



TECHNISCHE  
UNIVERSITÄT  
WIEN  
Vienna | Austria

## **DIPLOMARBEIT**

- Das Extra -

Ein Hybrid aus Wohnen und Hotellerie als neues Hauptquartier des Betriebs Grätzlhotel

**ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades  
eines Diplom-Ingenieurs / Diplom-Ingenieurin  
unter der Leitung**

**Univ.Lektor Oberrat Dipl.Ing.Dr.techn. Herbert Keck**

e253.2

Institut für Architektur und Entwerfen  
Abteilung für Wohnbau und Entwerfen

**eingereicht an der Technischen Universität Wien**

Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

**Bacc. Stefan Strauß**

00929095

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Stefan Strauß', written in a cursive style.

Wien, am 03.04.2018

## DAS EXTRA

### Ein Hybrid aus Wohnen und Hotellerie als neues Hauptquartier des Betriebs *Grätzlhotel*

In der vorliegenden Arbeit wird das bestehende System des Betriebs *Grätzlhotel*, leerstehende Gasenlokale zu Hotelzimmern umzufunktionieren, überarbeitet und um einen Schritt erweitert. Anstatt einzelner Räumlichkeiten soll nun ein gesamtes leerstehendes Gebäude in Anspruch genommen werden, dass nicht nur als neues Hauptquartier für den Betrieb, sondern auch als ein Hybrid zwischen Wohnen und Hotellerie verstanden werden soll.

Diese neuartige Typologie beinhaltet den Anspruch auch auf raumorganisatorischer Ebene neue Maßstäbe zu setzen. Wohn- und Hoteleinheiten sind dabei zwar voneinander getrennt, werden aber als eine Raumeinheit gesehen. Jede dieser Einheiten soll die Möglichkeit besitzen einen Teil der Räumlichkeiten an TouristInnen zu vermieten.

Die Besonderheit dabei besteht darin, dass der vermietbare Teil in der Größe flexibel bleibt. Die BewohnerInnen sollen sich also von Fall zu Fall entscheiden können wieviel Platz ihrer Wohnung sie an TouristInnen vermieten und wieviel Wohnraum sie für sich selbst in Anspruch nehmen. Als eine Art abgeändertes System der Untervermietung soll dies als Variante verstanden werden leistbaren Wohnbau zur Verfügung zu stellen.

All dies hat zum Ziel eine neue Sparte im Feld des Individualtourismus einzuführen und neben der Nutzung von bereits bestehenden Strukturen auch auf den Grundgedanken des *Grätzlhotels* ‚WienerIn auf Zeit zu werden‘ näher einzugehen. Dies alles wird unter anderem durch die Durchmischung von TouristInnen und BewohnerInnen erreicht.



**THE EXTRA****A hybrid combining residential use and hotel business in form of a new headquarter for the company *Grätzlhotel***

In the following thesis I would like to analyze the existing concept of the *Grätzlhotel*, transforming abandoned shops into hotel rooms, and take it to another level. Instead of individual rooms I would like to revitalize a whole abandoned building, which should not only become the new headquarter for the company, but also a hybrid between residential use and hotel business.

This new kind of typology should also set new standards in architectural planning and design. Residential and hotel-units are separated from one another, but planned and organized as one compartment. Each of the units should provide the possibility to lend a part of the compartment to tourists. However, the characteristic feature of that is that

the lettable part of the unit is flexible in its size. The residents should have the possibility to decide from case to case how much space of their unit they would like to use for their own and how much they want to let to tourists. As a new alternative to the traditional way of letting rooms to other people this system presents a way to make living in the city affordable again.

The goal of all this should be to establish a new typology in the sector of individual tourism while using existing structures in the city and stand by the slogan of the *Grätzlhotel*: „Become a Viennese for a certain amount of time.“ That all as a result of the intensive mixture between residents and tourists.

# INHALTSVERZEICHNIS

## 01. EINLEITUNG

## 02. GRUNDLAGEN / THEORIE

### 02.01 TOURISMUS UND WOHNEN

|          |  |    |
|----------|--|----|
| 02.01.01 | Tourismus in Wien                      | 05 |
| 02.01.02 | Wohnen in Wien                         | 07 |
| 02.01.03 | Wohnen auf kleinem Raum                | 08 |
| 02.01.04 | Trends und Wohnen auf gemeinsamen Raum | 10 |

### 02.02 GRÄTZLHOTEL

|          |                      |    |
|----------|----------------------|----|
| 02.02.01 | Geschäftsstruktur    | 13 |
| 02.02.02 | Analyse Hotelbetrieb | 13 |
| 02.02.03 | Zukunftsvision       | 15 |

### 02.03 VERGLEICHBARE BEISPIELE

|          |   |    |
|----------|---|----|
| 02.03.01 | Aktuelle vergleichbare Beispiele          | 17 |
| 02.03.02 | Vergleichbare Beispiele der Vergangenheit | 19 |

## 03. KONZEPT

### 03.01. PROGRAMM

|          |                    |    |
|----------|--------------------|----|
| 03.01.01 | Die Idee           | 23 |
| 03.01.02 | Zielgruppe         | 24 |
| 03.01.03 | Anforderungsprofil | 26 |
| 03.01.04 | Umfang             | 26 |
| 03.01.05 | Organisationsform  | 26 |
| 03.01.06 | Entwicklung        | 27 |

## 04. LEERSTANDSSUCHE

### 04.01 STANDORTWAHL

|          |                                     |    |
|----------|-------------------------------------|----|
| 04.01.01 | Standort als Headquarter            | 31 |
| 04.01.02 | Grundstückssuche                    | 31 |
| 04.01.03 | Planmaterial                        | 47 |
| 04.01.04 | Festlegung Grundstück und Immobilie | 55 |
| 04.01.05 | Geschichtlicher Hintergrund         | 55 |
| 04.01.06 | Umgebung                            | 55 |

## **05. ENTWURF**

### **05.01 BESTAND**

|          |                     |    |
|----------|---------------------|----|
| 05.01.01 | Ausgangsbedingungen | 59 |
|----------|---------------------|----|

### **05.02 TRANSFORMATION / BAUPHASEN**

|          |                                    |    |
|----------|------------------------------------|----|
| 05.02.01 | Abbruch und Durchbruch Erdgeschoß  | 65 |
| 05.02.02 | Neubau Erdgeschoß                  | 66 |
| 05.02.03 | Abbruch Obergeschoße               | 67 |
| 05.02.04 | Neubau und Anschlüsse Obergeschoße | 69 |
| 05.02.05 | Erschließung                       | 70 |
| 05.02.06 | Einbau Wandsystem                  | 71 |

### **05.03 WANDSYSTEM**

|          |                                  |    |
|----------|----------------------------------|----|
| 05.03.01 | Modul 01 - Schlafmodul           | 75 |
| 05.03.02 | Modul 02 - Sitzmodul             | 76 |
| 05.03.03 | Modul 03 - Ausgleichsmodul       | 77 |
| 05.03.04 | Mobilar                          | 78 |
| 05.03.05 | Einrichtungsvarianten Bsp Top 04 | 79 |
| 05.03.05 | Einrichtungsvarianten Bsp Top 01 | 81 |
| 05.03.06 | Ausformulierung Wandposition 01  | 83 |
| 05.03.07 | Ausformulierung Wandposition 02  | 84 |
| 05.03.08 | Konstruktion und Details         | 85 |
| 05.03.09 | Ausformulierung Grundrisse       | 89 |

### **05.04 ZAHLEN UND FAKTEN**

|          |                               |    |
|----------|-------------------------------|----|
| 05.04.01 | Eckdaten                      | 91 |
| 05.04.02 | Flächenaufstellung            | 92 |
| 05.04.03 | Verwaltung und Rechenbeispiel | 93 |

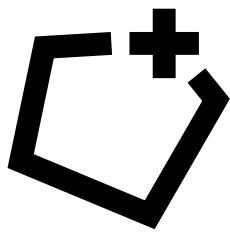
## **06. FAQ**

## **07. PLANMATERIAL**

## **08. QUELLEN**

## **09. DANKE**





Vorne weg soll der vorliegenden wissenschaftlichen Arbeit das Ziel zu Grunde liegen eine Alternative zum Massentourismus anzubieten. Konkret geschieht dies durch die Nutzung von Leerstand, einer neuen Grundrisstypologie und der Neuinterpretation eines bestehenden Systems des alternativen Hotelbetriebs *Grätzlhotel*. Kurz umrissen geht es bei dem erwähnten Konzept um die Umwandlung von leerstehenden Gassenlokalen zu Hotelzimmern an drei Wiener Standorten.

Im Rahmen dieser Arbeit soll kein Konkurrenzprodukt zu dem erwähnten Betrieb entstehen. Im Gegenteil, Name und Organisationsform des Hotels sollen genutzt, der Kontakt und die Zusammenarbeit mit den entsprechenden Verantwortlichen gesucht werden.

Nach einer ersten Analysephase und Gesprächen mit dem Team des *Grätzlhotel* stellte sich die Frage was dem Betrieb in seiner jetzigen Struktur fehlt beziehungsweise was man zu deren Verbesserung beitragen könnte. Es stellte sich heraus, dass das Konzept an sich in dieser Form einwandfrei funktioniert und eine schlichte Erweiterung nach gleichem Prinzip im Rahmen dieser Arbeit wohl zu wenig architektonisch und mehr von wirtschaftlichem Charakter wäre. Bleibt also noch die Typologie ‚Gassenlokal als Hotelzimmer‘ an sich zu hinterfragen.

Das Team *Grätzlhotel* möchte in Bezug auf die gewünschte Expansion in einem nächsten Schritt mit dem Gedanken spielen mehrere Zimmer/Wohnungen in einem Gebäude zu Hotelzimmern umzufunktionieren. Was aber wenn man nun im Rahmen eines neuen Konzepts, gar einer neuen Typologie, ein gesamtes Gebäude für sich in Anspruch nimmt?

Das Projekt soll sich wie seine Vorbilder dort situieren wo eine Aufwertung für ein bestimmtes Grätzl durch eine neue Benutzergruppe möglich sein kann, aber auch nötig scheint. Im Prinzip aber soll ein Hybrid aus Wohnen und Hotellerie entstehen in dem Wohn- und Hoteleinheiten nicht strikt voneinander getrennt sind. Jede Wohnung soll auf Grund ihrer Grundrissgestaltung die Möglichkeit besitzen einen Teil der Räumlichkeiten an TouristInnen zu vermieten. Der zu vermietbare Teil soll

jedoch durch architektonische Ausformulierung in der Größe flexibel bleiben. Das herkömmliche Verständnis von Einrichtung und Zuweisung von Funktionen in einem Raum soll dabei überdacht und aufgelockert werden. Dies ist nur ein Aspekt in dem sich das Projekt von typischen Vermietungsvarianten wie etwa *Airbnb* oder das allbekannte *Fremdenzimmer* unterscheidet.

Wie dieses System dieser speziellen architektonischen Ausformulierung aufgebaut ist sollte zum Ziel dieser Masterarbeit werden.

Geht man einen Schritt weiter, könnte man die Annahme treffen, dass zwar das *Grätzlhotel* selbst weiterhin die Geschäftsführung als auch die organisatorische Oberhand behält, jedoch die BewohnerInnen des Gebäudes die Möglichkeit haben in die Rolle eines Hoteliers zu schlüpfen. Was konkret heißt, dass diese Aufgaben wie etwa den Zimmerservice oder die Betreuung der Gäste während ihres Aufenthaltes übernehmen. Man bekommt sozusagen die Chance als Privatperson teil eines Unternehmens zu werden.

Generell sei klargestellt, dass dabei ein spezielles Klientel an BewohnerInnen angesprochen wird. Eine bestimmte Nutzergruppe sollte nicht festgelegt werden, jedoch können Annahmen getroffen werden und Szenarien entstehen, die mögliche Benutzergruppen thematisieren.

Weiters dient das Gebäude als neue Basis für das Team des Hotels. Angestellte des Hotelbetriebs arbeiten momentan auf viel zu wenig Platz in den selben Räumlichkeiten wie Angestellte des Architekturbüros *Urbanauts*. Das Büro fungiert gleichzeitig auch als Rezeption für die bereits bestehenden Zimmer im Grätzl ‚Belvedere‘. Auch diese Funktion könnte der neue Bau übernehmen. Weiters könnte Platz für zentrale Servicerräumlichkeiten (Wäschelager, etc.) geschaffen werden. Es entsteht also eine neue Anlaufstelle, ein neues Hauptquartier des Teams *Grätzlhotel*.

Übergreifendes Ziel ist es dabei eine neue Sparte im Feld des Individualtourismus einzuführen. Es soll das Ziel beziehungsweise die Möglichkeit angestrebt werden, dass TouristInnen der Stadt Wien

durch eine bestimmte Art an Hotellerie ein Urlaubserlebnis abseits vom Massentourismus erfahren können. Mit dem einher geht die Identifikation/Auseinandersetzung mit der Umgebung und mit den Menschen, die in dieser Umgebung leben und arbeiten. Auf genau diesen Aspekt bezieht sich das Konzept des *Grätzlhotel*.

Das Projekt kann dabei als Versuch verstanden werden. Wie funktioniert das Zusammenleben zwischen den Benutzergruppen? Wie wird das System angenommen und in welchem Ausmaß kann die architektonische Ausgestaltung dabei unterstützend wirken? Das alles als eine Art ‚Zukunftsversion‘ für den Betrieb *Grätzlhotel*.

Worin besteht dabei der Mehrwert für die Stadt Wien? Ganz im Sinne des *Grätzlhotel* geht es dabei um die Chance sich als Stadt abseits von bekannten Sehenswürdigkeiten von einer anderen Seite zu zeigen und Qualitäten des alltäglichen Wiener Lebens in den Vordergrund zu rücken. Oft sind es genau diese Merkmale einer Stadt die langfristig dafür sorgen für BesucherInnen interessant zu bleiben. Begriffe wie ‚Flair‘ oder ‚Mentalität‘ kommen der Umschreibung dieses Zustands wohl am nächsten. Weiters tut sich durch diese Art von sanftem Eingriff in gewohnte und bekannte Strukturen keine zu große Spanne auf zwischen EinwohnerInnen und TouristInnen. Gleichzeitig werden dabei Areale erschlossen, die bis jetzt zu wenig Aufmerksamkeit erhalten haben. Durch die geplanten Injektionen im Stadtraum werden sie belebt. Bei all dem soll der Ruf der Stadt Wien, den diese durch ihre Qualitäten bis jetzt erreicht hat weiterhin bestehen. Alle Maßnahmen die gesetzt werden dienen der Weiterentwicklung in einem anderen Tourismussektor.

Die Ausgangssituation, dass man mit einer architektonischen Ausbildung über zu geringe wirtschaftliche Kenntnisse verfügt um marktwirtschaftliche Systeme aufzustellen die diese neue Art an Hotellerie betreffen soll bereits zu Beginn klar gestellt werden. Daher soll der theoretische Teil der Arbeit kurz gehalten und der Entwurfsprozess beziehungsweise die architektonische Ausformulierung in den Vordergrund gestellt werden. Der

wirtschaftliche Gedanke der Umsetzung wird dabei in Zusammenarbeit mit den Verantwortlichen nur angedacht und eventuell in Form einer Zukunftsprognose dargestellt.

Zunächst gilt es dabei sich einen Überblick über die Bereiche *Wohnen* und *Tourismus* in Wien zu verschaffen. Was ist dabei der aktuelle Stand und welche Modelle herrschen vor? In welche Richtung könnte eine Weiterentwicklung verlaufen und was ist momentan gefragt?

In einem nächsten Schritt bedarf es einer genauen Analyse des Betriebs *Grätzlhotel*. Wie funktioniert das Konzept, was macht die aktuellen Standorte aus und wie baut sich das Unternehmen auf? Abseits von dem soll auch auf aktuelle vergleichbare Beispiele und ähnliche Projekte aus der Vergangenheit näher eingegangen werden.

Auf all dem aufbauend kann die Grundidee weiterentwickelt und konzipiert werden. Konkretisiert kann das angedachte System allerdings erst durch

**„Wir suchen  
momentan nach einer  
Möglichkeit  
mehrere Wohneinheiten  
in einem Gebäude  
zu Hotelzimmern  
umzufunktionieren.“**

**Theresia Kohlmayr**

ein passendes Grundstück samt Immobilie werden. Demnach gilt es in betreffenden Gegenden analysierte Leerstände mittels Planmaterial und Besichtigungen vor Ort näher zu untersuchen.

Ist der Entwurf erfolgt besteht abschließend die Möglichkeit mehrere Szenarien aufzustellen und fiktiv das angedachte Gebäude zu bespielen und in Zusammenarbeit mit dem Team des *Grätzlhotel* herauszufinden in wie weit diese Arbeit für sie von Nutzen sein kann.



02 GRUNDLAGEN / THEORIE







SEITE 03/04  
Abb. 01  
Bewohner oder Touristen

OBEN  
Abb. 02  
Grätzlleben  
Meidlinger Markt

Das in dieser Arbeit behandelte Konzept hat zum Ziel ein Hybrid aus Wohnen und Hotellerie zu entwickeln. Dafür bedarf es sich einen Überblick über diese zwei Bereiche zu verschaffen. Dies in Bezug auf den Standort *Wien*, an dem sich der Entwurf befinden soll.

### 02.01.01 Tourismus in Wien

Wien belegt Platz fünf im europäischen Vergleich der touristisch best aufgestellten Städte. Das besagt eine Studie der Unternehmensberatung Roland Berger aus dem Jahr 2015.<sup>01</sup> Der Stadt wird dabei ein großes Plus als Kongressdestination zugesprochen. Generell betrachtet gibt es allerdings nicht so viele BesucherInnen wie etwa in Amsterdam oder Paris. Was man definitiv auch als Vorteil sehen kann. Weist eine Stadt eine zu hohe Quote an TouristInnen auf bestätigt sich oft der Trend, dass EinwohnerInnen aus der Stadt fliehen.

Dies soll auch weiterhin in Wien vermieden werden. Es gilt also das Niveau zu halten, sehr wohl aber auch neue Trends zu verfolgen und nach alternativen Sparten Ausschau zu halten, die es ermöglichen beides miteinander zu verbinden. Das heißt sowohl noch mehr TouristInnen nach Wien zu locken, als auch EinwohnerInnen in der Stadt zu behalten und sie vor unkontrolliertem Massentourismus zu bewahren.

Damit die Gästezahl in Wien steigt empfiehlt beispielsweise Vladimir Preveden, der Autor der Studie, dass in Zukunft auch Gegenden und Bezirke erworben werden müssen, die neben den typischen Sehenswürdigkeiten wie etwa Schönbrunn oder dem Riesenrad das Stadtbild prägen und repräsentieren.<sup>02</sup> Dieses Denkmuster spricht zum jetzigen Zeitpunkt eine sehr kleine Gruppe von TouristInnen an, die sich dafür entschließen die Stadt auf eine andere Art und Weise kennen zu lernen. Eine Form zu Reisen die mit eigenen Erlebnissen und

**„Außerdem müssen in Wien Gegenden und Bezirke beworben werden, die neben den Klassikern von Schönbrunn bis Riesenrad die Stadt prägen und künftig repräsentieren.“**

Vladimir Preveden; diepresse.com

Erzählungen in Verbindung steht und die unter anderem vom Kontakt mit EinwohnerInnen lebt. Man könnte behaupten es geht darum die Stadt als TouristIn so zu erleben als ob man hier leben, ar-

01:  
www.  
rolandberger.  
com/  
publications/  
publication\_pdf

02:  
www.  
diepresse.  
com/  
home/panorama/  
wien/720648/  
WienTourismus\_Ein-En-  
de-  
der-Rekorde

beiten, wohnen würde. Sozusagen das exakte Gegenteil des Massentourismus, bei dem Mengen an BesucherInnen isoliert in großen Hotelkomplexen untergebracht werden um tagsüber eine Reihe von Sehenswürdigkeiten abzuklappen um dann wieder im Hotel zu verschwinden.

## „Die jungen Menschen nehmen Airbnb und diese Netzwerke gern an, auch weil sie sie als eine Nische sehen, die nicht vom Staat reguliert wird.“

Maartje Roelofsen; diepresse.com

Die Stadt wird dabei nicht so repräsentiert wie sie eigentlich ist, wie ihre BewohnerInnen sie erleben und warum ihre BewohnerInnen sich dafür entschieden haben hier zu leben. Was sind aber nun die vorherrschenden Tourismussparten am Standort Wien? In welche Richtung entwickelt sich die Stadt und was ist momentan gefragt bei BesucherInnen?

Zunächst ein Blick in die Statistik. Bezieht man sich auf die Anzahl der Betten pro Hotelbetrieb in Wien wird erkennbar, dass Unterkünfte die zwischen 25 und 99 Betten anbieten am häufigsten vorzufinden sind. Gesamt gibt es in Wien 437 Betriebe. 136 davon haben weniger als 25 Zimmer zur Verfügung. Es lässt sich also erkennen, dass bei TouristInnen die in Wien nächtigen kleinere bis mittlere Betriebe und nicht etwa Hotels mit über 250 Zimmern, die die obere Grenze bilden, am meisten gefragt sind.

Eine Sparte, die statistisch weniger leicht zu erfassen ist, sich aber vor allem in den letzten Jahren großer Beliebtheit erfreut, ist die der privaten Anbieter. Zimmervermietung gegen Entgelt oder auch nur für sozialen Austausch. Internetportale wie *Couchsurfing* und *Airbnb* machen es möglich, vor allem bei zweitem bewegt man sich aber teilweise im gesetzlichen Graubereich. In manchen Fällen verbieten beispielsweise Mietverträge die Untervermietung an TouristInnen.

Grundsätzlich lebt die hier repräsentierte Idee vom Austausch und dem kurzfristigem Zusammenleben zwischen Gastgeber und Gast. Doch auch hier lässt sich ein Wandel erkennen. Oftmals wird aus der Privatzimmervermietung ein kleiner Hotelbetrieb. Vermeintliche Gastgeber wohnen in manchen Fällen nicht mehr selbst vor Ort, sondern ver-

mieten mehrere Zimmer einer gesamten Wohnung.

Unabhängig davon lassen sich vor allem junge Menschen für diese Form von Reisen begeistern. Sowohl auf Seite der Gäste, als auch auf der der Gastgeber.<sup>03</sup> Die Homepage der Couchsurfing Community verzeichnet aktuell 41.119 Unterkunftsgeber.<sup>04</sup> Im Vergleich dazu werden bei *Airbnb* in Wien ca. 7.700 Unterkünfte angeboten. Österreichweit sind es 15.000.<sup>05</sup>

Dass die Hotellerie weltweit immer mehr auf Originalität, Individualität und Spezialisierung setzt ist ein weiterer Trend, der sich vor allem in den letzten zwei Jahrzehnten beobachten ließ.<sup>06</sup> Unter den Begriffen *Designer-/Boutique-/Lifestyle-Hotel* lassen sich immer mehr Projekte finden die auf Corporate-Identity setzen und dies vor allem durch aufsehenerregende Architektur sowohl im Innen- als auch im Außenbereich erreichen.

Hinzu kommt, dass die Entwicklung zu Zweit- und Drittreisen führt. Der Haupturlaub wird dabei hauptsächlich im Sommer und im Süden verbracht während die restliche Zeit des Jahres oft mit Kurzurlauben in Städten geplant wird. Bei der wesentlich kürzeren Aufenthaltsdauer lassen sich auch höhere Preise aushalten. Dies wiederum spricht für die angesprochene Sparte an Designer-Hotels und ähnlichen Konzepten.

Ausschlaggebend ist bei solchen Betrieben auch die Anzahl der angebotenen Zimmer. Dass sich bei weniger als 100 Betten Gäste besser und individueller betreuen lassen liegt auf der Hand. Eine gewisse Servicequalität kann somit von vornherein vorausgesetzt werden.<sup>07</sup>

Ein Bereich der sich bisweilen nur teilweise mit der Branche der Hotellerie überschneidet ist das Feld der Mikroarchitektur. Es lässt sich ein leiser

03: [www.diepresse.com/home/science/dissertation/4876053/Forschung-im-Gaestezimmer?](http://www.diepresse.com/home/science/dissertation/4876053/Forschung-im-Gaestezimmer?)

