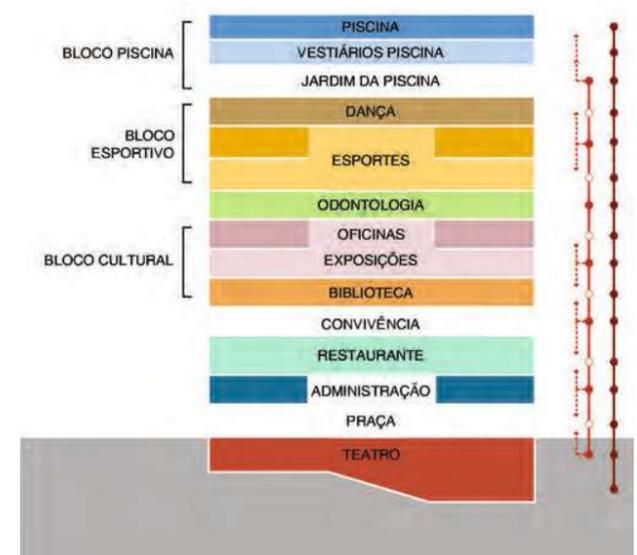
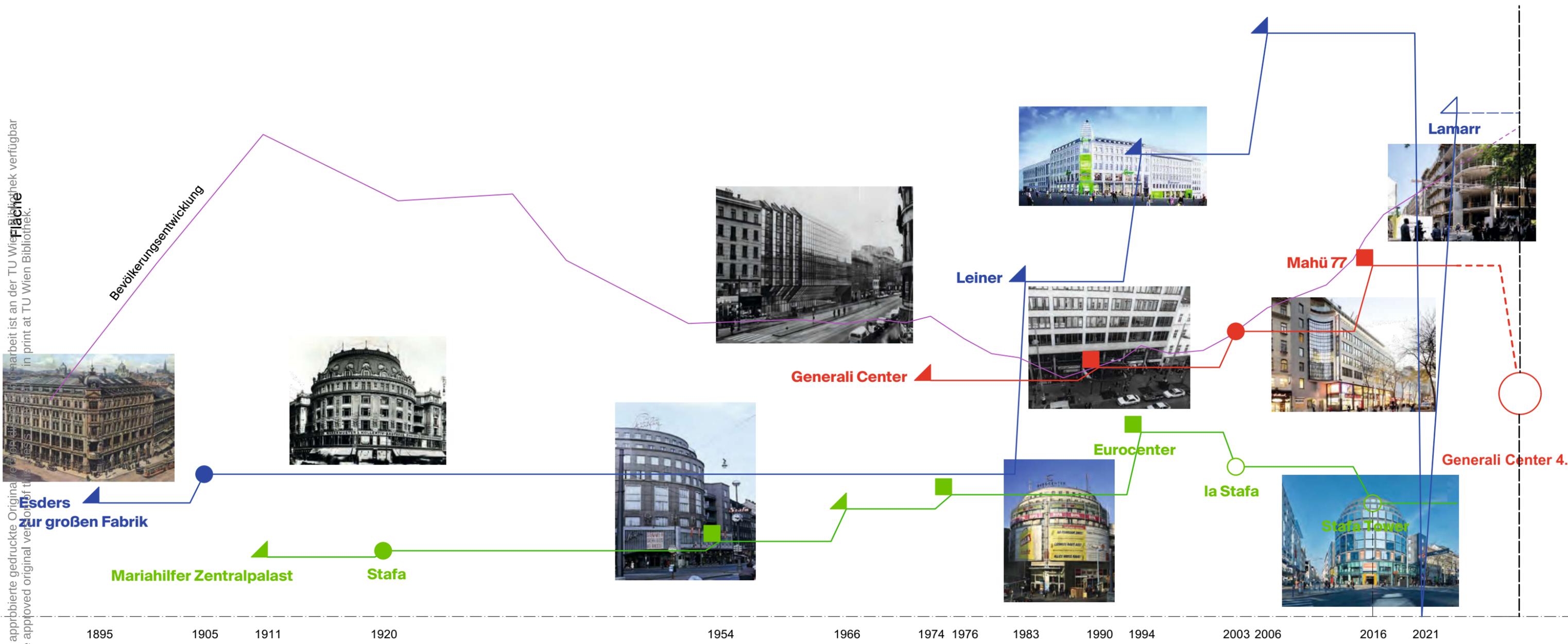


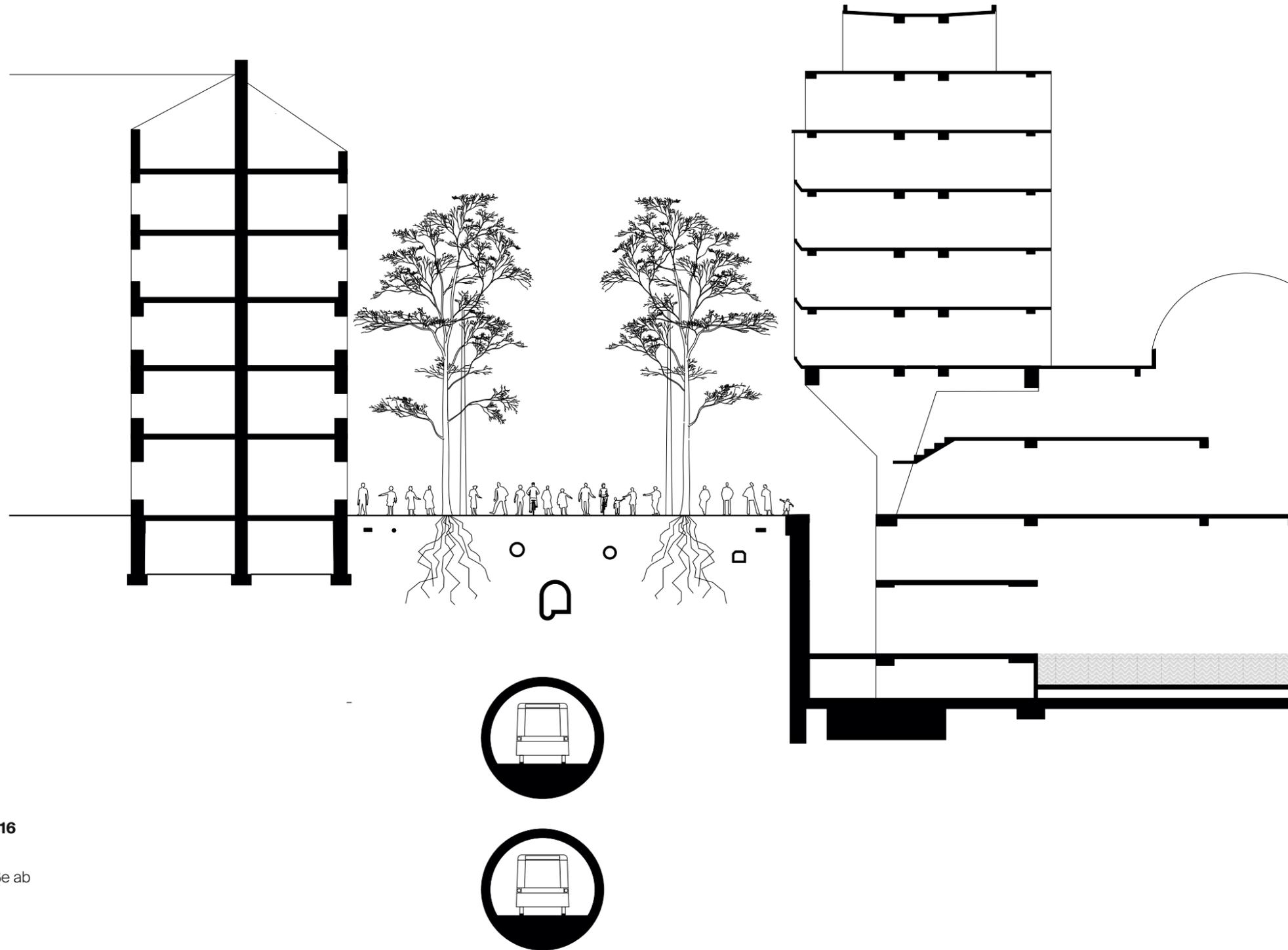
Abb 30 Programm SESC 24 de Maio

AFTER SHOPPING 2030

Die approbierte gedruckte Originalversion ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version is available at TU Wien Bibliothek



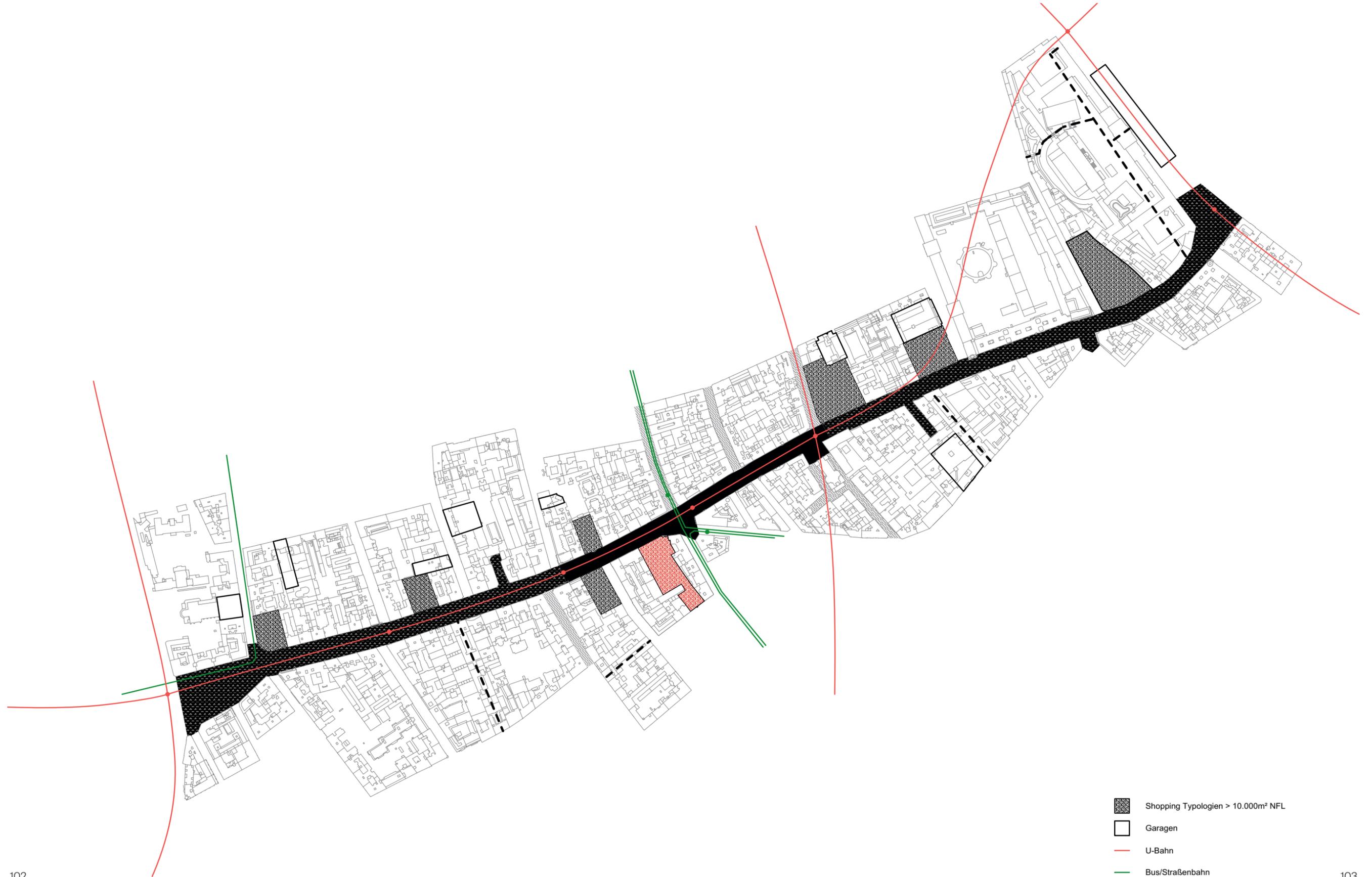
Neubau
 Umbau
 Ausbau



Schnitt Mariahilfer Straße 2016
Höhe 77-79

das Gebäude rückt von der Straße ab

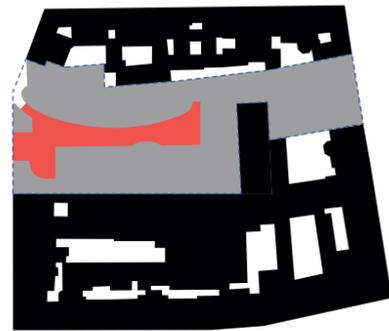
Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
 The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



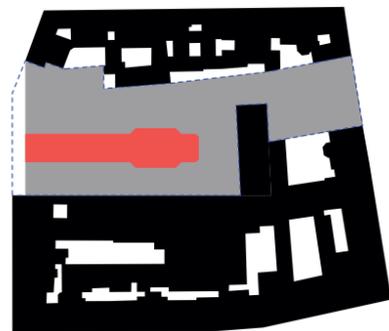
-  Shopping Typologien > 10.000m² NFL
-  Garagen
-  U-Bahn
-  Bus/Straßenbahn



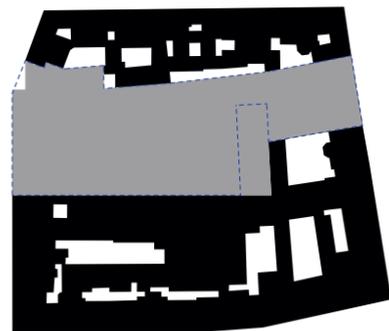
Die Applikation wurde gedruckt. Originalversion dieser Diplomarbeit ist in der Thesenbibliothek verfügbar.
The application was printed. Original version of this thesis is available in the Thesenbibliothek.



