

Diplomarbeit

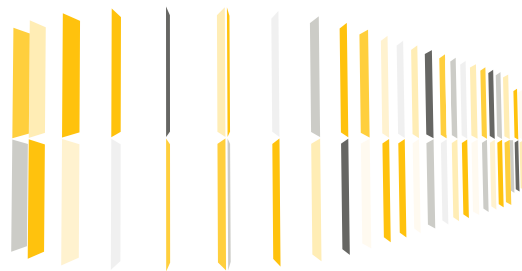
Hotel Traungasse 12

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades eines Diplom-Ingenieurs unter der
Leitung von Univ.Lektor Oberrat Dipl.Ing.Dr.techn. Herbert Keck, e 253 / 2, Institut für Architektur und
Entwerfen, Abteilung für Wohnbau und Entwerfen, eingereicht an der Technischen Universität Wien,
Fakultät für Architektur und Raumplanung von

Michel Alex Schiltz

Matr.Nr.: 1228409

Wien, November 2015



Hotel Traungasse 12
Bestand mit Perspektive

Abstract

Bürogebäude der 1960er und 1970er Jahre sind ein großes Potenzial künftiger Projektentwicklungen. Viele Objekte der 1960er und 1970er Jahre werden in den kommenden Jahren freigezogen oder sind es bereits, da sie den Anforderungen der Nutzer nicht mehr gerecht werden. Aus diesem Grunde, und weil innerstädtische Neubaugrundstücke immer seltener werden, erscheinen diese Gebäude besonders attraktiv für eine Umnutzung und Sanierung. Diese Arbeit erläutert den konkreten Fall einer Umwandlung von leerstehenden Büroräumen in Wien in ein Hotel.

1960s and 1970s office buildings represent a great potential for future project developments.

Many of these objects from the 1960s and 1970s are pulled free in the next years or are already vacant, because they no longer fulfill the requirements of the users. Therefore, and because urban construction land is becoming increasingly rare, these buildings appear particularly attractive for redevelopment and refurbishment.

This paper illustrates the specific case of a conversion of vacant office space in Vienna in a hotel.



Abb. 1: Ansicht
Ecke Traunergasse
12

INHALTSVERZEICHNIS

Abstract	4
LEERSTAND UND KONVERSION	9
Lage in Wien	10
Konversion	11
Referenzobjekte	12
25h Hotel	14
Hotel Daniel Vienna	16
Falkensteiner Hotel	18
Grand Ferdinand	20
OBJEKT	23
Objektbeschreibung	24
Lage & Erreichbarkeit	26

ENTWURF	29
Raumprogramm	32
Pläne	34
Fassade	66
Hotelzimmer	82
ANHANG	94
Abbildungsverzeichnis	95
Literaturverzeichnis	96
Quellenverzeichnis	96
Danksagung	97

LEERSTAND
UND KONVERSION

Lage in Wien

Laut CBRE gibt es in Wien derzeit einen Gesamtbestand von 10,8 Millionen m² an Büroflächen.

Die Leerstandrate hat sich in der Landeshauptstadt in den vergangenen Jahren zwischen 6,5 bis 7 Prozent bewegt. Prozentual gesehen erscheint dieser Betrag sehr gering, dennoch ergibt dies bei einer Fläche von 10,8 Millionen m²

immerhin die beachtliche Summe von 700.000 - 750.000 m² Leerstand.¹ Dies entspricht ungefähr dem zwanzigfachen der Gesamtfläche des Resselplatzes (Abb.2) oder 7.500 Wohnungen à je 100 m². Wien gehört zu den am schnellsten wachsenden Städten Österreichs und das prognostizierte Bevölkerungswachstum auf 2 Millionen Einwohner bis zum Jahr 2030, sowie die bereits starke innerstädtische Verdichtung stellen uns als Planer und Architekten vor neue Aufgaben.² Da sich diese Situation also voraussichtlich nicht in

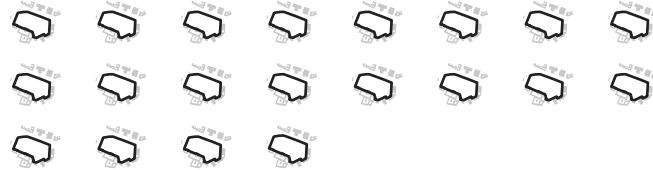
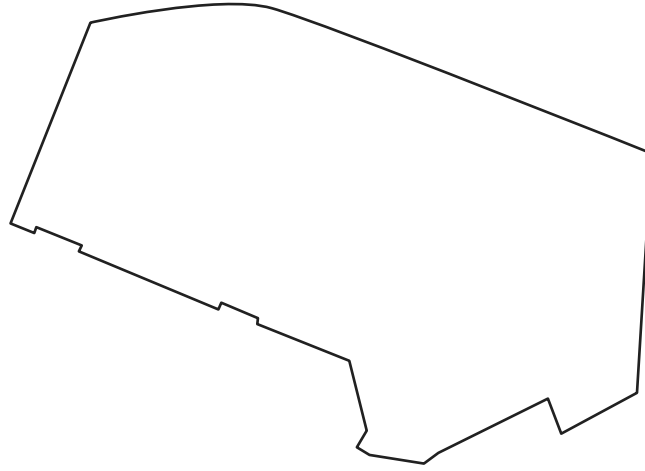
den nächsten Jahren ändern wird, steht somit fest, dass nach alternativen Lösungen zum Umgang mit dem leerstehenden Bestand gesucht werden muss.

Bei leerstehenden Büroflächen kann zwischen alten, ungenutzten Objekten, sowie neuen, gerade fertiggestellten Objekten unterschieden werden. Neuere Gebäude haben zum Teil oft eine hohe Leerstandsrate wegen noch laufenden Gesprächen, generell sind potentielle Kunden aber vorhanden. Bei alten Leerstehenden Büroflächen sieht die Lage anders aus.

Eine Möglichkeit, den jetzt schon niedrigen Prozentsatz noch zu verringern besteht in der Umnutzung der Flächen zu Wohn- und Herbergungszwecken, was angesichts der Wiener Bevölkerungsprognose sehr sinnvoll scheint.

¹ www.cbre.at/

² MA23. 2015. *Wien in Zahlen 2015*. Wien. S.3



2 x

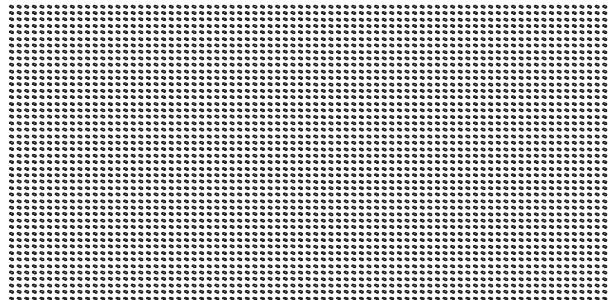


Abb.2:
Flächenverhältnis
Leerstand -
Resselpark -
100 m² Wohnung

Konversion

Die Konversion von Bürobauten bietet gerade in bevölkerungsreichen Städten mit hohem Wohnflächenbedarf, wie Wien, ein enormes Potenzial. Jedoch bietet sich nicht jedes leerstehende Bürogebäude zur Umnutzung an. Eine Umnutzung ist dann sinnvoll, wenn ein Projekt wirtschaftlicher und vor allem ökologischer ist als Abriss und Neubau. Die Objekte müssen also im Vorfeld eine Reihe von Kriterien erfüllen um überhaupt für eine Konversion in Frage zu kommen.

Der Schwerpunkt dieser Arbeit liegt auf leerstehenden Bürogebäuden der 1960er und 1970er Jahre, und soll in einem späteren Teil darstellen wie man mit so einem Leerstand umgehen könnte.

Die Sanierung dieser Gebäude kann sehr Erfolg versprechend sein, besonders weil innerstädtische Neubaugrundstück immer seltener werden. Vor allem in den Bezirken zwischen Ring und Gürtel gibt es etliches Potenzial, wo leerstehende Büroräume umgenutzt und saniert werden können. Allerdings erfüllen diese meist weder die heutigen Anforderungen bei der Haustechnik, beim Nutzerbedarf oder der Energieeffizienz.

Abgesehen von Aspekten wie der Lage, des Marktes und des Städtebaus müssen vor allem die bautechnischen Voraussetzungen stimmen.

Die typische Skelettbaustruktur vieler dieser Gebäude ermöglicht heute eine hohe Flexibilität in der Planung, und nicht nur die Umnutzung zu Wohn-, sondern auch zu Herbergungszwecken. Generell lassen sich neue Nutzungskonzepte meist sehr gut in solche Strukturen integrieren. Doch die Bauten der 1960er und 1970er Jahre tragen nicht nur Potenzial in sich, sondern in manchen Fällen auch schadstoffbelastete Materialien. Hier ist das frühzeitige Erkennen oft vorteilhaft in der weiteren Planung und Ausführung, um unerwarteten Überraschungen aus dem Weg zu gehen. Mit einer Lebensdauer von etwa zwanzig bis vierzig Jahren, sollten die Fassaden der Gebäude der 1960er und 1970er Jahre zum Teil bereits saniert worden sein. Dennoch ist dies nicht immer ausreichend um die heutigen Anforderungen zu erfüllen. Auch den aktuellen ästhetischen Ansprüchen werden die Fassaden im Regelfall nicht gerecht. Hier gilt es zu investieren, um einerseits nach Außen hin einen guten Eindruck zu vermitteln und andererseits energetisch und thermisch auf dem neusten Stand zu sein.³

³ WITTE, Marco. 2015. WP MAGAZIN 2014 2015. S. 10ff

Referenzobjekte

Folgend dargestellte Referenzobjekte stellen eine kleine Auswahl aus konvertierten Projekten in Wien dar. Die Möglichkeit bestehenden Gebäuden wieder Leben einzuhauchen ist keineswegs eine Neuerscheinung im Gebiet der Architektur, jedoch gehört sie auch noch nicht zum Alltag jener. Auf den ersten Blick sehen verlassene, leerstehende Gebäude nicht einladend aus sondern vermitteln eher einen Eindruck von Unbrauchbarem und im schlimmsten Falle von Gefahr. Oft fehlt es an Visionen oder Durchhaltevermögen und es kommt voreilig zum Abriss. Wenn die Lage jedoch frühzeitig analysiert und realistisch kalkuliert wird, liegt das bauliche Risiko nicht über dem "Normalbereich".⁴ Die illustrierten Beispiele zeigen alle den Fall einer Konversion von Leerstehenden Büroräumen in Hotels. Dass es sehr wohl möglich ist einen Bestand konkurrenzfähig zu Sanieren und Umzubauen wird deutlich wenn man sich die Bilder und Auslastungsraten dieser Hotels ansieht.

⁴ WITTE. 2015. S.10ff

25h Hotel

Die 1969 errichtete Stahlbetonkonstruktion des österreichischen Architekten Kurt Schlauss war als Studentenheim geplant, ging aber zunächst als Bürogebäude der Unido in Betrieb. Der Bau wurde auch nach Umzug der UN-Organisation und während der ersten Umbauphase 2009-2011 weiter als Studentenheim genutzt. Der 2011 fertiggestellte, aufgesetzte Glaskubus beherbergt die Suiten und Dachbar des Hotels. Die ursprüngliche Baussubstanz wurde nach Auszug der Studenten, von 2011-2013, umfassenden Sanierungsarbeiten unterzogen, wobei das Gebäude bauphysikalisch und technisch auf den neusten Stand gebracht wurde, ohne den ursprünglichen Charakter zu verlieren. Daher wurde die Fassade von Innen gedämmt. Nach Außen hin erhielt die alte Waschbetonfassade mit einem anthrazitfarbenen Anstrich einen neuen Look, was dem etwas vergessenen Gebäud im Stadtbild zu neuer Sichtbarkeit verhalf.⁵

⁵ www.hotel.de/



Abb.3: Ansicht
25h Hotel

Abb.4: Lobby
25h Hotel

Abb.5: Zimmer
25h Hotel

Abb.6: Dachboden
25h Hotel

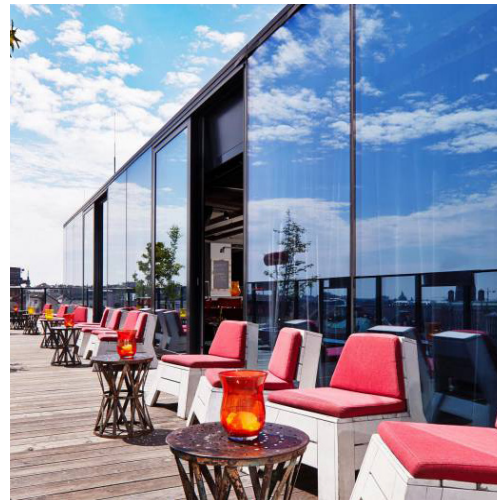


Abb.7: Das Boot
Hotel Daniel



Abb.8: Zimmer
Hotel Daniel



Abb.9: Bakery
Hotel Daniel

Abb.10: Eingang
Hotel Daniel



Hotel Daniel Vienna

Das ursprünglich als Büro-, Produktions- und Lagergebäude einer Schweizer Pharmafirma, vom Wiener Architekt Georg Lippert, geplante Gebäude, wurde am 31. Mai 2012 nach Umbau- und Restaurierungsarbeiten als urbanes Hotel neu eröffnet. Das zwischen 1960 und 1962 errichtet ehemalige Hoffmann-La Roche-Gebäude war anfangs ein frei stehender Quader, wurde 1972-77 aber um einen dahinter anschließenden Bauteil erweitert. Nach Auszug von Hoffmann-La Roche wurde der Bau unter Denkmalschutz gestellt, was dazu führte, dass bei den Umbauarbeiten besonders auf den Erhalt der Fassade geachtet werden musste. Das Raster für die Fassade wird durch die Konstruktion von drei mal sieben Stahlbeton-Rundsäulen vorgegeben. Der notwendige Brand- und Absturzschutz im Inneren wurde bei den Renovierungsarbeiten durch den Einbau halbhoher Brüstungselemente erreicht. Außerdem wurde der Quader vom Zubau abgetrennt und erhielt so wieder die ursprüngliche Solitärposition.⁶