04: [www.couchsurfing.com/Stand](http://www.couchsurfing.com/Stand)  
18.07.2017

05: [www.wien.orf.at/news/stories/2817436](http://www.wien.orf.at/news/stories/2817436)

06: Keck Herbert 2007 *Design(er) Hotels Skript TU Wien*

07: Hahn Christoph 2004 *Design-Hotels-Individualität auf dem Hotelmarkt Seminararbeit FH Kempten*

Abb. 03 Verabschiedungsszene Airbnb





Abb. 04  
Außenansicht  
Diogenes

Trend erkennen beziehungsweise seit einigen Jahren bestätigen, dass auch namhafte ArchitektInnen wie etwa Renzo Piano immer mehr Interesse daran zeigen kleine innovative Architekturlösungen umzusetzen.<sup>08</sup> Oft als Wochenend- oder Ferienhaus genutzt bemerkt man in letzter Zeit immer öfters auch HotelierInnen die ihren Gästen zusätzlich zu ihren eigentlichen Betrieben kleinere, für sich selbststehende Unterkünfte anbieten. Dabei wird vor allem mit einer Art Abenteuererlebnis gespielt. Beispielsweise dem Übernachten in der Natur bei gleichzeitigem Vorhandensein aller Bequemlichkeiten die man auch im alltäglichen Leben im Haushalt wiederfindet. Namen gibt es für solche Projekte viele. Sheds, Shelters, Cabins, Hide-Outs, Cocoons sind nur einige davon. Ein ähnliches Konzept strebt am Standort Wien auch das *Grätzlhotel* an - das Übernachten in abgekapselten Wohneinheiten losgelöst von einem großen Verband an Hotelzimmern in einem Komplex. Auf den Aufbau dieses Konzepts und des Grundgedanken dieses Systems soll im nächsten Kapitel näher eingegangen werden.

Da die Zielgruppe an TouristInnen die diese beschriebenen Systeme ansprechen zunehmend wächst soll Platz geschaffen werden für diese neue Art von Städteurlaub. Durch Architektur sollen außergewöhnliche Urlaubserlebnisse geschaffen werden. Beispielsweise durch Übernachtungen an ungewöhnlichen Orten, oder etwa durch den Kontakt und zu Gast sein bei BewohnerInnen der jeweiligen Stadt. All dies aber stets mit den Annehmlichkeiten eines Hotelzimmers. Durch dies schafft man Identifikation der BesucherInnen mit der Umgebung und zeigt diesen auf diese Art und Weise die Stadt Wien von einer anderen Seite.

Abschließend lässt sich die Frage stellen: Wo positioniert man sich nun in diesem Feld der Hotellerie?

## 02.01.02 Wohnen in Wien

Die nächsten Abätze sollen einen Überblick über die Wohnsituationen der BewohnerInnen der Stadt Wien geben. Wo, wie, zu wievielt und für welchen Preis wird gewohnt?

Seit jeher spielt Wohnbau in der Stadt Wien eine große Rolle. Von Gemeindebauten des ‚Roten Wien‘ bis hin zu heutigem geförderten Wohnbau, es gilt stets eine Menge an Anforderungen unter einen Hut zu bringen. Aktuell liegt das Ziel des Wohnbau in Wien darin architektonisch anspruchsvolle Bauten zu schaffen, die sich positiv auf das Stadtbild auswirken, in denen modere Technologien zum Einsatz kommen und die ökologische Nachhaltigkeit gewährleisten. Dies alles unter Einhaltung zweier weiterer wichtiger Faktoren. Die Etablierung einer sozialen Infrastruktur, die die Wohnzufriedenheit erhöht und die Qualität des Zusammenlebens stärkt und den Anspruch den Wohnbau stets in einem leistbaren Rahmen zu halten.<sup>09</sup>

Vor allem zweiteres wird nicht nur in anderen europäischen Städten zu einem immer größer werdenden Problem. Auch in Wien sorgen immer weiter steigende Wohnungspreise dafür, dass vor allem junge Menschen aus dem Stadtzentrum vertrieben werden. Für jene ist Wohnraum in zentraler Lage in ansprechender Größe nicht mehr leistbar.

Hierbei lässt sich einerseits über Wohnen auf sehr kleiner Fläche ein Ausweg finden. Bei weniger Quadratmeter bleibt der Preis klein. Aktuell wird das Problem immer öfter über ein verändertes Verständnis an Raumnutzung und Funktionszuweisung gelöst. Es kommt zu einer immer größeren Verla-

**„Wer teilt spart Geld  
und kann sich also  
mehr leisten.“**

tagesanzeiger.ch

gerung von privatem Wohnbereich hin zu gemeinschaftlich genutzten Flächen. Man versucht den privaten Wohnraum zu minimieren und den Preis dadurch gering zu halten. Funktionen im Grundriss die dem zum Opfer fallen werden ausgelagert und gemeinschaftlich genutzt. Frei nach dem Prinzip ‚Das Wohnzimmer wird zum Gemeinschaftsraum‘. So wiederum kann auf gemeinschaftlicher Ebene mehr angeboten werden, weil die Finanzierung und Umsetzung wesentlich leichter fällt. Wer teilt spart Geld und kann sich somit mehr leisten.<sup>10</sup>

08:  
www.  
architonic.  
com/de/story/  
dominic-  
lutyens-  
mikroarchitektur-  
klein-aber-fein/  
7001120tur-  
klein-aber-fein/  
7001120

09:  
www.  
wohnbauforschung.  
at/  
index.  
php?id=24

10:  
www.  
tagesanzeiger.  
ch/  
kultur/  
architektur/  
gelebte-  
gemeinschaft/  
story/18051277

Ein weiterer Trend der hier anknüpft ist in Ausformungen durch sogenannte Mikro-Apartments zu erkennen. Kleine Wohnungen mit optimierten Grundrissen, die dieselben Annehmlichkeiten wie herkömmliche, größere Wohnungen bieten sollen. Der Unterschied zu oben beschriebenen System liegt darin, dass Wohnraum nicht ausgelagert und geteilt wird, sondern komprimiert.

Entscheidet man sich gegen diese Varianten und für mehr Quadratmeter Wohnfläche muss man in die äußeren Bereiche der Stadt ziehen um fündig zu werden. Möchte man dies nicht besteht eine weitere Möglichkeit in der Senkung des Mietpreises durch das Leben in Wohngemeinschaften (Studenten-WGs, Studentenheime) oder die Vermietung von Teilen der Wohnung an Dritte. Letzteres wie im vorigen Kapitel angesprochen beispielsweise über Online-Plattformen wie etwa *Couchsurfing* und *Airbnb*. Eine neue Variante des alt bekannten Fremdenzimmers, das schon damals für so manchen Haushalt die Möglichkeit bot ein wenig Geld dazuzuverdienen. Gerade diese Variante scheint heutzutage vor allem bei jungen Leuten sehr beliebt. Wohnraum wird geteilt, die Kosten dabei auf mehrere Personen aufgeteilt.

All diese Aspekte in Betracht gezogen darf nicht vergessen werden, dass es bei dem Ziel neuen Wohnraum zu schaffen nicht ausschließlich um die Schaffung von Wohnungsneubau geht. Es stellt sich die Frage wie vor allem vorhandene Strukturen umgenutzt und neu interpretiert werden können. Es gilt den Ansatz der Idee zu vertreten, dass bevor eines Wohnungsneubaus am äußeren Stadtrand zuerst die Umnutzung von leerstehenden bestehenden Räumen im Stadttinneren in Betracht gezogen werden sollte.<sup>11</sup>

Ein weiterer Anspruch besteht darin möglichst flexible Bauten zu planen, die auf veränderbare unterschiedliche Bedürfnisse eingehen und im Laufe der Jahre verschiedenen Nutzungen annehmen können. Dies vor allem um dem Problem vorzubeugen, dass erneut ein Gebäude im Falle einer nicht mehr aufrechten Nutzung zum nicht verwendbaren Leerstand wird.<sup>11</sup> Betrachtet man dies in einem kleineren Maßstab heißt das auch auf Ebene der Wohnungsgrundrisse möglichst viele Varianten an Lebenssituationen zulassen zu können.

Eine Strömung im Wiener Wohnbau bei der vor allem Selbstbestimmung eine große Rolle spielt ist die der partizipativen Bauvorhaben. Warum gerade dies hier so erwähnenswert erscheint hat den Grund, dass mit dieser Idee ebenfalls stets der Ge-

danke von sozialer Durchmischung von BewohnerInnen einhergeht, die Pflege des Kontakts zwischen den zukünftigen Nachbarn um im Vorhinein einen Sinn für Gemeinschaft zu schaffen. Dies alles bietet die Plattform dafür Raumzuweisungen anders verstehen zu lernen. In solchen Gebäuden werden Gemeinschaftsflächen dem privaten Wohnbereich in mancherlei Hinsicht oft vorgezogen. Danach richtet sich die Architektur und die Verteilung der Prioritäten von Raum in Bezug auf halböffentliche oder private Nutzungen.

Wer lebt aber nun in den Wiener Wohnungen oder noch viel wichtiger wieviele Personen leben dort? Der Trend führt hin zu immer kleiner werdenden Haushalten. Seit den 50er Jahren hat der Anteil der Einpersonenhaushalte in Österreich um 130% zugenommen. Die kleinsten Haushalte findet man dabei in den jüngeren (unter 25) und den ältesten Altersgruppen (85 und älter).<sup>12</sup>

Dies alles führt ebenfalls dazu, dass immer mehr Personen auf weniger Raum als früher leben. Bekanntlich kann man sich zu zweit oder in gemeinschaftlichen Wohnformen etwa zu dritt oder zu viert mehr Wohnraum leisten als alleine.

### 02.01.03 Wohnen auf kleinem Raum

Wie im vorigen Kapitel erwähnt ist ein Trend hin zu kleinen Apartments mit optimierten Grundrissen zu erkennen. Doch dabei geht es nicht zwingend nur um Wohnbau, auch in der Hotellerie spielt dies eine immer größere Rolle. Bereits beschrieben geht es dabei im Sektor des Tourismus um kleine eigenständige Unterkünfte und im privaten Bereich um Wohnen auf wenig Raum mit im besten Fall allen Annehmlichkeiten die eine Standardwohnung auch bietet. In beiden Fällen bedarf es innovativen Architekturlösungen. Einige davon sollen hier erwähnt und kurz näher erklärt werden.

Eines der wohl bekanntesten Beispiel von minimalistischem Wohnraum ist das Projekt *Diogene* von *Renzo Piano*. Umgesetzt wurde das Projekt in Zusammenarbeit mit der Firma *Vitra*. Die Unterkunft ist komplett autark, misst nur 2,50 x 3,00 Meter, lässt sich mit einem Lastwagen transportieren und bietet bei all dem alles was man für einen relativ einfachen Lebensstil braucht. Verwendbar als Wochenendhaus, Büro oder in Kombination mit mehreren *Diogene* als eine Art informelles Hotel. Als platzsparende Elemente kommen hier ein Ausziehsofa und ein Klapptisch zur Anwendung. In der zweiten Hälfte befindet sich komprimiert ein WC, eine Dusche und die Küche.<sup>13</sup>

11: [www.wohnbauforschung.at/index.php?id=25](http://www.wohnbauforschung.at/index.php?id=25)

12: Institut für Wohnbau und Entwerfen TU Wien; VO 273.055 SS2016 Wohnen im gesellschaftlichen Wandel; Jens S. Dangschat Silvia Forlati

13: [www.archdaily.com/396082/diogene-renzo-piano](http://www.archdaily.com/396082/diogene-renzo-piano)

14:  
www.  
detail.  
de/  
artikel/  
vertikale-nischen-  
miniwohnungen-  
in-megacities-  
von-gary-chang-  
10886/



Das Prinzip von Optimierung des Raums auf eine neue Ebene gebracht hat der chinesische Architekt Gary Chang mit einigen Miniwohnungen in diversen Megacities. Grund für seine ersten Ansätze bis zu jetzigen Projekten ist bis jetzt die Möglichkeit zur Bereitstellung von günstigen und menschenwürdigen Wohnräumen. Bei seinen Entwürfen geht es darum einen hochfunktionalen Miniraum zu erschaffen, der auf wenig Platz auf möglichst viele Bedürfnisse und Verhältnisse eingehen kann. Wich-

tig schein hier die Nutzung von Nischen und die Bereitstellung von sogenannten ‚Functional Kits‘ als Sonderkonstruktionen. Flächen und Räumen werden hier zeitlich begrenzte Tätigkeiten zugewiesen. Unter anderem bezieht sich Chang hier in manchen Projekten auf das Prinzip der ‚Dicken Wand‘, das sich auch in der Architektur von Louis Kahn wiederfinden lässt.

Vorzeigebispiel und Prototyp für weitere Ideen ist dabei sein eigenes Apartment *Domestic Transformer*. Ein System an teils beweglichen Wänden, die Mobiliar beinhalten und unterschiedliche Zonen in der Wohnung erzeugen. Dies alles auf einer kleinen Fläche die lediglich 2,50 x 8,00 Meter misst.<sup>14</sup>

Ein weiteres Beispiel bei dem Wände zu Mobiliar werden liefert das spanische Architekturbüro PKMN mit ihrem Projekt *Casa MJE*. Auch hier sind die Wandelemente beweglich, allerdings mit dem Unterschied, dass dieser rotieren. Gleich wie beim *Domestic Transformer* von Chang können diese per Hand verschoben und an die gewünschte Stelle bewegt werden. Der große Vorteil besteht darin möglichst viele Situationen entstehen zu lassen, von der abgetrennten Übernachtungsmöglichkeit für Gäste bis hin zu einem großen Raum für Essenseinladungen, und für jede dieser Situationen das Maximum an Platz zur Verfügung zu haben.

OBEN LINKS:  
Abb. 05  
Innenansicht  
Diogenes

UNTEN:  
Abb. 06  
Schlafbereich/Wohn-  
zimmer  
Domestic  
Transformer



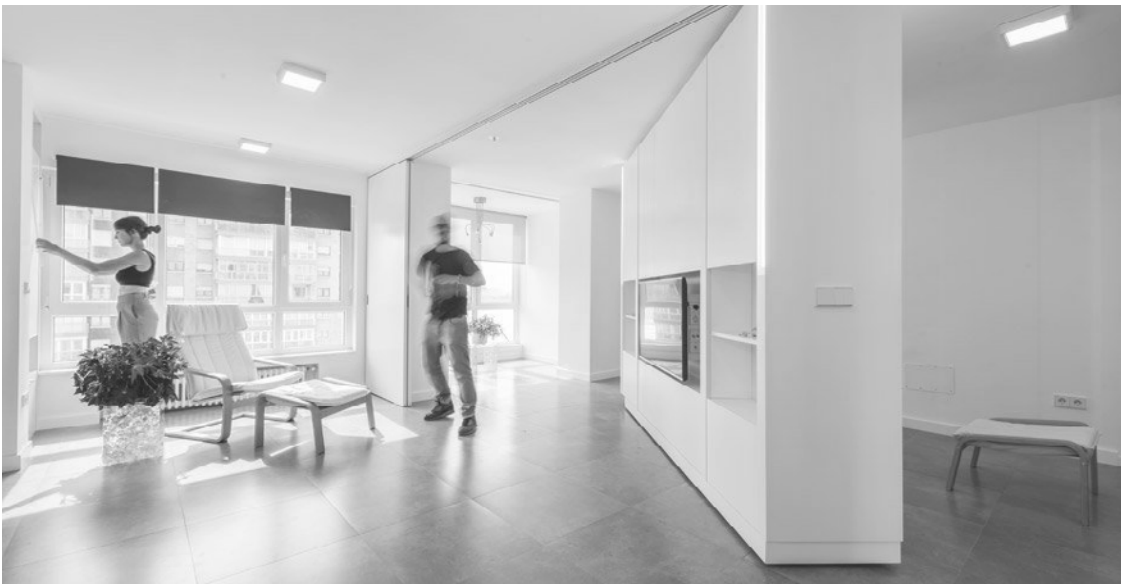


Abb. 07  
Innenansicht  
Casa MJE

UNTEN LINKS:  
Abb. 08  
System ORI  
MIT Media Lab  
Yves Béhar

Dies trifft exakt die Wünsche der Wohnungseigentümer. Diese merkten an, dass sie als Zweitwohnsitz ein Apartment haben möchten, dass abhängig von der Jahreszeit unterschiedlich viele Verwandte beherbergen kann ohne dabei viel einzelne Räume aufzuweisen und so den jeweiligen Platz zu begrenzen. Die Wände bestehen aus einer mit Holz verkleideten leichten Stahlkonstruktion auf kleinen Rollen.<sup>15</sup>

Technisch einen Schritt weiter geht das *MIT Media Lab* gemeinsam mit dem Designer Yves Béhar. Gemeinsam wurde das System *Ori* konzipiert. Eine durch einen Elektromotor angetriebene Wand enthält ein Bett und einen Schrank auf der einen Seite und ein Home-Office und eine Entertainment-Suite auf der anderen und lässt auf Knopfdruck entweder ein Schlaf- oder ein Wohnzimmer entstehen.<sup>16</sup>

Abschließend lässt sich anmerken, dass in all diesen Beispielen flexible, raumtrennende Elemente alleinig für eine visuelle Trennung, allerdings nicht für eine komplette Abschottung und akustische Trennung sorgen.



#### 02.01.04

#### Trends und Wohnen auf gemeinsamen Raum

In großen Städten scheint sich der Co-Living-Markt am aufsteigenden Ast zu befinden. Der Wohnungsmarkt entwickelt sich weg von Eigentum hin zu Service-Modellen. Diese stellen Varianten zur Verfügung, die es geknüpft an bestimmte Konditionen ermöglichen einen leistbaren Preis für MieterInnen zu erzielen. Die Firma *WeLive* baute

### „Flächen und Räumen werden hier zeitlich begrenzte Tätigkeiten zugewiesen.“

detail.de

dafür beispielsweise in New York ein Wohnhaus als Mischung zwischen Hotel und Studentenheim. Der Preis wird hier dadurch niedrig gehalten, in dem Räume gemeinschaftlich genutzt werden beziehungsweise auch der Wohnraum auf mehrere Personen aufgeteilt wird. So entscheidet man sich als MieterIn für ein einzelnes oder 2er bis 4er Apartment. Beim Einzug ist jede Wohnung bereits mit einer bestimmten Grundausstattung ausgestattet und die Apartments werden auch während des Mietverhältnisses wie sonst in einem Hotel üblich serviziert. Weiters werden von den Betreibern gemeinschaftliche Events organisiert.<sup>17</sup>

Während im oben genannten Beispiel Gemeinschaftsräume in einem Gebäude entstehen die von Gruppen von einer bestimmten Anzahl an Per-

15:  
[www.dezeen.com/2016/01/10/mje-house-pkmm-architectures-apartment-spain-rotating-walls/?li\\_source=LI&li\\_medium=rhs\\_block\\_2](http://www.dezeen.com/2016/01/10/mje-house-pkmm-architectures-apartment-spain-rotating-walls/?li_source=LI&li_medium=rhs_block_2)

16:  
[www.dezeen.com/2016/07/12/yves-behar-fuseproject-mit-media-lab-ori-robotic-furniture-system-reconfigures-tiny-apartments/?li\\_source=LI&li\\_medium=bottom\\_block\\_1](http://www.dezeen.com/2016/07/12/yves-behar-fuseproject-mit-media-lab-ori-robotic-furniture-system-reconfigures-tiny-apartments/?li_source=LI&li_medium=bottom_block_1)

17:  
[www.dezeen.com/2016/04/06/wework-welive-co-working-company-co-living-apartments-new-york/?li\\_source=LI&li\\_medium=bottom\\_block\\_1](http://www.dezeen.com/2016/04/06/wework-welive-co-working-company-co-living-apartments-new-york/?li_source=LI&li_medium=bottom_block_1)



18:  
www.  
dezeen.com/  
2013/08/29/  
share-house-by-  
naruse-inokuma-  
architects/

19:  
www.  
dezeen.  
com/  
2016/04/14/  
mini-living-shared-  
spaces-solution-  
affordable-  
housing-crisis-milan-de-  
sign-week/  
?li\_source=LI&li\_medi-  
um=bottom\_block\_1

sonen in einem Apartment genutzt werden können lagert das Projekt *Share House LT Josai* alle Räume außer Schlafzimmer aus Wohneinheiten aus und stellt sie allen Hausbewohnern zur Verfügung. Einzig privater Bereich bleibt also allein ein ca. 7m<sup>2</sup> großer Schlafraum. Küche, Wohnzimmer, Esszimmer, Bäder und vieles mehr werden gemeinschaftlich genutzt. Unterschied zu vielen anderen Co-Living-Projekten besteht hier auch darin, dass das Gebäude ein Neubau ist.<sup>18</sup>

2016 setzte die Automarke *Mini* gemeinsam mit *ONDesign* im Zuge der *Milan Design Week* das Konzept *Mini Living Installation* als Versuch um. Dabei geht es um ein 30m<sup>2</sup> Apartment, dessen Wände teilweise aus Modulen bestehen, die sich nach außen öffnen lassen. Rund um das Apartment sind Gemeinschaftszonen angeordnet. Hat man also als Bewohner das Verlangen gewisse Funktionen und Tätigkeiten auszulagern und gemeinschaftlich zu nutzen können die Module nach außen gekehrt werden und gemeinsam mit anderen genutzt werden.<sup>19</sup>

Zusammengefasst lässt sich in allen Projekten eine eindeutige Zielgruppe erkennen. Eine neue, junge Generation, die einen sozialen Lebensstil bevorzugt und bereit ist wenig privaten Wohnraum zu besitzen. Hierzu zählen etwa nicht nur Studenten, sondern auch JungunternehmerInnen oder Businessleute. Selten aber wird bei Co-Living-Konzepten auf andere Nutzergruppen wie etwa Familien oder ältere Leute eingegangen.



RECHTS:  
Abb. 09  
Aufenthaltsraum im  
Share House LT Josai

UNTEN:  
Abb. 10  
Mini Living  
Installation







Abb. 11  
Begegnungszone,  
Gang, Zimmerzugang  
und Essplatz im  
Share House LT Josai



Abb. 12  
Straßenansicht  
Suite  
Karmelitermarkt

Im folgenden Kapitel soll der bestehende Betrieb *Grätzlhotel* eingehend analysiert werden. Wie entstand die Idee und wie wurde sie über die Jahre hinweg entwickelt? Wer sind die Verantwortlichen, wie ist der Betrieb momentan aufgebaut, beziehungsweise wo ist der Schnittpunkt zwischen den Zukunftsvisionen des *Grätzlhotel* und der vorliegenden Arbeit?

### 02.02.01 Geschäftsstruktur

Die Idee aufgelassene, ungenutzte Gassenlokale als Anlass zu nehmen um einen Hotelbetrieb daraus zu machen hatte das damalige Studententrio Theresia Kohlmayr, Christian Knapp und Jonathan Lutter nach einer gemeinsamen Reise. Schon während ihres Studiums gründeten sie 2010 ein Büro für systematisches Design, die *Kohlmayr Lutter Knapp OG*. Im Jahr 2012 folgten die *Urbanauts GmbH*, die gleichzeitig den Start des *Grätzlhotel* markiert. Ein erstes Zimmer entstand damals in der Nähe des Büros des Teams im Grätzl rund um das Belvedere. Gäste wurden dabei in den Büroräumlichkeiten empfangen und mit Informationen rund ums Grätzl gefüttert. Die Idee schien sich großer Beliebtheit zu erfreuen und so konnten nach einer Probephase vier weitere Zimmer an diesem Standort entstehen.

Zeitgleich entwickelte eine Gruppe von Experten rund um *BWM Architekten* eine ähnliche Idee für den Standort *Meidlinger Markt*. Mit im Team waren dabei der Geschäftsführende Gesellschafter der *art:phalanx Kunst- und Kommunikationsagentur GmbH* Clemens Kopetzky, die ehemalige Generalmanagerin des *25hours Hotel* Fanny Hol-

zer-Luschnig und unter anderem der Gründer der internationalen Beratungsgesellschaft *Treuhand* Professor Stephan Gerhard. Umgesetzt wurde das Konzept 2013 durch die gemeinsam gegründete *Grätzl Betriebs GmbH*. Dabei entstanden neun Zimmer.