1974



1990



2015



2030

Verdichtung durch Rückbau

“Often treated as failure or loss, subtraction when accepted as part of an exchange can be growth. However, in failure, buildings can create their own alternative markets of durable spatial variables that can be managed and traded by citizens and cities rather than the global financial industry.”

– Keller Easterling, *Critical Spatial Practice 4: Subtraction*, Sternberg Press, 2014

Bis 2030 will Österreich seine Treibhausgasemissionen gegenüber 2005 um 36% reduzieren. (*mission2030: Die österreichische Klima- und Energiestrategie*)

2030 wird Wien voraussichtlich seinen Bevölkerungshöchststand von 1910 mit 2.083.630 Einwohner*innen übertroffen haben. (*statistik Austria, Bevölkerungsprognose, 2023*)

2030 fährt die U2 von Seestadt bis zum Matzleinsdorferplatz und bildet bei der Station Neubaugasse auf der Mariahilfer Straße mit der U3 ein wichtiges Linienkreuz, das den Norden, Süden, Westen und Osten Wiens miteinander verbindet.

Es ist davon auszugehen, dass damit die PassantInnen Frequenz auf der Straße weiterhin ansteigen wird. Gleichzeitig setzt der Onlinehandel und ein sich veränderndes Konsumverhalten dem stationären Einzelhandel stark zu und ein massenhafter Warenkonsum, wie er momentan stattfindet, lässt sich nicht mit den gesetzten Zielen zur Ressourcenschonung vereinbaren. Momentan gehen alternative Nutzungsvorschläge in Richtung Genusskonsum: Systemgastronomie, Snackshops und CBD-Läden drängen auf die Straße. Doch sobald die Marktlage sich ändert, ziehen sie sich genauso schnell wieder zurück, wie sie gekommen sind. An der Investorenruine Lamarr erkennt man, wie schnell große Lücken im Stadtraum entstehen können, wenn man das Feld jenen überlässt, deren Ziel der maximale Gewinn ist.

Im Fall von Mahü 77 (ehemals Generali Center) stellen die beiden Diskonter in den oberen Stockwerken die letzten Ausläufer eines massenhaften Warenkonsums dar. Ihr Konzept: Restbestände und Insolvenzmassen beliebter Marken und Geschäfte in großer Menge aufzukaufen und dementsprechend billig anzubieten. Räumliche Erfahrung und Schaufenster spielen dabei keine Rolle, lediglich die Quadratmeter Verkaufsfläche zählen. Kaum ein anderes Geschäftsmodell benötigt heute noch Flächen dieses Ausmaßes. Doch was passiert mit diesen Flächen, wenn sich die Entwicklung in Richtung weniger Warenkonsum weiterhin fortsetzt?

In dieser Arbeit wird die ehemalige Shopping Mall das Flagship einer neuen Typologie. Ein Haus als soziale Infrastruktur, das öffentliches Programm anbietet und neue Verbindungen in den Stadtraum schafft. Durch Rückbau werden räumliche Ressourcen freigesetzt, die kleinteilige Strukturen im dicht verbauten Stadtgebiet nicht bereitstellen können. Sport, Kultur, Bildung, Nahversorgung und Soziales verdichten sich hier zu einem hybriden Baustein. Ein Haus für Alle als Zeichen einer Stadtgemeinschaft jenseits von Konsum und maximaler Rendite.

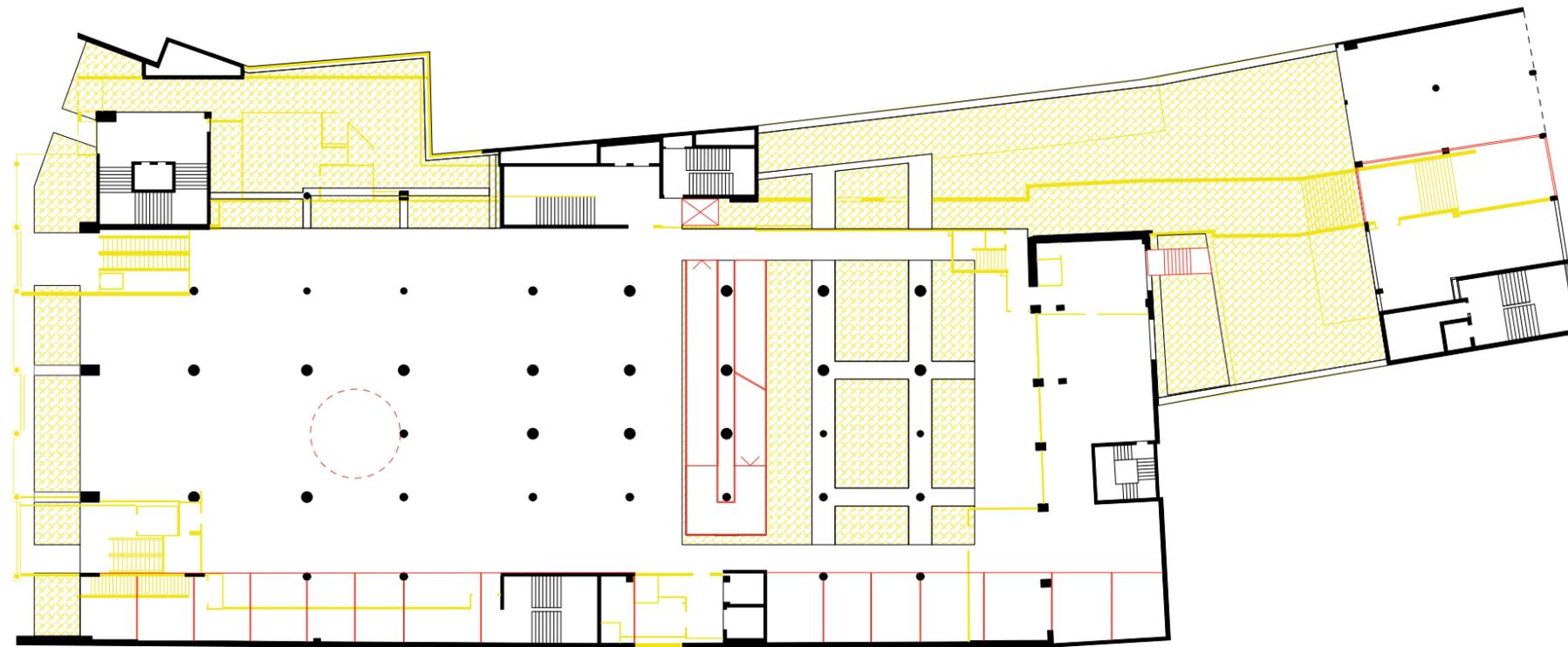
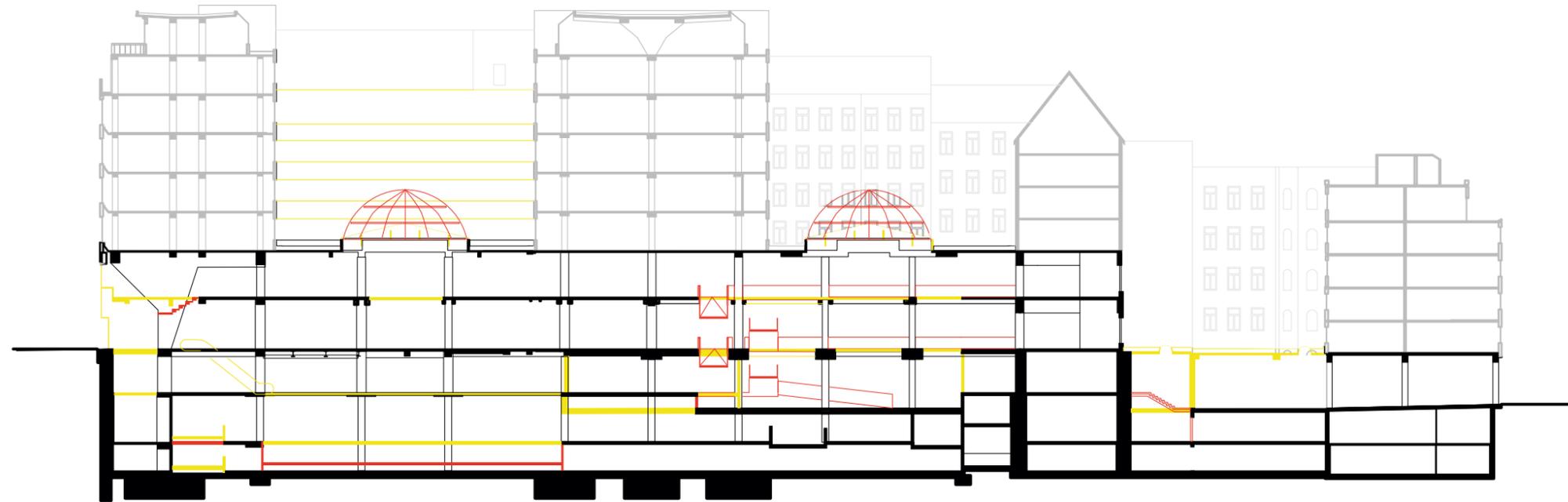
Aufgrund seiner Größe kann man das Gebäude als städtische Hybridtypologie verstehen. Es vermittelt zwischen dem Einzugsbereich der Einkaufsstraße und dem anliegenden Bezirk sowie innerhalb des eigenen Blocks. Dafür muss das Gebäude porös werden und sich seinem unmittelbaren Kontext widmen, auch abseits der umsatzbringenden Straße. Es muss die Öffentlichkeit in und durch das Gebäude ziehen und in flexible Teilbereiche zerfallen, ohne das Ganze zu verlieren. Durch seine räumliche Organisation kann es genossenschaftlich aber größtenteils unabhängig voneinander genutzt werden, mit gemeinsamen Nutzungssynergien. Ein Eingriff in den am dichtesten bebauten Blockrand Wiens, der mit dem vorhandenen arbeitet und durch Rückbau- Interventionen neue Raum- und Aufenthaltsqualitäten schafft.

“Making buildings more porous will be one of the great challenges of 21st Century architecture; porosity could make buildings more truly urban.”

– Richard Sennet, *the Public Realm*, 2008, o. S.