⁶ www.bda.at/

Falkensteiner Hotel

Bis zur Übersiedlung der Zentrale des Nahrungsmittelkonzerns Nestlé Österreich befand sich diese an einer prominenten Lage am Margaretengürtel, nur einen Straßenblock vom Wiental entfernt. Das damalige Bürogebäude wurde danach zum neuen Flagship-Hotel der Südtiroler Falkensteiner Michaeler Tourism Group konvertiert. Trotz der etwas schlechteren vorhandenen Bausubstanz, ein Bauteil musste wegen seines unbrauchbaren Zustandes ganz abgerissen werden, zwei weitere wurden entkernt und umgebaut, war das Projekt dennoch ein Erfolg, und bis zu 90 Prozent des Stahlbetons konnten erhalten werden. Die Variante Abbruch und Neubau wäre deutlich teurer ausgefallen. Besonders viel Wert wurde auf die Gestaltung und Umsetzung der Fassade gelegt, da sie nicht nur optisch was hergeben soll, sondern auch gegen Schall und neugierige Blicke vom Gürtel aus schützen soll.⁷

⁷ www.bauforum.at/



Abb.11: Ansicht Falkensteiner Hotel



Abb.12: Restaurant Falkensteiner Hotel

Abb.13: Ruheraum Falkensteiner Hotel

Abb.14: Dachterrasse Falkensteiner Hotel



Abb.15: Speisesaal
Grand Ferdinand



Abb.16: Dachpool
Grand Ferdinand



Abb.17: Zimmer
Grand Ferdinand



Abb.18: Zimmer
Grand Ferdinand



Grand Ferdinand

“Das in der Ringstraßenära erbaute Palais Schuberting 12 wurde nach Kriegsschäden in den 1950er-Jahren nach Plänen von Percy Faber und Walter Sobotka vollständig neu aufgebaut und beherbergte nach den Veitscher Magnesitwerken die Zentrale des österreichischen Verfassungsschutzes. Danach ging es in den Besitz der amisola immobilien ag von Karl Wlaschek über. Dem Wunsch des Hotelbetreibers Florian Weitzers folgend, dem alten Bestand respektvoll Größe und Eleganz einzuhauchen, wurde das Gebäude mit Baubeginn Frühjahr 2014 nahezu ausgehöhlt, zwei Hoftrakte wurden abgetragen und neu errichtet sowie das Erdgeschoß über zwei Etagen geöffnet. So kommt es, dass man einige Zimmer im ersten Stock über eine Galerie und auf Augenhöhe mit den prachtvollen Lüstern des Restaurants erreicht. Das Erdgeschoß ist das beste Beispiel für das Comeback zeitloser Schönheit und Eleganz am Schuberting 10-12: es beherbergt in der Form eines liegenden „e“ den Haupteingang in der Mitte, Restaurant und Innenhof zur einen sowie Rezeption und das Gulasch & Champagne zur anderen Seite.⁸”

⁸ Zit. www.grandferdinand.com/

Abb.19: Ecke
Traungasse 12



O B J E K T

Objektbeschreibung

Gebäudetyp:	Bürogebäude
Adresse:	Traungasse 12, 1030 Wien-Landstraße
Baujahr:	1970
Planverfasser:	Dipl.-Ing. Harry Glück & Dipl.-Ing. A. Nürnberger
Grundstücksfläche:	595 m ²
Nettogrundfläche:	3958 m ² (ohne Kellergeschosse) 5013,21 m ² (gesamtes Objekt)
Geschossanzahl:	9
Zustand:	Ungenutzt
Baubeschreibung:	<p>Eine markante Rundung an der Kreuzung dreier Straßen - Traun- und Zaunergasse, sowie Lisztstraße - gibt die Grundrisse vor und definiert das Gebäude in seinem städtebaulichen Kontext. Die Trakstruktur des Baus besteht aus einem Stahlbetonskelett und bietet eine flexible Planung der Innenräume. Seit der Fertigstellung 1970 diente dies mehrmals dazu, um neue Trennwände einzuziehen oder um diese zu verändern. Die Fassade wird horizontal und vertikal von einem Raster geprägt, welches durch die Farb- und Materialwahl verstärkt hervorgehoben wird. Typisch für die Fassadenbildung der Bürogebäude aus den 70ern ist die massive Ausbildung der Brüstung. Ab dem zweiten Obergeschoss gibt es im hinteren Teil des Gebäudes auf beiden Seiten einen Rücksprung, welcher sich bis zum sechsten Geschoss durchzieht. Ab diesem Obergeschoss verfügen die Ebenen über Terrassen und werden von zwei Dachgeschossen mit einem Satteldach abgeschlossen.</p>

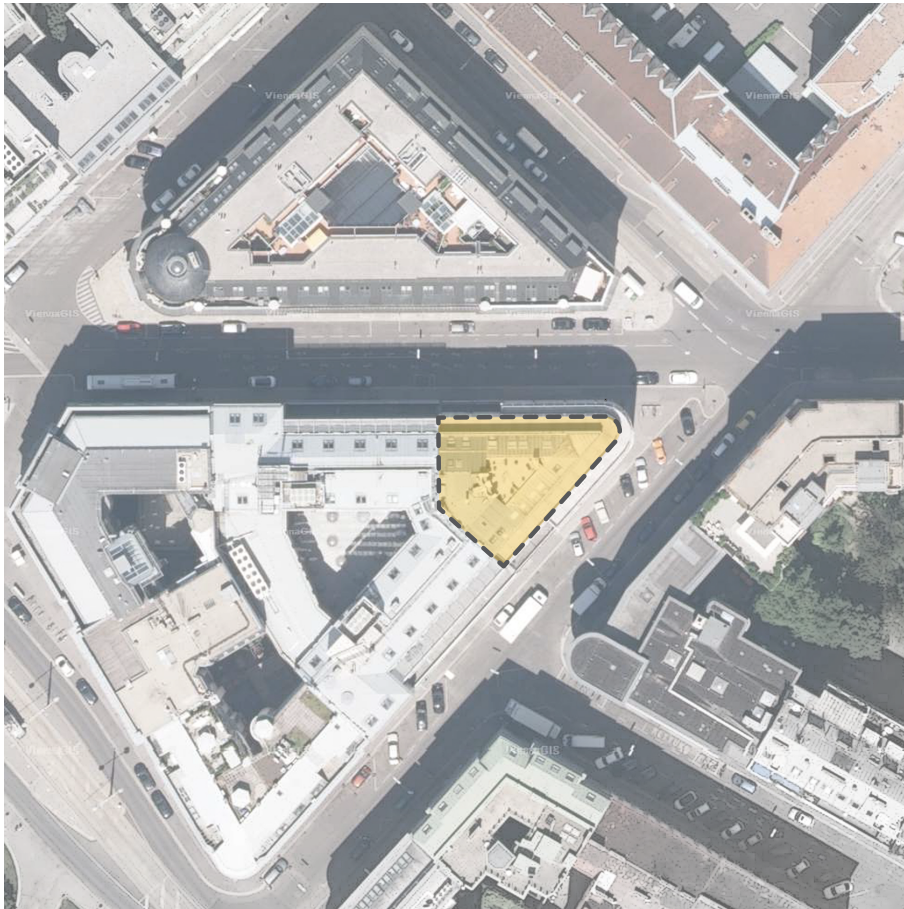
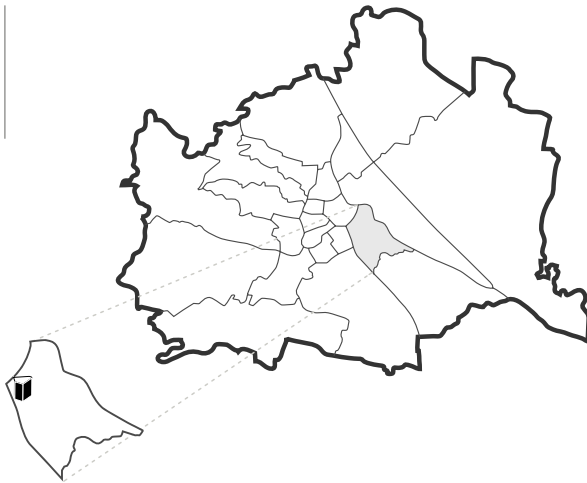


Abb.20: Bauplatz
M 1:1000

Lage & Erreichbarkeit

Abb.21:
Bezirke Wien

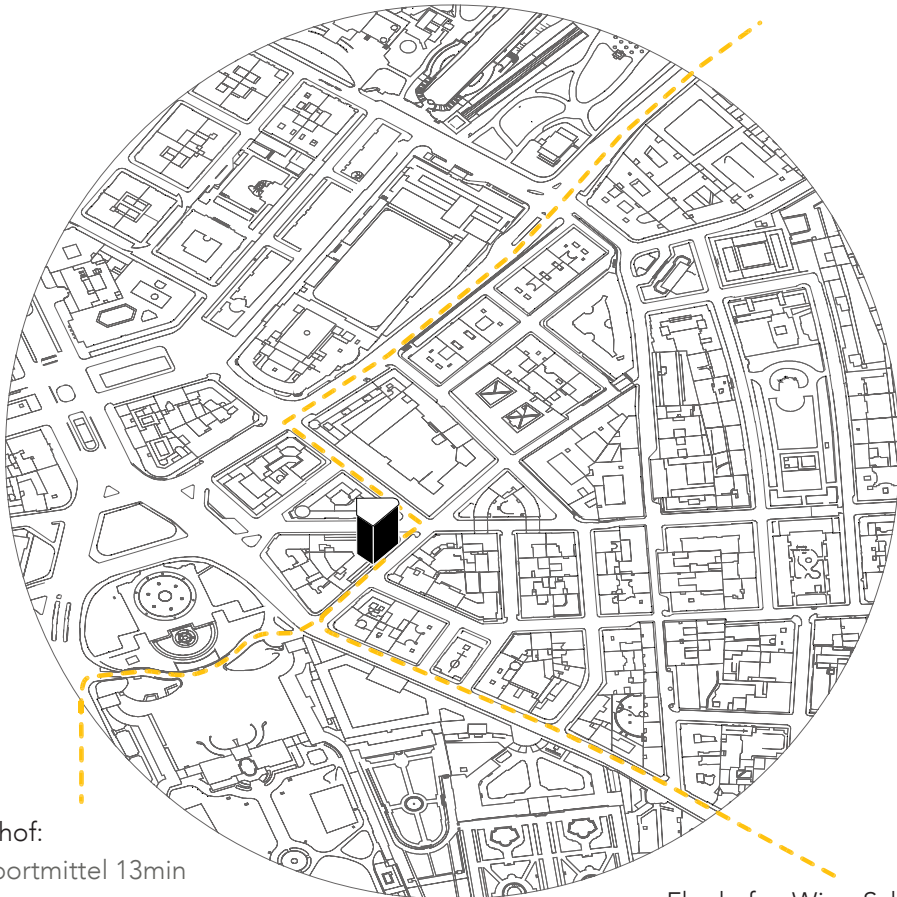
Abb.22:
Schwarzplan



Das Objekt befindet sich in der Traungasse 12, im dritten Bezirk von Wien (Abb.21). Nur zwei Straßen trennen es von der Ringstrasse, es lokalisiert sich in einer sehr prominenten und zentralen Lage. In der näheren Umgebung des Objektes liegen unter Anderem die Haltestelle Wien Mittel-Landstraße mit Anbindungem zum Flughafen, sowie der neue Hauptbahnhof (Abb.23). Innerhalb von fünf Gehminuten befinden sich mehrere Bus- und Straßenbahnstationen, sowie können diverse U-Bahnstationen in zehn Minuten fußläufig erreicht werden. Das Gebäude verfügt

über 28 Parkplätze, somit steht der Anreise mit dem privaten PKW nichts im Weg. Bekannt als Wiener Botschaftsviertel, befinden sich in näherer Umgebung des Objektes nicht nur Botschaften, sondern auch andere Sehenswürdigkeiten, wie beispielsweise der Schwarzenbergplatz, Schloss Belvedere mit seiner Gartenanlage, die Ringstrasse, der Stadtpark, der Karlsplatz und viele mehr. Bedingt durch die gute Erreichbarkeit und durch eine sehr zentrale und interessante Lage, sowie den urbanen Kontext bietet es sich an an diesem Standpunkt ein Hotel zu planen.

Wien Mitte-Landstraße:
öffentliche Transportmittel 12min
zu Fuß 14min



Wien Hauptbahnhof:
öffentliche Transportmittel 13min
zu Fuß 19min

Flughafen Wien-Schwechat:
Taxi 23min

Abb.23: Lage & Erreichbarkeit

Abb.24: Rendering
Außenansicht



E N T W U R F

Konzept & Eingriffe

Bei dieser Arbeit liegt der Schwerpunkt in der Reaktivierung und Umnutzung von leerstehenden Büroflächen. Das Konzept des Hotels basiert in erster Linie darauf, als Hotel für Geschäftsleute zu fungieren. Wichtig hierfür war eine gute Anbindung zum regionalen Zugverkehr, sowie zum Flughafen und den öffentlichen Transportmitteln. Die hausinternen Garagenplätze bieten sich auch dafür an, bequem mit dem Auto angereist zu kommen. Um das Hotel attraktiv für diese Zielgruppe zu gestalten, wurde ein öffentlicher Co-Working-Bereich geplant, in dem es individuelle Sitzplätze, Gruppenplätze und mehrere Konferenzräume gibt. Für die Entspannung nach der Arbeit sorgt ein Wellnessbereich, ausgestattet mit Saunas, Whirlpool, Fitness- und Ruheraum. Das ganze Hotel dient als Erweiterung der Zimmer, so ist die Hotellobby als "Wohnzimmer" gedacht und bietet durch mehrere kleinere Sitzgruppen die Möglichkeit sich in einer heimlicheren Atmosphäre niederzulassen und neue Bekanntschaften zu schließen. Der Self-check-in findet an der Bar im Erdgeschoss statt, welche die Rolle einer klassischen Rezeption übernimmt.

Bei dem Konzeptentwurf wurde einerseits darauf geachtet mit dem Bestand zu arbeiten,

und andererseits dem Gebäude interessante neue Räumlichkeiten zu bieten. Um die Gefahr von Schadstoffbelasteten Materialien zu umgehen und weil diese ohnehin den heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht werden, wird bis auf die Stahlbetonwände, -decken und -träger das gesamte Gebäude abgetragen.