Für beide Parteien war nach kurzer Zeit klar, dass sie nicht in Konkurrenz zueinander stehen möchten und so wurde 2015 gemeinsam mit allen Beteiligten die *Urbanauts Hospitality Group* gegründet. Im Zuge des Zusammenschlusses entstanden an dem nun dritten Standort *Karmelitermarkt* weitere sieben Zimmer. Als Gastgeberin, organisatorische Oberhand und geschäftsführende Gesellschafterin des Betriebs fungiert Theresia Kohlmayr.<sup>20</sup> Die aktuellste Erfolgsmeldung lässt verlautbaren, dass das *Grätzlhotel* zum von *Rolling Pin* zum Hotelier des Jahres 2016 gewählt wurde und nicht nur deshalb immer größeres Medieninteresse herrscht.

Zum Zeitpunkt der Recherche plante das *Grätzlhotel* neulich eine Erweiterung. Diesmal nicht in Form von Transformation von Gassenlokalen, sondern im Rahmen einer Umnutzung von leerstehenden Wohnungen in höher liegenden Geschoßen eines Wohnhochhauses. Genauer handelte es sich um ein Gebäude nahe des Schlossparks Belvedere.

### 02.02.02 Analyse Hotelbetrieb

Als Grundgedanke gilt die Umnutzung von Leerstand in der Wiener Sockelzone zu Hotelzimmern. Besonders in der Erdgeschoßzone lässt sich ein reger Wechsel bemerken. Die Geschäftslokale von

<sup>20</sup>:  
Presseinfo  
*Grätzlhotel*

kleineren Betrieben wechseln oftmals die Besitzer oder stehen schon seit längerer Zeit leer, was die Weitervermietung noch schwieriger gestaltet. Vor allem in Bereichen der Stadt die fernab von Hauptverkaufsstraßen liegen. Genau diese angesprochenen Bereiche einer Stadt sollten von deren Verfall

## „Global denken, lokal handeln.“

Team Grätzlhotel; grätzlhotel.at

geschützt werden und mit neuen Nutzungen die Straßen wieder beleben. In vielen Bereichen der Stadt geschieht dies schon durch die Ansiedlung von PopUp-Stores, Kreativbüros und Lokalen. In dieser Szene ordnet sich auch das *Grätzlhotel* ein. Es will Teil sein einer Ökonomie abseits der Big Player. Frei nach dem Motto ‚Global denken, lokal handeln‘.

Ziel ist es dabei den BesucherInnen einen möglichst authentischen Eindruck der Stadt Wien zu vermitteln. Sie sollen ‚WienerInnen auf Zeit werden‘ und die Stadt so erleben, wie es die BewohnerInnen tun, abseits von den typischen Sehenswürdigkeiten und Einkaufsstraßen mit internationalen Shops und Restaurants. Es gilt ohne Zwang das Besondere im Grätzl zu entdecken. Der Ausdruck ‚Grätzl‘ ist hier stets als Teil eines Stadtviertels gemeint. Um dies den Gästen zu erleichtern erhalten sie vom Team des Hotels Empfehlungen und Tips bezüglich regionalen Restaurants, Lokalen, Cafés, Märkten, Freizeitmöglichkeiten oder umliegenden

kleineren Sehenswürdigkeiten. Vereinzelt wird mit diversen Betrieben Kooperation betrieben. Laut Aussagen des Teams ist das *Grätzlhotel* auch zu einer Art Anlaufstelle und Informationsquelle für die eigentlichen BewohnerInnen des Grätzl geworden. Hier erhält man stets die neuesten Informati-

## „WienerIn auf Zeit werden.“

Team Grätzlhotel; grätzlhotel.at

onen was neu ist in der Umgebung und wo es sich lohnt vorbeizuschauen. Zusätzlich können Gäste auf Wunsch Räder mieten, einen Flughafenservice buchen oder etwa ein Picknickkorb auf das Zimmer liefern lassen.

Eingecheckt wird online. Ansprechpartner vor Ort und gleichzeitig eine Art ausgelagerte Rezeption übernehmen am Standort Karmelitermarkt das Café *Zur Rezeption* und am Meidlinger Markt das Café *Milchbart*. Am Standort Belvedere fungiert das Büro der *Urbanauts Hospitality Group* selbst als lokaler Ansprechpartner.

Die Unterkünfte ordnen sich meist in der Nähe öffentlicher Räume an. Dazu zählen beispielsweise Plätze, Parks, Einkaufsstraßen, Sehenswürdigkeiten, Kirchen, Märkte. An solchen Punkten sind die Gäste meist automatisch entweder in Kürze oder gleich direkt im ‚Zentrum‘ des jeweiligen Grätzl.

Im Unterschied zu Airbnb wird das Zimmer jeden Tag von den MitarbeiterInnen des *Grätzlhotel* serviert.



Abb. 13  
Street Suite 207  
Karmelitermarkt

Insgesamt gibt es aktuell 21 Zimmer, ausschließlich in der Sockelzone, verteilt auf drei Grätzl. Die Unterscheidung erfolgt auf Grund der Art des Zugangs in *Street Suites* und *Garden Suites* sowie auf Grund der Größe in *Junior Suites* (25m<sup>2</sup> - 30m<sup>2</sup>) und *Suites* (35m<sup>2</sup> - 40m<sup>2</sup>). *Junior Suites* beginnen ab 120€ pro Nacht und *Suiten* ab 140€ pro Nacht. Alle Zimmer des *Grätzlhotel* können unter anderem für Produktpräsentationen, kleinere Veranstaltungen oder etwa Besprechungen gebucht werden.

Die Einrichtung setzt sich aus eigens konzipierten Einstellmöbel zusammen. Dies schafft einen Wiedererkennungswert und erlaubt gleichzeitig in der Nutzung flexibel zu bleiben. Sollten die Räumlichkeiten zukünftig anderwertig genutzt werden oder etwa das Miet-, beziehungsweise Pachtverhältnis aufgelöst werden ist der Aufwand beim Ausbau der Möbel ein geringer. Zu den erwähnten Einstellmöbel zählen in den jeweiligen Zimmern ein großes Boxspringbett, ein kleiner Schreibtisch, eine Ankleide und ein Waschbecken. Mit zusätzlichen Einrichtungsgegenständen wird versucht auf die vormalige Nutzung der Räumlichkeiten aufmerksam zu machen. Dies ist gleichzeitig auch Teil der Namensgebung der einzelnen Suiten. Durch ehemalige Nutzungen wie etwa einer Schneiderei oder einer Trafik entstanden die Suiten *Die Schneiern* oder etwa *Der Trafikant*.

Fix eingebaut befindet sich in den Suiten lediglich eine Kitchenette, eine Dusche und ein WC. Deren Installation gestaltet sich durch die Positionierung der Apartments im Erdgeschoß als nicht besonders schwierig. Sollten beispielsweise keine Schwarzwasserleitungen vorhanden sein bedarf es lediglich eines Deckendurchbruchs in das Kellergeschoß um an das bestehende System an Leitungen anzudocken.

RECHTS OBEN:  
Abb. 14  
Grätzlleben  
Karmelltermarkt

UNTEN:  
Abb. 15  
Einstellmöbel  
Suite „Galerist“  
Standort Belvedere



Die Fensteröffnungen wurden meist mit breiten, zum Verweilen einladenden Holzbänken ausgestattet. Zum Schutz der Privatsphäre wurden Vorhänge bei den Fenstern, als auch als Raumtrenner im Apartment selbst installiert. Als Lärmschutz wurde in den meisten Fällen mit einer hinter den Schau fenster liegenden offenbaren zweiten Fensterebene aufgerüstet.

Das die vorherigen NutzerInnen ausschließlich kleine Gewerbe waren bildet einen großen Vorteil. Für die Nutzung als Hotel bedarf es dabei keiner Umwidmung. Was vorher gewerberechtlich gewidmet wurde, bleibt gewerberechtlich. Die Immobilien werden dabei zum größten Teil nicht gemietet, sondern auf Grund einfacherer Handhabung und durchschnittlich längeren Pacht- als Mietzeiten gepachtet. Idealerweise wird in Bezug auf den Umbau, als auch auf die spätere Servicierung der Zimmer eine Immobilie gesucht, die es erlaubt die gesamte Erdgeschoßzone für sich in Anspruch zu nehmen um somit mehrere Zimmer an einem Standort unterzubringen.

### 02.02.03 Zukunftsvision *Grätzlhotel*

Aktuell besitzt das *Grätzlhotel* 21 Zimmer verteilt auf drei Standorte. Laut einer ersten Besprechung mit Theresia Kohlmayr wäre es für den Betrieb wirtschaftlich sinnvoll und rentabel pro Standort 15 Zimmer zu besitzen. Insgesamt müssten dafür weitere 24 Zimmer in Nähe der bereits bestehenden Standorte gefunden werden.

Bei unserem ersten Gespräch gab es laut Aus-



kunft von Frau Kohlmayr aktuelle Pläne erstmals Wohnungen nicht mehr im Erdgeschoß, sondern in einem höher liegenden Stockwerk umzubauen. Auch hier wurde angestrebt mehrer Wohnungen in einem Verbund zu mieten oder zu pachten. Dies in Anbetracht dessen, dass der Umbau und die Zugänglichkeit der Zimmer außerhalb der Erdgeschoßzone für Gäste des Hotels und BewohnerInnen des Gebäudes sehr wohl für Schwierigkeiten sorgen könnte. Positiv zu erwähnen wäre dabei allerdings auch eine noch intensivere Durchmischung von TouristInnen und WienerInnen, was wiederum den Grundgedanken des Konzepts unterstützt - WienerIn auf Zeit werden!

Wie funktioniert das Zusammenleben zwischen BewohnerInnen und Gästen? Wie groß ist die Beeinträchtigung der anderen Bewohner in Phasen des

Umbaus und in denen der Nutzung? All dies sollte damals noch geklärt werden.

Während der Entstehung dieser Arbeit entwickelte sich die anfängliche Idee zu einem Konzept und wird nun schließlich am 1.10.2017 in ein konkretes Projekt mit dem Namen *Etagerie* umgesetzt.

Für die weitere Ausführung in bis jetzt bewehrter Form des Umbaus von Gassenlokalen interessieren sich bereits weitere Städte wie etwa Salzburg oder Berlin. Die Entwicklung in diese Richtung ist noch ungewiss. Interessant wäre es aber auf alle Fälle zu untersuchen in wie weit sich das Konzept in anderen Städten, vor allem in Städten mit anderen Lebensverhältnissen, Gesetzen und Kulturen umsetzen lassen würde und welche Immobilien und Leerstände unter anderen Bedingungen dafür in Frage kommen würden.

Abb. 16  
Innenansicht  
Suite  
'Die Knopfmacherin'  
Standort Karmelitermarkt





Abb. 17  
Pixel im Hof  
Linz

Um das Konzept des *Grätzlhotel* in dieser speziellen Sparte des Tourismus um einen neuen Ansatz zu erweitern bedarf es seine Vorbilder und vergleichbare Projekte zu kennen. Sowohl aktuelle Beispiele, als auch Vergleichbares aus früheren Zeiten. Was sind deren Hintergedanken, deren Stärken und warum führte manches Vorhaben nicht zum dauerhaften Erfolg? Weiters soll dabei erläutert werden in welchen Feld sich diese Konzept einordnet.

### 02.03.01 Aktuelle vergleichbare Beispiele

Im Rahmen der Kulturhauptstadt Linz 2009 wurde das Projekt *Pixelhotel* bekannt. Die erste Idee und Umsetzung startete allerdings schon 2006 durch AORTA Architekten. Für die Verantwortlichen ging es dabei um die temporäre Nutzung von vor-

Enns und Grein an der Donau. Gefrühstückt, zu Abend gegessen oder ausgegangen wird auch hier in den nächstgelegenen Caféhäusern oder Lokalen, die vom Team des *Pixelhotel* empfohlen werden. Preislich ordnet sich das *Pixelhotel* mit 120€ pro Nacht und pro Zimmer ein. Ein Frühstück ist dabei im Preis mitbegriffen.

Prinzipiell geht es um die Aufwertung brachliegender Flächen. Geplant war die Weiterführung entlang der Donau bis nach Wien, allerdings scheint das Projekt eingeschlafen. Weder über Webauftritt, noch über andere Informationsquellen ist eine weitere aktuelle Planung bekannt. Weiters besteht die Möglichkeit einer Übernachtung nur mehr in zwei der acht *Pixel*.

Man könnte annehmen, dass das Hauptproblem diese Konzepts unter anderem die aufwendige Servicingierung der Unterkünfte war. Die sehr weit von-

**„Wir übernachteten auf dem alten Schleppschiff *Traisen*. Obwohl wir gebürtige Linzer sind wären wir dort nie hingekommen.“**

Monika Bacher & Erland Freudenthaler

**„Pixelhotel beschäftigt sich mit dem Aufspüren und der Aufwertung von brachliegenden Flächen, um diese den Gästen zugänglich zu machen.“**

Team Pixelhotel; pixelhotel.at

handenen Freiräumen in Form eines Kunstprojekts. Mit verschiedensten, außergewöhnlichen Standorten entlang der Donau entstanden Hotelzimmer in einem alten Industrieschiff, in einer Garage mitten in Linz, oder etwa im Ennsener Stadtturm.<sup>21</sup> Konkrete Standorte dabei waren Linz, Ottensheim,

einander entfernt liegenden Standorte erschweren eine zeitoptimierte Organisation. Bis 2012 war die Verwaltung der *Pixel* in Linz dem *Hotel Kolping* unterstellt, jedoch versteht sich die Idee eher als Kulturprojekt, was in vielen Fällen den Nachteil mit sich bringt, dass das Interesse zeitlich beschränkt

scheint. Ist die in diesem Rahmen vorgestellte Veranstaltung vorbei geraten oft auch die vorgestellten Projekte in Vergessenheit.

Durch den Umbau von ehemaligen Kanalrohren zu kleinen Hotelzimmern entstanden in Ottensheim kleine Unterkünfte für zwei Personen. Mittlerweile gibt es auch einen zweiten Standort in Bottrop, Deutschland. Im Internet können die ‚Zimmer‘ vorab reserviert werden. Zutritt verschafft man sich mit dem richtigen Code für das Zahlenschloss. Generell gilt das System ‚Pay-As-You-Wish‘. Damit können die Gäste als Gegenwert hinterlassen was sie für angemessen halten beziehungsweise mit wieviel sie die Idee unterstützen möchten.<sup>22</sup>

Auch hier gilt der Grundgedanke Durchreisenden, Alltagsflüchtlingen die Möglichkeit zu bieten an einem besonderen Ort auf eine ganz besondere Art und Weise übernachten zu können. Entwickelt und umgesetzt wurde das Projekt durch den Ottensheimer Künstler *Andreas Strauss*.



In den Standardkanalrohren mit 3m Länge und 2,40m Durchmesser befindet sich jeweils ein Doppelbett inklusive Ablagemöglichkeit. Ein Bullauge sorgt für Belichtung und den Blick nach außen. Die Sanitäreinrichtungen lassen sich ebenfalls in eigens konzipierten Kanalrohren wieder finden. Diese werden meist in unmittelbarer Nähe zu den ‚Zimmern‘ angeordnet.

Im Vergleich zum vorigen vorgestellten Projekt *Pixelhotel* befinden sich hier die gesetzten Interventionen in einer weniger städtischen Umgebung. Doch auch hier verweist man auf der Homepage und über Folder auf die Qualitäten der näheren Umgebung beziehungsweise auf Nahversorgungs- und Ausgahmöglichkeiten.

Eine weitere Idee stammt aus der Feder des Büros für Architektur und Möbel *WG3*. Dem Konzept *Hy-*

*percubus* liegt die Idee zu Grunde freie Flächen mit bereitstehende Infrastruktur zu nutzen. Dabei gehts es um die Entwicklung kleiner modularer Wohneinheiten welche transportabel sind und alternativ auch autark ausgeführt werden können. Anders ausgedrückt Hotelzimmer für 2 Personen. Das Besondere ist wiederum die Möglichkeit einen einzigartigen Ort zu erleben, an dem kein anderes Hotel die Chance hat sich zu platzieren.<sup>23</sup>



LINKS:  
Abb. 18  
Kanalrohre  
Parkhotel  
Ottensheim

RECHTS:  
Abb. 19  
Hypercubus  
WG3

Das Projekt entwickelt eine Idee für den Tourismus in der jeweiligen Region. Die ‚minimalhousing‘ Apartments nutzen bestehende Ressourcen, sind durch ihre mobile Bauweise transportabel und werden je nach Saison dort eingesetzt wo sie gebraucht werden. So kann ein und dasselbe Objekt im Lauf eines Jahres an verschiedenen Standpunkten genutzt werden, je nach dem wo gerade Bedarf besteht. Das heißt ortsabhängige Defizite der Auslastung in der Nebensaison können kompensiert werden. Bei größeren Events können die Wohneinheiten aus der Region vereint werden.<sup>24</sup>

Dem untergeordnet ist die Ausführung in einheitlichem Corporate Design. So sind Apartments auch für jeden neuen Standort identitätsbildend.

Unterstützung und Förderung erhält das Büro durch die Austria Wirtschaftsservice Gesellschaft *AWS*.

22:  
[www.dasparkhotel.net](http://www.dasparkhotel.net)

23:  
[www.wg3.at/hypercubus/v2/hypercubus/making-off](http://www.wg3.at/hypercubus/v2/hypercubus/making-off)

24:  
[www.wg3.at/architektur/hypercubus-3](http://www.wg3.at/architektur/hypercubus-3)



## 02.03.02 Vergleichbare Beispiele der Vergangenheit

25:  
Eisen  
Markus  
2009  
Vom Ledigenheim zum  
Boardinghouse;  
Bautypologie und  
Gesellschaftstheorie bis  
zum Ende der Weimarer  
Republik

Geschichtlich lässt sich eine Verbindung herstellen zu schon früh konzipierten Beispielen wie *Wohnhotels*, *Residential Hotels* oder etwa *Boarding Houses*. Die angesprochenen Projekte und Ideen waren in den Jahren um 1930 ihrer Zeit um einiges voraus und transportierten für damals sehr unkonventionelle Weltbilder. Man veranschaulichte das Leben in Hochhäusern, die eine Mischung aus Wohnhaus und Hotel darstellten. Die Menschen die in diesen leben seien jederzeit „... *offen für berufliche oder örtliche Veränderungen und somit nicht länger an einen materiellen Besitzstand gefesselt*, ...“<sup>25</sup>

Was in der damaligen Zeit fremd schien, ist heute in gewisser Weise Wirklichkeit. In all den Beispielen der Vergangenheit wurde wie heute versucht durch Auslagerung von gewissen Raumfunktionen in Gemeinschafts- und Gesellschaftsräumen den privaten Wohnraum klein zu halten. Was damals vor allem darauf abzielte eine neue Lebensform einzuführen hat heute meist den wirtschaftlichen Grund Kosten zu sparen. In verschiedenen Ausformungen entstanden damals somit Wohnungen, in denen noch eine Kochnische zu finden war oder Wohnungen, die gar nur mehr Schlaf- und Wohnzimmer beinhalteten.

Was all diese Projekte aber von herkömmlichen

Hotels wesentlich unterscheidet ist die Dauer des Aufenthalts. Der Begriff *Boardinghouse* hielt sich für solch eine Art von Gebäude bis heute. Oft mieten sich hier Personen ein, die über längere Zeit, meist in einer Stadt, geschäftlich zu tun haben und eine günstige Alternative zu einem Hotel suchen. Ein kleines Zuhause auf Zeit, in dem man Annehmlichkeiten einer Standardwohnung vorfindet und gleichzeitig die Servicemöglichkeiten eines Hotels genießt.



RECHTS:  
Abb. 20  
Wohnung im  
Boardinghaus  
Deutsche Bauausstellung  
Berlin 1931  
Lilly Reich

UNTEN:  
Abb. 21  
Modernes Boardinghaus







Abb. 22  
Pixelhotel  
Textilpassage Linz

## 03 KONZEPT







grätzl  
hotel  
belvedere



grätzl  
hotel  
karmelitermarkt



grätzl  
hotel  
meidlinger markt



die  
etagerie  
belvedere



hotel  
das extra  
rochusmarkt

SEITE 21/22  
Abb. 23  
Bewohner oder Touristen

Abb. 24  
Niederlassungen  
aktuell und zukünftig  
Grätzlhotel

Im folgenden Kapitel soll klar gemacht werden was das Konzept dieser angesprochenen Erweiterung des Betriebs *Grätzlhotel* ausmacht. Was sind die Anforderungen an das zu entwickelnde Projekt und von welcher Größe sprechen wir dabei?

### 03.01.01 Die Idee

Prinzipiell soll das Projekt an den Leitspruch des *Grätzlhotel* ‚Servus in a new kind of hotel‘ anschließen. Die Übernachtungsmöglichkeit an sich soll dabei abseits von herkömmlichen Beherbergungsformen zu einem speziellen, neuen Erlebnis führen.

Nach einer ersten Analysephase und Gesprächen mit dem Team des *Grätzlhotel* stellte sich die Frage was dem Betrieb in seiner jetzigen Struktur fehlt beziehungsweise was man zu deren Verbesserung beitragen könnte. Kurz umrissen ergaben sich dabei folgende Ergebnisse.

Die Standorte selbst und das System wie die Gassenlokale umfunktioniert und ausgestattet werden benötigt keinen Ansatz einer Verbesserung. Der ausgehöhlte Innenraum der Gassenlokale wird nach immer gleichem System umgebaut und scheint in der Endversion mit denen vom Team geplanten Einstellmöbel gut konzipiert. Auch ein zusätzliches Angebot für den Freiraum (beispielsweise durch Mobilar, Stände, etc.) zu schaffen scheint nicht notwendig, denn genau davon lebt die Idee nur eine Unterkunft zur Verfügung zu stellen und

neuen Konzeptes, gar einer neuen Typologie, nicht nur die Erweiterung durch Umfunktionierung von Gassenlokalen oder die Aneignung von mehreren Wohnungen in einem Wohnhaus in Betracht zieht, sondern ein gesamtes Gebäude für sich in Anspruch nimmt? Diese Fragestellung wird als Grundgedanke aufgegriffen und soll zum nächsten großen Schritt werden. Ein Schritt der an die letzte große Erweiterung in Form der *Etagerie* anschließt.

Um ressourcenschonend zu arbeiten wird hierbei ein bestehendes leerstehendes Gebäude einem Neubau vorgezogen. Gesucht wird dabei im Umkreis beziehungsweise direkt an den Standorten der bereits bestehenden Unterkünfte des Betriebs. Nach kurzer Analyse und in Anbetracht der möglichst ökonomischen Wege für Servicierung und Wartung der Zimmer kommen dabei die Bezirke 2,3,4,5,12 und 15 in Frage.

Hierbei soll allerdings kein herkömmliches Hotel entstehen. Die Durchmischung zwischen Gästen und WienerInnen, die vorher in den Gassen stattfand soll sich nun direkt ins Gebäude verlagern - es entsteht ein Hybrid aus Wohnen und Hotellerie, ein Gebäude in dem Besucher des *Grätzlhotel* mit WienerInnen unter einem Dach wohnen und umgekehrt.

Aber wie und vor allem in welcher Intensität gestaltet sich aber nun die Durchmischung und das Zusammenleben dieser beiden Gruppen? Wohn- und Hoteleinheiten sollen nicht strikt voneinander getrennt sein. Jede Wohnung soll auf Grund ihrer

**„Servus in a new  
kind of hotel.“**

Team Grätzlhotel; grätzlhotel.at

alle anderen Funktionen ins Grätzl auszulagern. Dies geklärt bleibt also einzig und allein die Menge der aktuell zur Vergütung stehenden Zimmer als verbesserungswürdiger Aspekt.