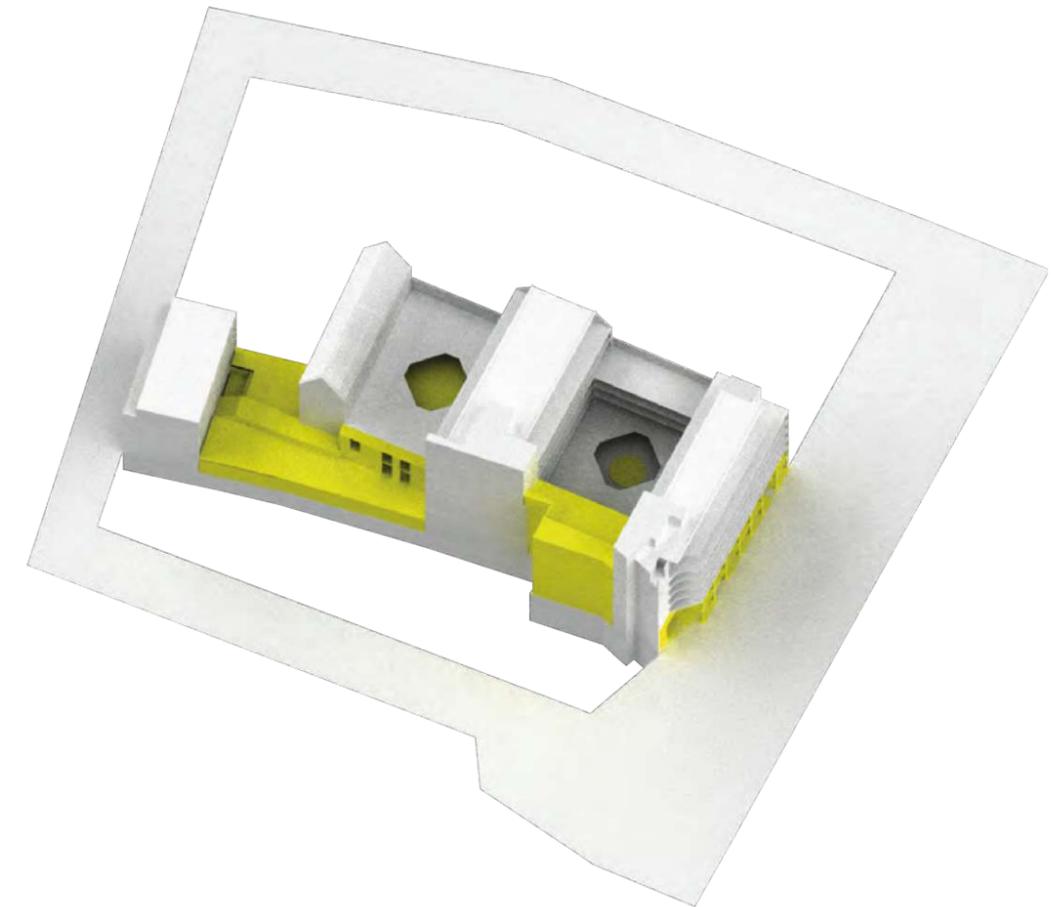
In dieser Arbeit wird die ehemalige Shopping Mall das Flagship einer neuen Typologie. Ein Haus als soziale Infrastruktur, das öffentliches Programm anbietet und neue Verbindungen in den Stadtraum schafft. Durch Rückbau werden räumliche Ressourcen freigesetzt, die kleinteilige Strukturen im dicht verbauten Stadtgebiet nicht bereitstellen können. Sport, Kultur, Bildung, Nahversorgung und Soziales verdichten sich hier zu einem hybriden Baustein. Ein Haus für Alle als Zeichen einer Stadtgemeinschaft jenseits von Konsum und maximaler Rendite.

Aufgrund seiner Größe kann man das Gebäude als städtische Hybridtypologie verstehen. Es vermittelt zwischen dem Einzugsbereich der Einkaufsstraße und dem anliegenden Bezirk sowie innerhalb des eigenen Blocks. Dafür muss das Gebäude porös werden und sich seinem unmittelbaren Kontext widmen, auch abseits der umsatzbringenden Straße. Es muss die Öffentlichkeit in und durch das Gebäude ziehen und in flexible Teilbereiche zerfallen, ohne das Ganze zu verlieren. Durch seine räumliche Organisation kann es genossenschaftlich aber größtenteils unabhängig voneinander genutzt werden, mit gemeinsamen Nutzungssynergien. Ein Eingriff in den am dichtesten bebauten Blockrand Wiens, der mit dem vorhandenen arbeitet und durch Rückbau- Interventionen neue Raum- und Aufenthaltsqualitäten schafft.



Abrücken & Öffnen

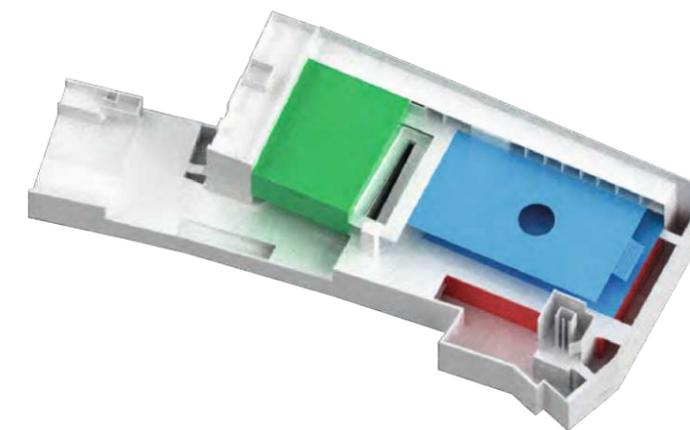
Als Grundlage dienen die vorhandene Tragstruktur und die Erschließungskerne zur Entfluchtung. Zur Wohnbebauung im Osten des Blocks sowie zur Straße werden die Geschößdecken aus der Bestandsstruktur geschnitten und das Gebäudevolumen auf einen Körper von 33 x 90 Metern reduziert. Die benachbarten Wohngebäude mit ihren minimalen Lichthöfen bekommen damit Licht bis in die unteren Geschöße. Der hintere Trakt, aktuell für die Ladezone und Tiefgarageneinfahrt verbaut, wird zum öffentlichen Hof. Jedes Geschöß bekommt einen Außenraum zugeordnet. Durch die Öffnung und großzügige Verglasung der Geschöße der ehemaligen Tiefgarage kommt Licht und Luft in die davor unbelichteten Räume.



Zonieren

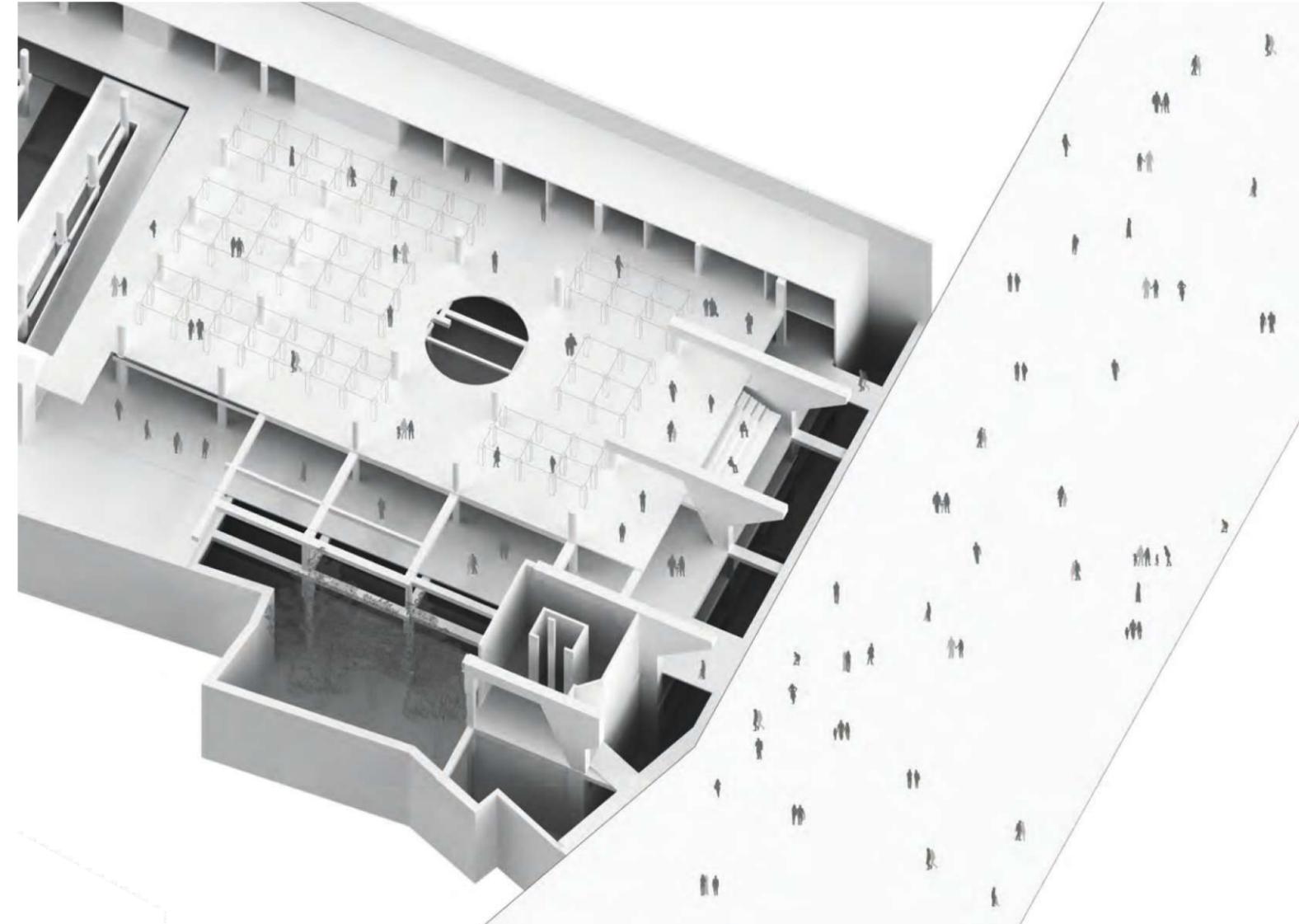
Der Eingriff verändert das jetzt bestehende Verhältnis von beheizten und unbeheizten Räumen und reduziert damit den Energieaufwand, der aktuell für die Klimatisierung des gesamten Volumens benötigt wird. Es entstehen drei klimatische Zonen:

- die **Plattform** steht in direktem Austausch mit dem Außenraum, lediglich das Dach schützt vor Witterungseinflüssen.
- der **Wintergarten** ist eine unbeheizte abgeschlossene Raumeinheit, schirmt damit die Geräusche der Straße ab und stellt in der kalten Jahreszeit einen wohl temperierten Raum zur Verfügung.
- das **Schwimmbad** wird im Winter und der Übergangszeit beheizt, um ganzjähriges Schwimmen zu ermöglichen, im Sommer öffnet es sich in den Hof.