Der neue Haupteingang des Hotels wurde an die Ecke platziert, somit erhält er die nötige Geltung. Um der niedrigen lichten Raumhöhe in der Hotelhalle entgegenzuwirken entsteht eine Galerie, die bis in den Außenbereich weiterverläuft. Diese ermöglicht eine wichtige Blickbeziehung und Räumliche Verbindung mit dem Co-Working-Bereich im ersten Geschoss. Für mehr Licht in den Fluren, wurde eine ovale Deckenöffnung vorgesehen, die sich vom oberstem Stock bis in das zweite Obergeschoss durchzieht. Die unterschiedlichen ovalen Öffnungen ergeben ein interessantes Spiel von Blickbeziehungen. Ein neuer Liftschacht bietet den Gästen die Möglichkeit, sich direkt von der Lobby aus in die Zimmeretagen, den Wellnessbereich oder das Dachrestaurant zu begeben. Die beiden letzten Dachgeschosse des Gebäudes werden zugunsten eines Dachrestaurants mit Bar und rundum Terrasse

abgerissen. Anstelle der Satteldachkonstruktion wird eine Leichtbaukonstruktion aus Stahlstützen und Holzträgern das neue Flachdach samt Auskragung tragen. Die Form und Fläche des Gastronomiebereiches ist identisch mit der des, im Stockwerk darunter liegendem, Wellnessbereiches.

Gastronomiebereich

Wellnessbereich

Beherbergungsbereich

Co-Working-Bereich

Eingangsbereich & Verwaltung

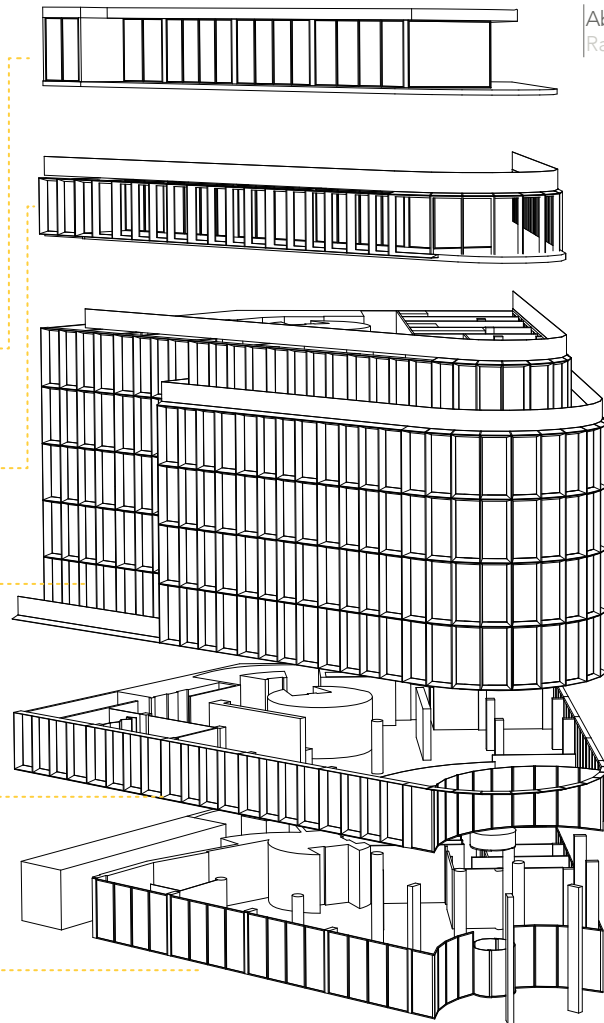


Abb.25: 3D
Raumprogramm

Raumprogramm

Funktion	Raumbezeichnung	Fläche
Eingangsbereich & Verwaltung	Hotelhalle (inkl. Lobby, Lounge & Bar)	259 m ²
	Gästetoiletten	16 m ²
	Personalräume & Büros	76 m ²
	Anzahl Gästelifte: 2	
Co-Working Bereich	Konferenzraum I	31 m ²
	Konferenzraum II	9 m ²
	Konferenzraum III	18 m ²
	offener Co-Working Bereich	255 m ²
	Gästetoiletten	19 m ²
	Teeküche/Lager	5 m ²
Beherbergungsbereich	Einzelzimmer	min. 15 m ²
	Doppelzimmer	15 - 30 m ²
	Suite	39 - 52 m ²
	Etagenservice je Etage	14 m ²
	Gangfläche	35% der Zimmerfläche

Funktion	Raumbezeichnung	Fläche
Wellnessbereich	Saunabereich	81 m ²
	Chillout-Bereich	71 m ²
	Fitness	58 m ²
	Umkleide & Gästetoiletten	13 m ²
	Terrasse	169 m ²
Gastronomiebereich	Speisesaal	98 m ²
	Bar	10 m ²
	Küchenbereich & Lager	39 m ²
	Personalräume	18 m ²
	Gästetoiletten	19 m ²
	Terrasse	160 m ²
Tiefgarage	Anzahl Garagenplätze: 28	790 m ²
Technik, Lager & Entsorgung		121 m ²