Was aber wenn man nun im Rahmen eines

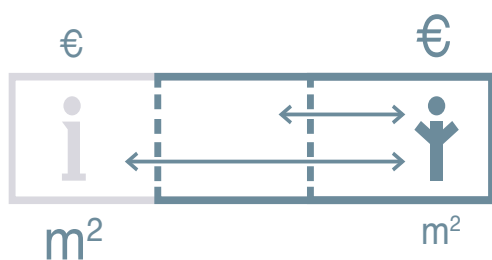
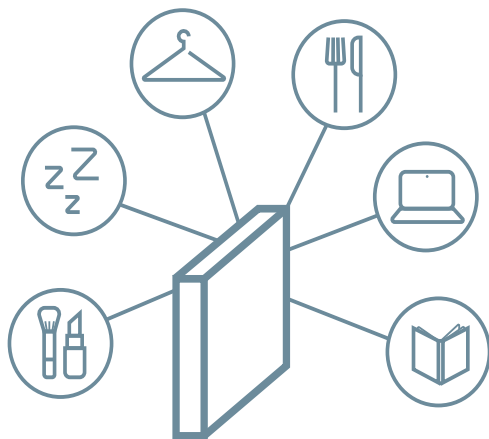
**„...die Wand  
zum Raum machen.“**

Grundbegriffe der Architektur

Grundrissgestaltung die Möglichkeit besitzen einen Teil der Räumlichkeiten an TouristInnen zu vermieten. Der zu vermietbare Teil soll jedoch durch architektonische Ausformulierung in der Größe flexibel bleiben. Das herkömmliche Verständnis

von Einrichtung und Zuweisung von Funktionen in einem Raum soll dabei überdacht und aufgelockert werden. Hier durch funktionale, verschiebbare Wandelemente. Möbel werden nicht eingestellt, sondern die Wand wird zum Möbel, die Möbel werden zur Wand. Angelehnt und in Bezugnahme auf das Prinzip der ‚Dicken Wand‘ beziehungsweise ‚Raumhaltige Wand‘ das schon bei Louis Kahn zu finden ist. Eine solche Wand besitzt laut Definition zwischen innerer und äußerer Wandoberfläche Kammern, Nischen oder kleine Nebenräume, die die Wand zum Raum machen. Sie ist nicht nur Grenze eines Raums, sondern erweitert diesen sogar durch ihre eigene Aushöhlung und macht die Raumgrenze weich, unscharf oder staffelt sie in der Tiefe.<sup>26</sup>

Dies alles mit dem Hintergedanken, dass die Hauptaufgabe eines Hotelzimmers nicht nur hauptsächlich darin liegt Gästen einen Schlafplatz anzubieten. Betrachtet man alle Handlungen, die in einem Hotelzimmer ablaufen gibt sich schnell zu



erkennen, das es stets ein multifunktionaler Raum ist, in dem während dem Aufenthalt möglichst viele Tätigkeiten vollübt werden. Vom Ankleiden, über das Fernsehen bis hin zum Arbeiten.<sup>27</sup> Ganz in diesem Sinne sollen auch die Zimmer im *Das Extra* multifunktionale Räume werden. Jedoch nicht nur für eine Benutzergruppe innerhalb einer Wohneinheit, sondern für zwei Benutzergruppen mit unterschiedlichen Bedürfnissen.

Durch diese Flexibilität in der Größe soll den MieterInnen die Möglichkeit geschaffen werden sich von Fall zu Fall entscheiden zu können wieviel Platz ihrer Wohnung sie an TouristInnen vermieten. Alle öffentlich zugänglichen Räumlichkeiten und Erschließungsflächen werden jedoch von beiden Benutzergruppen gleich genützt.

Übersetzt heißt das, man kann sich Tag für Tag, Woche für Woche oder Monat für Monat entscheiden wieviel seiner Miete man selbst bezahlt und wieviel man sich durch Untervermietung mitfinanzieren lässt. Dies stellt folgedessen die Größe der eigenen Wohnung in Verhältnis zur Größe der zur Vermietung freigegebenen Fläche.

*Das Extra* ist den Unterkünften an den anderen Standorten ähnlich. Auch hier werden beispielsweise im Unterschied zu *Airbnb* die angebotenen Zimmer serviciert. Zusätzlich kommt jedoch zu all den Annehmlichkeiten noch eine persönliche Kontaktperson, der Wohnungsmieter, hinzu. In wie weit diese/r Servicierungs- oder Wartungsarbeiten selbst übernehmen könnte sei in dieser Phase noch dahingestellt ist aber klarerweise ausschlaggebend für den Anteil an Verdienst der für die Wohnungseigentümer anfällt.

### 03.01.02 Zielgruppe

Zunächst soll hier eine potentielle Zielgruppe an NutzerInnen auf der BewohnerInnenseite vorgestellt werden. Das beschriebene Konzept *Das Extra* soll als ein System für all jene verstanden werden, die als professionelle Alternative zu *Airbnb* auf legalem Weg Wohnraum an TouristInnen vermieten wollen. Man könnte sagen, dass die BewohnerInnen gleichzeitig mit ihrem Einzug die Chance auf einen Nebenjob, was beispielsweise Studierende als zukünftige Gruppe an BewohnerInnen in die nähere Auswahl rückt, bekommen. Doch generell werden dabei nicht nur jene angesprochen, die sich für den Einzug in ein solches Gebäude auf Grund der beschränkten finanziellen Mittel entscheiden, sondern auch jene zu deren Lebensstil es gehört

26: Institut für Wohnbau und Entwerfen TU Wien; VO 273.055 SS2016 Temporäres Wohnen; Wohnformen zwischen Heim und Hotel Herbert Keck

27: Grundbegriffe Architektur; Das Vokabular räumlicher Situationen; Alban Janson Florian Tigges; Birkhäuser Verlag Feb 2013

LINKS OBEN: Abb. 25 Typologien aktuell und zukünftig Grätzlhotel

LINKS MITTE: Abb. 26 Die Wand als Raum

LINKS UNTEN: Abb. 27 Zusammenhang Wohnraum und Finanzen



RECHTS OBEN:  
Abb. 28  
Potentielle  
BewohnerInnen  
des *Das Extra*

RECHTS UNTEN:  
Abb. 29  
Potentielle  
Gäste des *Das Extra*

in solch einer Art von Wohnform leben zu wollen. Des sozialen Austauschs wegen und dem Interesse an Menschen aus anderen Kulturen und Ländern. Etwas was man vergleichbar auch bei erwähnten Trends wie *Couchsurfing* oder *Airbnb* erfährt.

Dabei nicht zu vergessen ist gegenteilig dazu eine ältere Bevölkerungsschicht an BewohnerInnen. Vor allem hier gibt es genauso wie bei der jungen Generation die meisten Einzelpersonenhaushalte. Oft ältere, anschluss- und kontaktsuchende, alleinlebende Menschen. So gesehen, könnte die Vermietung eines Teilbereichs der eigenen Wohnung als Aufgabe und Beschäftigung im hohen Alter gesehen werden. Mit Ansprache in beiderlei Richtungen. Sowohl für den Gast, als auch für die BewohnerInnen.

Weiters könnten Berufstätige, die oftmals länger andauernde Geschäftsreisen unternehmen müssen und in diesen Zeiten ihre Wohnung oder eben Teile ihrer Wohnung untervermieten möchten eine potentielle Nutzergruppe auf der BewohnerInnenseite bilden.

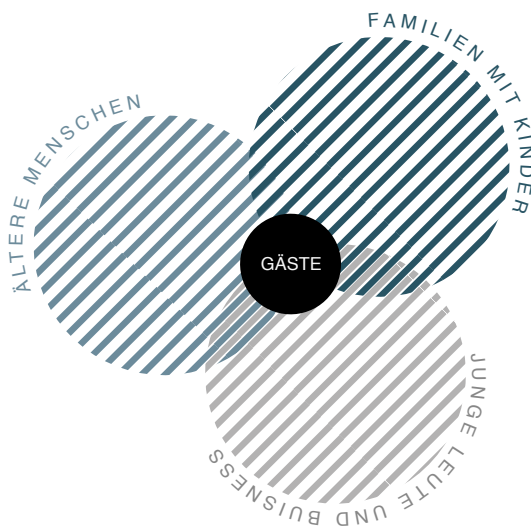
Geht man einen Schritt weiter könnte angedacht werden, dass *Das Extra* als eine Art Ausbildungsstätte fungieren könnte. Beispielsweise für HotelfachschülerInnen, die im Rahmen ihrer Ausbildung Hoteltätigkeiten ganz nebenbei in ihrem Wohnhaus praktizieren und üben könnten (Arbeiten im hausinternen Gastronomiebetrieb, Zimmerservice, Gästebetreuung, Organisation im hausinternen Firmensitz *Grätzlhotel*, etc.). Ein Hybrid aus Wohnen und Hotellerie als Ausbildungsstätte unter der Leitung oder in Kombination mit dem Team des *Grätzlhotel*.

## „Wichtig ist auch abseits von Donnerstag bis Sonntag eine Auslastung zu erreichen.“

Theresia Kohlmayr

Welche Nutzergruppen befinden sich aber nun auf Seite der TouristInnen und BesucherInnen des Hotels? Welche Anforderungen stellen diese an ihre Unterkunft und wie kann man darauf eingehen? Ähnlich wie auf der MieterInnenseite lässt sich eine Unterteilung in Altersgruppen ausmachen.

Den größten Teil stellen dabei Menschen mittleren Alters dar, die entweder als Paar oder als Familie einen Städteurlaub in Wien verbringen. Vor



allem auf Zweitere soll durch die Unterbringung von für Kinder ausgestattete Räumlichkeiten eingegangen werde. Unter der Aufenthaltsdauer dieser beiden Gruppen versteht man meist eine Zeitspanne von 3-4 Tage. Etwa ein verlängertes Wochenende, spricht meist Donnerstag bis Sonntag. Dies scheint insofern wichtig, da an diesen Tagen der Woche grundsätzlich Auslastung das geringste Problem darstellt. Es ist die häufigste Art und Weise wie Städteurlaub stattfindet. Wichtig ist es also nun auch für den restlichen Teil der Woche eine Auslastung des Betriebs zu erreichen und dafür auch auf andere Benutzergruppen einzugehen.

Darunter befinden sich etwa Menschen die geschäftlich in Wien zu tun haben. Sei es nun für einen Kurzaufenthalt unter der Woche oder gar eine längere Zeitspanne in der man geschäftlich in Wien zu tun hat. In den folgenden Abschnitten und Kapiteln als Businessleute erwähnt. Hier soll in der Erdgeschoßzone vor allem durch Nutzungen wie etwa Seminarräumlichkeiten, Ateliers und Co-Working-Spaces eingegangen werden.

Eine nächste große Gruppe stellt die der älteren Menschen dar. Dies stellen wiederum andere Ansprüche an Unterkunft und Umgebung und sind zeitlich flexibler als Berufstätige. Was dazu führt, dass oft außerhalb von herkömmlichen Urlaubszeiten gereist wird. Sowohl auf das gesamte Jahr gesehen, als auch auf eine Woche.

### 03.01.03 Anforderungsprofil

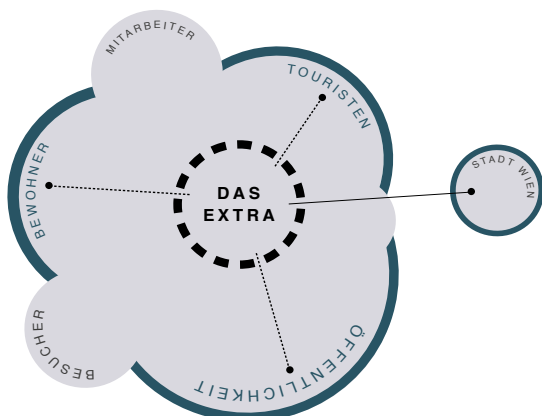
Die klassische Hotelorganisation unterteilt Funktionen in einem Hotelbetrieb in vier Bereiche. Eingangsbereich und Verwaltungsbereich, Beherbergungsbereich, Verpflegungsbereich und Gesellschaftsbereich, Wirtschaftsbereich und Versorgungsbereich und Personalbereich. Da das angestrebte Konzept keine gewöhnlichen Ansatz verfolgt kommt es folgedessen zur Durchmischung und Erweiterung mancher dieser Bereiche.

Der größte Unterschied liegt dabei in der Einführung einer zweiten Benutzergruppe. Die der BewohnerInnen. Das Gebäude soll also sowohl den Ansprüchen dieser, als auch die der Hotelgäste gerecht werden. Wie bereits erwähnt ist es für das angestrebte Konzept am allerwichtigsten eine Durchmischung dieser zwei Gruppen zu erzielen. Dies erfolgt in erster Linie direkt in den Wohnungen selbst.

Ebenso wichtig scheint es aber auch die Öffentlichkeit in das Gebäude zu locken. Hierfür sollten vor allem die Nutzungen im Erdgeschoß sorgen. Dabei kommen vor allem Geschäfte als auch Gastronomie in Frage. Weiters wird angedacht auch den Innenhof und im besten Fall das erste Obergeschoß für die Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen um eine noch größere Durchmischung zu erzielen und sich noch mehr nach außen hin repräsentieren zu können. Zusammengefasst bilden sich demnach die drei Hauptgruppen BewohnerInnen, TouristInnen und die Öffentlichkeit.

Weiters ist das *Grätzlhotel* in seiner jetzigen Form auch zu einer Art Anlaufstelle und Informationsquelle im Grätzl geworden die nicht nur von TouristInnen, sondern auch von BewohnerInnen der Umgebung genutzt wird. Im *Das Extra* soll dem Raum gegeben werden.

Zu guter letzt profitiert, als zuletzt genannte Gruppe, die Stadt Wien. Dies auf selben Weg wie in



der ersten Ausformung des *Grätzlhotel*, durch Nutzung von leerstehenden Strukturen und Aufwertung beziehungsweise Belegung eines bestimmten Bereichs der Stadt durch TouristInnen.

### 03.01.04 Umfang

Aktuell besitzt das *Grätzlhotel* 21 Zimmer verteilt auf drei Standorte. Laut einer ersten Besprechung mit Theresia Kohlmayr wäre es für den Betrieb wirtschaftlich sinnvoll und rentabel pro Standort 15 Zimmer zu besitzen. Dies nicht nur auf Grund der zu erzielenden Einnahmen durch die Zimmervermietung, sondern vielmehr auch für die Servicerung vor Ort. Um dem Serviceteam des *Grätzl-*

## „Für uns wirtschaftlich sinnvoll wären jeweils 15 Zimmer pro Standort.“

Theresia Kohlmayr

*hotel* eine möglichst ökonomische Arbeitsweise zu ermöglichen befinden sich im besten Fall mehrere Zimmer an einem Standort und einzelne Standorte in einem Grätzl nicht weit voneinander entfernt. Dadurch können kurze Wege vom jeweiligen Wäschelager aus gewährleistet werden.

Nimmt man nun also eine Erweiterung der drei bestehenden Standorte an ergeben sich dabei gesamt 45 Zimmer, das neue Projekt *Etagerie* hier noch nicht einberechnet. Ziel wäre es also demnach auch im *Das Extra* mindestens 15 Zimmer unterzubringen, sprich 15 Raumeinheiten in denen jeweils eine Einheit den Gästen und eine Einheit den BewohnerInnen zugehörig ist.

### 03.01.05 Organisationsform

Nach Absprache mit dem Team des *Grätzlhotel* könnte ein möglicher Ablauf vom finden eines Grundstücks bis hin zur Vermietung der Zimmer könnte wie folgt aussehen.

Nach der erfolgreichen Suche eines für das Konzept passende Grundstück inklusive bestehender Bauten wird Kontakt mit den BesitzerInnen aufgenommen. Die Urbanauts GmbH führt die Verhandlungen mit den jeweiligen Personen, versucht die Betreffenden von dem beschriebenen System zu überzeugen und schließlich und endlich das Grundstück und die Gebäude auf eine gewisse Zeit zu pachten.

Abb. 30  
Nutzergruppen und  
Durchmischung im  
*Das Extra*



LINKE SEITE:  
Abb. 31  
Entwicklung und  
Firmengeschichte

RECHTE SEITE:  
Abb. 32  
Organisationsform  
und Beteiligte

Notwendige Sanierungen, der Umbau und die Vorbereitung auf die bauliche Umsetzung des Konzepts erfolgt durch die Urbanauts GmbH. Eine Zusammenarbeit mit *BWM Architekten* wie bereits am Standort Meidlinger Markt wird angestrebt. Wichtig erscheint in diesem Schritt für den Umbau stets die rechtlichen Auflagen aus dem Wohnbau, als auch die aus der Hotellerie einzuhalten.

Die *Urbanauts GmbH* übernimmt des Weiteren die Hausverwaltung, unter die Instandhaltung des Gebäudes, das Verwalten der Mietverträge für die BewohnerInnen, als auch die Vergabe für mietbare Flächen der Erdgeschoßzone des Gebäudes fallen. Auch die Servicierung der Allgemeinflächen und auf Wunsch auch die der Zimmer fällt auf die *Urbanauts GmbH*.

Die oben angesprochene möglichst ökonomische Wartung der Zimmer lässt sich durch die ‚Zurückverlegung‘ aller Zimmer unter ein Dach klar optimieren. Wie in einem herkömmlichen Hotel fallen im Vergleich zu den Grätzlsuiten Wege zwischen den einzelnen Zimmern an den Standorten weg. Es besteht die Möglichkeit eines eigenen Wäschelagers und der neue Standort könnte je nach Lage als Ausgangspunkt für das Serviceteam fungieren.

Gäste können die Buchungen über die bereits bestehende Plattform des *Grätzlhotels* ausführen. Neben den Grätzlsuiten und der *Etagerie* stehen dann für die Zukunft auch Zimmer im *Das Extra* zur Auswahl. Die zukünftigen BewohnerInnen des *Das Extra* gehen einen Mietvertrag mit der *Urbanauts GmbH* ein.

Ebenso können sie sich dafür entscheiden in welchem Ausmaß sie den Gästen ihrer Wohneinheit gegenüber verantwortlich sind. Stehen die BewohnerInnen ihren jeweiligen Gästen mit Rat und Tat zur Seite und servieren das ‚Gästezimmer‘ selbst, Materialien dafür können vom *Grätzlhotel* bezogen werden, oder überlassen sie diese Aufgaben dem Team des *Grätzlhotel* und stellen einzig und allein eine gewisse Anzahl an Quadratmeter ihrer Wohneinheit zur Verfügung. Dementsprechend gestaltet sich der Verdienst der BewohnerInnen. Die Größe legen die BewohnerInnen bei jeder einzelnen Buchung im Vorhinein fest.

Gäste können wie erwähnt online ein verfügbares Zimmer einer gewissen Größe reservieren und zahlen auch vorab im Internet. Die Aufenthaltsdauer ist frei wählbar und reicht von einer Nacht bis zu mehreren Wochen. Als Ansprechpartner stehen ihnen die jeweiligen BewohnerInnen bzw. das Team des *Grätzlhotels* zur Verfügung.

### 03.01.06 Entwicklung

Die Idee des *Grätzlhotels* entstand damals in einer Gruppe von Studenten. Nach einem ersten Erfolg erfolgte der Zusammenschluss mit weiteren Büros und Unternehmen. Aktuell wird nach neuen Möglichkeiten gesucht im selben Stil weitere dieser speziellen Hotelzimmer anzubieten. Ein nächster Schritt wäre dabei die Realisierung des *Das Extra*. Ein Projekt in einer neuen Größenordnung, das jedoch stets den Grundsätzen des Teams treu bleibt.





## **Grundstücksbesitzer PRIVATPERSON / FIRMA**

*Eine Privatperson oder eine Firma ist Eigentümer des Grundstücks und verpachtet es an die Firma Urbanauts GmbH.*

---



## **Architektonische Ausformulierung URBANAUTS GmbH / BWM ARCHITEKTEN**

*Wie bei bereits bestehenden Niederlassungen übernehmen die architektonische Ausformulierung die Urbanauts GmbH in Kooperation mit BWM Architekten. Für die neu entstandenen Funktionen gelten sowohl Bestimmungen und Auflagen aus der Hotellerie als auch aus dem Wohnbau.*

---



## **Hausverwaltung URBANAUTS GmbH**

*Die Firma Urbanauts GmbH pachtet das Haus auf eine gewisse Zeit und verwaltet es, erstellt Mietverträge, stellt für den Hotelbetreiber notwendige Materialien zur Verfügung, kümmert sich um Wartungen und umsorgt die öffentlichen Bereiche im Gebäude. Weiters kümmert es sich um die Vergabe der vermietbaren Räumlichkeiten für Restaurants, etc.*

---



## **Buchungsplattform URBANAUTS GmbH**

*Die Firma Urbanauts GmbH fungiert weiterhin, wie auch bei den bereits bestehenden Niederlassungen, als Vermittlungs- und Buchungsplattform. Via Web können nun also neben den Grätzlhotelsuiten und Der Etagerie auch Übernachtungen im Das Extra gebucht werden.*

---



## **Bewohner Privatpersonen**

*Die Bewohner wohnen im Das Extra und vermieten einen Teil ihrer Wohnfläche an Touristen. Sie sind selbst für diese von der Wohneinheit abgetrennte Fläche und deren Zustand zuständig. Alleinig die Vermittlung erfolgt über die Urbanauts GmbH. Wahlweise kann diese auch die Bereitstellung von benötigten Utensilien für die Gäste (Bettwäsche, etc.) übernehmen. Bewohner dürfen keine Personen anstellen, die ihnen diese Arbeit abnehmen. Solange sie dies berücksichtigen fallen sie in die Kleinunternehmer-Regelung, wirtschaften also für sich selbst und benötigen etwa kein Anstellungsverhältnis bei der Urbanauts GmbH.*

---



## **Touristen Privatpersonen**

*Personen die sich für eine gewisse Zeit im Das Extra einmieten haben den/die BewohnerIn ihres Zimmers als Ansprechpartner. Bezahlt wird im Voraus via Web. Es besteht die Möglichkeit zusätzlich oder ausschließlich Flächen wie etwa Seminarräume, Werkstatt, etc. zu mieten. Die Abwicklung dieser erfolgt über die Urbanauts GmbH.*

## 04 LEERSTANDSSUCHE







In einem ersten Schritt sollte der Standort des neuen Hauptsitzes des *Grätzlhotel* festgelegt werden. Ausschlaggebend dafür waren Kriterien wie etwa die Nähe zu den bestehenden Standorten, die generelle Verfügbarkeit von Leerstand in einem Bezirk und die Suche von Standorten in Bezirken mit unmittelbarer Nähe zum Gürtel.

### 04.01.01 Standort als Headquarter

Wie erwähnt war für die Verantwortlichen des *Grätzlhotel* punkto Erweiterung die Nähe zu den bereits bestehenden Standorten einer der wichtigsten Faktoren.

Die bis jetzt bestehenden Hotelzimmer teilen sich auf Standorte in jeweils drei verschiedenen Wiener Gemeindebezirken auf. Im zwölften Bezirk rund um den Meidlinger Markt bestehen neun Unterkünfte und am Karmelitermarkt im zweiten Bezirk positionieren sich sieben. Im vierten Wiener Gemeindebezirk *Wieden* befindet sich sowohl das jetzige Hauptquartier des *Grätzlhotel*, als auch weitere fünf Hotelzimmer. Gesamt ergibt das 21 Zimmer an drei Standorten.

In erster Linie kamen also bei der Suche nach neuen Standorten jene Bezirke in Frage in den bereits Zimmer vorhanden sind. Während im zweiten Bezirk *Leopoldstadt* keine komplett leerstehenden Immobilien gefunden werden konnten, konnte in *Wieden* zumindest ein Gebäude ausgemacht werden, das kompletten Leerstand aufweist. Die ge-

kompletter Leerstand lässt sich kaum finden. Ein Muster, das sich in mehreren Wiener Bezirken wiederfinden lässt.

Gegenteilig dazu gestaltet sich die Suche im Bezirk *Meidling* einfacher. Während im Gebiet rund um den *Meidlinger Markt* ehemaliger Leerstand weitgehend genutzt scheint, findet man in Gürtelnähe einige verlassene Wohn- und Gewerbebauten.