Plattform

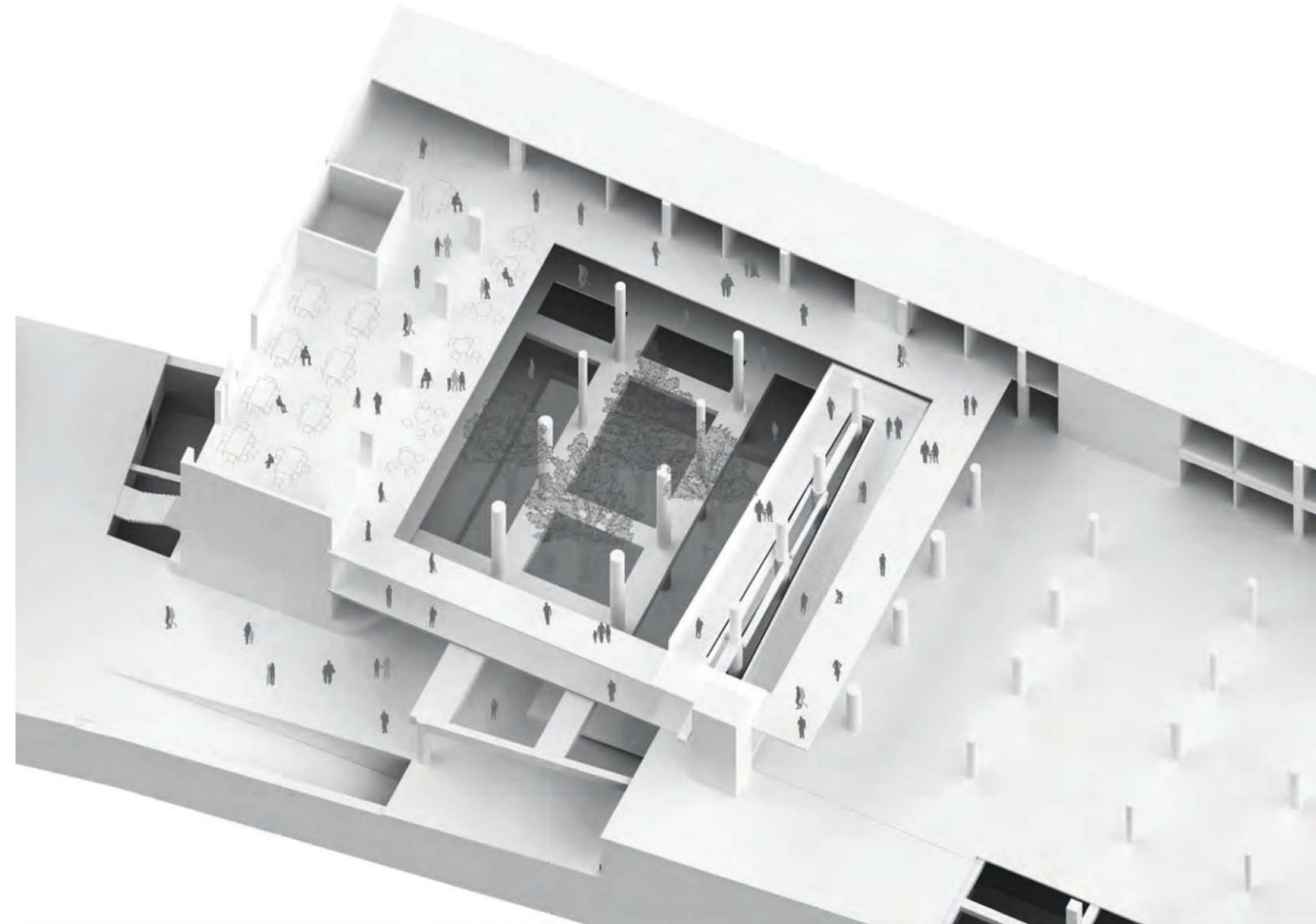
Die Plattform ist ein jederzeit öffentlich zugänglicher Ort, ein überdachter zweigeschöbiger Platz im Zentrum der Mariahilfer Straße. Auf Ebene der Straße findet sich ein Markt für die Nahversorgung, im ersten Obergeschoß eine flexible Rasterstruktur für Verkaufsstände von Kleinbetrieben. Diese können bei Bedarf rasch abgebaut und in der Servicezone verstaut werden, damit wird die Plattform frei für Veranstaltungen jeglicher Art. Ein kreisrunder Deckendurchbruch unter dem Oberlicht verbindet die beiden Ebenen der Plattform miteinander. Von der Tribüne der oberen Ebene lässt sich das Treiben auf der Mariahilfer Straße beobachten.



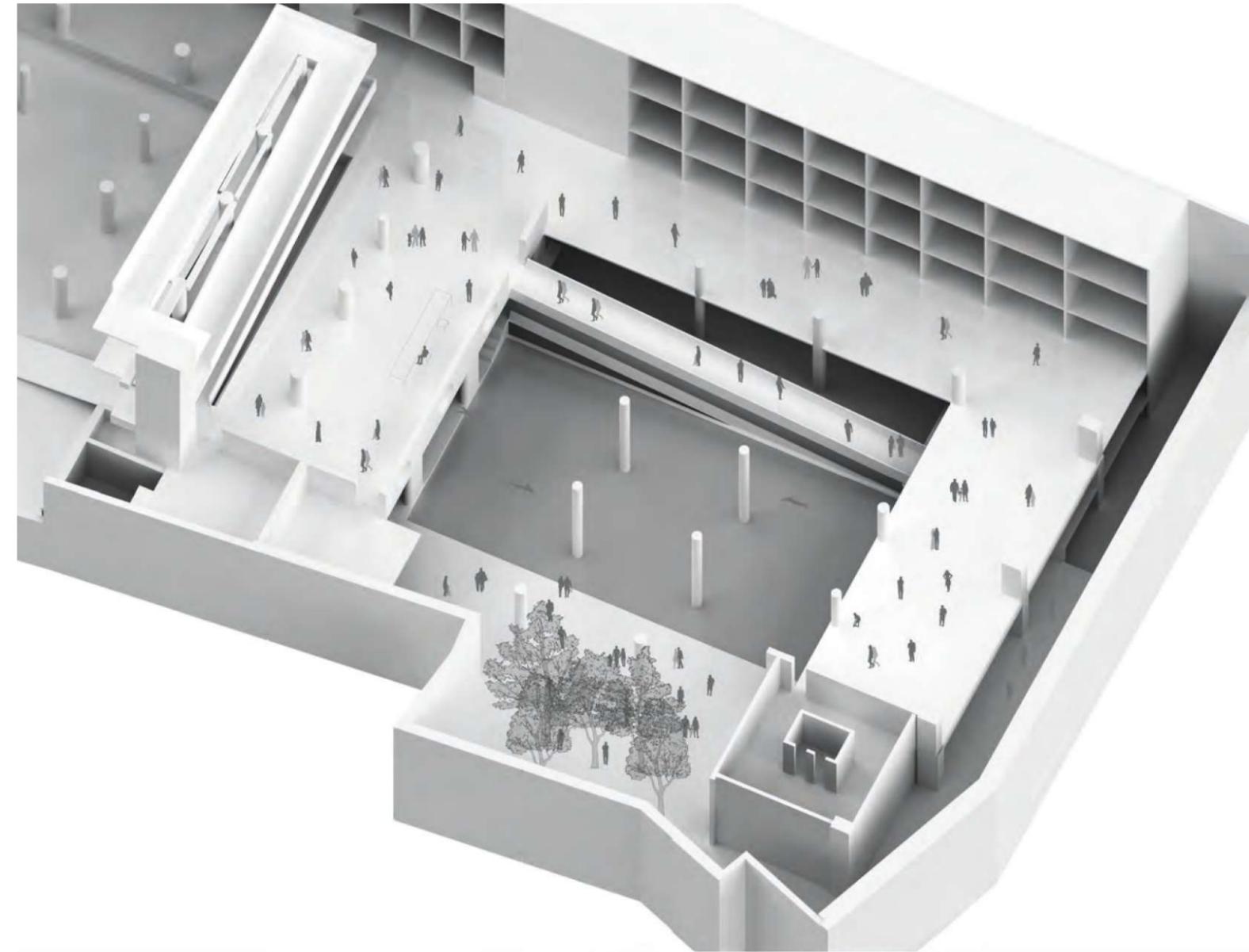


Wintergarten

Der Wintergarten ist eine Oase in der Mitte des Blocks, hier trifft man sich, spielt Karten, isst oder entspannt sich vom hektischen Treiben auf der Straße. Die ehemalige Ladezone wird mit Erde gefüllt und bietet Raum für Bäume und Sträucher, die zwischen den Unterzügen und Stützen der Tragstruktur in die Höhe wachsen. Dem Wintergarten angeschlossen ist auf der unteren Ebene eine Kantine, die günstige, vollwertige Mahlzeiten anbietet. Die oberen beiden Ebenen bilden mit ihren Galerien zum Wintergarten das öffentliche Wohnzimmer, ein Ort für das Alltägliche ohne fixes Programm.







Schwimmbad

Das Schwimmbad nimmt den Platz der ehemaligen Tiefgarage ein, die vorhandenen Split-Levels werden übernommen und zonieren den Raum. Die Schwimmhalle selbst erstreckt sich über 3 Geschosse, hier laufen die beiden Rampen, die das Foyer, die Umkleiden, die Poolebene und den Saunabereich miteinander verbinden.



Sammeln

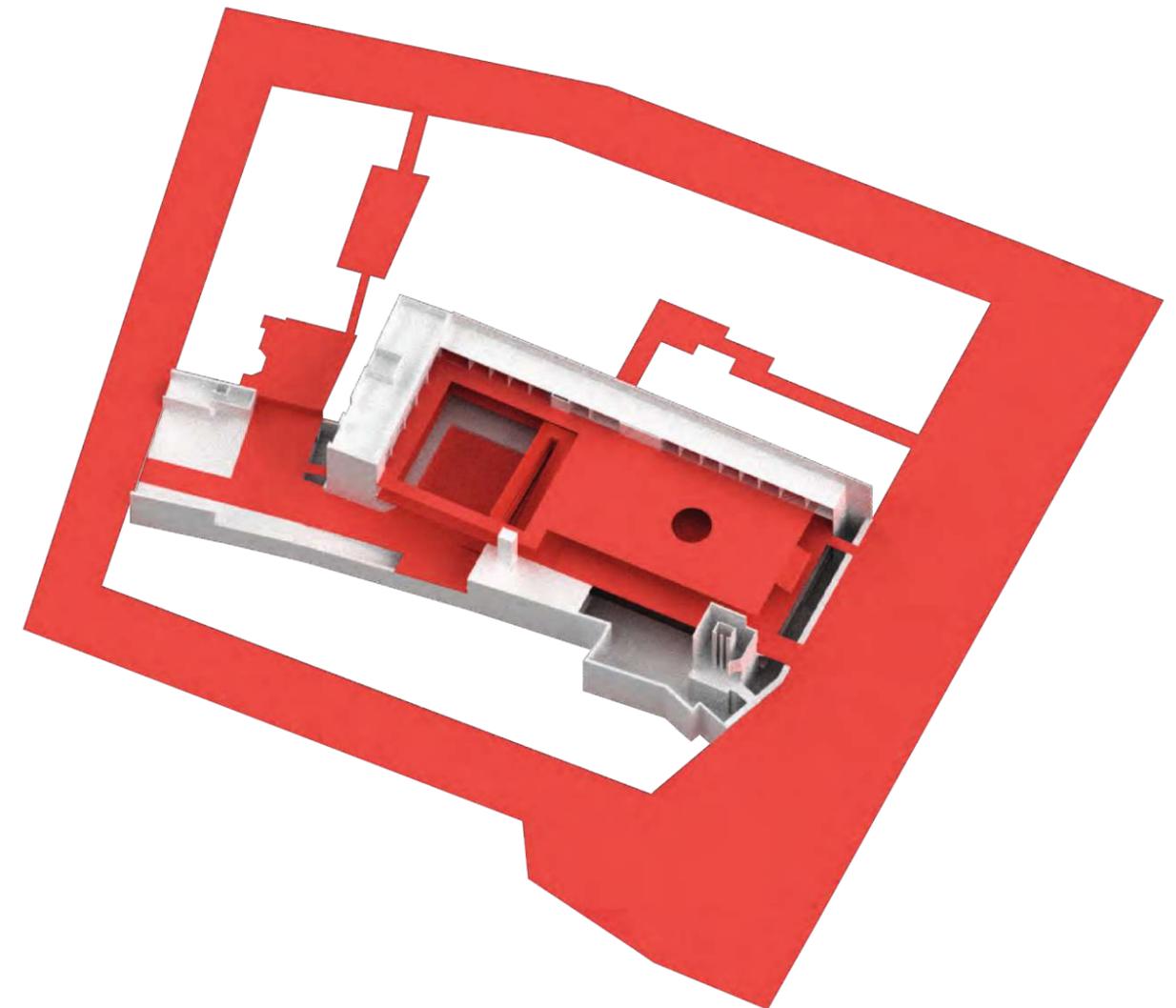
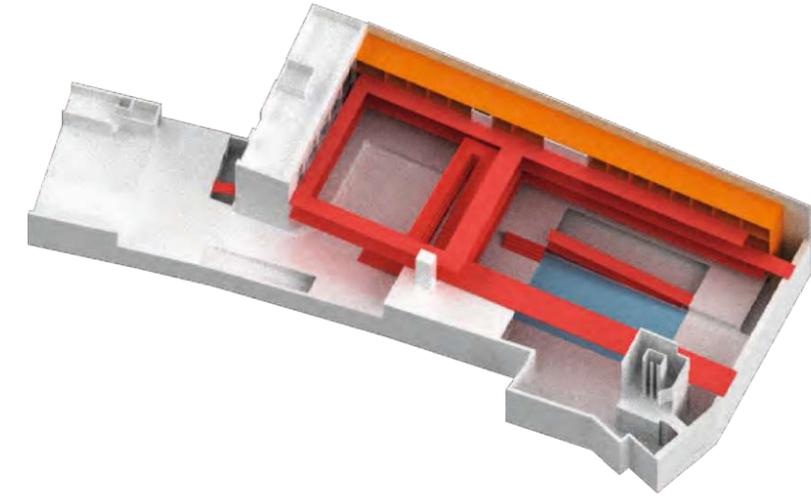
Die Servicezone nimmt an der Westwand eine Rasterfeldreihe ein und kann von allen Räumen aus erreicht und gemeinsam genutzt werden. Hier finden sich sämtliche Lagerräume, WCs, Aufzüge, Stiegenhäuser. An der gegenüberliegenden Ostseite liegt die Haupteinschließung, die sich mit Blick in die verschiedenen Höfe als Band durch die gesamte Gebäudetiefe zieht. Rampen verbinden in einem kontinuierlichen Fluß das Niveau der Mariahilfer Straße mit dem der Damböckgasse.