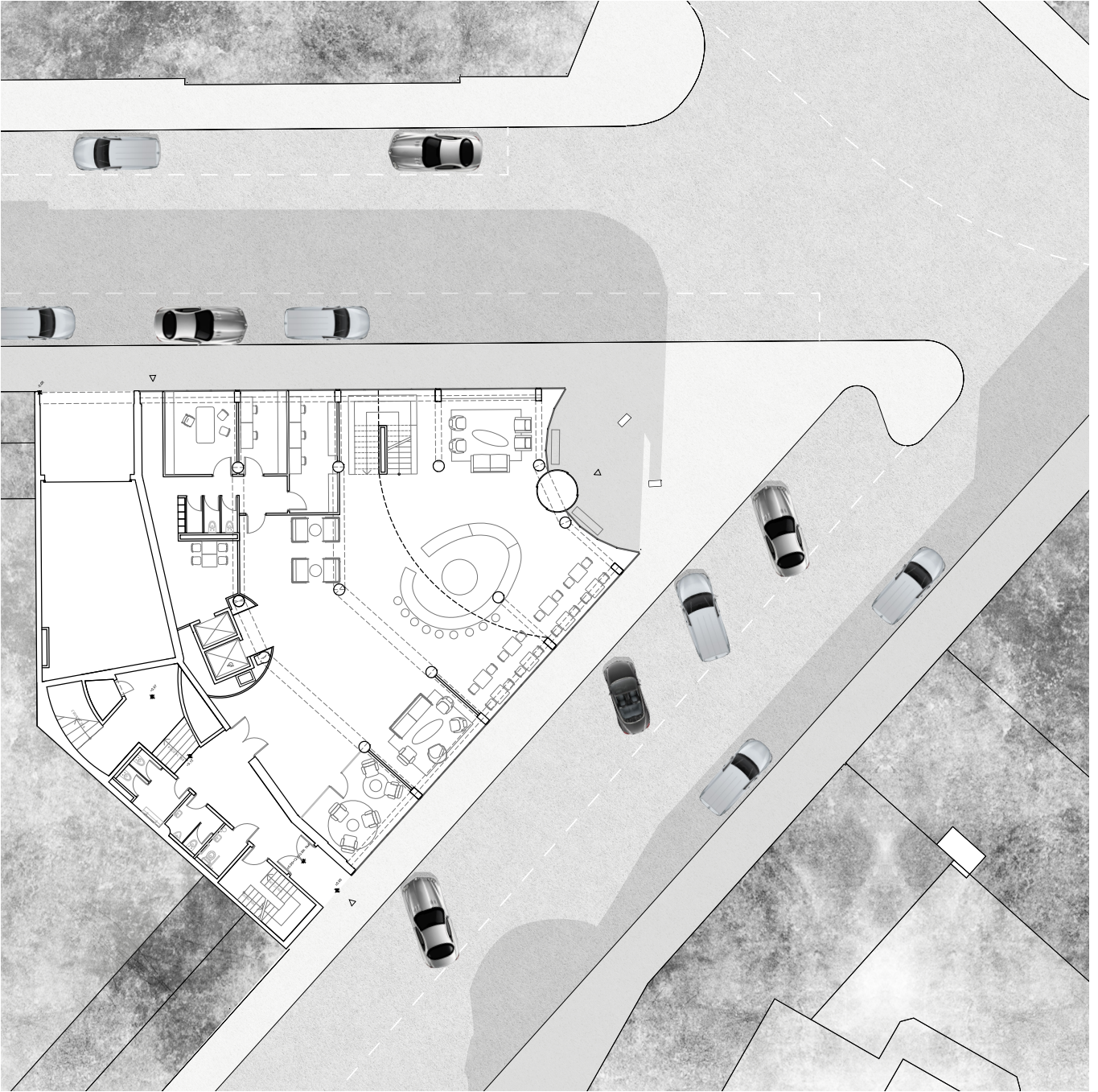
Pläne

Grundriss

Erdgeschoss

M 1:300



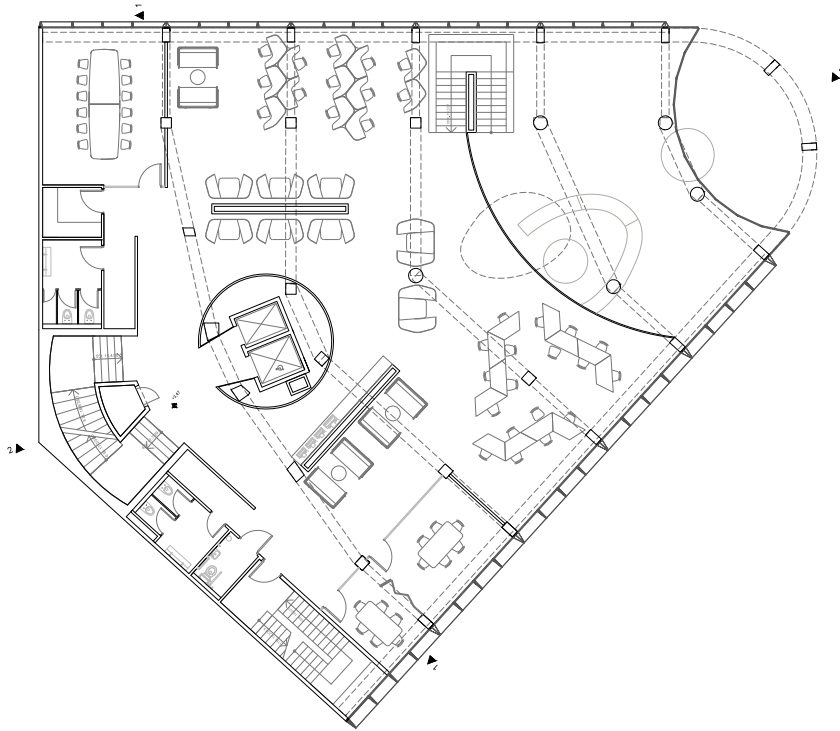


Grundriss

1. Obergeschoss

M 1:300



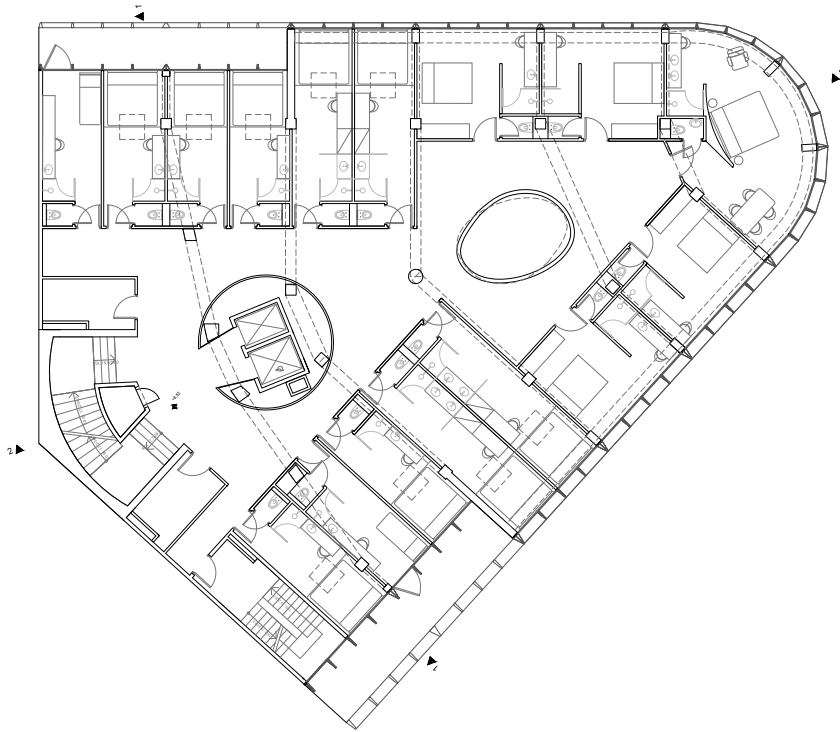


Grundriss

2. Obergeschoss

M 1:300



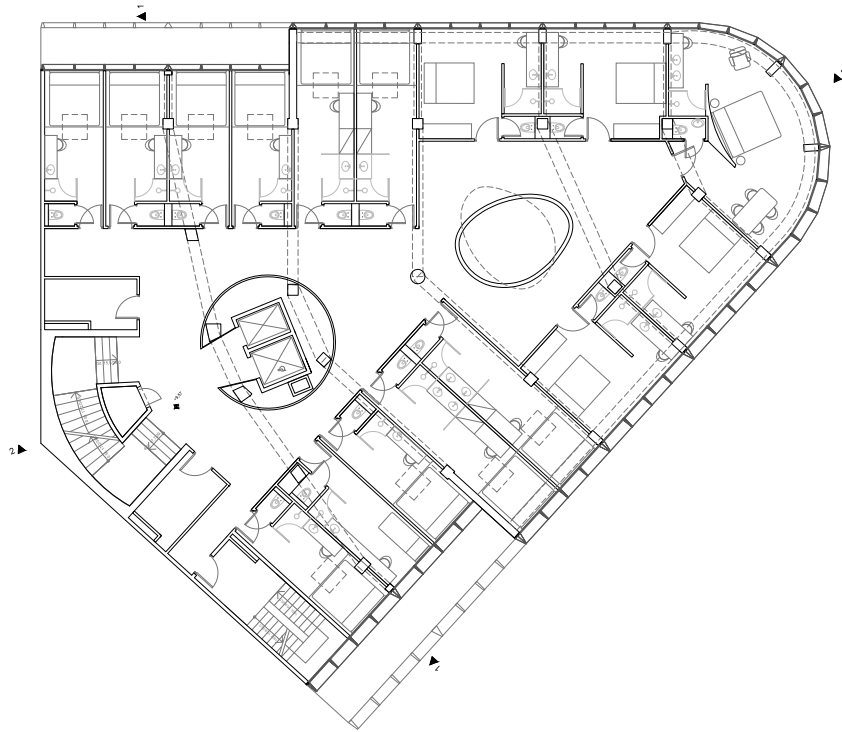


Grundriss

3. Obergeschoss

M 1:300



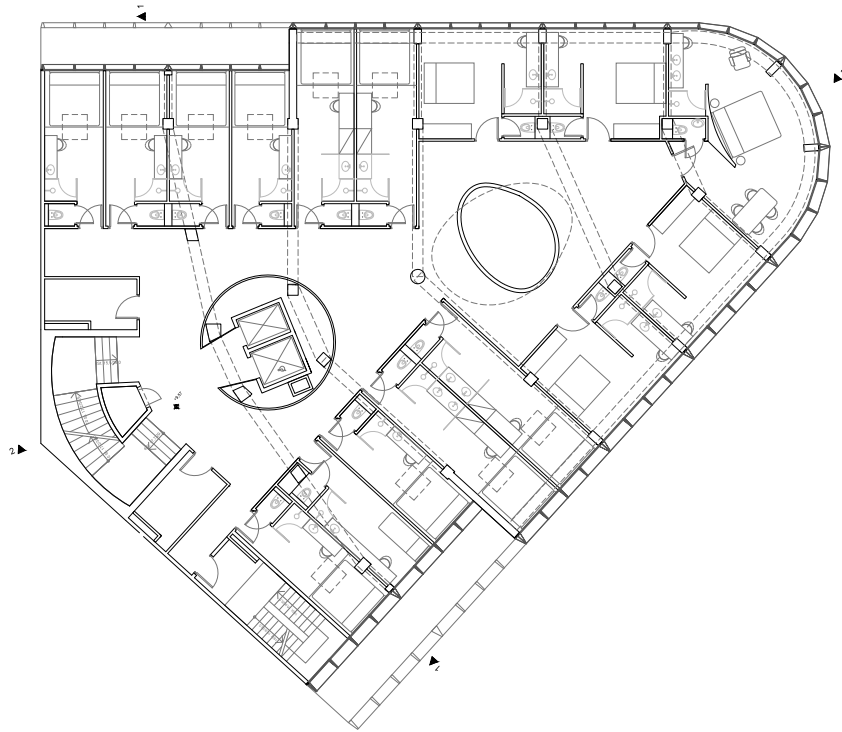


Grundriss

4. Obergeschoss

M 1:300



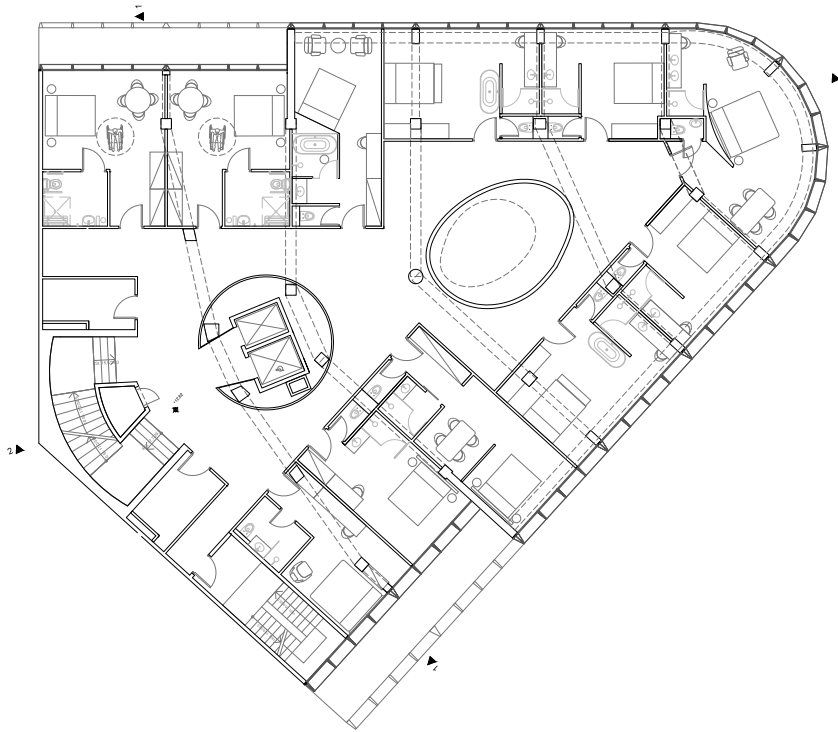


Grundriss

5. Obergeschoss

M 1:300



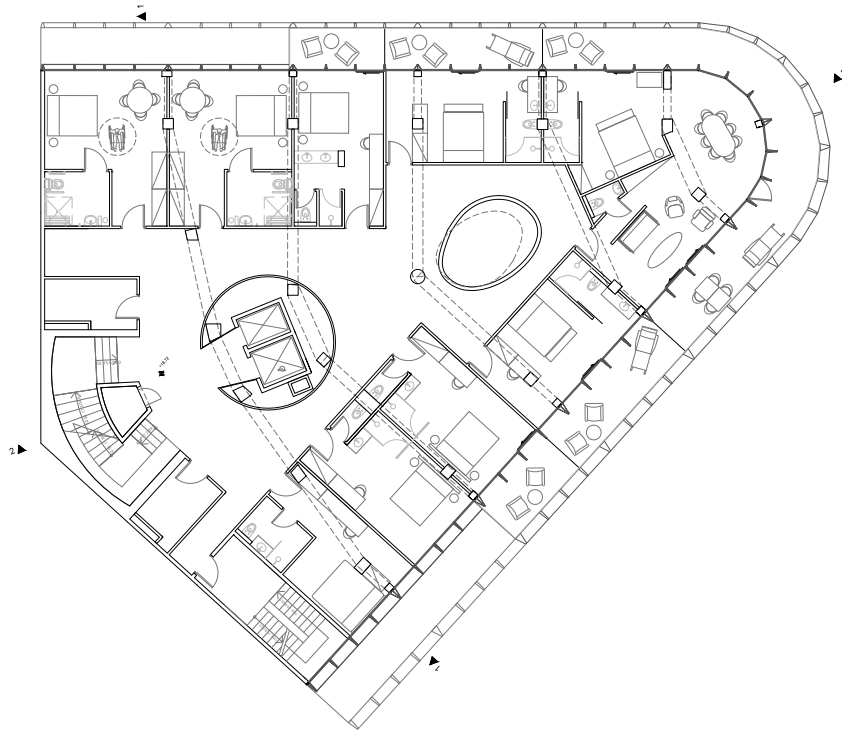


Grundriss

6. Obergeschoss

M 1:300



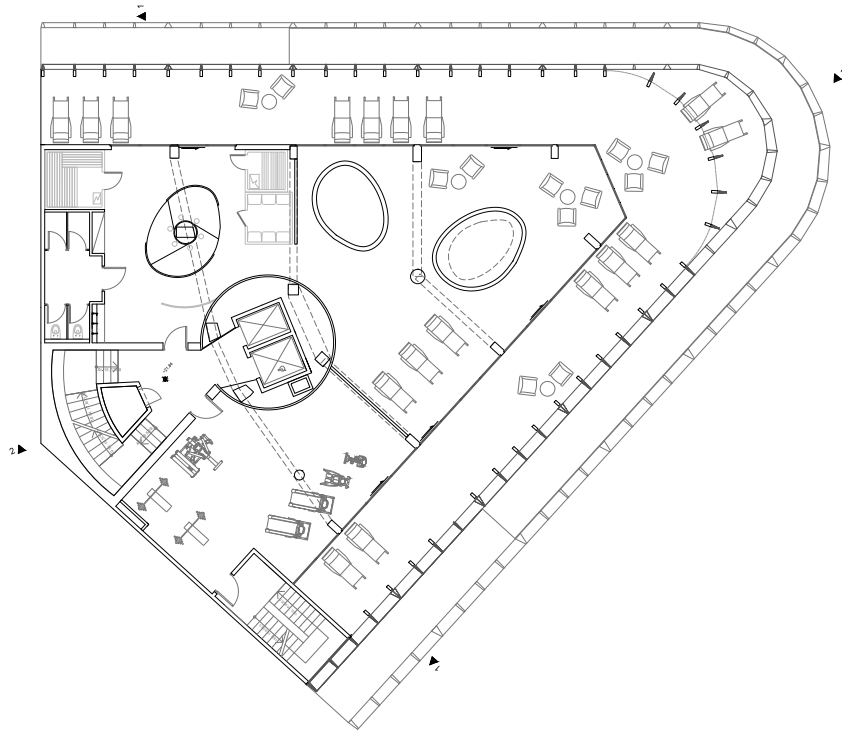


Grundriss

7. Obergeschoss

M 1:300



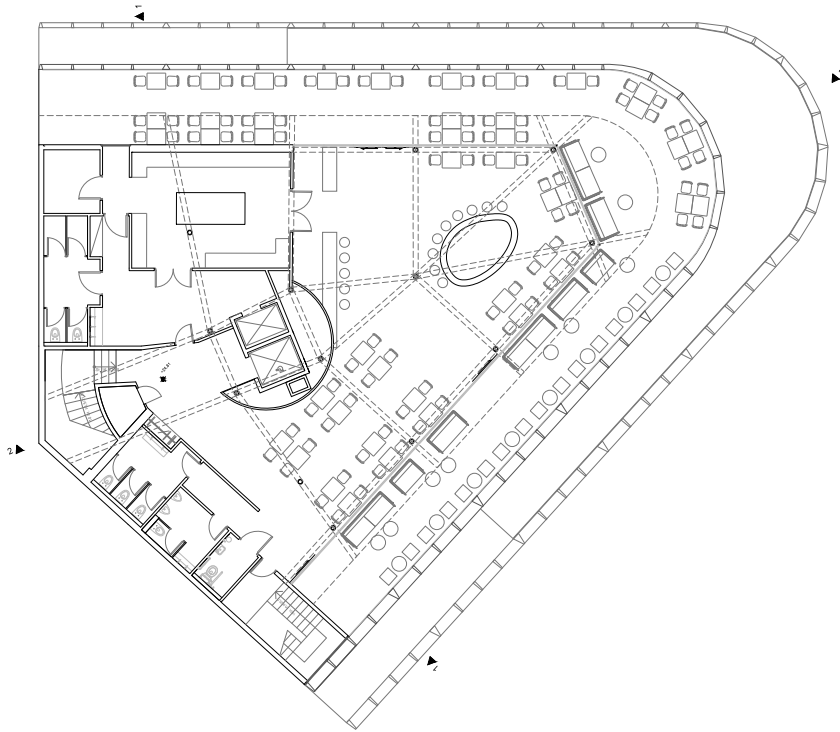


Grundriss

8. Obergeschoss

M 1:300



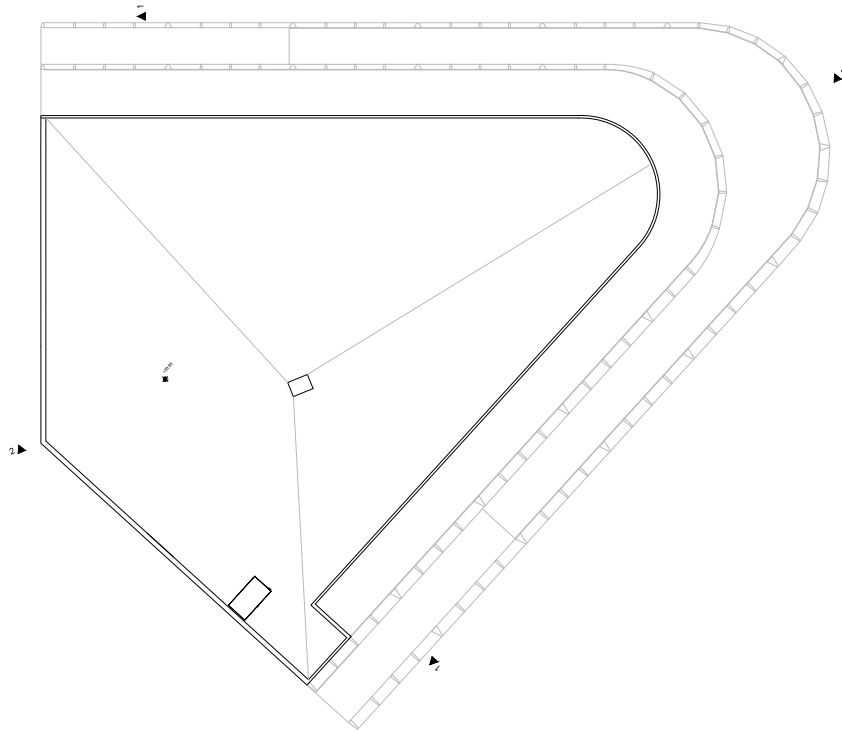


Grundriss

Dachaufsicht

M 1:300



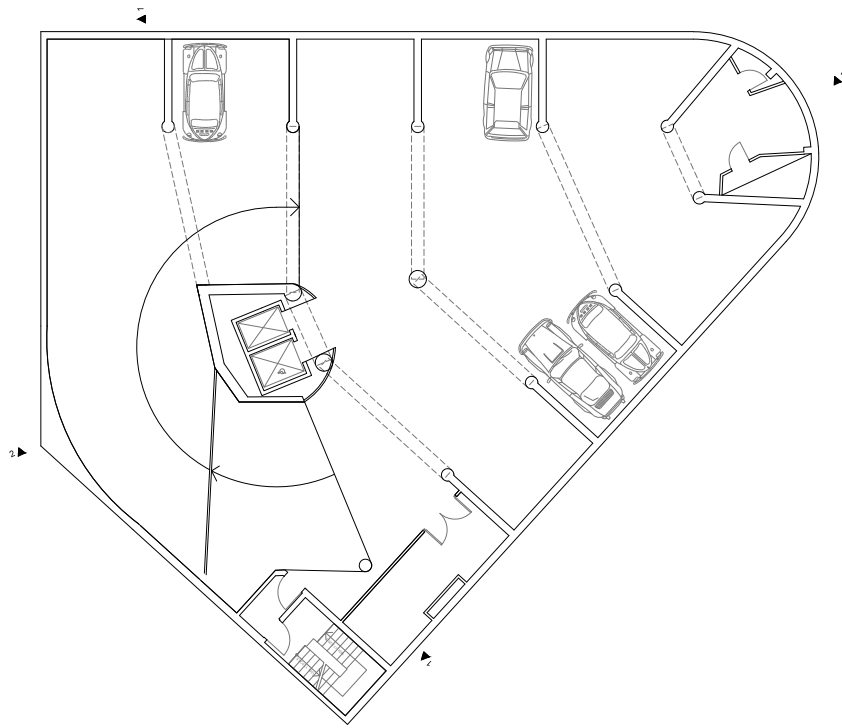


Grundriss

1. Kellergeschoss

M 1:300



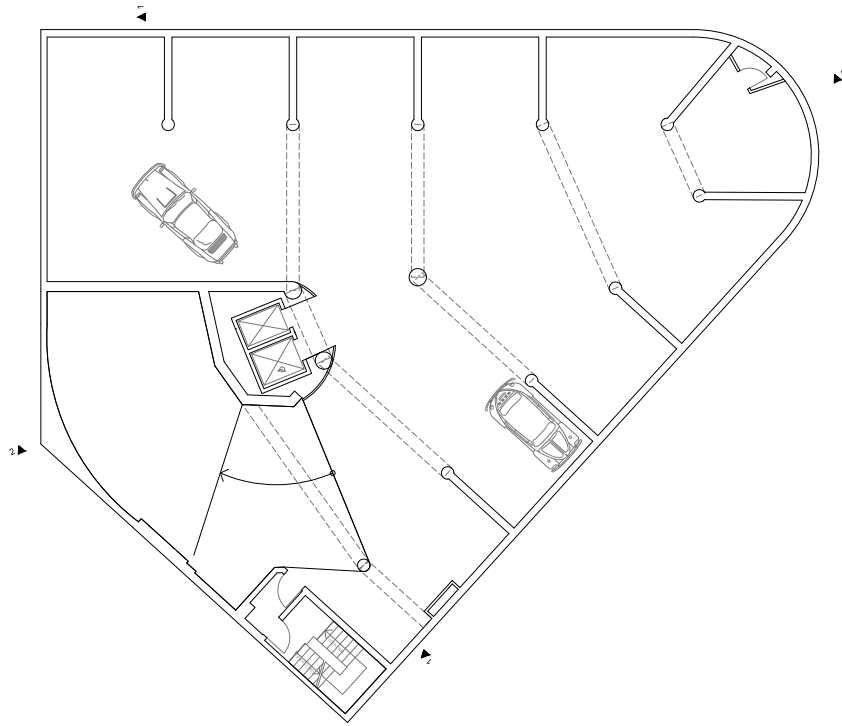


Grundriss

2. Kellergeschoss

M 1:300





Grundriss

3. Kellergeschoss

M 1:300



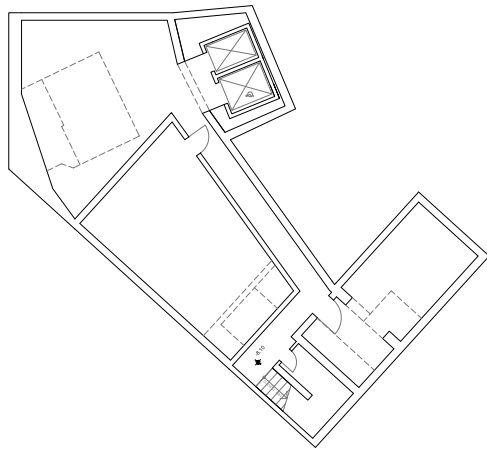
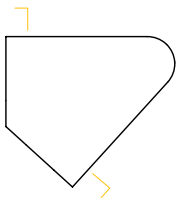




Abb.26: Rendering
Lobby

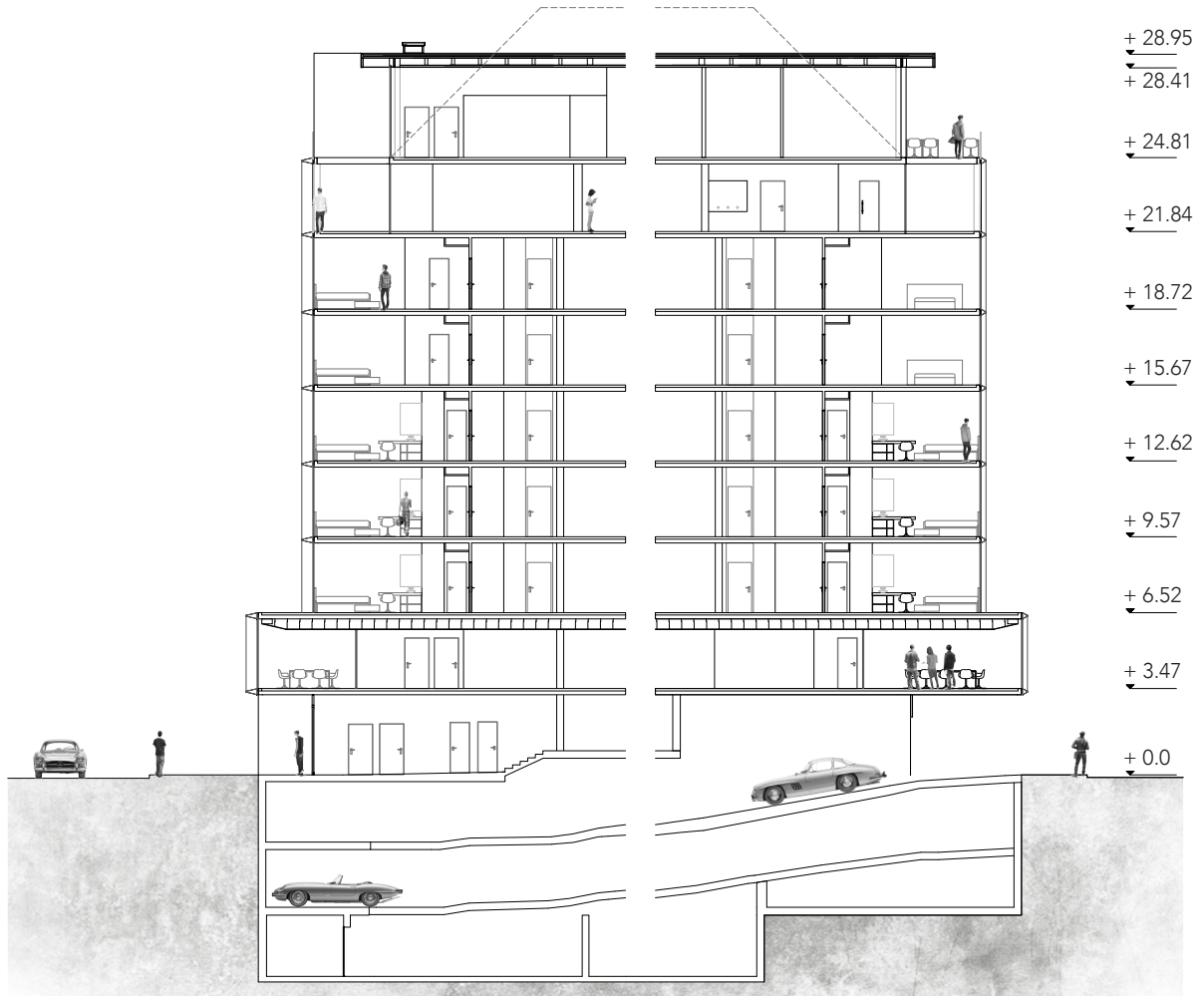


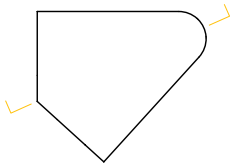
Schnitt

1 - 1

M 1:300





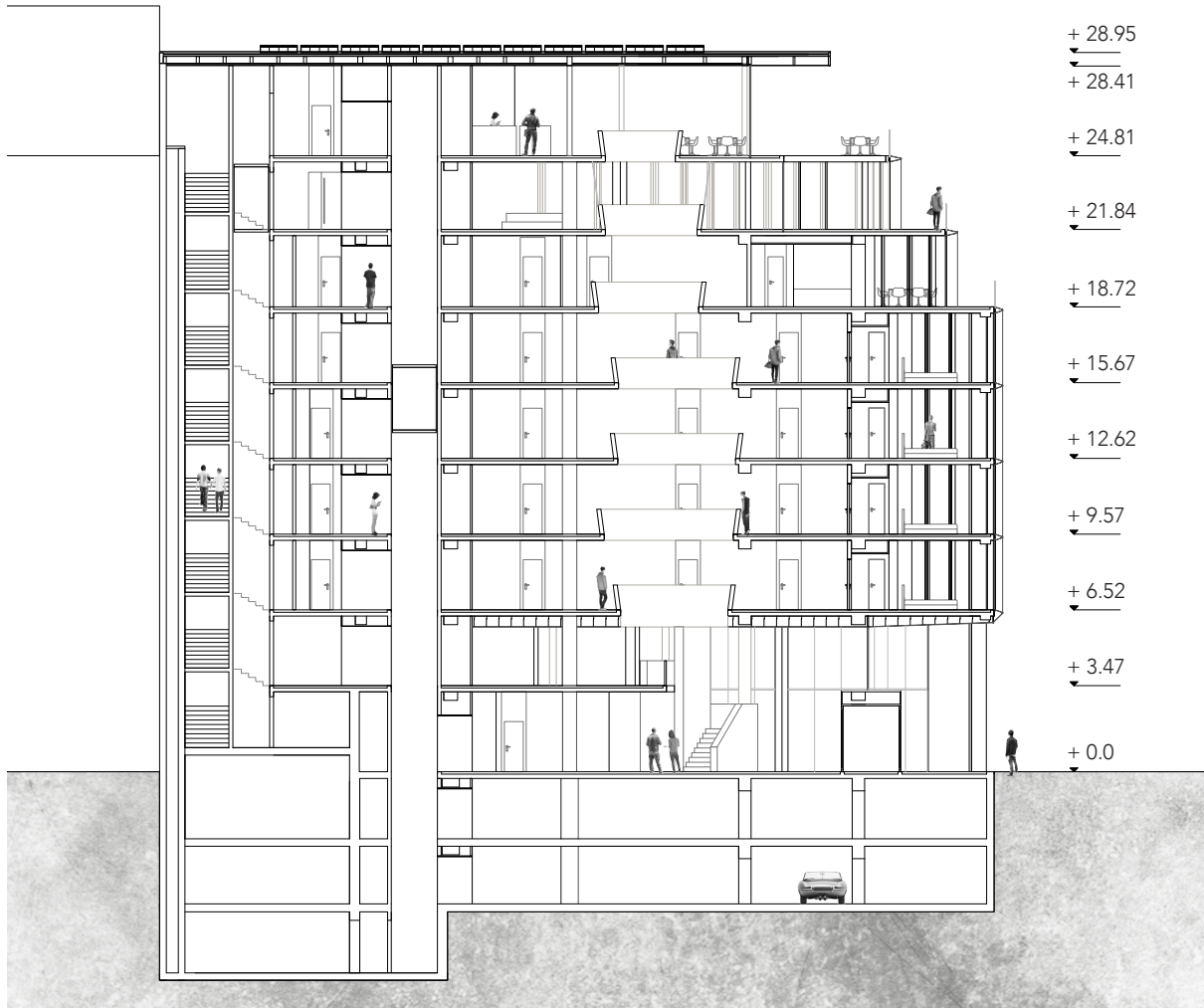