Für weitere Standorte außerhalb dieser drei erwähnten Bezirke eignet sich auf Grund kurzer Wege für die Sevicerung der Hotelzimmer die Suche in benachbarten Bezirken. Während in *Mariahilf* durch die zentrale Lage und die Nähe zur *Mariahilfer Straße* jegliche leerstehende Strukturen ausgenutzt scheinen, lassen sich im dritten Bezirk vor allem in Nähe der Bahntrassen leerstehende Gebäude finden. In *Margareten* scheint es vorrangig viele ungenutzte Immobilien in der Sockelzone zu geben, komplette Leerstände ließen sich nur wenige finden. In *Rudolfsheim-Fünfhaus* gibt es rund um das neue aufstrebende Viertel *Reindorf-gasse* viele bereits genutzte, allerdings auch noch einige leerstehende Gassenlokale. Kompletter Leerstand lässt sich nur in Gürtelnähe in Gewerbebauten finden.

Nach Auswahl und Untersuchung der in Frage kommenden Bezirke sollten darauf aufbauend Grundstücke mit Immobilien ausgemacht werden, die einen ausreichend großen Grad an Leerstand aufweisen. Weiters sollte mit der Suche die nähere

**„Neue Standorte suchen wir vorrangig in den Bezirken innerhalb des Gürtels beziehungsweise in der Nähe unserer bestehenden Standorte.“**

Theresia Kohlmayr

**„Betrachtet man die Geschichte der jeweiligen Bezirke findet man schnell heraus ob und welche Art von Leerstand zu finden ist.“**

Theresia Kohlmayr

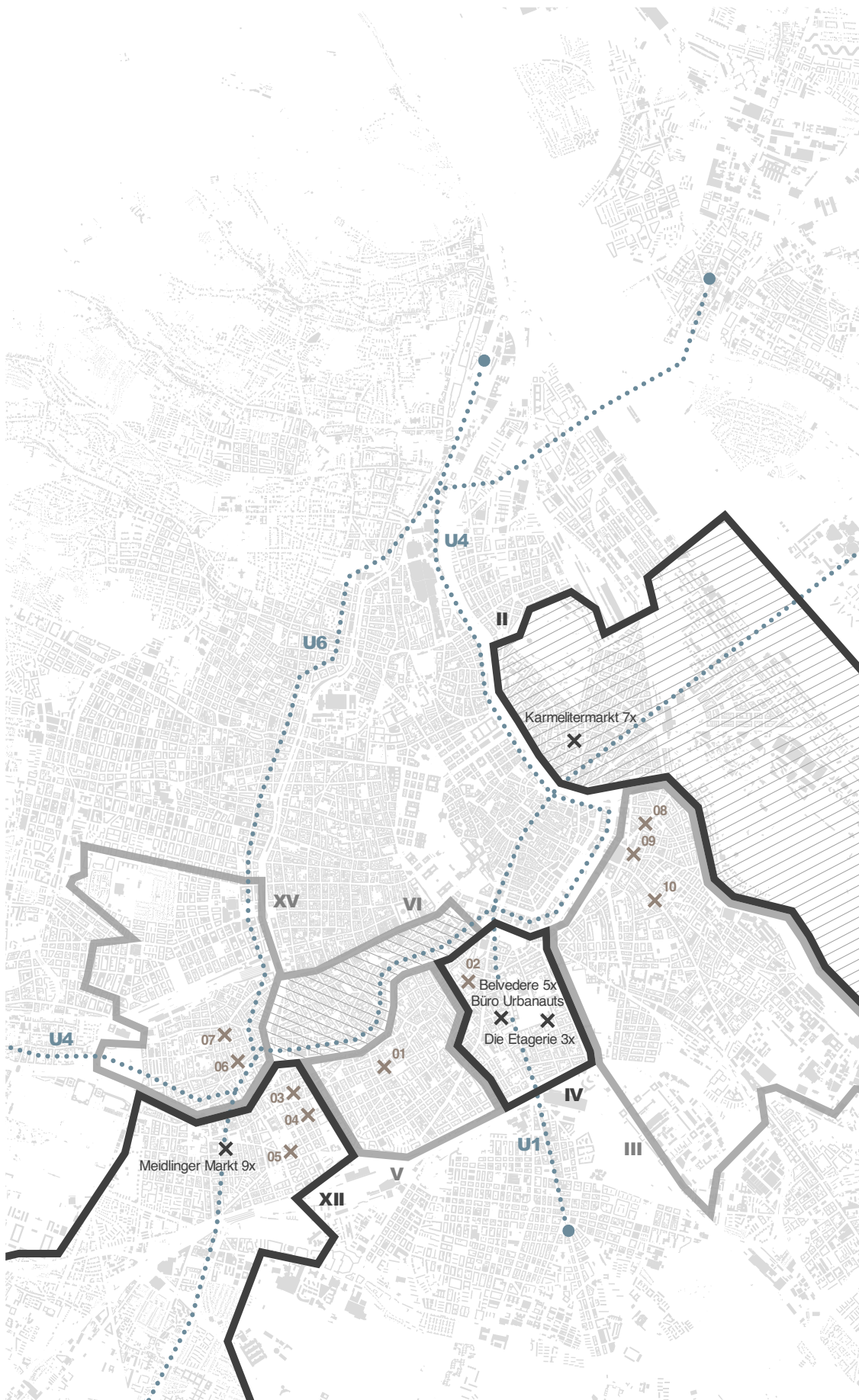
ringen Anzahl an der zur Verfügung stehenden Objekten könnte man auf die Entwicklung dieser zwei Bezirke zurückführen. Zentrumsnahe entwickelten sich beide schon vor einiger Zeit zu einer beliebten Wohngegend einer neuen Generation. Rund um Karmelitermarkt und Naschmarkt entstand eine junge hippe Szene, die auch Wohnraum forderte. Folgedessen scheinen alle Strukturen ausgenutzt,

Betrachtung von Lage, Anbindung und Besonderheiten der unmittelbaren Umgebung einhergehen.

### 04.01.02 Grundstückssuche

Die Suche nach geeigneten Standorten in den in Frage kommenden Bezirken erfolgte mit Hilfe der Plattform *leerstandsmelder.de*.






- 

Bezirk mit bestehenden Standorten ohne Chance auf neue Standorte
- 

Bezirk ohne bestehende Standorte ohne Chance auf neue Standorte
- 

Bezirk mit bestehenden Standorten mit Chance auf neue Standorte
- 

Bezirk ohne bestehende Standorte mit Chance auf neue Standorte
- 

U-Bahnlinien
- 

bestehende Standorte
- 

potentielle neue Standorte

Abb. 34  
Standorte und  
Anbindung

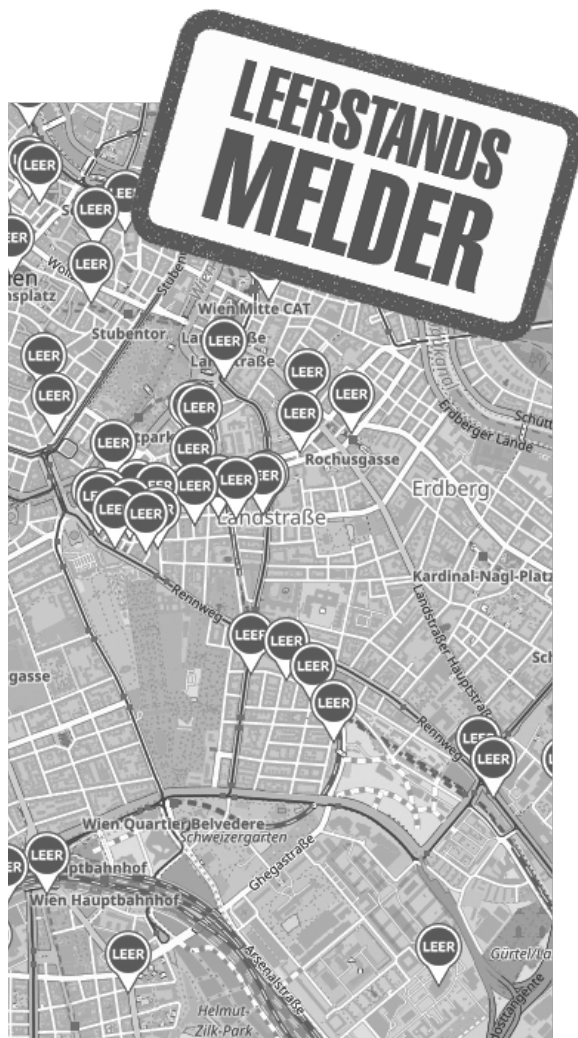


Abb. 35  
Screenshot  
Leerstandsmelder Wien

In der dort frei zugänglichen OpenStreetMap werden potentiell leerstehende Gebäude beziehungsweise Gebäudeteile aufgelistet. Zusätzlich besteht bei jedem Objekt die Möglichkeit Informationen zu Abrissgerüchten, Eigentümerverhältnissen beziehungsweise Grad, Dauer und Umfang des Leerstands einzusehen. Die dort angegebenen Fakten basieren allerdings lediglich auf Aussagen und Be-

prüft werden.

Wie im vorigen Kapitel erwähnt konnten auf Grund infrastruktureller Überlegungen bezüglich der Servicierung des gesamten Hotelbetriebs einige Bezirke ausgeschlossen werden. In einem nächsten Schritt wurden all jene Objekte aussortiert die nur einen Teil an leerstehenden Räumlichkeiten besitzen. Abschließend sollte bei den übrig gebliebenen Immobilien auf den Zustand des Objekts, dessen Lage und Anbindung, als auch auf die Besonderheiten der Umgebung näher eingegangen werden. So erweisen sich beispielsweise an Hauptstraßen liegende Gebäude auf Grund der großen Lärmentwicklung als ungeeignet. Weiters sollten laut Aussage der Geschäftsführerin des *Grätzlhotel* Theresia Kohlmayer Standorte vermieden werden die sich in unmittelbarer Nähe von öffentlichen Verkehrslinien befinden. Dabei geht es nicht nur um das Thema Lärm, sondern auch die Erschütterung die beispielsweise in regelmäßigen Abständen durch vorbeifahrende Straßenbahnen erzeugt wird. Dies alles spricht gegen die Unterbringung von Gästen an den betroffenen Standorten. Idealerweise sollte die entsprechende Immobilie in einer ruhigen Seitengasse, einer Wohnstraße, oder einer Sackgasse liegen.

Punkto Umgebung stellte sich bei den bisherigen Standorten die Nähe zu öffentlichen Plätzen oder etwa Märkten als großer Vorteil heraus. Diese werden oft zum Zentrum im jeweiligen Grätzl und sind Treffpunkt, als auch Ort für sozialen Austausch im Grätzlleben. Unter anderem lassen sich in der Nähe dieser meist Loklitäten und Restaurants finden. Nach Analyse dieser Parameter ließ sich schlussendlich eine Auswahl an Objekten treffen. Die Definition und Eingrenzung des jeweiligen

**„Geht es um neue Standorte suchen wir dabei vor allem in Sackgassen oder Straßen die frei von öffentlichem Verkehr sind.“**

Theresia Kohlmayr

obachtungen von privaten Nutzern der Plattform. Die Richtigkeit der Aussagen beziehungsweise der aktuelle Zustand der betreffenden Gebäude musste folgedessen mit einer Besichtigung vor Ort über-

**„Die Positionierung an öffentlichen Plätzen und Märkten stellte sich als besonders geeignet heraus.“**

Theresia Kohlmayr

Grätzls an sich sollte über Befragungen von PasantInnen und BewohnerInnen bzw. über einene ersten objektiven Eindruck vor Ort erfasst und selbst definiert werden.

**01** Das erste untersuchte Gebäude befindet sich in einer Seitenstraße der Reinprechtsdorfer Straße, abgeschottet vom Straßenlärm und scheint unbewohnt zu sein. Die Bausubstanz wirkt nur zum Teil gut erhalten. Gerüchte über einen möglichen Abriss durch die Firma *Wohninvest* bestehen.<sup>28</sup>

Das Objekt besitzt eine Erdgeschoßzone und zwei Obergeschoße. Dem vorgelagert befindet sich ein kleiner Hof. Als Nahversorger befindet sich eine Hoferfiliale direkt um die Ecke. Weitere Einkaufsmöglichkeiten lassen sich in der Reinprechtsdorfer Straße finden. Um in Geschäften und Lokalen zu stöbern geht man allerdings am Besten in die Gumpendorfer Straße. Die nächste Möglichkeit zur Erholung bildet die Wienzeile mit naheliegender Wientalerrasse. Diese, als auch Gastronomiebetriebe und Ausgehmöglichkeiten lassen sich innerhalb von 5-10 Minuten fußläufig erreichen. (*Stephan die Gastwirtschaft, Sri Lanka Restaurant Colombo Hoppers, La Pergola Osteria Friulana, Werkzeug H, Brunchlokal Rosa Lila Villa*) An das U-Bahn-Netz öffentlich angebunden ist das Grundstück über die U4-Stationen Margaretengürtel und Pilgramgasse.

**02** In einer ruhigen Seitengasse zur Margaretentstraße situiert sich das nächste untersuchte dreistöckige Gebäude. Die Bausubstanz ist denkmalgeschützt und in sehr schlechtem Zustand.<sup>28</sup> In der naheliegenden Margaretentstraße befinden sich Nahversorger, Einkaufsmöglichkeiten und zahlreiche Restaurants. (*Tanzen Anders, Fladerei Mittersteig, Gasthaus Wolf, Brunchlokal Vollpension, Schikaneder*) Nur zwei Querstraßen weiter erreicht man den Wiener Naschmarkt und auch zur Karlskirche ist es nicht weit. Für Abendunterhaltung sorgt das *Filmcasino Margaretent* beziehungsweise weitere Lokale am nicht weit entfernten Margaretentplatz. Die U4-Station Kettenbrückengasse und die U1-Station Taubstummengasse sind die am naheliegendsten U-Bahnstationen.

**03** Stadtauswärts in einer Parallelstraße zum Gaudenzdorfer Gürtel liegt ein Objekt mit 4 Stockwerken und einem ausgebauten Dachgeschoß in der Anton Scharff Gasse 4. Das Objekt steht anscheinend seit ungefähr einem Jahr leer. Laut aktuellem Informationsstand nutzten Kunstschüler der *Wiener Kunst Schule* als letztes die Räumlichkeiten des Gebäudes. Davor war darin eine Firma für Klein-Metallverarbeitung untergebracht. Abrissgerüchte bestehen keine.<sup>28</sup> Während es nur wenige Nahversorger in der näheren Umgebung gibt sind

Restaurants beziehungsweise erwähnenswerte Lokaltäten faktisch nicht vorhanden. Die nächstliegende U4-Station Margaretengürtel ist fußläufig relativ schnell erreichbar, allerdings stellt sich die Lage generell als ungeeignet heraus.

**04** Das Objekt in der Siebertgasse 12 befindet sich auf einem Eckgrundstück und besitzt auch in der Tichtelgasse einen Einang. Das Gebäude setzt sich aus einer Erdgeschoßzone und drei Obergeschoßen zusammen und liegt in unmittelbarer Nähe zur Anton Scharff Gasse 4 und besitzt somit ebenso wenig Flanier- und Ausgehmöglichkeiten im näheren Umfeld. Die nächst größere Parkanlage bildet der begrünte Streifen am Gaudenzdorfer Gürtel, der durch Verkehrslärm und geringem Platzangebot allerdings wenig attraktiv wirkt. Das Objekt wird als nicht leerstehend gelistet, allerdings scheint der Gebäudeteil in der Tichtelgasse 10 unbewohnt und verlassen.<sup>28</sup>

**05** Das betreffende Gebäude aus den 1920er Jahren in der Längenfeldgasse 23-25 ist seit längerem im Besitz der Wiener Linien<sup>28</sup> und positioniert sich gemeinsam mit weiteren Gebäudekomplexen in der Flurschützstraße und der Böckhgasse rund um einen Innenhof, der ebenfalls von den Wiener Linien genutzt wird. Es herrscht Werkverkehr. Das Objekt wird nach einer ersten Analyse vor Ort teilweise noch als Lager genutzt und wechselt auf die gesamte Gebäudelänge gesehen mehrmals zwischen zwei beziehungsweise drei Stockwerken. Eine Billa-Filiale befindet sich direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Das Angebot an Gastronomie und Ausgehmöglichkeiten in der Gegend ist erdenklich gering. Die Nähe zum Meidlinger Markt und dadurch zu einem bestehenden Standort des *Grätzlhotels* wäre günstig, allerdings spricht ansonsten zu viel gegen die Positionierung auf dem betrachteten Grundstück. Die nächstgelegenen U-Bahn-Stationen Niederhofstraße und Längenfeldgasse sind entsprechend weit entfernt und zusätzlich wäre durch die direkt vorbeiführende Straßenbahnlinien beziehungsweise die Nutzung des Innenhofs durch die Wiener Linien die Lärmbelastigung für einen Hotelbetrieb zu groß.

**06/07** der Adresse Ullmannstraße 19 und Pfeiffergasse 3 findet man zwei Gebäudekomplexe vor. Unter erster Adresse ist unter anderem ein altes Fabriksgebäude aus Backstein, die frühere Rudolfsheimer Textilfabrik gelistet. Diese befindet sich auf dem auf dem Gelände

28:  
www.  
leerstandsmelder.  
de/  
wien

der *Druckerei Franz Barta GmbH*. In der Pfeifergasse positioniert sich ein Bürobau der Firma *Schönberg & Cerny* aus den 1960er Jahren. Nach ersten Recherchen zumute hat der Betrieb, ebenfalls eine Druckerei, schon seit längerer Zeit seinen einen neuen Hauptsitz nach Inzersdorf verlegt. Den Gebäuden direkt vorgelagert befindet sich der Sechshauserpark und auch die Sportmöglichkeiten an der Wienzeile (Skatepark, Klettertürme, Basketballplatz) sind nicht weit entfernt. Ausgehendmöglichkeiten und eine Vielzahl an Restaurants und Cafés findet man am besten in der Gumpendorfer Straße. Doch auch nur einige Querstraßen entfernt lässt sich gut Essen gehen und das eine oder andere Lokal entdecken (*Das Eduard, Hawidere, Gasthaus Quell*). In der Gegend rund um den Sparkassaplatz und die Reindorfstraße bis hin zum Schwendermarkt siedelten sich in den letzten Jahren immer mehr junge UnternehmerInnen und Gastronomen an. Weiters ist die Anbidung entsprechend günstig. Die U6-Stationen Gumpendorfer Straße und Längenfeldgasse befinden sich in unmittelbarer Nähe. Außerdem ist den beiden Gebäuden ein PKW-Abstellfläche vorgelagert. Eventuell könnte diese mitgenutzt werden.

**08** Das Gebäude in der Arnsteingasse 24 ist vier Stockwerke hoch und anscheinend zum Teil bewohnt. Es stehen lediglich 3 Wohnungen leer. Deren Verkauf ist angedacht.<sup>28</sup> Mit seiner Nähe zur äußeren Mariahilfer Straße kann es unter anderem durch den naheliegenden Schwendermarkt und dessen Lokalszene (*Café Ein Affe, Marktstand Unverschwendet am Schwendermarkt, Marktstand Landkind*) und die parallelliegende aufblühende Reindorfstraße (*Bike Boutique Fix Dich, Pizzeria Mafiosi, Gasthaus Quell*) punkten. Auch der naheliegende Auer-Welsbach-Park und das *Technischen Museum Wien* sind erwähnenswert. Als nächst größerer Knotenpunkt für öffentlichen Verkehr ist der Westbahnhof innerhalb von zehn Minuten fußläufig zu erreichen. Wie beschrieben steht jedoch leider nicht die gesamte Immobilie als Leerstand zur Verfügung. Sie scheint zwar vor allem durch ihre Lage bestens geeignet, allerdings scheint die Umnutzung von lediglich drei Wohnungen im Rahmen des angestrebten Konzepts nicht wirtschaftlich.

**09** Auf einem Eckgrundstück gelegen besticht das 4 stöckige Objekt vor allem durch seine große Grundfläche. Weiters soll das Gebäude seit über 6 Jahren leerstehen. Allerdings bestehen Abrissgerüchte.<sup>28</sup> Nur wenige Gehminuten entfernt

befindet sich *Wien Mitte - The Mall* und auch bis zum Rochusmarkt ist es nicht weit. Als Naherholungsgebiet bietet sich der Donaukanal an, der in unmittelbarer Nähe mit zahlreichen Lokalen punkten kann (*Strandbar Herrmann, Badeschiff, Urania Kino*). Als Sehenswürdigkeit in der Nachbarschaft lässt sich das *Hundertwasserhaus* erwähnen. Punkto Lärmbelästigung könnte die relativ knapp vorbeiführende Trassenführung der S-Bahn zu einem Problem werden. lativ knapp vorbeiführende Trassenführung der S-Bahn zu einem Problem werden.

**10** Das relativ kleine Gebäude liegt direkt gegenüber der Unteren Viaduktgasse 33. Eine exakte Adresse konnte nicht gefunden werden. Es besitzt zwei Geschoße und einen umlaufenden schmalen Grünstreifen. Ob das Gebäude im Besitz der Stadt Wien oder der *ÖBB* ist nicht klar. Berichten zu Folge ist das Objekt denkmalgeschützt und anscheinend das letzte Relikt des 1859 fertig gestellten *Bahnhofs Hauptzollamt* an der Stelle des heutigen *Bahnhof Wien-Mitte*.<sup>28</sup> Es scheint seit längerem leer zu stehen und wirkt leicht baufällig. In unmittelbarer Umgebung zu dem Gebäude in der Hetzgasse 8 könnten alle vorhin erwähnten Freizeitmöglichkeiten und Lokalitäten ebenso genutzt werden, allerdings dominiert die unmittelbare Nähe zu den S-Bahngleisen. Punkto Lärmbelästigung stellt dies wohl das größte Problem dar.

**11** Das ehemalige Hotel *Roter Hahn* nimmt mit seiner Lage direkt am Rochusmarkt einen prominenten Platz ein und scheint auf Grund seiner ehemaligen Nutzung eine interessante Ausgangssituation zu bieten. In dem vierstöckigen Gebäude befindet sich in der Erdgeschoßzone neben dem Eingang zur ehemaligen Rezeption eine aufgelassene Filiale des Restaurants *Wiener Wald*. Abrissgerüchte bestehen keine und die Bausubstanz scheint in gutem Zustand zu sein.<sup>28</sup> In einem ersten Schritt konnte allerdings noch nicht herausgefunden werden ob diese ebenfalls leer stehen. Die Umgebung besticht vor allem durch das geschäftige Treiben am Rochusmarkt und dessen Lokalszene, als auch einigen benachbarten Bars und Restaurants (*Das Moped, Rochus, Stamm*). Auch Nahversorger befinden sich direkt um die Ecke. Zu erwähnen wäre unter anderem auch die Nähe zur benachbarten Veranstaltungsfläche *Friedrich-Gulda-Park*, als auch den naheliegenden *Arenbergpark* mit seinen zwei Flaktürmen. Die Anbindung könnte mit der direkt vor der Tür liegenden U3-Station Rochusgasse besser nicht sein.