Verbinden

Drei Brücken verbinden das Gebäude mit der Mariahilfer Straße: der Hauptzugang, ein interner Zugang zur Plattform und ein Zugang zum Erschließungskern für den Wohn/Bürotrakt an der Straße. Die Damböckgasse wird über die ehemalige Lieferzufahrt mit dem Gebäude und damit der Mariahilfer Straße verbunden. Weiters wird der jetzt ausschließlich als Fluchtweg genutzte Zugang von der Esterhazygasse geöffnet und an den neuen Hof im Inneren des Blocks angeschlossen. Ein weiterer Zugang entsteht durch die Anbindung des Stadtsaals an den Gebäudekomplex.

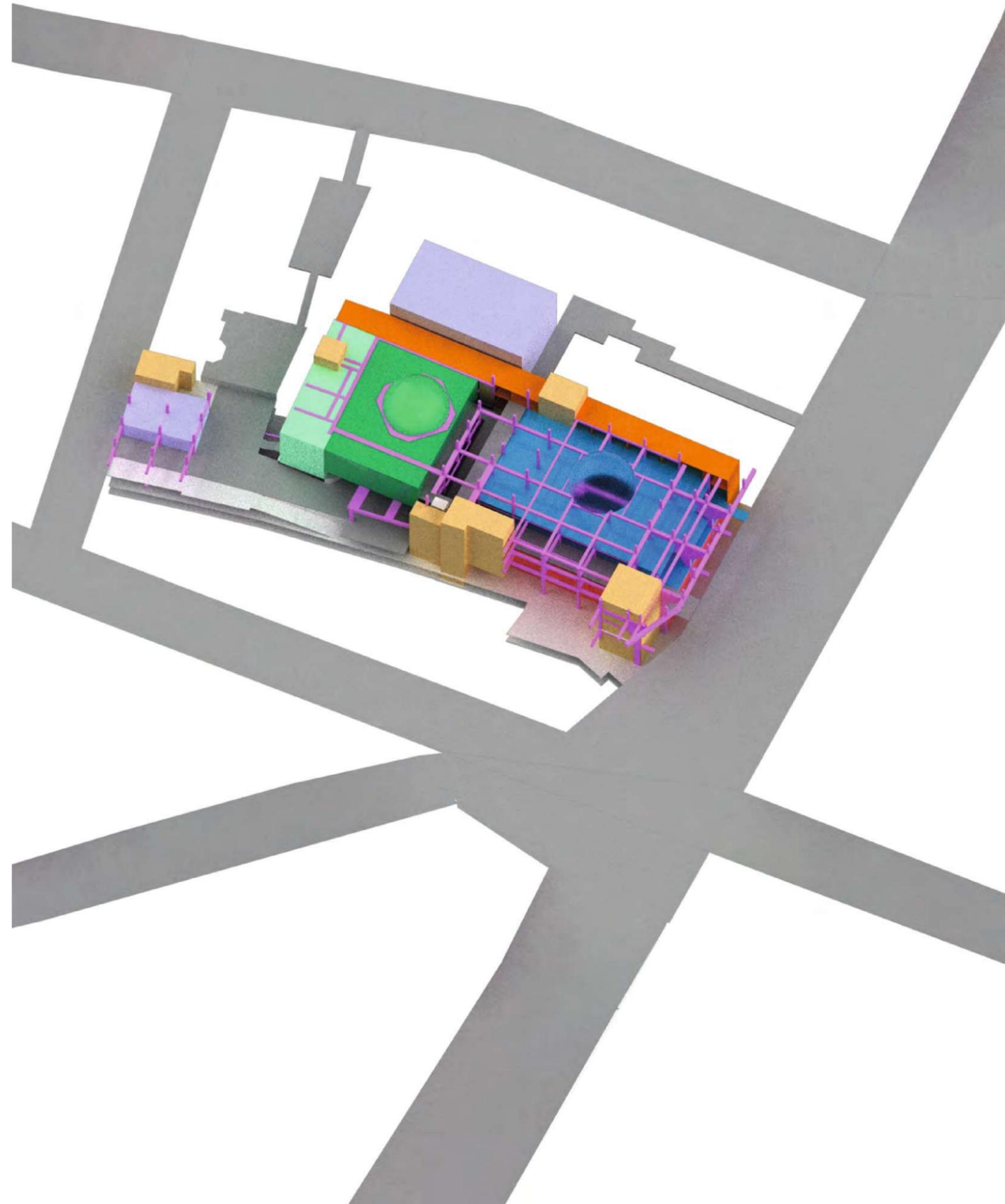
Verdichten

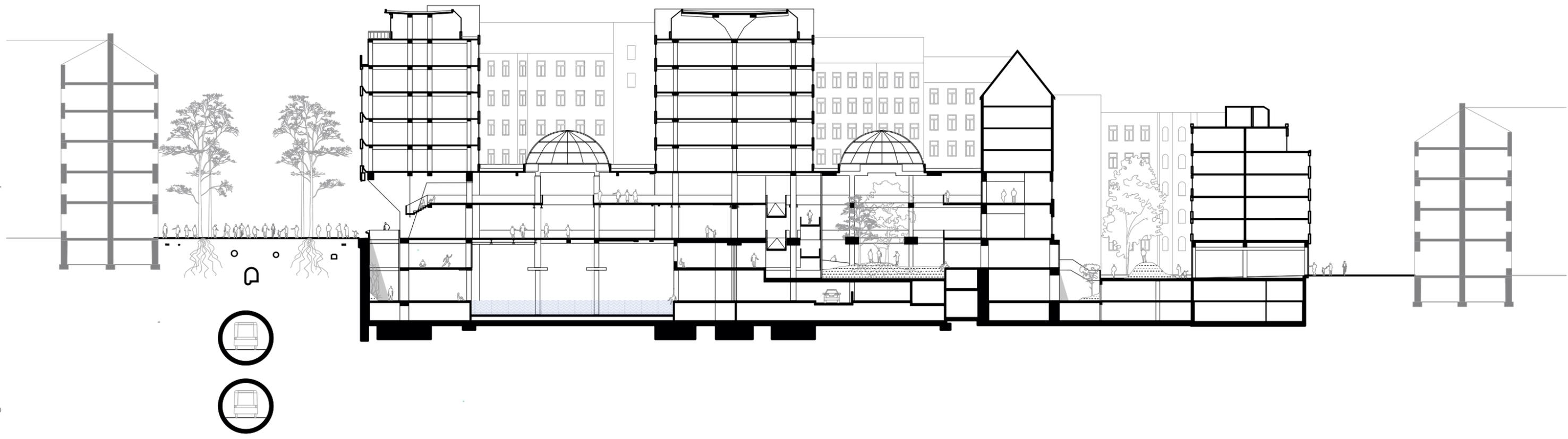
Verdichtung meint in diesem Fall nicht das Wachstum von Nutzfläche, sondern die Verdichtung von unterschiedlichen Programmen und Aufenthaltsintensitäten. Mit der Anbindung des benachbarten Stadtsaals erweitert sich das Programm um einen Versammlungssaal für knapp 400 Personen. An der Damböckgasse wird in der Erdgeschoßzone ein weiterer Versammlungsraum für bis zu 80 Personen geschaffen, der von den Vereinen, dem Bezirksamt und der angrenzenden Schule genutzt werden kann.



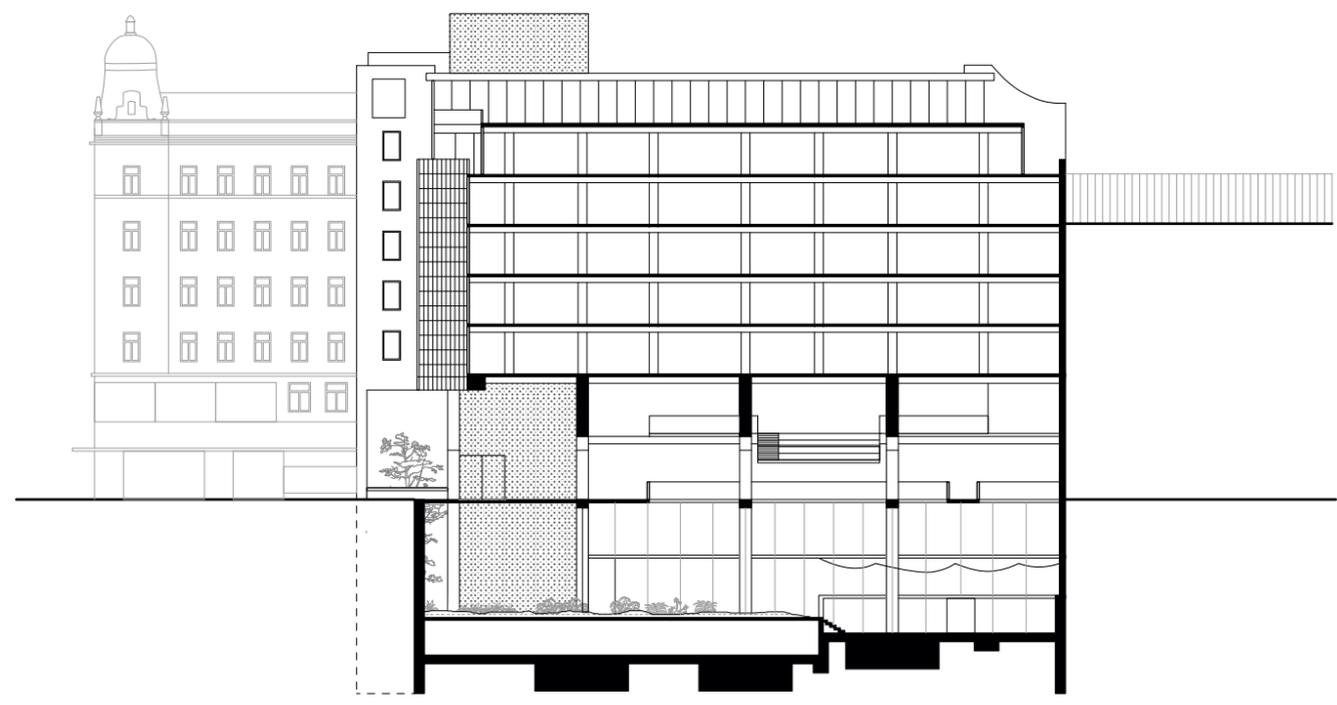
“Choose what you want to do – or watch someone else doing it. Learn how to handle tools, paint, babies, machinery, or just listen to your favourite tune. Dance, talk or be lifted up to where you can see how other people make things work. Sit out over space with a drink and tune in to what’s happening elsewhere in the city. Try starting a riot or beginning a painting – or just lie back and stare at the sky.”