Schnitt

2 - 2

M 1:300





F a s s a d e

Die Fassade eines Gebäudes entscheidet über das äußere Erscheinungsbild. Als Referenz zur jetzigen Fassade wurde das bestehende Raster bei der Planung der neuen Fassade übernommen. Damit mehr Licht in die Hotelzimmern gelangt wurde die Brüstung durch eine komplett verglaste Front ersetzt. Durch das versetzen der Fassade vor die Decken wurde zudem noch mehr Raum im Inneren geschaffen. Um dem Hotel ein charakteristisches Erscheinungsbild zu verleihen wurde der Farbton, der am häufigsten in der näheren Umgebung vorkommt ausgewählt und anhand dessen wurde eine Farbpalette erstellt (Abb.27). Um einen Bezug zu dem

benachbarten Gebäude herzustellen wurden neben fünf Gelbtönen noch drei Grautöne zur Farbpalette hinzugefügt. Die acht verschiedenen Farbtöne wurden gekonnt arrangiert, dass das Erscheinungsbild zur Spitze des Gebäudes hin immer gelblicher wird. Die mit farbig emailiertem Glas verkleideten Aufsatzprofile erzeugen ein Tiefen- und Farbenspiel, welches dem Betrachter je nach Standpunkt ein anderes Bild bietet. Die Horizontalen Profile dienen nicht nur zur Optik, sondern fungieren auch als Sonnenschutz und stehen deshalb nach Süden hin mehr als doppelt so weit nach außen als die nach Norden orientierten.