28: [www.leerstandsmelder.de/wien](http://www.leerstandsmelder.de/wien)





Abb. 36  
Christophgasse 5, 1050



Abb. 37  
Freundgasse 9, 1040





Abb. 38  
Anton Scharff Gasse 4,  
1120



Abb. 39  
Siebertgasse 12,  
Tichtelgasse 10,  
1120



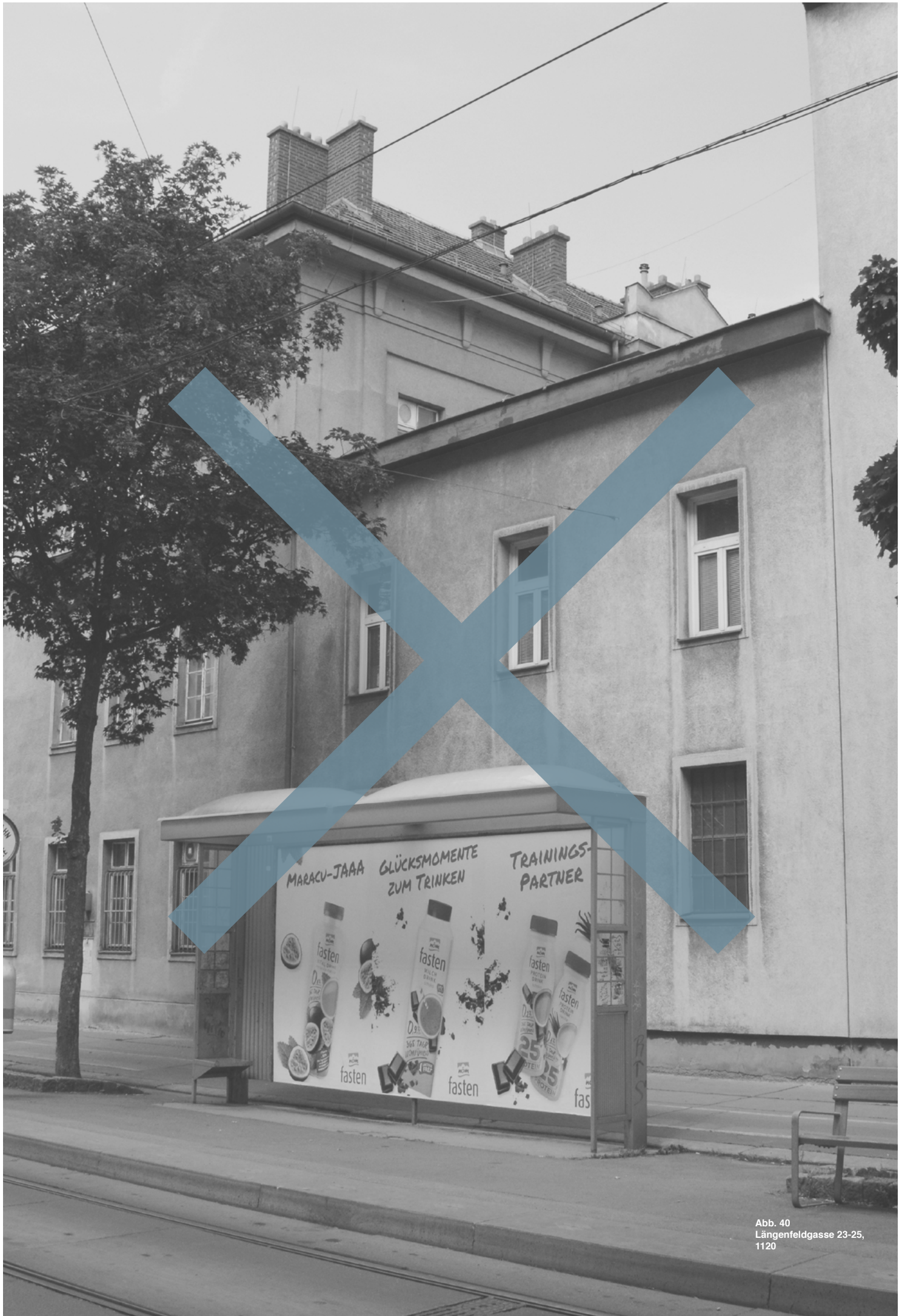


Abb. 40  
Längenfeldgasse 23-25,  
1120



Abb. 41  
Pfeiffergasse 3, 1150





Abb. 42  
Ullmannstraße 19, 1150



Abb. 43  
Arnsteingasse 24,  
1150





Abb. 44  
Hetzgasse 8, 1030



Abb. 45  
Nähe  
Untere Viaduktgasse 2,  
1030





Abb. 46  
Landsträßer  
Hauptstraße 40, 1030

#### 04.01.03 Planmaterial

Nachdem eine engere Auswahl an in Frage kommenden Grundstücken getroffen werden konnte sollte in einem nächsten Schritt festgestellt werden welches der Objekte die besten Grundvoraussetzungen für das geplante Konzept bietet. Hauptkriterium dabei war vor allem die Grundrissgestaltung der jeweiligen Gebäude. Das entsprechende Planmaterial wurde auf den zuständigen Baubehörden eingesehen und eingehend untersucht.



Abb. 47  
Abteilungen der MA37

Wie erwähnt wurde der Großteil der Informationen aus den untersuchten Plänen herausgefiltert. Zuständig für die ausgewählten Bezirke waren dabei die Planarchive der *Bezirksgruppen Ost und Süd*. Auf den ersten Blick konnten meherer Objekte vor allem auf Grund ihrer zu geringen Nutzfläche ausgeschlossen werden. Kleinere Wiener Zinshäuser mit lediglich zwei Wohneinheiten pro Geschoß bieten von vornherein nicht die Kapazität die man sich von Seiten des *Grätzlhotels* erwartet. Ein weiteres entscheidendes Kriterium bildete die Anordnung der Räumlichkeiten. Idealerweise wurden Grundrisse bevorzugt, die eine geringe Adaption für das angestrebte Konzept verlangen würden. Sprich, schmale lang gezogene Räume und Wohneinheiten mit möglichst vielen Eingängen und Zugängen von Gemeinschaftsbereichen aus. Zusätzlich wurde auf eine eher geringe Tiefer geachtet. Großzügige Büroräumlichkeiten etwa würden genügend Grundfläche bieten, allerdings Probleme bei der Belichtung schaffen. Weiters ist das statische Grundsystem von wichtiger Bedeutung. Die zukünftigen Wohnungen sollen möglichst frei gestaltet werden können und somit statische eine durchgehende Fläche ohne Stützen oder Unterzüge bieten. Erst dann wird eine reibungslose Verschiebung der geplanten Trennwand möglich. Auch die Art der Erschließung gab Auskunft darüber ob sich ein Objekt eignen würde oder nicht. Stiegenhäuser und Aufzugsschächte sollen im besten Fall ohne große Eingriffe weiterhin genutzt werden. Somit stellt eine unpassende Erschließungsvariante bereits einen Ausschlußgrund dar. Generell soll darauf geachtet werden kostensparend möglichst wenige Veränderungen

am Bestand vornehmen zu müssen. Bei manchen Objekten ist im nach Durchsicht des Innenlebens von vornherein klar, dass es einenen zu großen Aufwand bedeuten würde das Gebäude entsprechend zu adaptieren. Abschließend gilt es anzumerken, dass auf Grund der jeweils zwei Sanitäreinheiten pro Raumeinheit eine Vielzahl an bereits verbauten Sanitäranschlüssen pro Geschoß eine wesentliche Erleichterung im Umbau darstellen würde.

Nach Analyse des Planmaterials der Bauten in der engeren Auswahl nach der Grundstücksanalyse und unter Beachtung der oben genannten Punkte konnten folgende Eigenschaften den Bauten zugeschrieben werden.

**01** Nach Einsicht des Planmaterials des Gebäudes in der Christophgasse 5 stellte sich heraus, dass das Gebäude Teil eines von drei damals am Bauplatz errichteten Projekte ist. Nach Abriss der beiden anderen Bauten blieb also nur mehr dieser eine Hoftrakt übrig. Dementsprechend gering ist die Anzahl an Wohnungen. Ausgehend vom Stiegenhaus findet man links und rechts Wohneinheiten zu jeweils ca. 26m<sup>2</sup>. Für eine Einteilung in Wohn- und Hoteleinheit schlicht zu wenig. Auch die Aufteilung der sanitären Anlagen ist veraltet. Pro Geschoß ist jeweils nur ein WC am Gang zu finden. Des Weiteren ist die Belichtungssituation nicht ideal. Das Gebäude wird daher als ungeeignet eingestuft.

**02** Das Gebäude in der Freundgasse 9 positioniert sich rund um einen kleinen Innenhof und liegt in einer ruhigen Seitengasse der Margaretenstraße. Dabei würde sich nicht nur die Lage, sondern auch die bereits bestehende Erschließung der Einheiten über einen Laubengang für das angedachte System eignen. Zukünftige Wohneinheiten könnten so angeordnet werden, dass die jeweiligen Eingänge voneinander getrennte Positionen aufweisen. Allerdings wirkt das Gebäude zum größten Teil baufällig und weist eine sehr geringe Nutzfläche auf. Mit gesamt drei Geschoßen scheint die Anzahl an zu entstehenden Wohn- und Hoteleinheiten zu gering und somit nicht wirtschaftlich.

**06** Der ehemalige Bürobau in der Pfeiffergasse 3 aus den 1960er Jahren besticht durch die Anordnung eines Teils der Räumlichkeiten rund um einen Innenhof. In diesem scheint aktuell noch Werksverkehr zu herrschen, allerdings besteht die Möglichkeit einen Teil des Hofes von diesem abzugrenzen. Eine bereits bestehende Durchfahrt in

einen kleineren abseits gelegenen Hof könnte ideal für die Nutzung durch Angestellte oder Lieferanten genutzt werden, während eine weitere PKW-Abstellfläche am Gelände Bewohnern und Besuchern dienen könnte. Im Gebäude selbst sind abgesehen von einigen Nebenräumen eine Vielzahl von großflächigen, weitgehend stützenfreien, Arbeitsräumen vorzufinden. Dies würde für die Möglichkeit einer sehr variablen Grundrissgestaltung sprechen. Nach ersten konzeptuellen Überlegungen stellte sich allerdings heraus, dass sich die enorme Raumtiefe nicht für das Konzept eignen würde. Die Belichtung könnte nach ersten Beurteilungen nicht ausreichend gewährleistet werden. Das Gebäude wurde somit trotz seiner Qualitäten als ungeeignet eingestuft.

**07** Der Backsteinbau in der Ullmannstraße 19 scheint in keinem gutem Zustand zu sein. Vormalig ein Komplex mit drei verschiedenen Bestandteilen zur Produktion und Fertigung, ist der dem Park zugewandte längliche Fabriksbau und ein dahinter liegender über die Hälfte der Länge reichende Gebäudeteil inklusive Stiegenhaus alles was noch übrig geblieben ist. Alle Räumlichkeiten waren der Produktion zugeteilt und weisen somit großzügige Flächen und hohe Raumhöhen auf. Was wiederum für eine freie Grundrissgestaltung sprechen würde. Die Raumtiefe beläuft sich allerdings nicht auf das Maß aus dem benachbarten Gebäude in der Pfeiffergasse 3. Weiters würde sich der größere, längliche Bau für die Nutzung durch Bewohner und Touristen eignen, während der dahinterliegende Gebäudeteil als Büro- und Verwaltungsgebäude für das Team des *Grätzlhotel* genutzt werden könnte. Für die angestrebte getrennte Begehbarkeit der Einheiten würde sich der schmale, längliche Bau ideal eignen. Dieser Gang wäre außerdem in Richtung des kleinen benachbarten Parks ausgerichtet, was die gleichzeitige Nutzung des Laubengangs als Aufenthaltszone unterstützen würde. Zum Nachteil könnten die wenigen bestehenden sanitären Einheiten werden. Hier müsste das Hautechniksystem definitiv zu einem Großteil erweitert werden. Von einer Nutzung bestehender Strukturen kann hier nicht die Rede sein. Zusammengefasst würde sich der Komplex aber als geeignet definieren lassen.

**09** Auf dem Eckgrundstück in der Hetzgasse 8 positioniert sich ein altes Gründerzeithaus das noch in gutem Zustand zu sein scheint. Durch den Eingang in der Hetzgasse gelangt mit über einen großzügigen Durchgang in den Innenhof, in

dem sich auch das Stiegenhaus befindet. Ausgehend davon wirkt ein Gang als Verteiler zu den einzelnen Wohnungen. Pro Geschöß findet man vier kleinere und zwei große Wohneinheiten vor. Über vier Geschöße ergibt sich dabei eine erstaunliche Nutzfläche die sich für das angedachte Konzept bestens eignen würde. Allerdings sorgt die etwas zugespitzte Grundform des Gebäudes dafür, dass eine angedachte getrennte Nutzung von Wohn- und Hoteleinheiten rein über die Gangerschließung auf der Innenhofseite nicht durchführbar scheint. Dies wurde schließlich zum Ausschlußkriterium dieses Objekts.

**11** Das ehemalige Hotel *Roter Hahn* bringt durch seine vormalige Nutzung als Beherbergungsbetrieb die besten Voraussetzungen für die angestrebte Nutzung mit. Über vier Geschöße bietet der Bau genügend Nutzfläche um ausreichend Raum für Gäste und Bewohner zur Verfügung zu stellen und auf Grund einer genügend großen Anzahl an Zimmern eine wirtschaftliche Betriebsweise voraussetzen zu können. Die Erdgeschoßzone würde sich hervorragend für die neuen Büroräumlichkeiten des Teams *Grätzlhotel* und den Angestellten des Architekturbüros *Urbanauts* eignen. Die aufgelassene Filiale der Restaurantkette *Wiener Wald* könnte beispielsweise als Veranstaltungs- beziehungsweise Gemeinschaftsraum genutzt werden. Zusätzlich würde auch in der Ergeschoßzone des Innenhofs die Möglichkeit bestehen gemeinschaftliche Räumlichkeiten entstehen zu lassen. In den ehemaligen Hotelzimmern in den oberen Geschößen könnten statisch gesehen durch einen Abstand von weniger als sechs Metern von Hauptachse zu Hauptachse alle restlichen Zwischenwände entfernt werden. Somit könnte Platz geschaffen werden für einen schmalen langgezogenen Grundrisstyp, der das angestrebte Konzept unterstützen würde. Ein weiterer Vorteil wäre die Anordnung des Großteil der Zimmer rund um einen kleinen Innenhof. Abgeschottet vom Treiben auf der Landstrasser Hauptstraße könnte hier eine ruhige Zone für alle zukünftigen BewohnerInnen und Gäste entstehen die Aufenthaltsqualitäten aufweist. Des Weiteren bieten auf Grund der vormaligen Nutzung die zahlreichen bereits vorhandenen sanitären Anschlüsse ideale Voraussetzungen für die Anordnung der zwei Sanitärkerne pro Wohneinheit. Auch Erschließungskern und Aufzugsschacht positionieren sich auf den ersten Blick anpassbar und entsprechen bezüglich Abmessungen und Ausführungen aktuellen Vorschriften der Bauordnung.

KELLER

PARTERRE.

128  
1/2

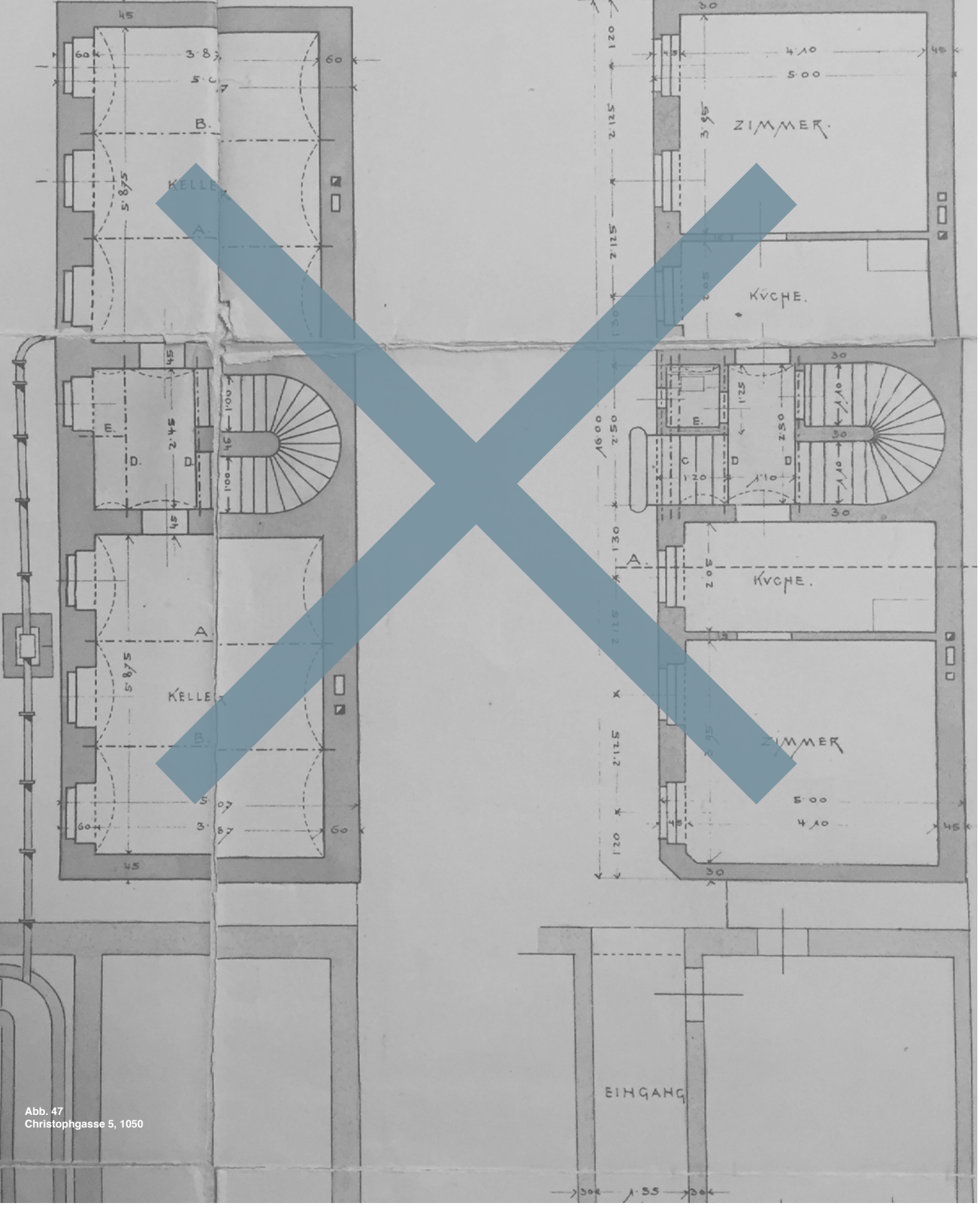


Abb. 47  
Christophgasse 5, 1050



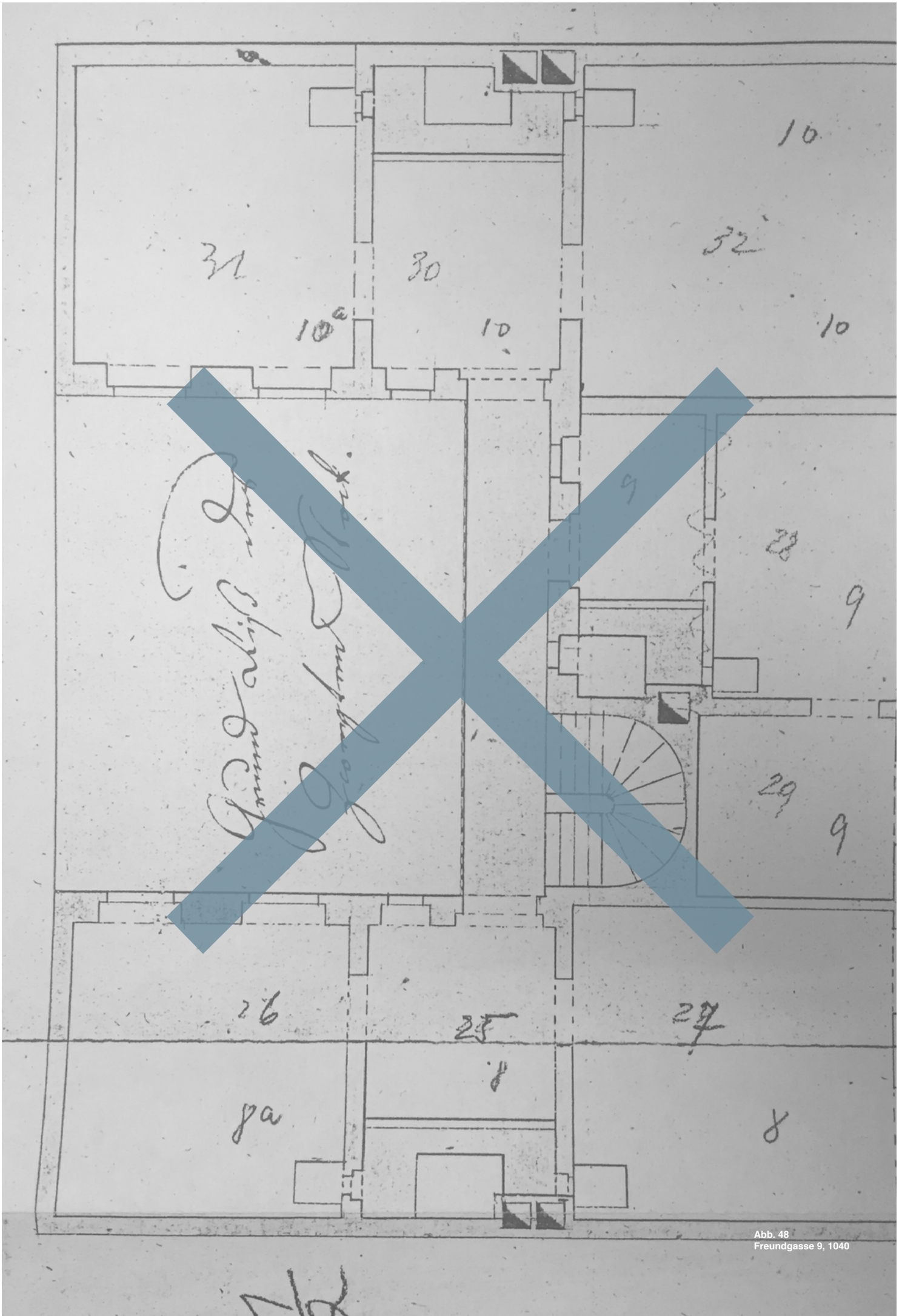


Abb. 48  
Freundgasse 9, 1040

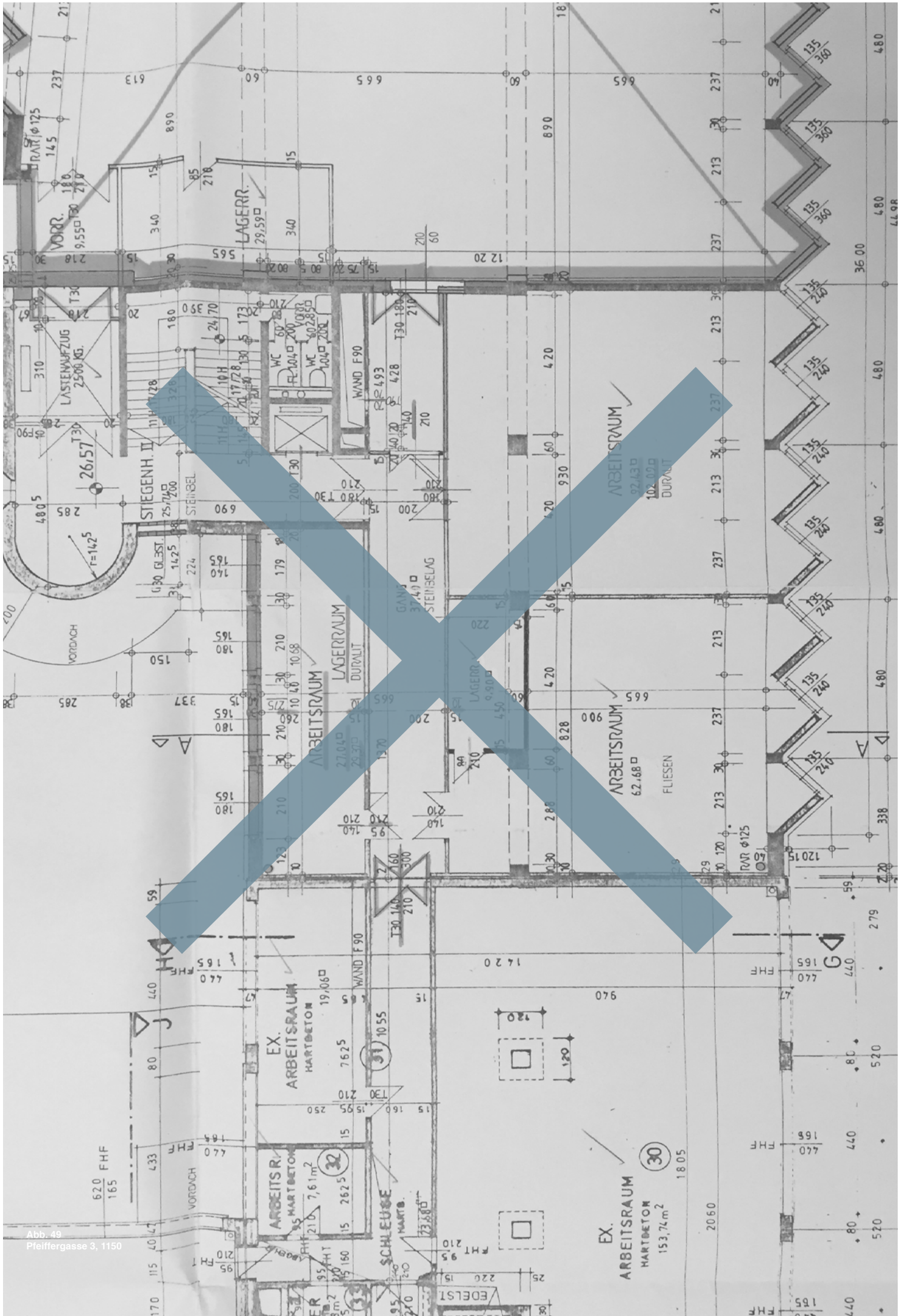


Abb. 49  
Pfeiffergasse 3, 1150



L  
 E.R.L. IV, Ex. 221, 1931  
 Wurde dem Bauherrn  
 schenke vom 2.1.31, 1931  
 geliegt.