– Joan Littlewood über den Fun Palace, 1964

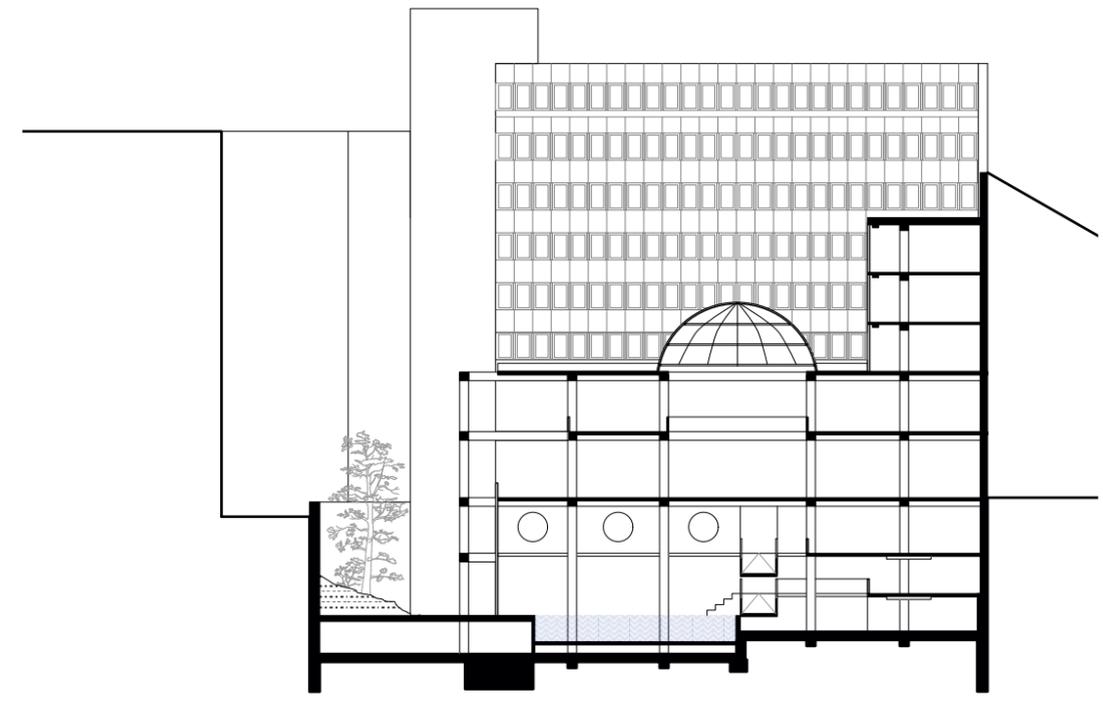




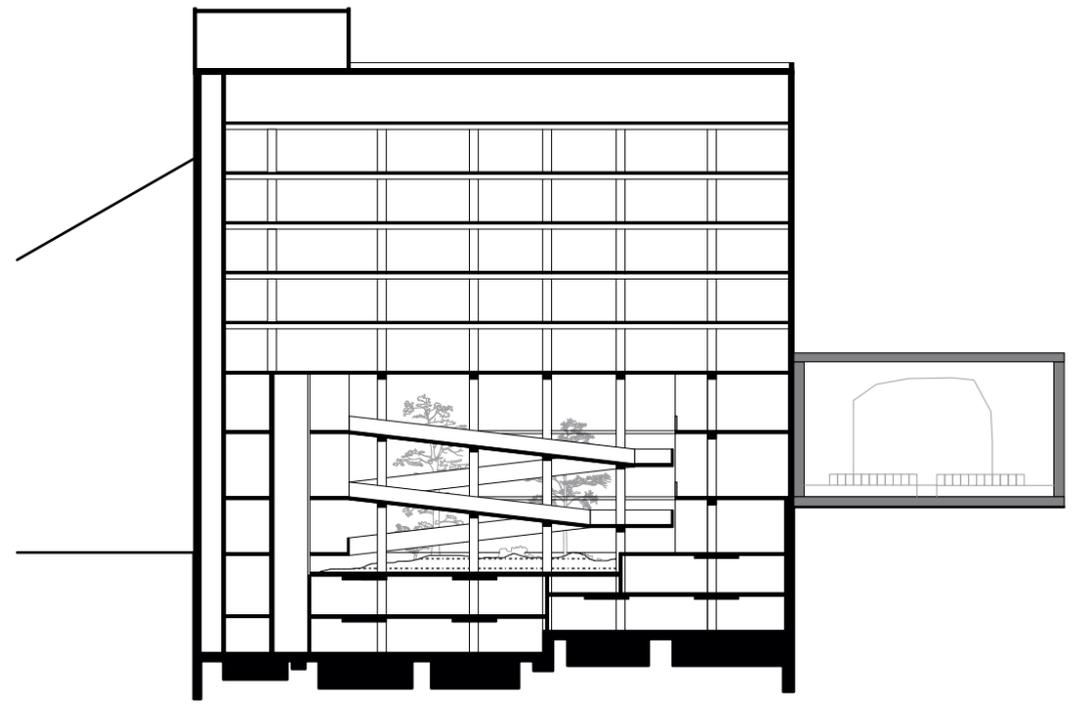
Schnitt A M 1:500



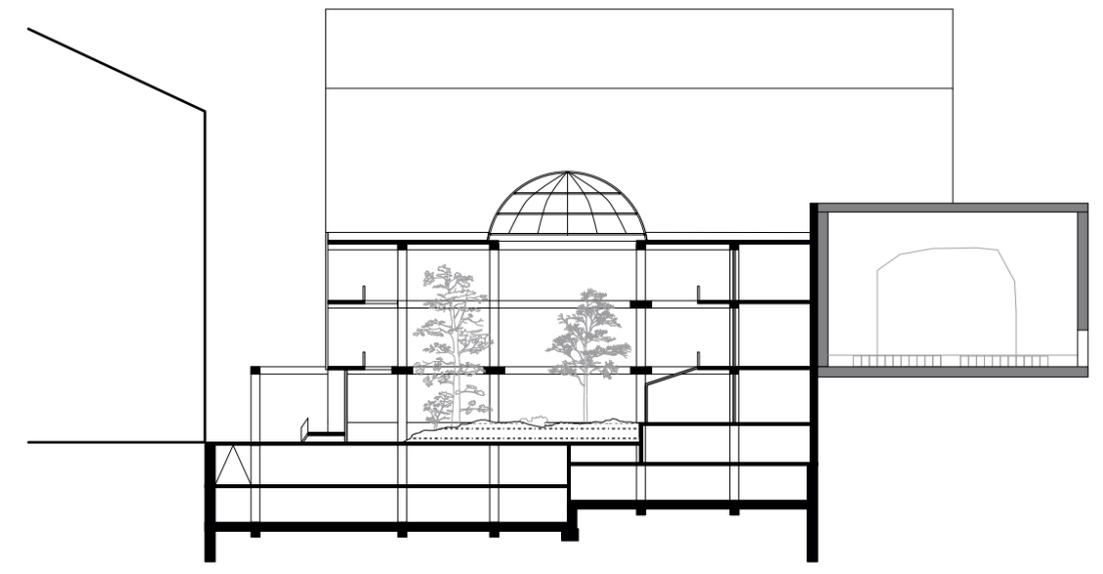
Schnitt B M 1:500



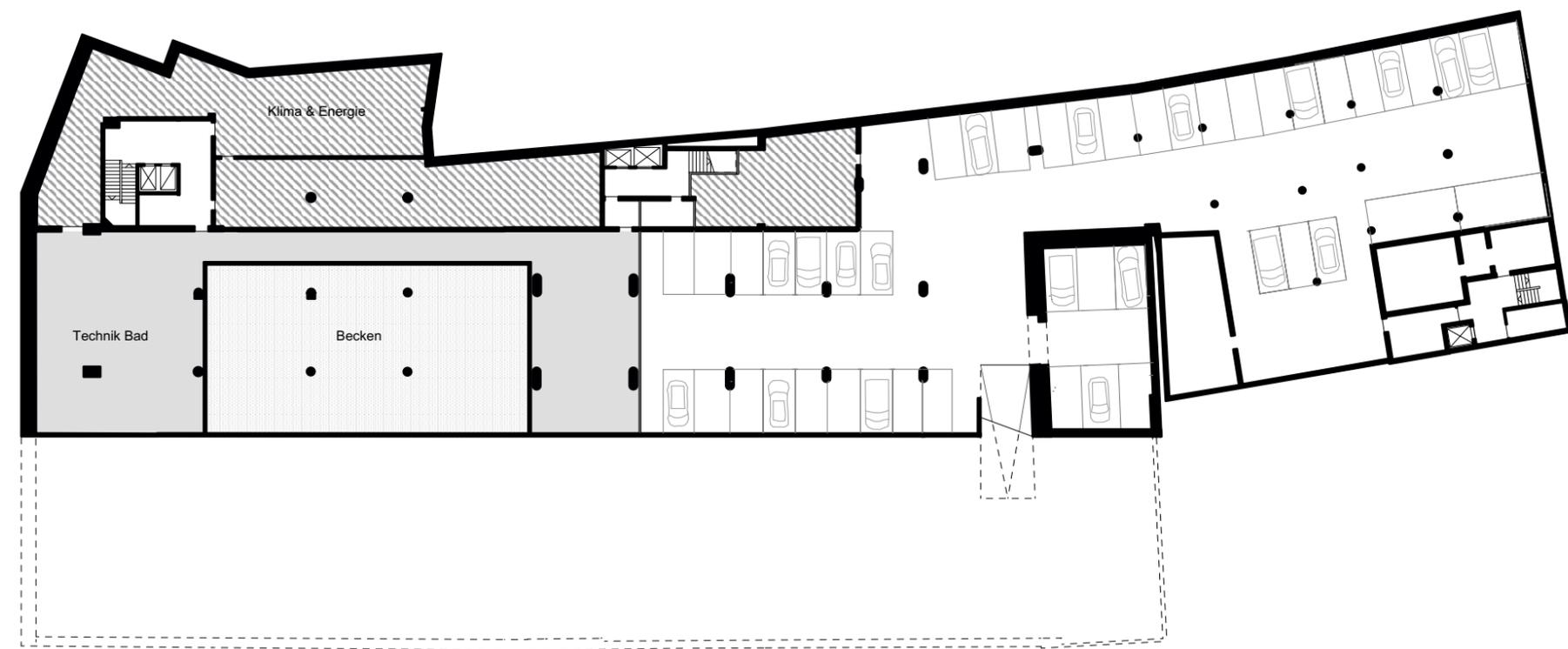
Schnitt C M 1:500



Schnitt D M 1:500

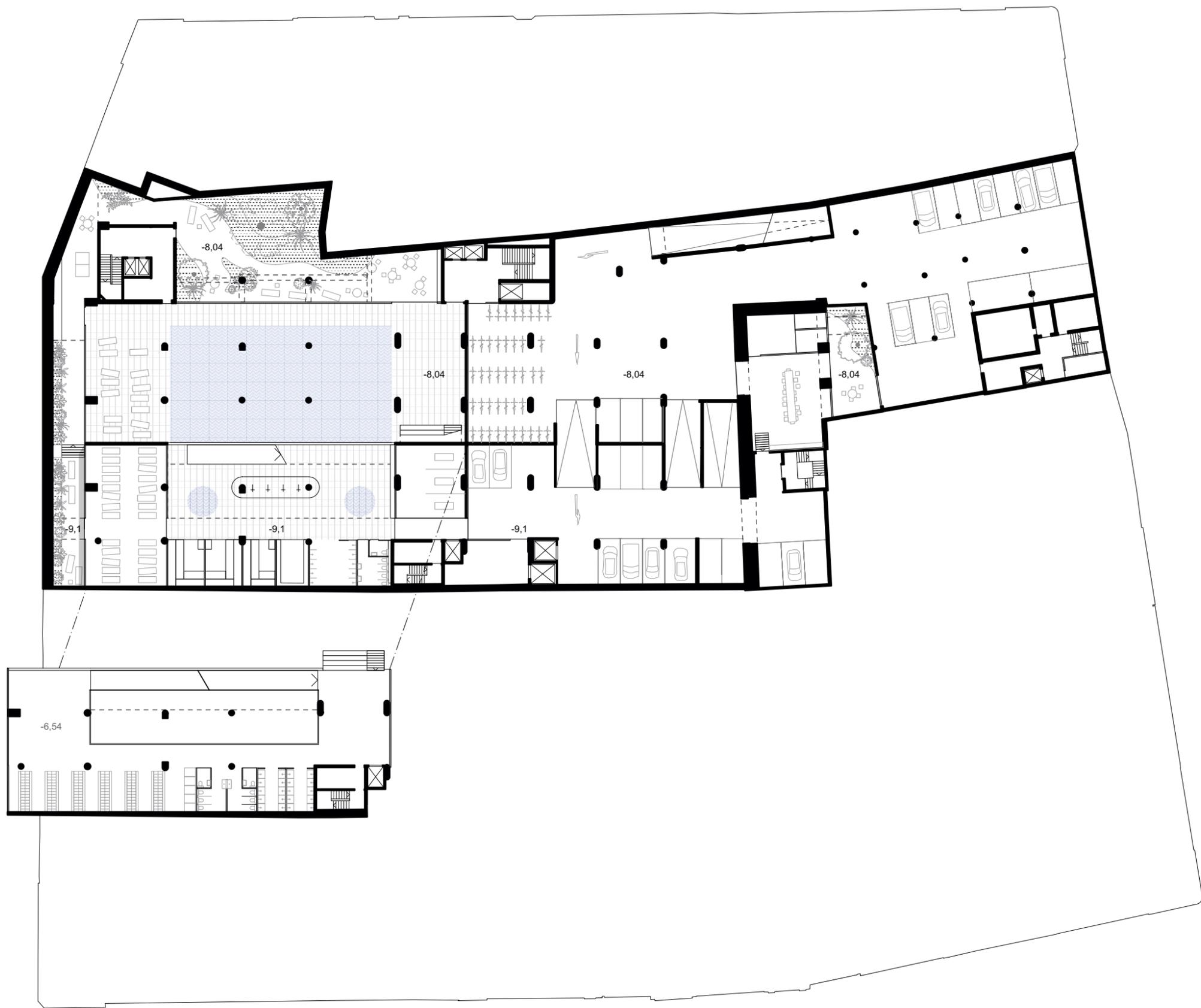


Schnitt E M 1:500

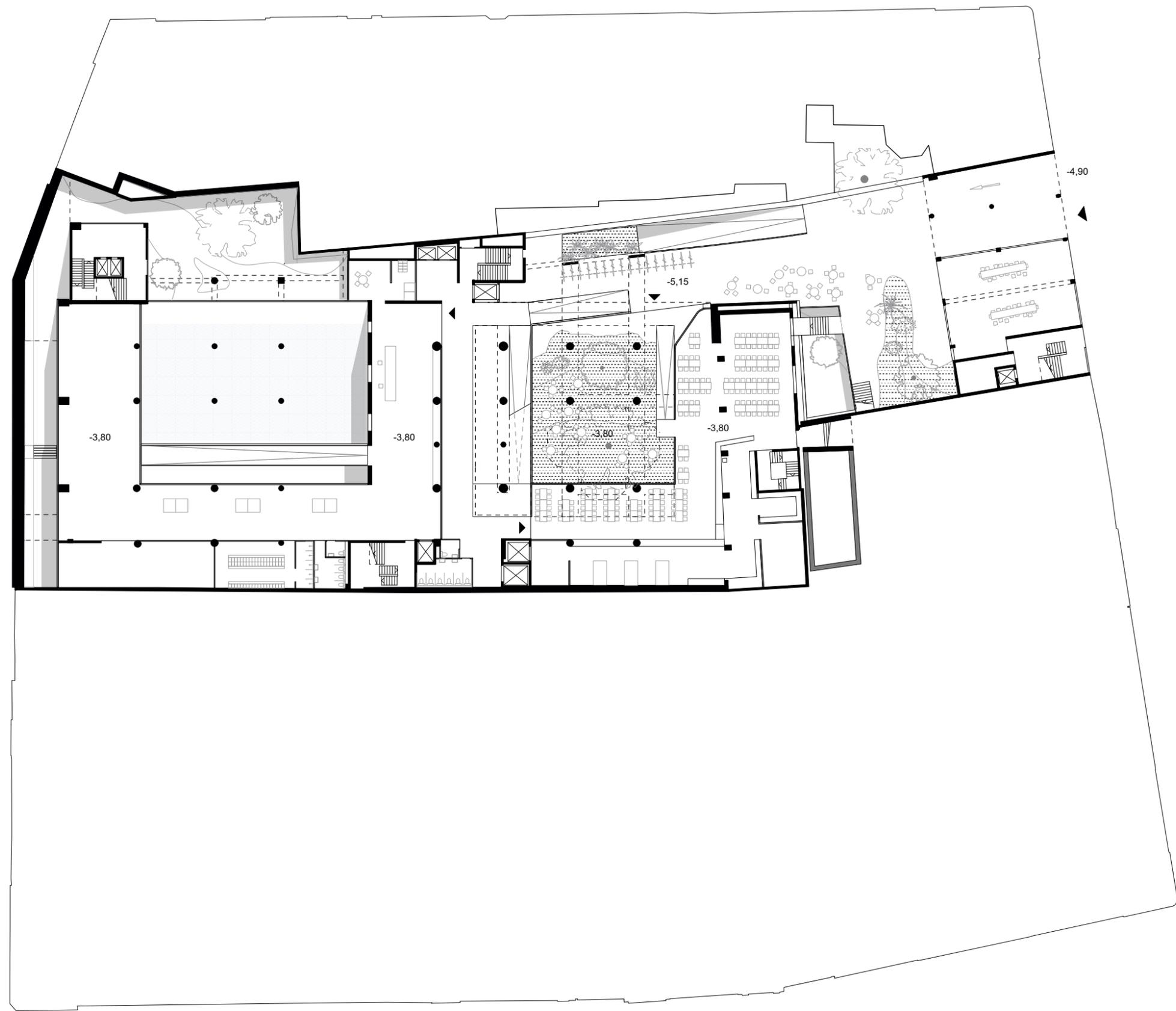


Grundriss -03 M 1:500

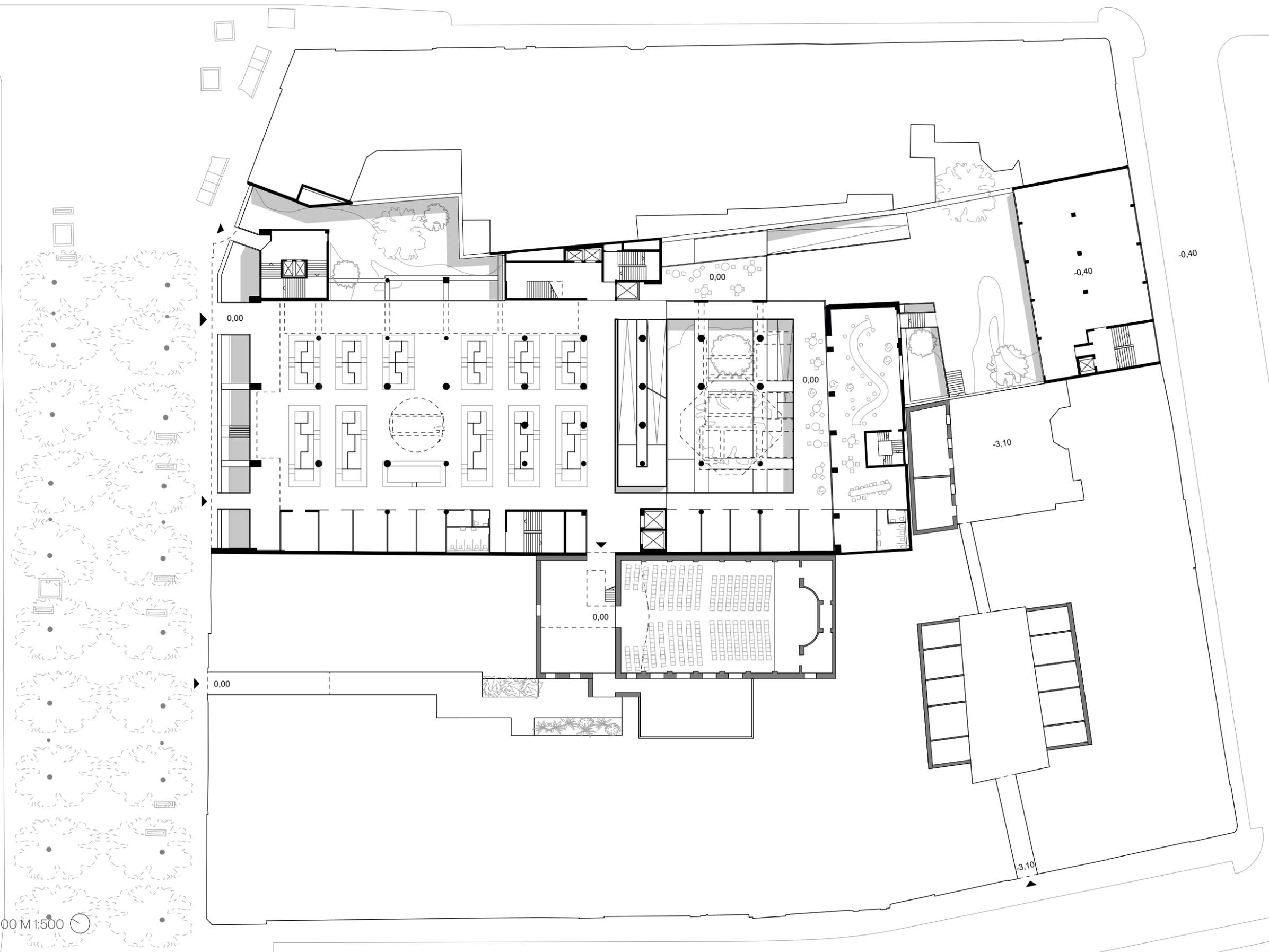
Grundriss -02 M 1:500 



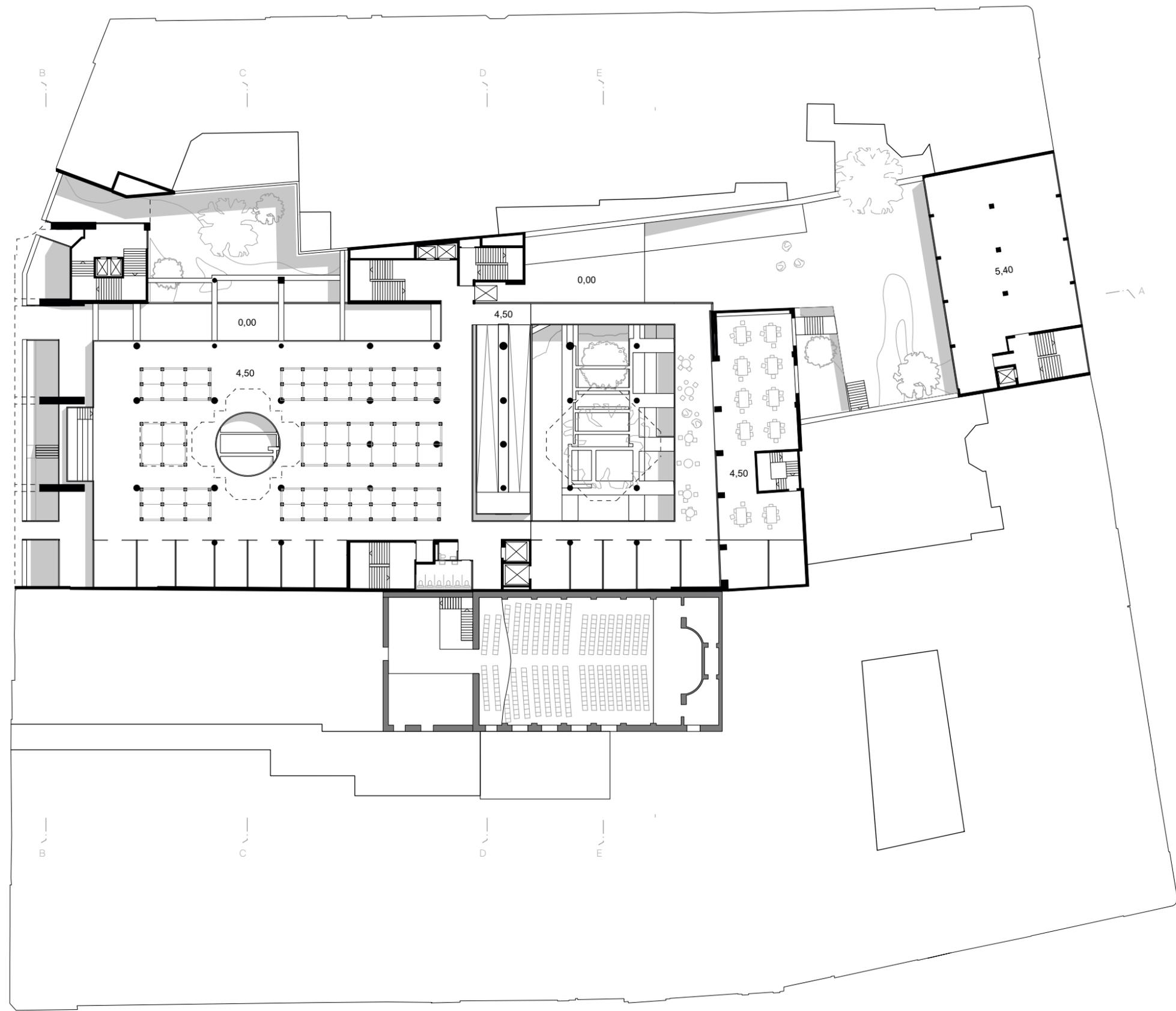
Grundriss -01 M 1:500 

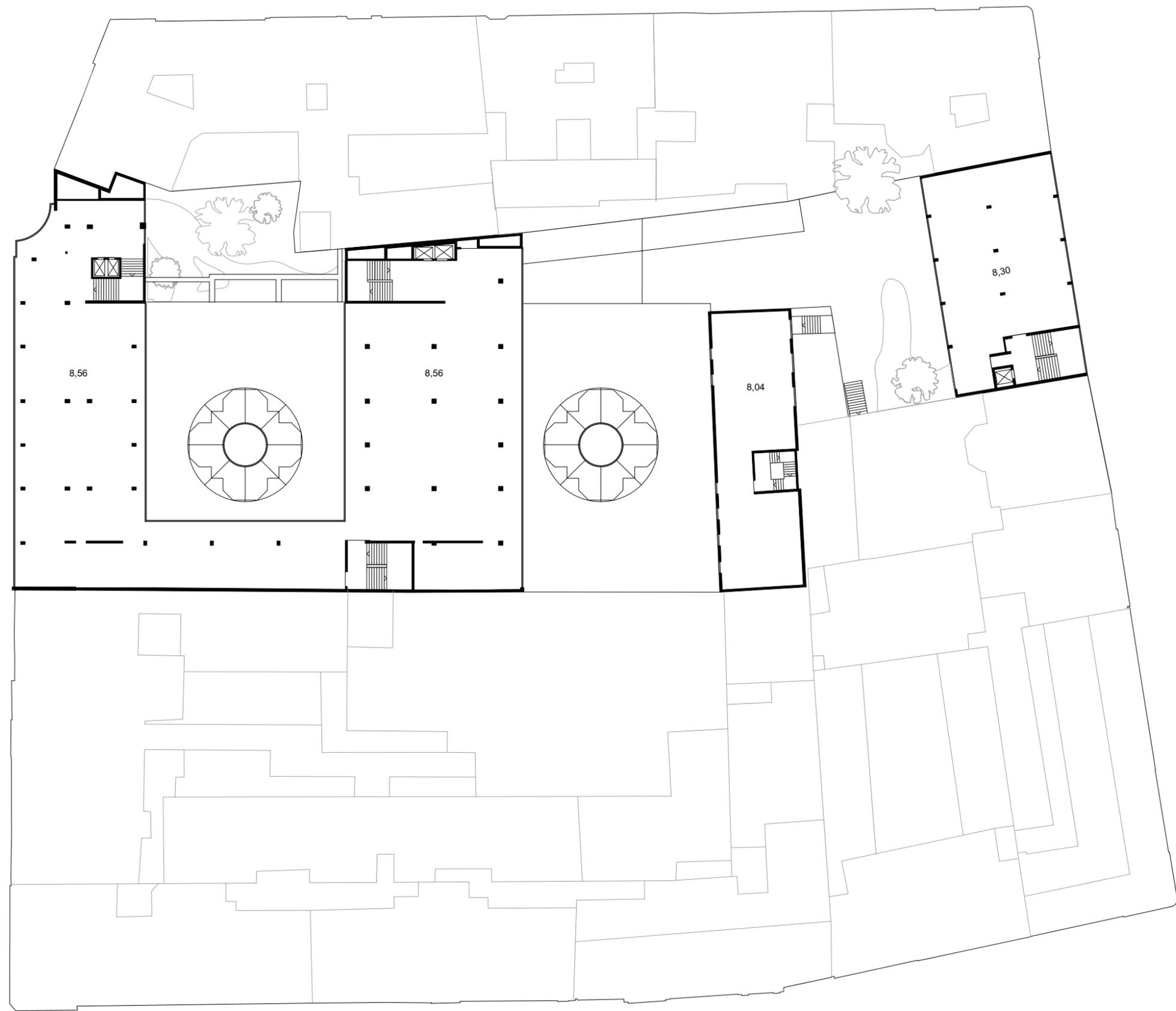


Grundriss 00 M 1:500



Grundriss 01 M 1:500 





Grundriss O2 M 1:500

Litertaur- und Quellenverzeichnis

§ 7c BO für Wien Einkaufszentren, in Jusline, URL: https://www.jusline.at/gesetz/bo_fuer_wien/paragraf/7c (19.05.2024)

ATP Planungs- und Beteiligungs AG (HrsG.): new life – neue Perspektiven für Warenhausimmobilien, Innsbruck, 2023

Baudrillard, Jean: the Consumer Society, Sage Publications, London, 1998

Bayrhammer, Bernadette: die Einkaufsstraße als Lebensraum, die Presse – Wien, Wien, 25.10.2022

Beaumont, Eleanor: Social climber: SESC 24 de Maio cultural centre in São Paulo, Brazil by Paulo Mendes da Rocha and MMBB Arquitectos, the Architectural Review, 2019, URL: <https://www.architectural-review.com/buildings/social-climber-sesc-24-de-maio-cultural-centre-in-sao-paulo-brazil-by-paulo-mendes-da-rocha-and-mmbb-arquitectos> (14.05.2024)

Békési, Sándor: Straße der Widersprüche, Wiener Zeitung, 13.06.2015, URL: <https://www.wienerzeitung.at/h/strasse-der-widerspruche> (10.05.2024)

Book, Simon; Gnirke Kristina, Schlussverkauf, der Spiegel – Wirtschaft, Ausgabe 7/23, Hamburg, 11.02.2023, S 77

Brunnauer, Lehner: Einzelhandel verliert in Innenstädten weiter an Boden, Retail Magazin – Ausgabe Q1 2022, Wien, 04/2022

Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus (Hrsg.): Mission 2030 die Österreichische Klima- und Energiestrategie, Wien, 2018

Canetti, Elias: Masse und Macht, Fischer Taschenbuch, Frankfurt am Main, 1980

Colin, Marshal: Southdale Center: America's first shopping mall – a history of cities in 50 buildings, day 30, the Guardian, 2015, URL: <https://www.theguardian.com/cities/2015/may/06/southdale-center-america-first-shopping-mall-history-cities-50-buildings> (02.05.2024)

Dérive – Zeitschrift für Stadtforschung, Ausgabe Nr. 81: Demokratische Räume, Wien, 10-12 2020

Easterling, Keller: Subtraction, Sternberg Press, London, 2014

Fonds soziales Wien; Team Focus (HrsG.), Sozialraumanalyse Mariahilfer Straße, Wien, 02/2022