Abb.27: Schema
Farbumgebung

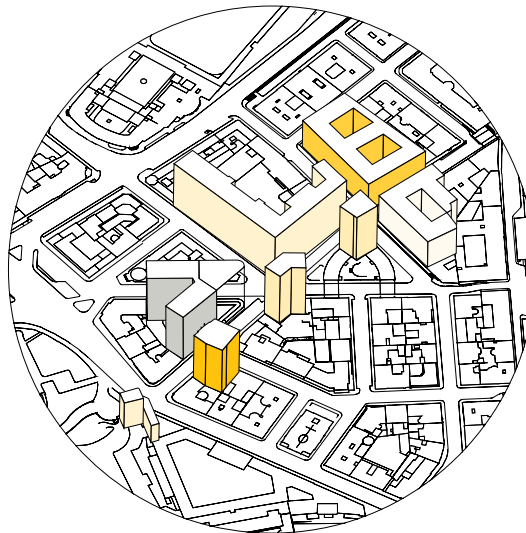




Abb.28: Rendering
Fassade

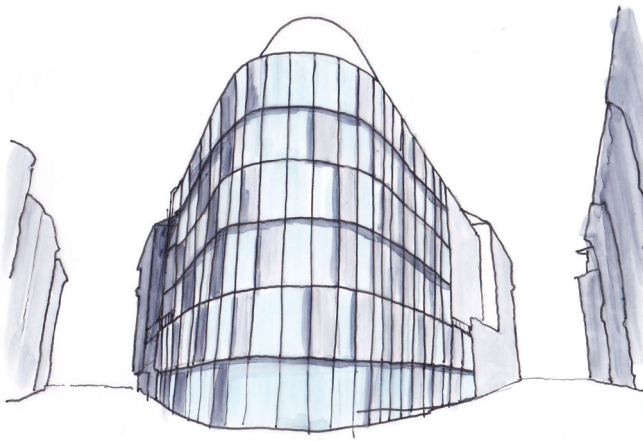
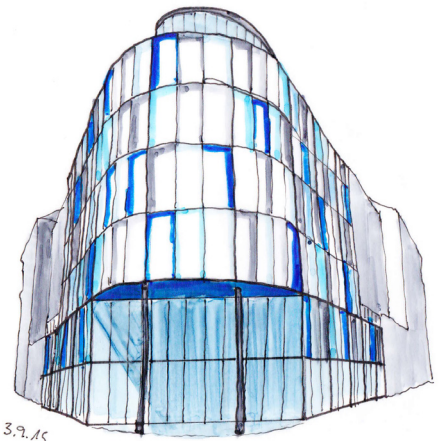


Abb.29: Skizze 1
Abb.30: Skizze 2

1.9.15



3.9.15

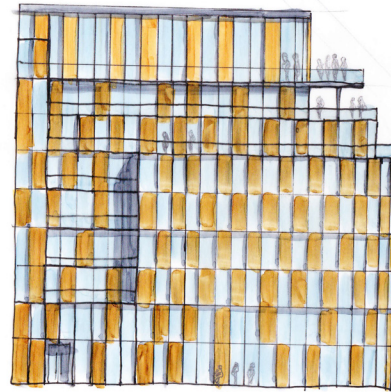
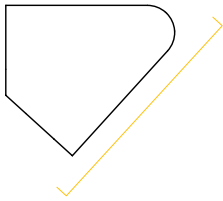


Abb.31: Skizze 3

Abb.32: Skizze 4



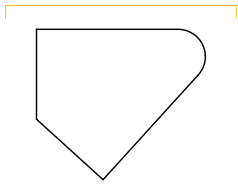
Ansicht

Ansicht Traungasse

M 1:300





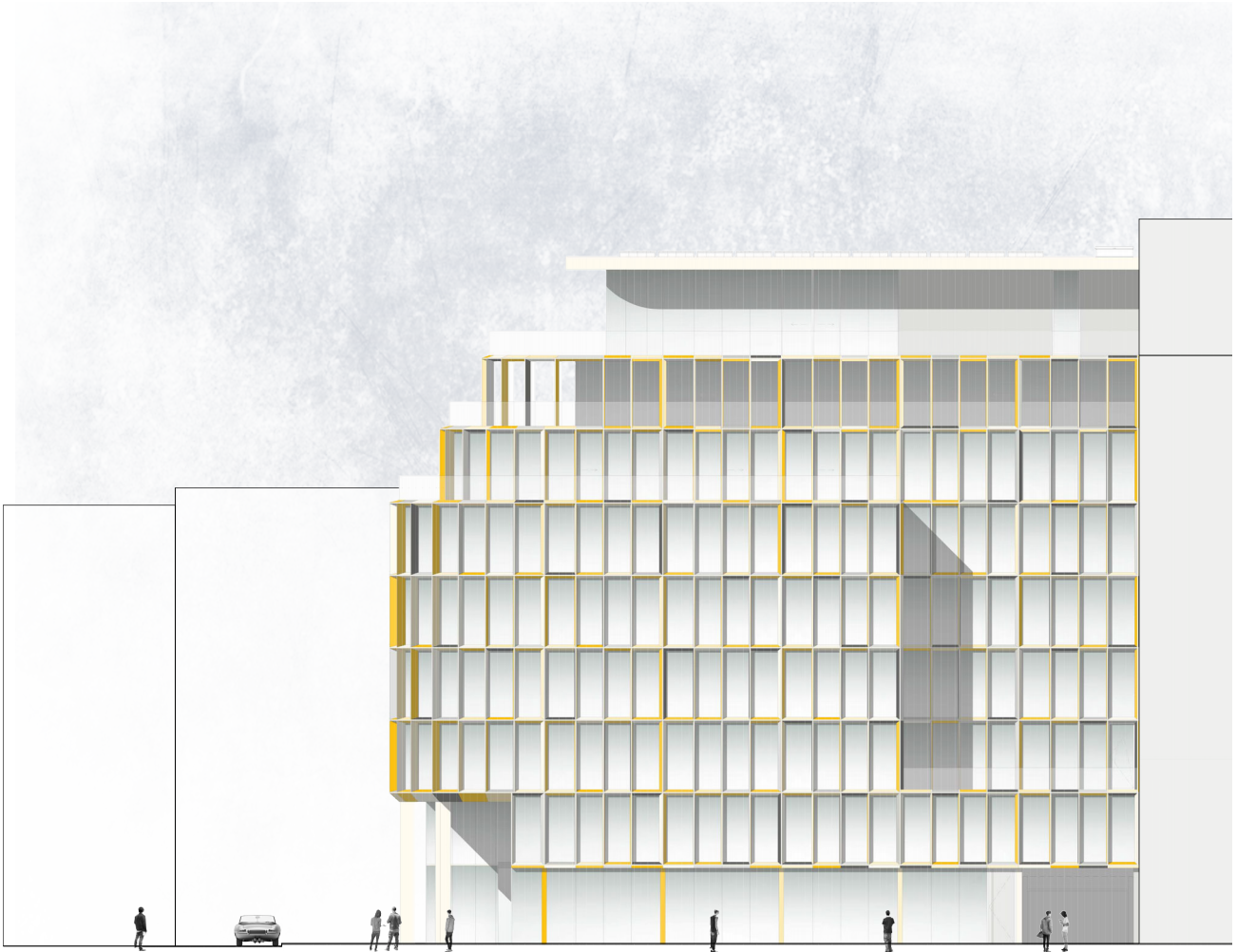


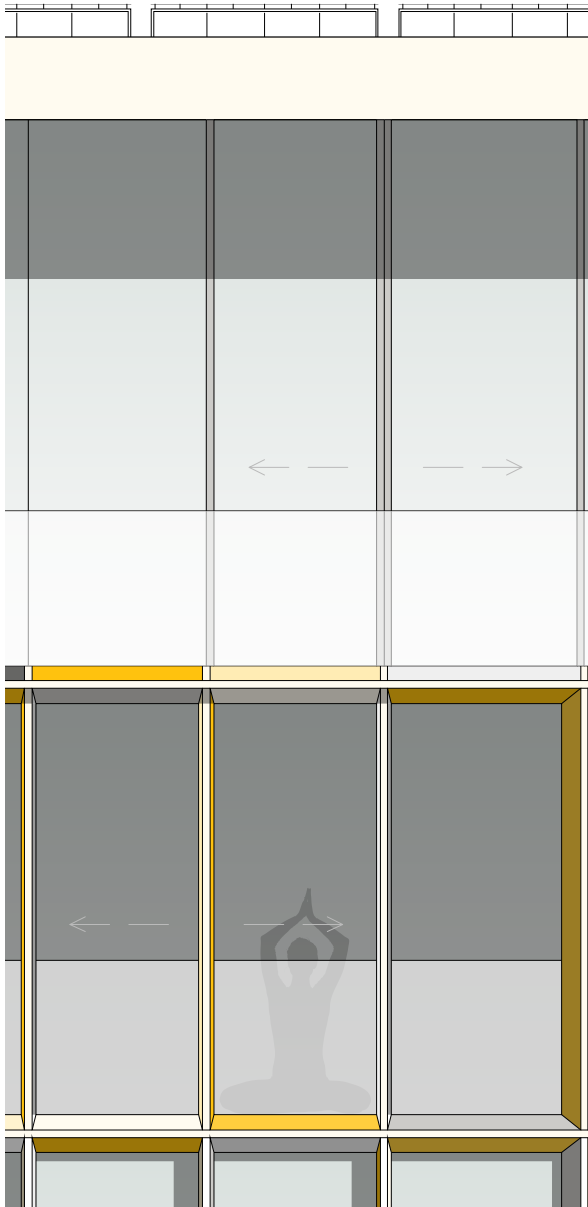
Ansicht

Ansicht Zaunergasse

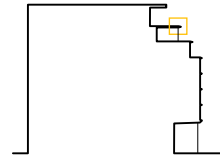
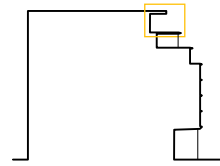
M 1:300

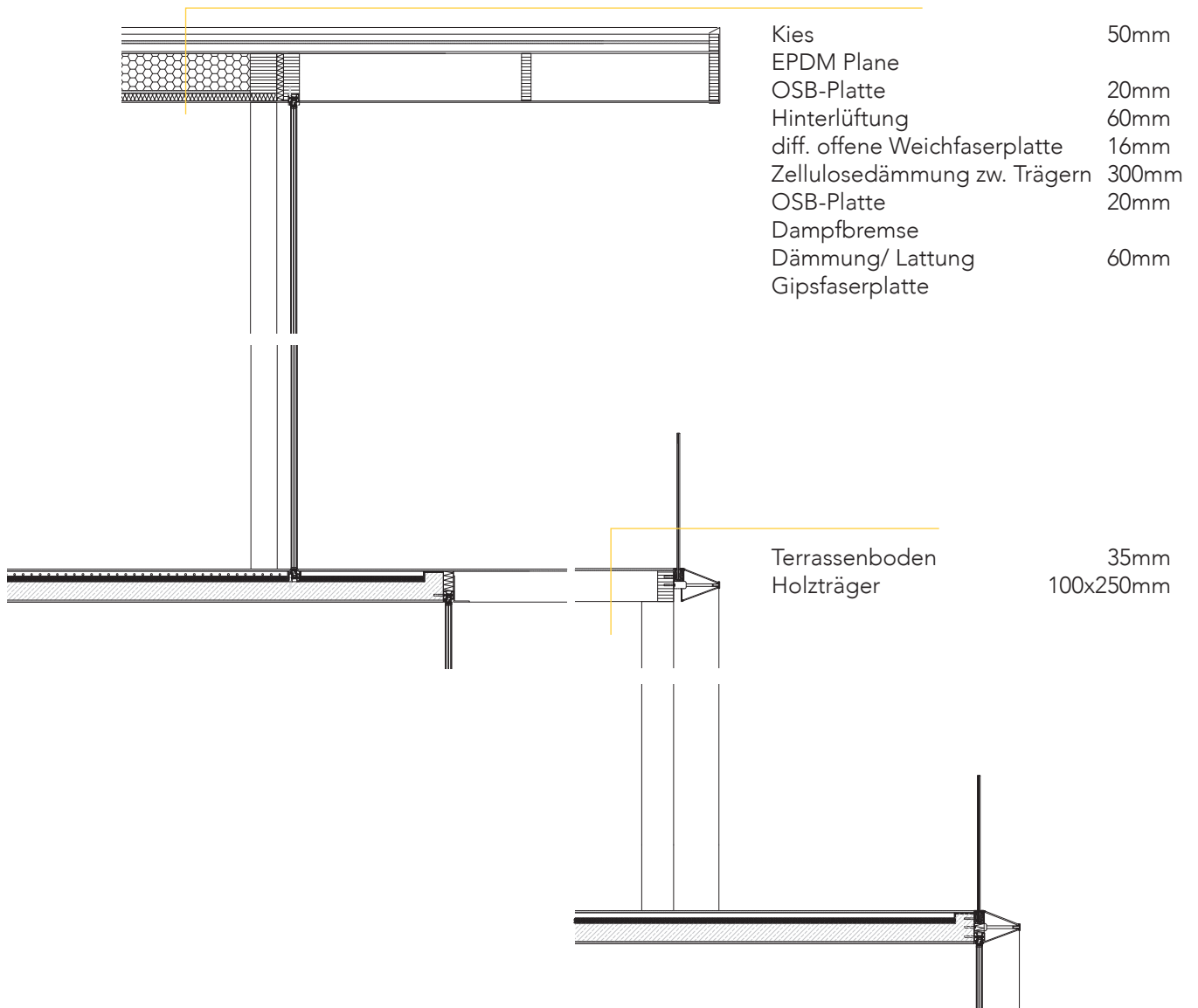


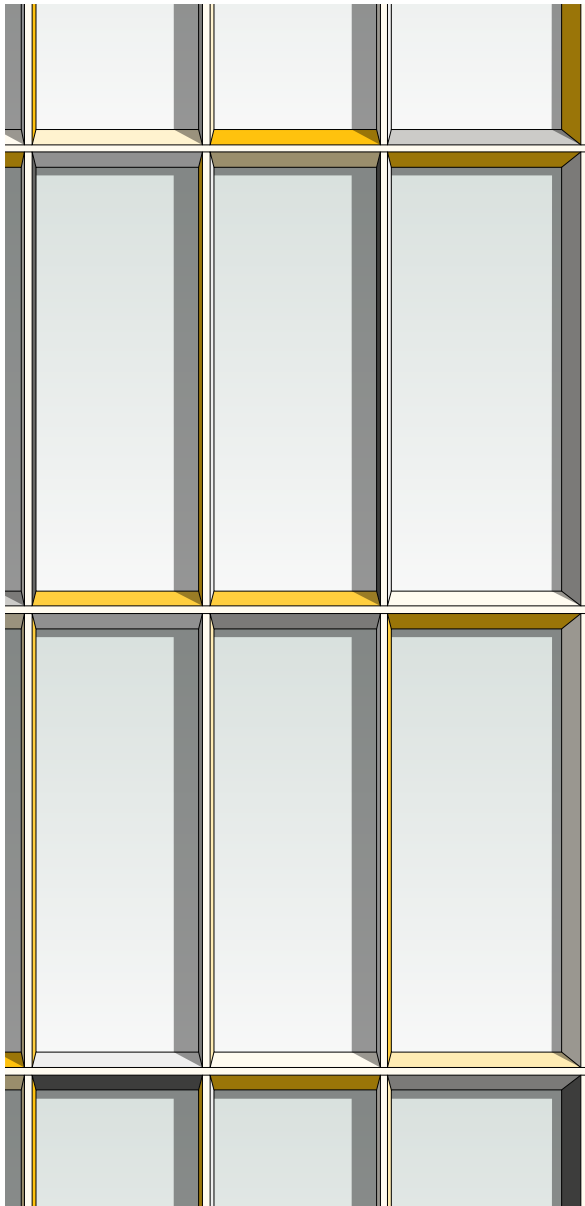




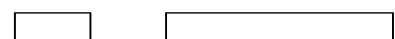
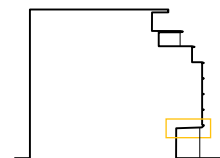
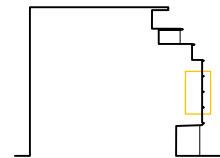
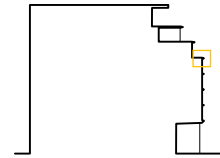
Fassadenschnitt
M 1:50