Der Bezirksamt  
 Multern  
 Multern



7. Stock.

Multern-Lager

Expedition

Striegenhaus

Garderobe

Magazin

Magazin

Gang

Matrizen-Bau

Lötenei

Chefzimmer

Comptoir

Korridor

Wäschstich

Wandeltreppe

Mäneraufzug

Motor

Motor

Altes Kesselhaus

Fuchslach

| No. | Bezeichnung d. Gegenst. | Leistung. |
|-----|-------------------------|-----------|
| 1   |                         |           |
| 2   |                         |           |
| 3   |                         |           |
| 4   |                         |           |
| 5   |                         |           |
| 6   |                         |           |
| 7   |                         |           |
| 8   |                         |           |
| 9   |                         |           |
| 10  |                         |           |
| 11  |                         |           |
| 12  |                         |           |
| 13  |                         |           |
| 14  |                         |           |
| 15  |                         |           |
| 16  |                         |           |
| 17  |                         |           |
| 18  |                         |           |
| 19  |                         |           |
| 20  |                         |           |
| 21  |                         |           |
| 22  |                         |           |
| 23  |                         |           |
| 24  |                         |           |
| 25  |                         |           |
| 26  |                         |           |
| 27  |                         |           |
| 28  |                         |           |
| 29  |                         |           |
| 30  |                         |           |
| 31  |                         |           |
| 32  |                         |           |
| 33  |                         |           |
| 34  |                         |           |
| 35  |                         |           |
| 36  |                         |           |
| 37  |                         |           |
| 38  |                         |           |
| 39  |                         |           |
| 40  |                         |           |
| 41  |                         |           |
| 42  |                         |           |
| 43  |                         |           |
| 44  |                         |           |
| 45  |                         |           |
| 46  |                         |           |
| 47  |                         |           |
| 48  |                         |           |
| 49  |                         |           |
| 50  |                         |           |
| 51  |                         |           |
| 52  |                         |           |
| 53  |                         |           |
| 54  |                         |           |
| 55  |                         |           |
| 56  |                         |           |
| 57  |                         |           |
| 58  |                         |           |
| 59  |                         |           |
| 60  |                         |           |
| 61  |                         |           |
| 62  |                         |           |
| 63  |                         |           |
| 64  |                         |           |
| 65  |                         |           |
| 66  |                         |           |
| 67  |                         |           |
| 68  |                         |           |
| 69  |                         |           |
| 70  |                         |           |
| 71  |                         |           |
| 72  |                         |           |
| 73  |                         |           |
| 74  |                         |           |
| 75  |                         |           |
| 76  |                         |           |
| 77  |                         |           |
| 78  |                         |           |
| 79  |                         |           |
| 80  |                         |           |
| 81  |                         |           |
| 82  |                         |           |
| 83  |                         |           |
| 84  |                         |           |
| 85  |                         |           |
| 86  |                         |           |
| 87  |                         |           |
| 88  |                         |           |
| 89  |                         |           |
| 90  |                         |           |
| 91  |                         |           |
| 92  |                         |           |
| 93  |                         |           |
| 94  |                         |           |
| 95  |                         |           |
| 96  |                         |           |
| 97  |                         |           |
| 98  |                         |           |
| 99  |                         |           |
| 100 |                         |           |

Abb. 50

Ullmannstraße 19, 1150

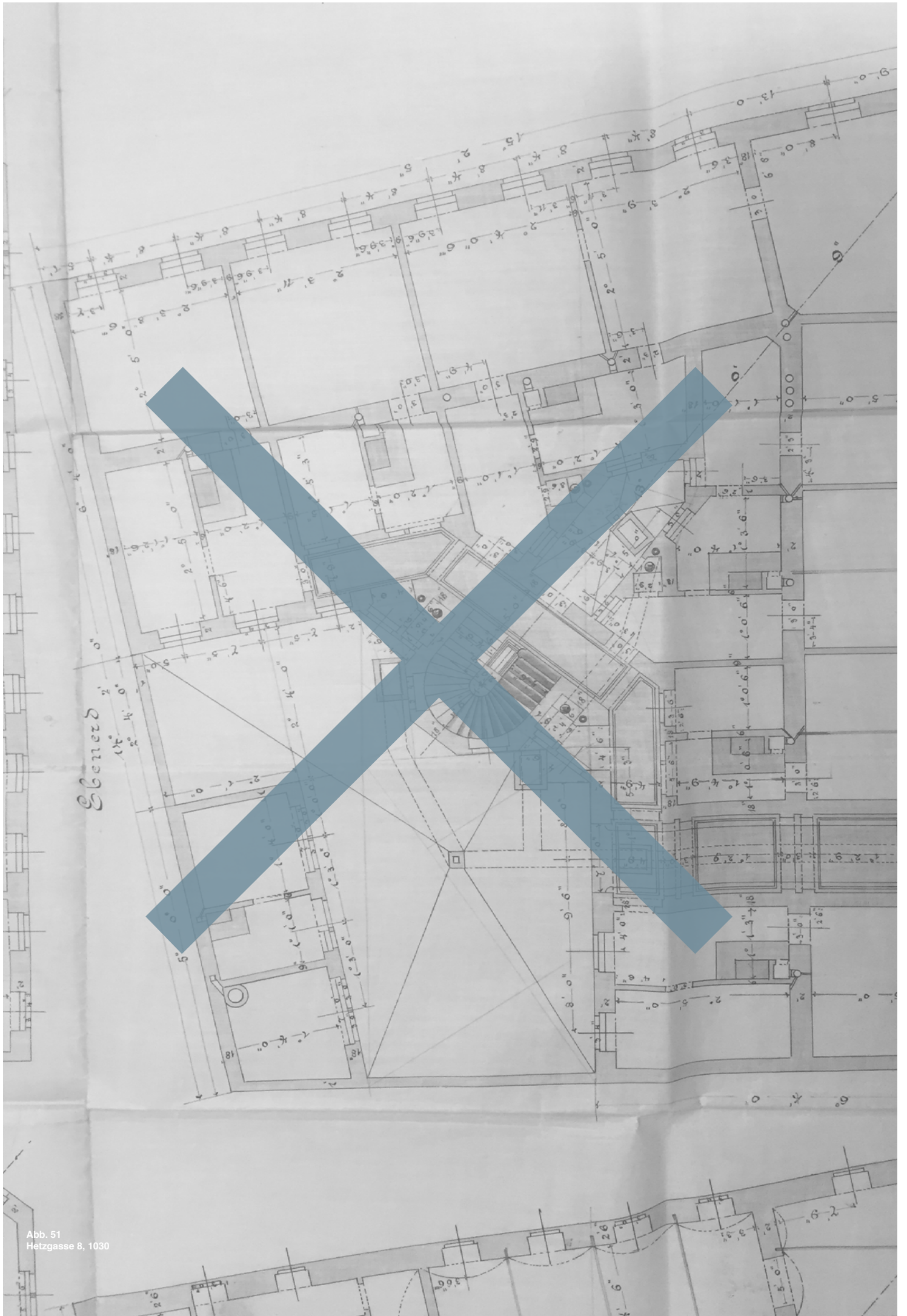


Abb. 51  
Hetzgasse 8, 1030

F     HANDFEUERLÖSCHER  
 R     RAUCHMELDER  
 A     AUFZUG (IM BRANDFALL NICHT)

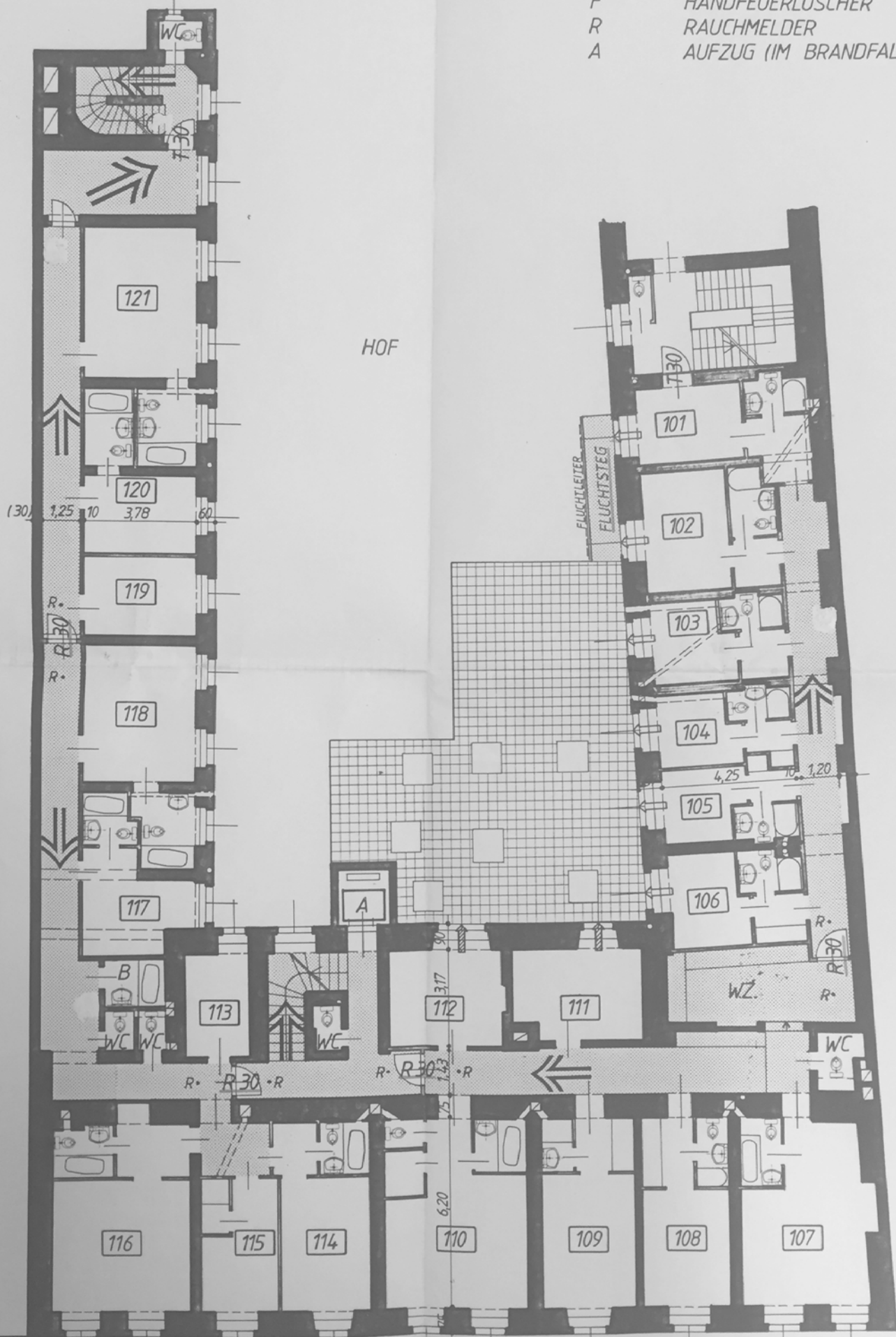


Abb. 52  
 Landstraße  
 Hauptstraße 40, 1030

LANDSTR. HAUPTSTRASSE



#### 04.01.04 Festlegung Grundstück und Immobilie

Nach Besichtigung der Bauplätze und dem Einsehen der Planmaterialien konnten zwei Immobilien und Grundstücke in Betracht gezogen werden. Einerseits das ehemalige Fabriksgebäude im 15ten Bezirk, andererseits das ehemalige *Hotel Roter Hahn* Nähe des Rochusmarkts. Schlußendlich fiel die Wahl auf die zweite Immobilie. Das Fabriksgebäude scheint in so schlechtem Zustand zu sein, dass eine Renovierung einen enormen Aufwand darstellen würde. Das ehemalige Hotel hingegen ist wesentlich besser erhalten und bietet auf Grund seiner vorigen Nutzung die perfekten Voraussetzungen.



Abb. 53  
Sortierung  
Planmaterial- und  
Grundstücksqualitäten

#### 04.01.05 Geschichtlicher Hintergrund

Die Wurzeln des ehemaligen Hotels *Roter Hahn* reichen weit zurück. Es handelt sich hier um eine geschichtsträchtige Immobilie und einem der wohl ältesten Hotelbauten in Wien. Bereits im Jahr 1683 wurde der Betrieb erstmals als Einkehrwirthshaus mit sehr gutem Ruf erwähnt. Bevor der Gasthof 1848 anscheinend in Ereignisse der Revolution verwickelt wurde übernachteten etwa Persönlichkeiten wie der damals junge Adalbert Stifter in diesem Haus. Noch gegen Ende des 19ten Jahrhundert wurde es dann zum Treffpunkt für weitere berühmte Persönlichkeiten wie Ludwig van Beethoven oder Jakob Emil Schindler.<sup>29</sup> Das Gebäude hielt von da an stets an seiner Nutzung fest. Bis zuletzt wurde es unter dem Namen *Hotel Tourotel Roter Hahn* geführt, zugehörig zu dem Betreiber *Tourotel*, der auch ein Hotel in der Mariahilferstraße besitzt (*Tourotel Mariahilf, Mariahilfer Str. 156-158, 1150 Wien*). Allerdings steht das Gebäude nun seit einiger Zeit leer. Ein genauer Zeitpunkt konnte nicht ausgemacht werden, jedoch ist aus diversen älteren Einträgen auf Buchungsportalen ein letzter aufrechter Betrieb im Jahr 2009 auszumachen.<sup>30</sup> Laut dem Bezirksvorsteherstellvertreter des Dritten

29:  
www.  
1030wien.  
at/  
kein-denkmalschutz-fu-  
er-den-  
roten-hahn

30:  
www.  
holidaycheck.at/  
hr/bewertungen-  
hotel-tourotel-  
roter-hahn/  
ef78fa87-ab78-3fac-87d1-  
123bfda4e9e1

Bezirks steht das Gebäude allerdings nicht unter Denkmalschutz. Dafür wurden angeblich schon zu viele Umbaumaßnahmen vorgenommen. Allein auf die Häuserzeile in die sich das Objekt eingliedert besteht Ensembleschutz.<sup>30</sup> Aus aktuellen Informationen des Grundbuchauszug des Grundstücks befindet sich das Gebäude aktuell in Besitz der Firma *cube-invest* unter der Leitung des bekannten Investors Alexander Proschofsky.

#### 04.01.06 Umgebung

Der Standort lässt sich perfekt in das bestehende System eingliedern. Sowohl von Seiten der Infrastruktur, als auch der Lage an einem weiteren Markt. Vergleichbar mit den Standorten am *Karmelitermarkt* und am *Meidlinger Markt*.

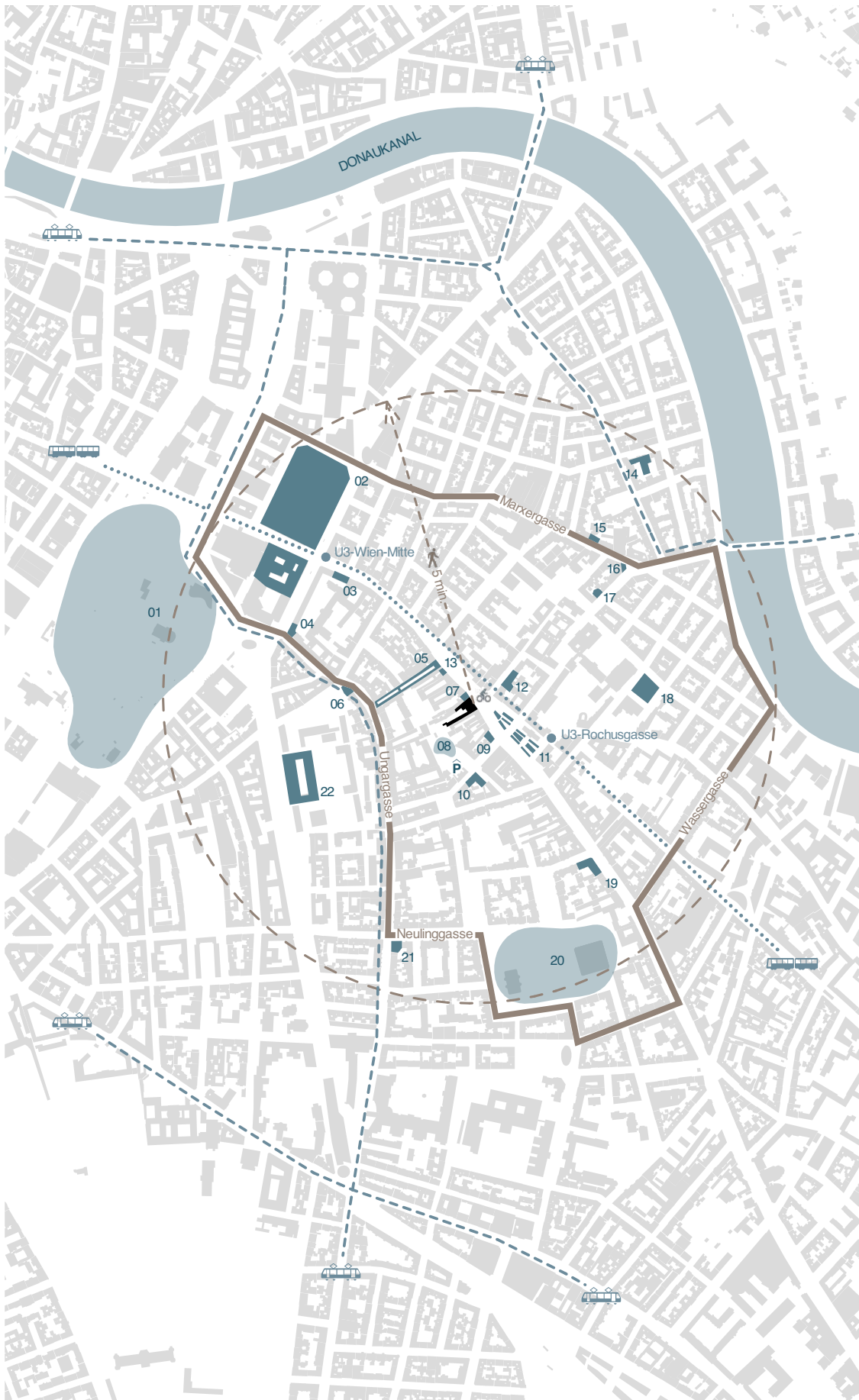
Innerhalb von 5 Gehminuten erreicht man weiters verschiedene Grünflächen und Freizeitzonen wie etwa den Donaukanal, Wien Mitte, eines der größten Einkaufszentren Wiens und noch viel wichtiger, zahlreiche lokale Geheimtips an Bars, Lokale, Cafés und Restaurants. Als Klassiker der Touristenattraktionen wäre das Hundertwasserhaus zu erwähnen. Weitere Grätzltips sind in der auf der nächsten Seite dargestellten Grafik vermerkt und beziehen sich auf ein Interview mit einem seit langer Zeit ansässigem Bewohner des angesprochenen Grätzls. Laut dessen Aussagen definieren sich die Grenzen des Grätzls rund um das Hotel am Rochusmarkt wie folgt. Die Landstrasser Hauptstraße bildet die Achse um die sich dieses Gebiet anordnet. Beginnend beim Stadtpark und *The Mall* bei Wien Mitte zieht sie sich mit ihren Geschäftserzeilen bis hin zur Wassergasse. Ab hier werden die Läden und Kaufmöglichkeiten weniger und das Grätzl

**„Das Grätzl rund um den Rochusmarkt zieht sich vom Stadtpark über die Marxergasse und Ungargasse bis hin zum Arenbergpark.“**

Eric Sviratchev

grenzt sich hier ab. Die Grenze im Westen bildet die Ungargasse als nächst größere Parallelstraße zur Landstrasser Hauptstraße. Im Norden geschieht dies auf natürliche Art durch den Donaukanal bzw. die Marxergasse im Norden.





- 01 Stadtpark
- 02 Wien-Mitte
- 03 Josephbrot
- 04 Hidden-Kitchen
- 05 Sünnhof
- 06 Café Malipop
- 07 Viper Room
- 08 Friedrich-Gulda-Park
- 09 Restaurant Kiang
- 10 Das Stamm
- 11 Rochusmarkt
- 12 Das Moped
- 13 Weissgerber Stube
- 14 Hundertwasserhaus
- 15 Olympia-Museum
- 16 Walking-Chair  
Design-Studio
- 17 Potteria  
Töpferieounge
- 18 Wittgensteinhaus
- 19 Ströck Feierabend
- 20 Arenbergpark
- 21 Neulich
- 22 Universität  
für Musik und  
Darstellende Kunst

Abb. 54  
Umgebung  
Das Extra

05 ENTWURF







ROTE SA

XO33

GRU



SEITE 57/58  
Abb. 55  
ehemaliges Hotel  
Roter Hahn

Abb. 56  
Straßenansicht  
Eingangsbereiche  
ehemaliges Hotel  
Roter Hahn und  
ehemaliges  
Restaurant  
Wienerwald

Dieses Kapitel beschäftigt sich mit der Auseinandersetzung des bestehenden Gebäudes. Welche Strukturen sind dabei in den Grundrissen erkennbar, in welchem Zustand befindet es sich, welche Bestnadteile davon sind erhaltenswert und auf welche kann bzw. muss verzichtet werden. Dies alles sind Fragen denen in den folgenden Zeilen nachgegangen werden soll.

### 05.01.01 Ausgangsbedingungen

Das ehemalige Hotel in der Landstrasser Hauptstrasse 40 umfasst drei Stockwerke und lässt sich in einem zur Straße ausgerichteten Gebäudeblock und zwei niedrigere dahinterliegende Hoftrakte aufgliedern. Alle Gebäudeteile sind miteinander verbunden. Der bestehende Haupteingang befindet sich gegenüber vom Rochusmarkt mittig an der Gebäudefront. Seitlich davon befinden sich Eingänge zu dem ehemaligen Lokal der Restaurantkette *Wienerwald* bzw. eines kleinen Geschäftslokals. Theoretisch wäre über den Hof ein Durchgang bis zur Ungargasse möglich, allerdings versperrt ein Garagentor den Weg. Dieses kann aktuell vermutlich einzig durch die BewohnerInnen der ebenfalls im Hof liegenden Gebäude geöffnet und geschlossen

Abb. 57  
Durchgang Sünnhof im  
Norden und potentieller  
Durchgang Hotel Roter  
Hahn und anschließende  
Bauten im Süden

werden. Neben dem weiter nordwestlich liegenden Sünnhof wäre dies der zweite Durchgang zwischen Landstrasser Hauptstraße und Ungargasse. Der Hof an sich scheint ungepflegt und zum größten Teil asphaltiert. Grünbereiche waren nicht erkennbar. Weiters befinden sich nur wenige Bäume im Inneren des Hofes, der auch als PKW-Abstellfläche für die BewohnerInnen der umliegenden Gebäude genutzt wird.