Gaulhofer, Karl: Architektin Ellen van Loon: „Das Leiner-Haus sah schlimm aus“, die Presse, 2021, URL: <https://www.diepresse.com/6010009/architektin-ellen-van-loon-das-leiner-haus-sah-schlimm-aus> (10.05.2024)

Gruen, Victor: das Überleben der Städte, Fritz Molden, Wien-München-Zürich, 1973

Harvard Design School: Guide to Shopping, TASCHEN, Köln, 2001

Horst, Rainer: die Straße ist die Mall, Website ATP, URL: <https://www.atp.ag/integrale-planung/service/news/mahue77> (19.05.2024)

Koolhaas, Rem: S M L XL, The Monacelli Press, New York, 1995

Kronsteiner, Olga: Leiner-Penthouse: Warum das Museumsquartier keinen Leseturm bekam, der Standard, 10.07.2019, URL: <https://www.derstandard.at/story/2000106138057/warum-wien-im-museumsquartier-keinen-leseturm-bekommen-hat> (19.05.2024)

Kühn, Christian: die Schlucht in der Stadt, die Presse, 2011, URL: <https://www.diepresse.com/683789/die-schlucht-in-der-stadt> (03.04.2024)

Meadows, Dennis et al.: Die Grenzen des Wachstums (Dynamics of Growth in a Finite World), Wright-Allen Press, 1974

Pirker, Stefan: Shopflächen in den Citys im Rückwärtsgang, Cash Magazin – Handel, Ausgabe 03/2022, Wien, 03/2022

Reitsamer, Regina, Mehr als nur Einkaufen, Salzburger Nachrichten, Salzburg, 18.03.2023

Rudofsky, Bernard: Streets for people – a primer for Americans, Anchor Press/Doubleday, New York, 1969

Senk, Walter: Die Entstehung neuer Arbeitswelten, die Presse – Fokus Gewerbeimmobilien, Wien, 20.05.2022

Sennet, Richard: the Public Realm, 2008

Statistik Austria, Landesstatistik Wien (MA 23), kleinräumige Bevölkerungsprognose, 2023, URL: <https://www.wien.gv.at/statistik/publikationen/bev-prog-2023-zusammenfassung.html>, (02.04.2024)

Taghizadehvehed, Niloufar: a comparative study of covered shopping spaces: covered Bazaars, Arcades, Shopping Malls, Diplomarbeit, Ankara, 02/2015

Wiesner, Christine, Auf dem Weg in die Moderne. Die Wiener Warenhäuser 1863-1918, Diplomarbeit, Wien, 2013

Wirtschaftskammer Wien (Hrsg.): Wiener Nahversorgung Passantenzählung, Wien, 2022

Zentes/Swoboda/Morschett/Schramm-Klein (Hrsg.): Handbuch Handel, Springer gabler, Wiesbaden, 2012

Abbildungsverzeichnis

- Abb. 01 <https://publicdelivery.org/barbara-kruger-i-shop/>
- Abb. 02 <https://www.diepresse.com/5983105/bewegte-historie-mit-zukunft>
- Abb. 03 https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Mariahilfer_Zentralpalast_-_Stafa_Kino
- Abb. 04 <https://www.derstandard.at/story/2000039550938/wiener-general-center-eroeffnet-ende-des-jahres-als-mahue77>