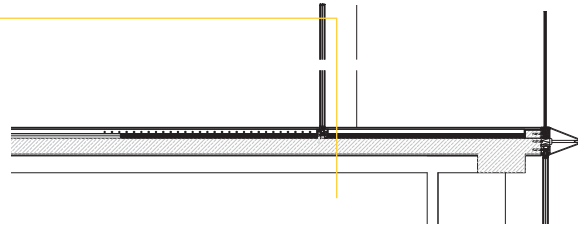




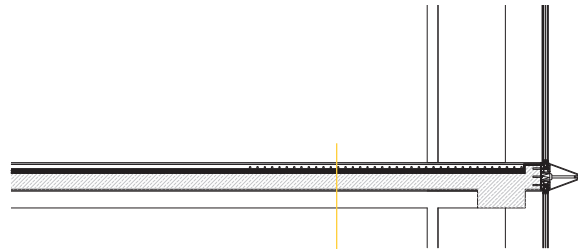
Fassadenschnitt
M 1:50



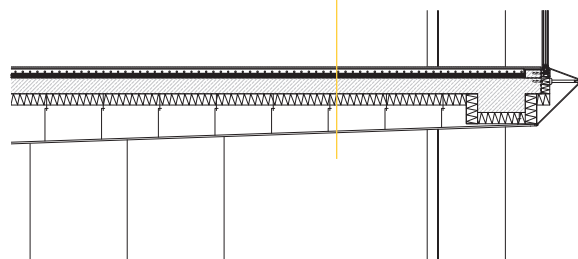
Terrassenboden	35mm
Estrich	45mm
PE-Folie	
Trittschalldämmung	20mm
Wärmedämmung	20mm
Stahlbeton	140mm
Putzträger	15mm



Fertigparkett	20mm
Heizestrich	45mm
PE-Folie	
Trittschalldämmung	20mm
Wärmedämmung	20mm
Stahlbeton	140mm
Putzträger	15mm



Fertigparkett	20mm
Heizestrich	45mm
PE-Folie	
Trittschalldämmung	20mm
Wärmedämmung	20mm
Stahlbeton	140mm
Dämmung	100mm
Aluminiumpaneel	8mm



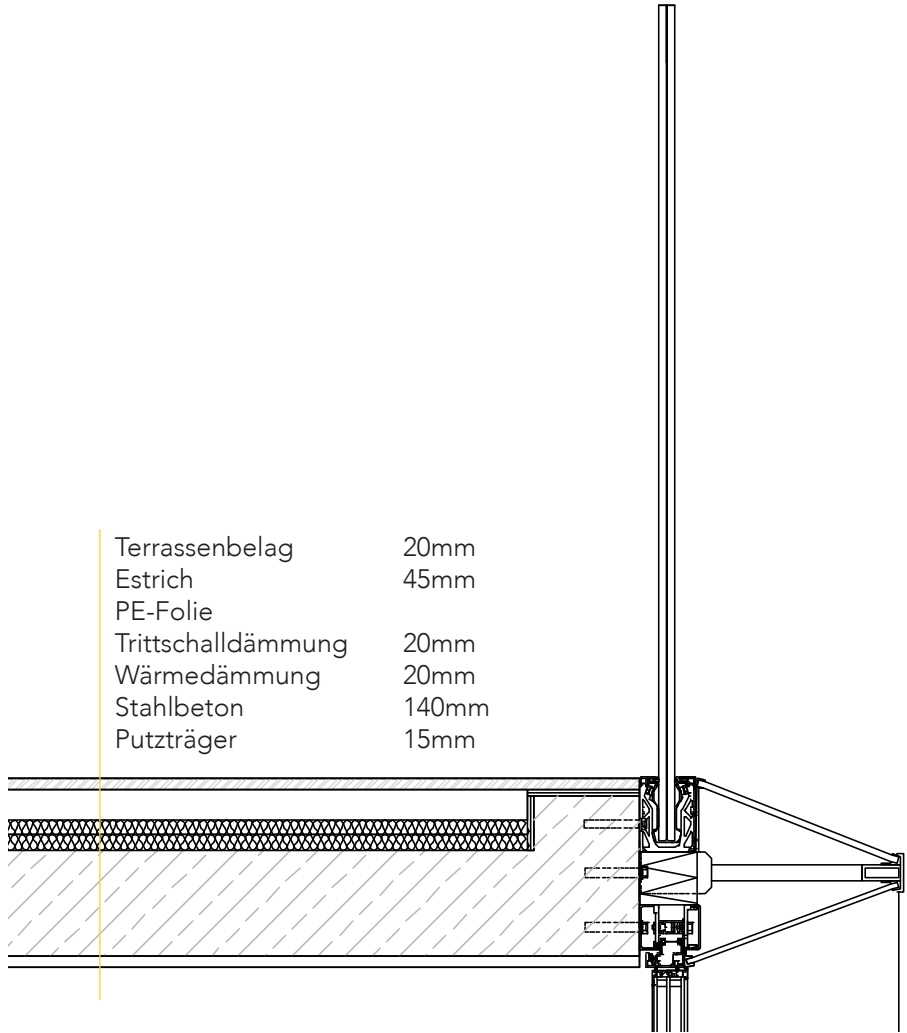


Detail

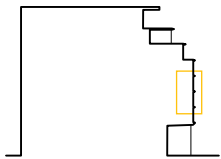
Brüstung

M 1:10





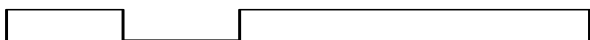
- | | |
|--------------------|-------|
| Terrassenbelag | 20mm |
| Estrich | 45mm |
| PE-Folie | |
| Trittschalldämmung | 20mm |
| Wärmedämmung | 20mm |
| Stahlbeton | 140mm |
| Putzträger | 15mm |

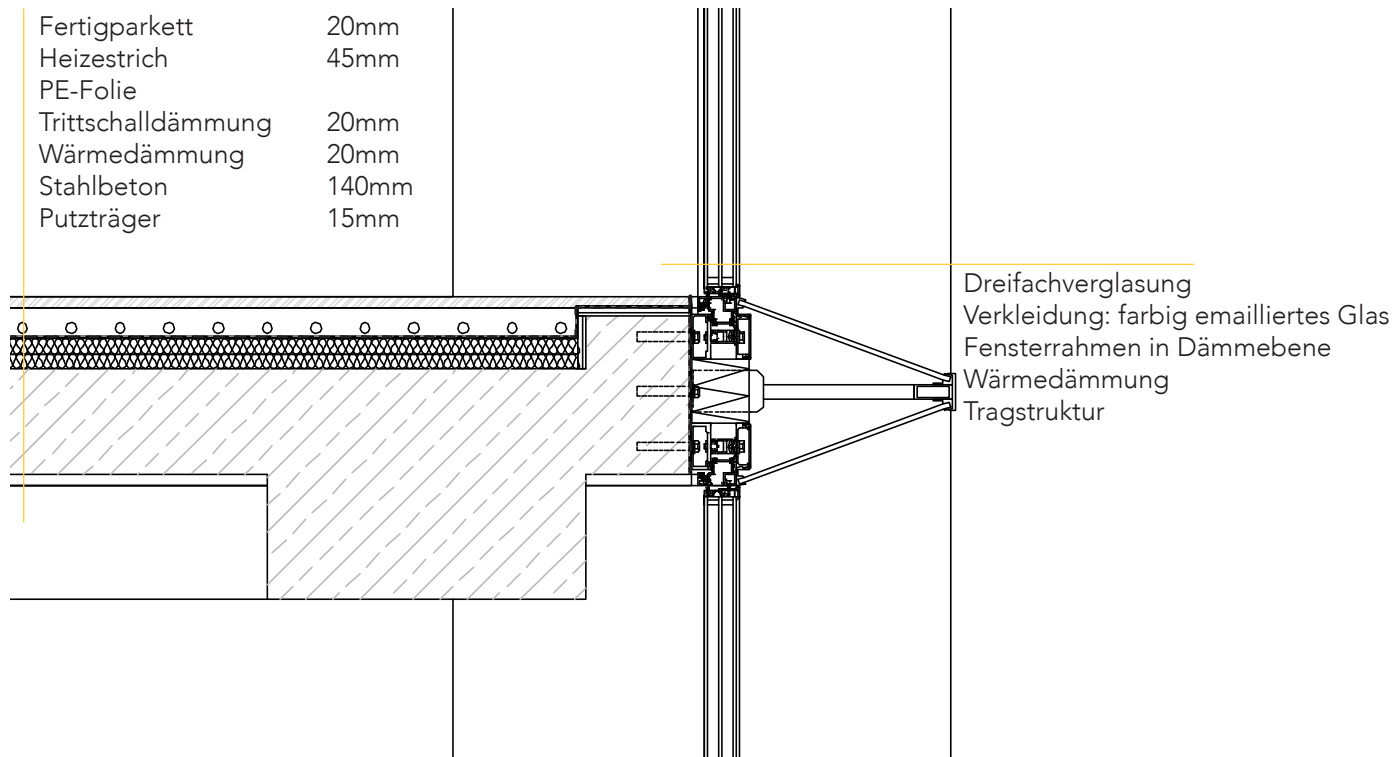


Detail

Fassadenanschluss

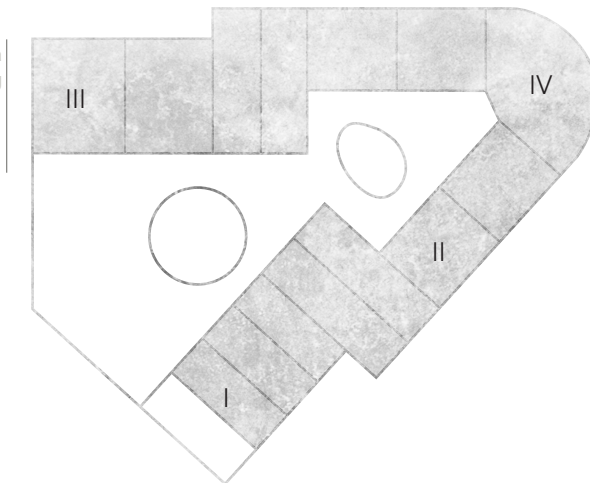
M 1:10





Hotelzimmer

Abb.33: Schema
Zimmerverteilung



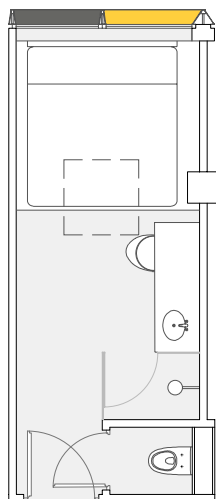
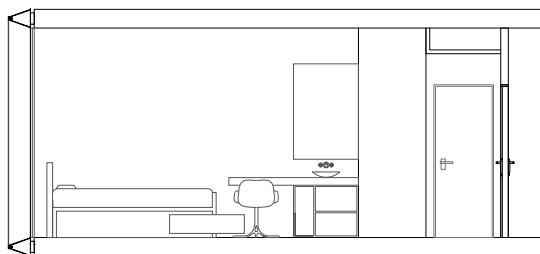
Das neue Hotel bietet eine große Palette an unterschiedlichen Zimmertypologien. Für die insgesamt 68 Zimmer gibt es elf verschiedene Typen. Diese Vielfalt ist formbedingt und auf die unterschiedlichen Raumtiefen des Gebäudes zurückzuführen. Die Hotelzimmer liegen alle entlang der Fassade (siehe Abb.29). Um die Raumtiefe des Gebäudes so gut wie möglich auszunutzen, befinden sich die Zimmertypen I und III, die sich im hinteren Bereich lokalisieren, mit der schmalen Seite an der Fassade. Die Varianten des Zimmertyps II liegen mit dem breiten Teil des Zimmers entlang zur Fassade, was den Vorteil bietet, dass das Badezimmer natürlich belichtet werden kann. Zimmertyp IV sind die

Suiten und diese befinden sich allesamt an der Gebäudeecke und bieten einen Panoramablick nach Außen. In der letzten Ebene mit Hotelzimmern verfügen die meisten Zimmer über eine private Terrasse. Bedingt durch das Konzept des Hotels, was viele Gemeinschaftsflächen und öffentliche Bereiche vorsieht, ist der Großteil der Zimmer darauf ausgelegt sich nur auf das Wichtigste zu fokussieren, nämlich ein großes, bequemes Bett, eine Dusche und eine Toilette. Der "Wohnzimmerbereich" in der Lobby, der Arbeitsbereich, als auch die großzügigen Terrassen im Wellness- und Gastronomiebereich, bieten den Gästen großzügig Platz zum Arbeiten und Entspannen.

Zimmertyp	Zimmerbezeichnung	Fläche
Zimmertyp I	21 City	15 m ²
	12 City Deluxe	18 m ²
	4 Comfort	21 m ²
	2 Deluxe	28 m ²
	2 Terrazzo	21 m ² + 8 m ² Terrasse
Zimmertyp II	14 Comfort	21 m ²
	2 Deluxe	27 m ²
	2 Terrazzo	23 m ² + 14 m ² Terrasse
Zimmertyp III	4 Comfort	30 m ²
Zimmertyp IV	4 Deluxe	39 m ²
	1 Sweet Deluxe	52 m ² + 41 m ² Terrasse



Abb.34: Rendering
Zimmertyp III

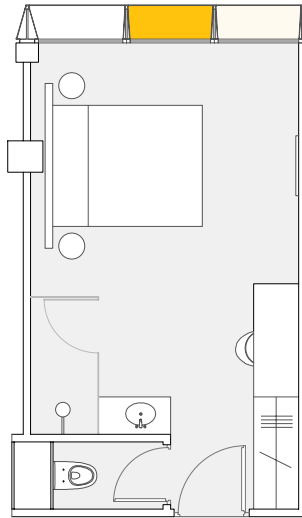


Grundriss | Schnitt

Zimmertyp I City

M 1:100



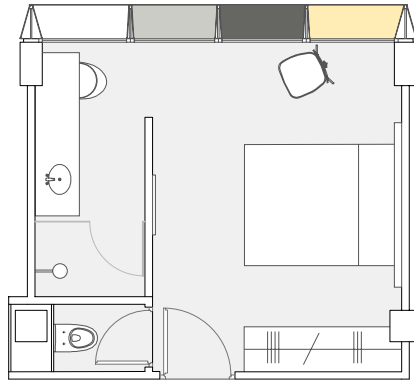
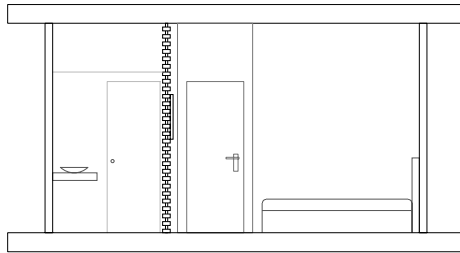


Grundriss

Zimmertyp I Comfort

M 1:100



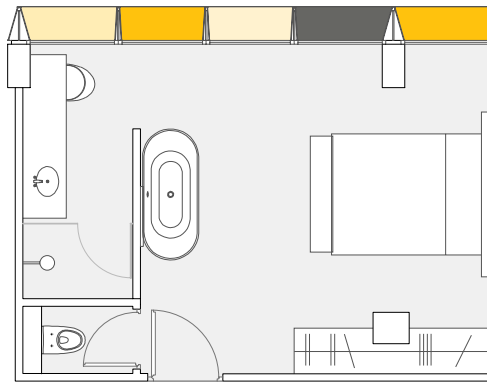
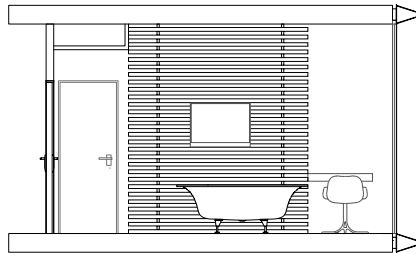


Grundriss | Schnitt

Zimmertyp II Comfort

M 1:100



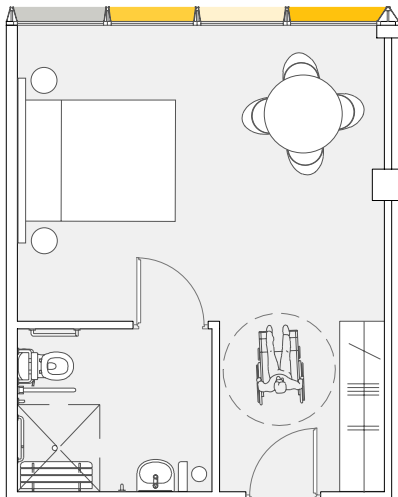


Grundriss | Schnitt

Zimmertyp II Deluxe

M 1:100



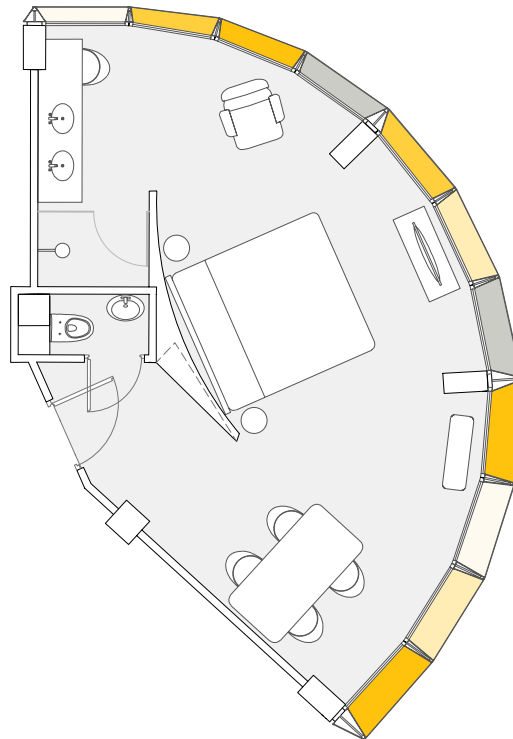
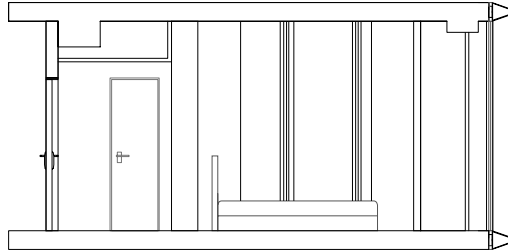


Grundriss

Zimmertyp III Comfort

M 1:100



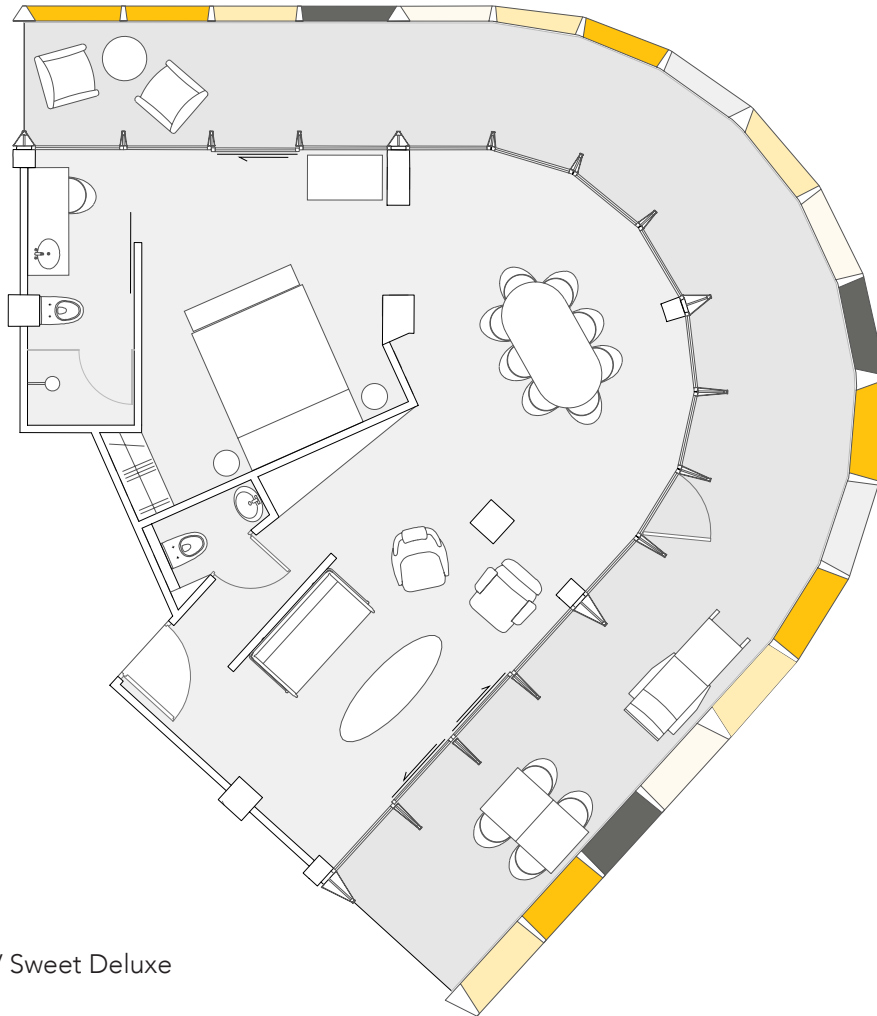


Grundriss | Schnitt

Zimmertyp IV Deluxe

M 1:100





Grundriss

Zimmertyp IV Sweet Deluxe

M 1:100



A N H A N G

Abbildungsverzeichnis

Abb.1: | Schiltz, Michel. 2015.

Abb.2: | Schiltz, Michel. 2015.

Abb.3: | http://www.25hours-hotels.com/_we_thumbs_/379_8_25hours_Hotel_Wien_beim_Museumsquartier-Dachboden.jpg?m=1386855656

Abb.4: | http://www.25hours-hotels.com/_we_thumbs_/386_8_25hours_Hotel_Wien_beim_Museumsquartier-Lobby.jpg?m=1386855657

Abb.5: | http://www.25hours-hotels.com/_we_thumbs_/398_8_25hours_Hotel_Wien_beim_Museumsquartier-XL-Zimmer.jpg?m=1386855658

Abb.6: | http://www.herold.at/blog/wp-content/uploads/2015/08/1425679_625433427505458_1906424573_n.jpg

Abb.7: | http://www.tripadvisor.de/Hotel_Review-g190454-d2235223-Reviews-Daniel_Vienna-Vienna.html#photos

Abb.8: | http://www.tripadvisor.de/Hotel_Review-g190454-d2235223-Reviews-Daniel_Vienna-Vienna.html#photos

Abb.9: | http://www.trivpadvisor.de/Hotel_Review-g190454-d2235223-Reviews-Daniel_Vienna-Vienna.html#photos

Abb.10: | http://www.tripadvisor.de/Hotel_Review-g190454-d2235223-Reviews-Daniel_Vienna-Vienna.html#photos

Abb.11: | <http://www.falkensteiner.com/de/hotel/margareten/impressionen/gallery>

Abb.12: | <http://www.falkensteiner.com/de/hotel/margareten/impressionen/gallery>

Abb.13: | <http://www.falkensteiner.com/de/hotel/margareten/impressionen/gallery>

Abb.14: | <http://www.falkensteiner.com/de/hotel/margareten/impressionen/gallery>

Abb.15: | <http://r-ec.bstatic.com/images/hotel/840x460/562/56270987.jpg>

Abb.16: | <http://r-ec.bstatic.com/images/hotel/840x460/562/56264183.jpg>

Abb.17: | <http://q-ec.bstatic.com/images/hotel/840x460/520/52058673.jpg>

Abb.18: | <http://r-ec.bstatic.com/images/hotel/840x460/520/52058614.jpg>

Abb.19: | Schiltz, Michel. 2015.

Abb.20: | Schiltz, Michel. 2015.

Abb.21: | Schiltz, Michel. 2015.

Abb.22: | Schiltz, Michel. 2015.

Abb.23: | Schiltz, Michel. 2015.

Abb.24: | Schiltz, Michel. 2015.

Abb.25: | Schiltz, Michel. 2015.

Abb.26: | Schiltz, Michel. 2015.

Abb.27: | Schiltz, Michel. 2015.

Abb.28: | Schiltz, Michel. 2015.

Abb.29: | Schiltz, Michel. 2015.

Abb.30: | Schiltz, Michel. 2015.
Abb.31: | Schiltz, Michel. 2015.
Abb.32: | Schiltz, Michel. 2015.
Abb.33: | Schiltz, Michel. 2015.
Abb.34: | Schiltz, Michel. 2015.

Literaturverzeichnis

MA23. 2015. *Wien in Zahlen 2015*. Wien. S.3.
unter: <https://www.wien.gv.at/statistik/pdf/wieninzahlen.pdf>.
[Stand: 28.10.2015]

WITTE, Marco. 2015. *WP MAGAZIN 2014 2015*. Berlin.

Quellenverzeichnis

CBRE GmbH. 2015. *Wien Büro, Q2 2015*.
unter: http://www.cbre.at/at_de/research/latest_reports/neueste_marketberichte_content/Neueste%20Marktberichte%20-%20Left/CBRE_Vienna%20Büro%20MV_Q2%202015_dt.pdf.
[Stand:26.10.2015]

SÜß, Matthias. 2015. *Vom Studentenheim zum angesagten Designhotel*.
unter: <http://www.hotel.de/blog/architektur-25hours-hotel-wien>.
[Stand: 13.08.2015]

Bundesdenkmalamt. *Optimistisch-modern-innovativ*.
unter: <http://www.bda.at/text/136/Denkmalpflege/18128/>.
[Stand: 13.08.2015]

2013. *Londoner Chic am Wiener Gürtel*.
unter: <http://www.bauforum.at/architektur-bauforum/londoner-chic-am-wiener-guertel-17655>.
[Stand: 13.08.2015]

2015. *Die neue Wiener Eleganz an der Ringstraße*
unter: http://grandferdinand.com/Content/uploads/presse/ferdinand_presetexteDE_FIN.pdf.
[Stand: 20.10.2015]

D a n k s a g u n g

Mein erster Dank gilt meinen Eltern, Marina Schiltz-Thiel und Paul Schiltz, die mir mein Studium ermöglicht und mich stets unterstützt haben.

Bei Univ.Lektor Oberrat Dipl.Ing.Dr.techn. Herbert Keck möchte ich mich für seine ausgiebige Betreuung, Interesse an der Arbeit und einbringlichen Anregungen bedanken.

Ein besonderer Dank gilt Lola Valerius für Motivation, Ermutigung, Beistand und viel Geduld in den letzten Monaten, sowie für Kritik und Ratschläge rund um meine Diplomarbeit.

Weiterhin danke ich Claude Probst, Kathie Lutz und Philippe Schiltz die sich nicht gescheut haben, Kritik zu üben, Verbesserungsvorschläge vorzubringen und jederzeit für gewinnbringende Diskussionen erreichbar waren.