- Abb. 05 <https://www.diepresse.com/5983105/bewegte-historie-mit-zukunft>
- Abb. 06 https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Mariahilfer_Zentralpalast_-_Stafa_Kino
- Abb. 07 <https://www.wienschauen.at/die-mariahilfer-strasse-im-wandel-der-zeit/>
- Abb. 08 <https://www.diepresse.com/5572395/als-das-traditionskaufhaus-gerngross-in-flammen-stand>
- Abb. 09 https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Gerngross_1904.jpg
- Abb. 10 <https://sammlung.wienmuseum.at/en/object/1047292-7-mariahilfer-strasse-26-kaufhaeuser-a-herzmansky-innenansicht-ansichtskarte/>
- Abb. 11 <https://www.wienschauen.at/stafa-die-vielen-gesichter-eines-alten-kaufhauses/>
- Abb. 12 <https://www.derstandard.at/story/2000039550938/wiener-general-center-eroeffnet-ende-des-jahres-als-mahue77>
- Abb. 13 <https://magazin.wienmuseum.at/der-goldene-sonntag>
- Abb. 14 <https://artsandculture.google.com/entity/southdale-center/m066n9d>
- Abb. 15 <https://www.atlasobscura.com/places/southdale-center-shopping-mall>
- Abb. 16 <https://www.friedmanbenda.com/editorial/andrea-branzis-design-approach-no-stop-city-and-beyond-2020/>
- Abb. 17 <https://www.laconservancy.org/learn/historic-places/four-level-interchange/>
- Abb. 18 <https://dieschreibmaschinen.wordpress.com/2015/12/17/farewell-general-center/>
- Abb. 19 https://www.meinbezirk.at/neubau/c-lokales/mariahilfer-strasse-leiner-nach-umbau-wieder-geoeffnet_a1862716
- Abb. 20 <https://www.presetext.com/news/na-20030114019.html>
- Abb. 21 <https://www.flickr.com/photos/dugspr/2887044819>
- Abb. 22 <https://www.nextroom.at/actor.php?id=90113>
- Abb. 23 <https://kurier.at/cm/signa/mahue-10-18-zehn-fragen-zur-neuen-destination/401385306>
- Abb. 24 <https://www.mw-architekturfotografie.at/news/mahue-10-18-lamarr>
- Abb. 25 <https://www.archdaily.com/932714/innovative-car-free-and-green-images-of-the-new-ikea-austria-store-revealed>
- Abb. 26 <https://www.architektur-aktuell.at/news/namenlose-tabula-rasa-ein-zwischenstand>
- Abb. 27 <https://www.mw-architekturfotografie.at/news/mahue-10-18-lamarr>
- Abb. 28 Google Earth
- Abb. 29 <https://oespacopublico.com.br/2019/10/03/o-que-havia-onde-hoje-esta-o-sesc-24-de-maio/>
- Abb. 30 <https://urbannext.net/sesc-24-de-maio/>

Danke an

meine Eltern für die bedingungslose
Unterstützung die ganze Studienzeit über

Markus Rupprecht, Martin Sturz und Sven Jirka
für die Hilfe in den letzten Wochen

San Hwan Lu für die Betreuung

Harald Trapp für die Feedback Gespräche

ATP Architekten für die Zurverfügungstellung der Pläne