Das Grundstück selbst weist eine sehr geringe Breite und daraus resultierend zwei sehr schmale im Hof







liegende Gebäudeteile auf. Die Breite der Räumlichkeiten beträgt hier an der schmalsten Stelle lediglich etwa 4,30 Meter. Auf Plänen ist im weiter hinten liegenden Teil des Hofes ein Außenpool verzeichnet. Ob dieser tatsächlich an verzeichneter Stelle gebaut wurde konnte nicht ausgemacht werden. Eine aktuelle Aufzeichnung durch *Google Earth* lässt dies aber vermuten. Je nachdem in wessen Besitz das Schwimmbecken ist könnte eine Mitnutzung durch BewohnerInnen und Gäste des *Das Extra* angestrebt werden.

Generell konnte eine Besichtigung vor Ort nur bedingt erfolgen. Der aktuelle Grundstücksbesitzer zeigte leider keinerlei Interesse an einer Zusammenarbeit und willigte zu einer Besichtigung der Räumlichkeiten nicht ein. Jegliche Angaben basieren folgedessen auf Schätzungen resultierend aus der äußeren Gestalt und der geringen Einmischung in Hof und Erdgeschoßzone des Hauptgebäudes von der Landstrasser Hauptstraße aus. Diese Informationen in Kombination mit den auf der Behörde aufgehobenen Bestandsplänen ergaben das folgende Ergebnisse zur Strukturierung der Grundrisse.

In der Erdgeschoßzone befindet sich zentral die Rezeption inklusive einer kleinen Hotelhalle. Ein Gang führt zu den im Hof liegenden Personalräumen, die in einem wahrscheinlich im Nachhinein errichteten, eingeschößigen Zubau untergebracht sind. Es nicht ersichtlich ob dessen Dachfläche ein Geschoß höher auch begehbar gemacht wurde. Sehr wohl sind Austritte aus den betreffenden Zimmern vermerkt, allerdings lässt sich keine Absturzsicherung erkennen.

Des Weiteren befindet sich im Erdgeschoß ein von der Straße vom Hotel getrennt begehbares Geschäftslokal und eine ehemalige Filiale der Restaurantkette *Wienerwald*. Diese besitzt unter an-

derem Räumlichkeiten im benachbarten Gebäude die offensichtlich verbunden sind und gemeinsam genutzt wurden. In der Sockelzone der Hoftrakte befinden sich Lagerflächen und die Küche des Restaurantbetriebs. Ein abgegrenzter Bereich im Innenhof ist als Gastgarten für Restaurantgäste vermerkt. Der Zugang dazu wirkt allerdings verwinkelt und kompliziert.

Auf Grund des äußeren Erscheinungsbilds lässt sich schließen, dass sich das ehemalige Hotel in einem guten Zustand befindet. Selbiges gilt für den Restaurantbereich im Erdgeschoß. Der Hof wirkt verwildert und scheint durch eine Art Zaun von der Hoffläche der benachbarten Gebäude abgeschirmt. Die Dachkonstruktion erscheint leicht mitgenommen und löchrig. Auf der Straßenseite ist zu erkennen, dass sowohl der Schriftzug ‚Hotel Roter Hahn‘ als auch das Eingangsschild der Hotelkette *Tourotel* noch vorhanden sind. Die Fassade befindet sich in gutem Zustand und die Buchstaben des zuerst genannten Schriftzugs scheinen erhaltenswert.

In den oberen drei Geschoßen befinden sich die ehemaligen Hotelzimmer. Diese erreicht man über einen Lift bzw. über die Haupttreppe nahe der Rezeption. Der Abgang über zwei in den hinteren Gebäudetrakten liegenden Nebentreppen diente wohl nur der Fluchtmöglichkeit. Durch innenliegende, unbelichtete schmale Gänge in den jeweiligen Geschoßen wird der Zutritt zu den einzelnen Zimmern möglich. Die Anordnung der Gänge springt leicht von Geschoß zu Geschoß. In jedem ist dabei in diesen Bereichen ein Gang-WC und eine Art Abstellraum bzw. Office vermerkt. Die Zimmer selbst sind in Größen von ca. 10m<sup>2</sup> bis ca. 25m<sup>2</sup> zu finden

OBEREN LINKS:  
Abb. 58  
Rezeption  
ehemaliges Hotel  
Roter Hahn

UNTEREN RECHTS:  
Abb. 59  
ehemaliges  
Restaurant  
Wienerwald





**OBEEN:**  
Abb. 60  
Innenaufnahme Hotel-  
zimmer  
ehemaliges Hotel  
Roter Hahn

**UNTEN RECHTS:**  
Abb. 61  
Lageplan  
ehemaliges Hotel  
Roter Hahn;  
Darstellung Durchgang  
zur Ungargasse

und weisen Standard-Hotel-Grundrisse auf, Sanitäreinrichtungen nahe dem Eingangsbereich und ein Aufenthalts- und Schlafraum mit entweder zur Straße oder Hof ausgerichteten Fensteröffnungen. In den meisten wurde Platz gemacht für einen kleinen Schreibtisch und ein oder zwei Sitzmöglichkeiten. Toiletten wurden in keinem der einzelnen Fälle separat ausgeführt. Auf Fotos sind des Weiteren Ausführungen von Heizkörpern erkennbar die auf eine Gasetagenheizung hindeuten. Alle Zimmer werden entweder über den Hof oder über die Straßenseite einseitig belichtet. Die Größe der Fensteröffnungen scheint Beobachtungen nach einem Standardfenster zu gleichen. Eckzimmer sind keine vorhanden. Im zweiten Obergeschoß weichen die Hotelzimmer einer eingezeichneten Privatwohnung. Diese ist offensichtlich einzig und allein über die dazugehörige Nebentreppe zugänglich und somit vom Hotelbereich abgekapselt.

Im dritten Obergeschoß befinden sich lediglich im Haupttrakt Hotelzimmer. Laut Plan sind unter den Dachflächen der zwei Nebentrakte Lagerräume untergebracht. Der Dachraum scheint auch aus der Vogelperspektive unausgebaut. Die Höhe des letzten Geschoßes konnte allerdings nicht ausgemacht werden.

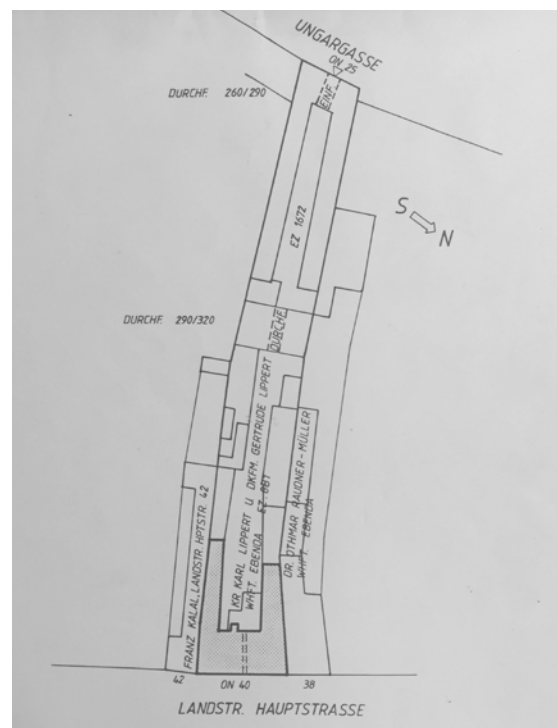
Gesamt befinden sich 55 Hotelzimmer im Objekt. Während im ersten und zweiten Obergeschoß jeweils 21 Hotelzimmer Platz finden, sind im dritten Obergeschoß 13 Hotelzimmer untergebracht.

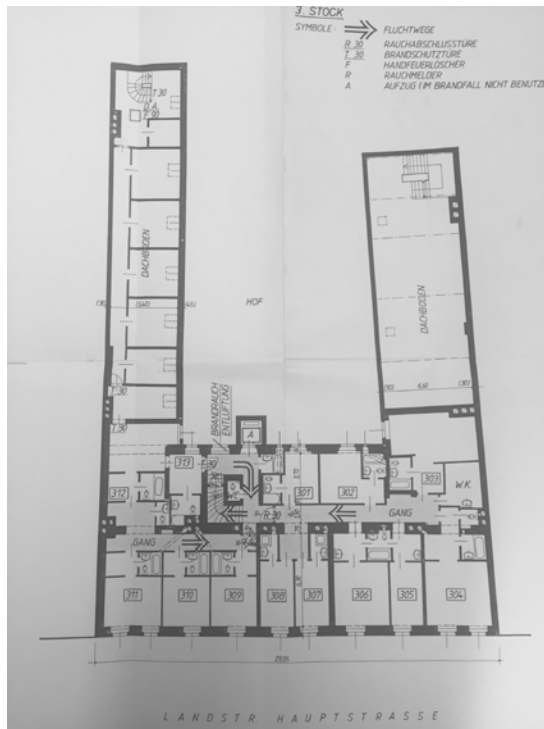
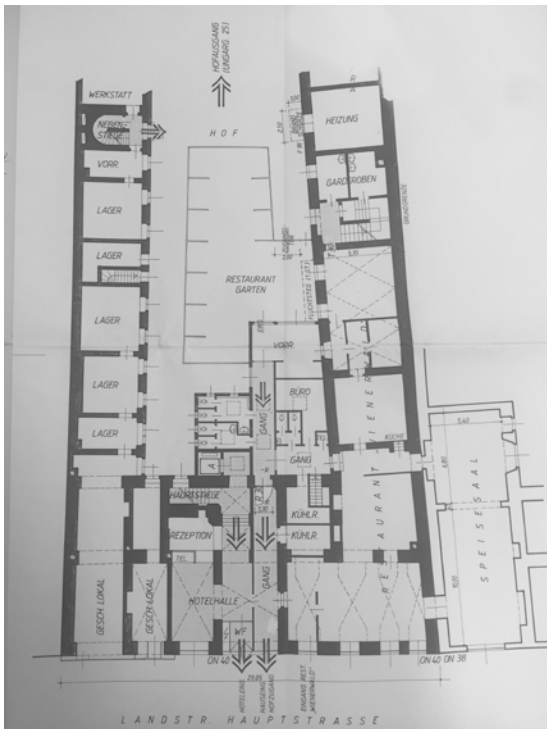
Pläne zu einem Kellergeschoß waren auf der Behörde keine vorhanden, im Grundriss des Erdgeschoßes lassen sich allerdings an mehreren Stellen Abgänge erkennen. Auch zur Haustechnik lässt

sich keine genauere Annahme treffen. Einzig und allein ein Heizraum ist in einem der zwei Hoftrakte im Erdgeschoß vermerkt. Weiters mussten die Raumhöhen auf Grund weniger im Internet gefunden Fotos geschätzt werden. Es sind Ansichten, jedoch keine aktuellen Schnitte des letzten Umbaus vorhanden. Soweit ersichtlich belaufen sich die verwendeten Materialien auf Teppichstoffe in den Hotelzimmern und zahlreichen verfliesen Flächen in den öffentlichen Bereichen. Laut den letzten Aufzeichnungen diverser Buchungsplattformen im Internet konnte herausgefunden werden, dass das Hotel der Firma *Tourotel* als 3-Sternhotel geführt wurde. Dadurch lässt sich auf die Qualität und die grundsätzliche Ausstattung der Zimmer schließen. Angenommen wird dabei allerdings, wie auch in Abb. 60 ersichtlich, ein Standard der ca. 20 Jahre zurückliegt. Unabhängig davon wird geplant keine Bestandteile davon weiterzuverwenden. Das Gebäude soll komplett ausgeräumt werden.

Es wird angenommen, dass das Gebäude ungeämmt ist und als konstruktiver Baustoff Ziegelwerk verwendet wurde. Wände geringerer Stärke könnten entweder ebenfalls in Ziegel, oder bereits in Leichtbau ausgeführt sein. Darüber lässt sich keine konkrete Aussage treffen. Die Wandstärken lassen sich grob aus den Bestandsplänen ableiten.

Zusammengefasst lässt sich sagen, dass das Gebäude auf Grund seiner ehemaligen Nutzung ideale Voraussetzungen für das angestrebte Konzept bie-





**OBEN LINKS:**  
Abb. 62  
Bestandsplan  
Grundriss Erdgeschoß  
ehemaliges Hotel  
Roter Hahn

**OBEN RECHTS:**  
Abb. 63  
Bestandsplan  
Grundriss OG 01  
ehemaliges Hotel  
Roter Hahn

**UNTEN LINKS:**  
Abb. 64  
Bestandsplan  
Grundriss OG 02  
ehemaliges Hotel  
Roter Hahn

**UNTEN RECHTS:**  
Abb. 65  
Bestandsplan  
Grundriss DG  
ehemaliges Hotel  
Roter Hahn

tet. Überschlagsmäßig wird angenommen, dass die Raumflächen des Gebäudes ausreichen um auch von Seiten des *Grätzlhotel* angestrebte wirtschaftliche Ziele zu erreichen.

Bei den schmalen Gebäudetrakten im sehr engen Hof könnte die Schwierigkeit in der entsprechenden Belichtung und Raumorganisation liegen. Positiv zu erwähnen ist hier allerdings die ruhige Lage im Gegensatz zum vorgelagerten Haupttrakt,

der auf die Straße ausgerichtet ist. Die ehemalige Hotelnutzung inklusive zahlreicher vorhandener sanitärer Anschlüsse und schmalen Zimmergrundrissen versprechen ideale Voraussetzungen für die geplante Transformation. Trotz weniger vorhandener Unterlagen und der verwehrtten Zugänglichkeit zum Objekt können genügend Annahmen getroffen werden und das Gebäude zum Ausgangspunkt der Umsetzung des Konzepts *Das Extra* werden.

Dieses Kapitel schafft einen Überblick über die Herangehensweise des Umbaus und die bauliche Umsetzung des geplanten Konzepts. Was sind die groben Transformationen die ausgeführt werden und wie widerspiegeln sich diese in der architektonischen Ausformulierung?

Kurz zusammengefasst lässt sich der bestehende Baukörper in drei Trakte unterteilen. Der Haupttrakt zur Landstrasser Hauptstraße ausgerichtet und die zwei dahinterliegenden niedrigeren Hoftrakte. Das Hauptaugenmerk dieser lag hauptsächlich auf deren geringen Breite. Der eingeschobene Baukörper in der Hofmitte erschien von vornherein störend. Zusätzlich zu erwähnen ist der außen angebrachte Aufzugsschacht, dessen Höhe die Höhe der Traufkante des Haupttrakts überragt. Alle Baukörper grenzen an benachbarte bereits bestehende Gebäude mit ähnlichen Höhen. Eine weitere Unterteilung wurde in Geschossen vorgenommen. Die Erdgeschoßzone wird getrennt von den oberen Geschossen behandelt. Im vorgelagerten Haupttrakt befinden sich drei Obergeschosse, während in den Hoftrakten lediglich zwei Obergeschosse und ein unausgebauter Dachraum Platz finden. Die Bauphasen untergliedern sich bezogen auf diese zwei grundsätzlichen Arten der Unterteilung.

Nach eingehender Analyse der baulichen Substanz und deren Potential bestand die erste Aufgabe darin sich der Umstrukturierung der Erdgeschoßzone zu widmen. Diese sollte unabhängig von den oberen Geschossen behandelt werden, da das System im Erdgeschoß keine Anwendung finden sollte. Das System der verschiebbaren Wand soll lediglich Raumeinheiten mit Wohn- und Hotelnutzung dienen. Der Abriss selbst sollte durch die geringen Stärken der konstruktiven Bauteile des Baukörpers in der Hofmitte keine große Herausforderung darstellen. Der restliche Teil des Erdgeschoßes sollte nach einer kurzen statischen Analyse nur teilweise entkernt werden. Das Ziel beider Vorhaben sollte darin liegen einen Durchbruch von der Landstrasser Hauptstraße in den Hof zu schaffen und die Hoffläche selbst attraktiv zu gestalten.

In Phase 02 sollte das Innenleben der Erdgeschoßzone an notwendigen Stellen renoviert werden und die bauliche Substanz durch kleine Änderungen auf das Niveau der aktuell herrschenden rechtlichen Anforderungen gehoben werden. Veraltete Materialien wurden durch neue ersetzt und technische Anlagen des Heizungs- und Lüftungssystem

auf den aktuellen Stand der Technik gebracht. Die innenarchitektonische Ausformulierung sollte der Corporate Identity des *Grätzlhotel* entsprechen. Weiters wurde der Hof gärtnerisch gestaltet und befestigte Wege und Plattformen geschaffen.

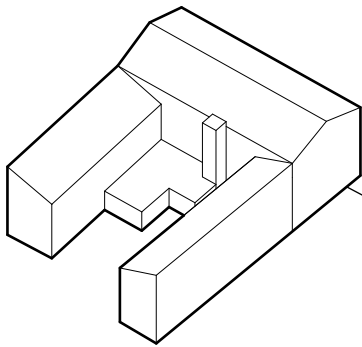
Die nächste Phase widmete sich den Obergeschossen. Es galt die ehemaligen Hotelzimmer so zu transformieren, dass das geplante System der verschiebbaren Wand Anwendung finden konnte. Dies unter Berücksichtigung des vorherrschenden statischen Systems und des Zustands der baulichen Substanz. Demnach wurde in einem nächsten Schritt auf die geplanten Konzeptgrundrisse geachtet und die Geschosse an den entsprechenden Stellen entkernt.

In Phase 04 wurden neue Wände dort angeordnet wo es der Abschluß einer neu entstandenen Raumeinheit verlangte und vom Umbau des Bestands übrig gebliebene Lücken geschlossen. Des Weiteren wurden manche Fenster- und Türöffnungen, sowohl im Innen-, als auch im Außenraum erneuert bzw. vergrößert. Wichtig war in diesem Schritt ebenfalls die Definition der verwendbaren sanitären Anschlüsse in den jeweiligen Geschossen pro neu entstandener Raumeinheit. Es galt zu klären ob die Anschlüsse den aktuellen Anforderungen gerecht werden und ihrer Beschaffenheit und Dimension weiterhin für geplante Zwecke nutzbar sind.

Hauptbestandteil der darauffolgenden Phase lag nach Auflösung der innenliegenden Gangerschließung in Phase 03 in der Neuschaffung einer Erschließungsebene pro Geschoss. Dies wurde durch Andocken eines Laubengangs in den oberen drei Geschossen erreicht. Zusätzlich wurde dabei der bestehende Aufzugsschacht in die Planung inkludiert und gegebenenfalls erneuert. Im Erdgeschoß wurde dabei nachträglich ein zweiter Zu-, bzw. Ausgang angelegt. Das innenliegende Treppenhaus konnte ohne Veränderung bestehend bleiben und war ausschlaggebend für die im nächsten Schritt geplante Anordnung der Erschließungszone des Haupttrakts.

Abschließend erfolgte nach allen Vorbereitungen der Einbau des verschiebbaren Wandsystems in den oberen drei Geschossen. Sanitäre Anlagen und Küchenelemente wurden installiert und die Gästebereiche der Raumeinheiten, die öffentlichen Bereiche und das Erdgeschoß möbliert. Dabei wurde erneut auf eine einheitliche Gestaltung im Sinne des Corporate Design des Betriebs geachtet.





BESTAND

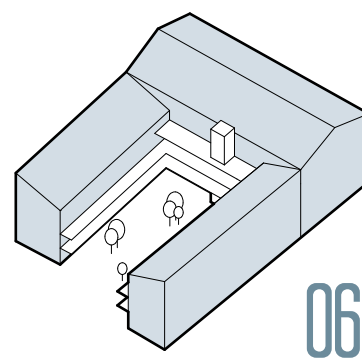
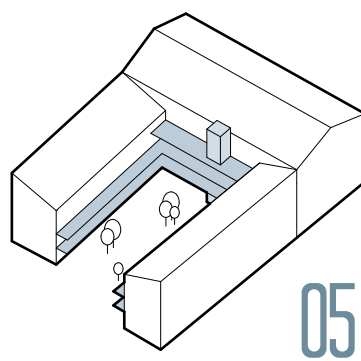
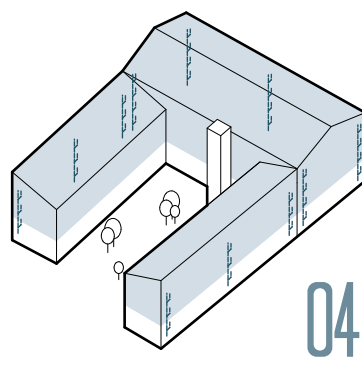
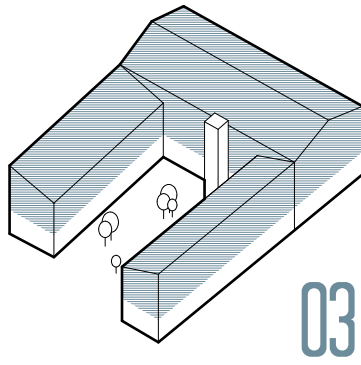
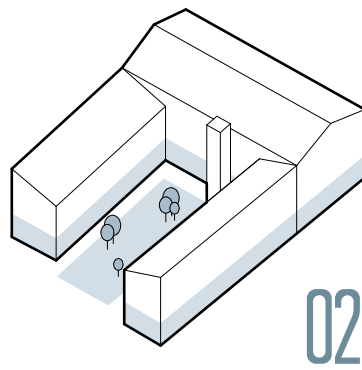
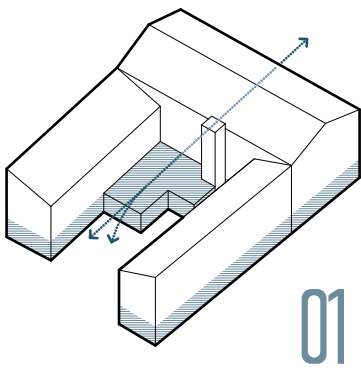
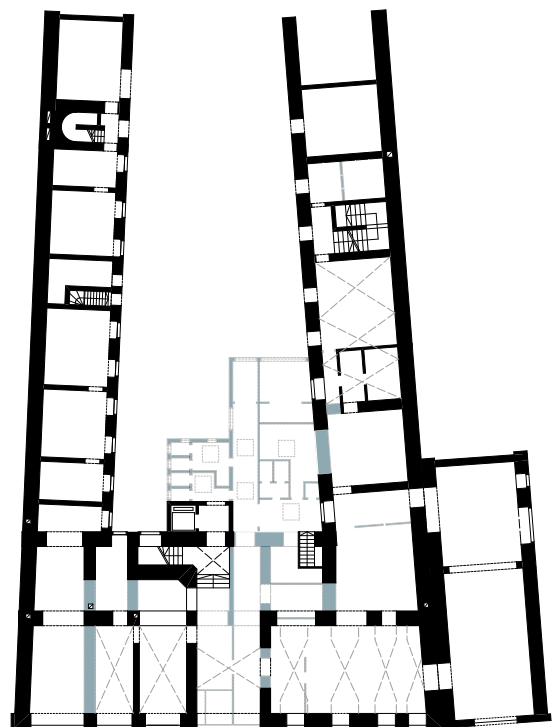
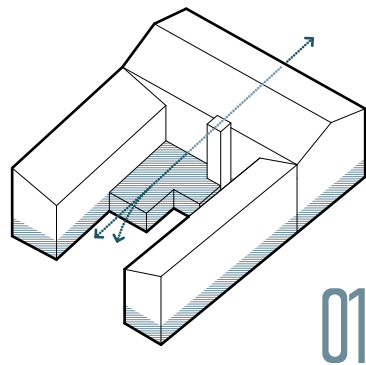


Abb. 66  
Bauphasen



### 05.02.01 Abbruch und Durchbruch EG

Wichtig war in diesem Schritt den für Personalräumlichkeiten genutzten Anbau im Hof zu entfernen. Dieser lässt den ohnehin schmalen Hof noch kleiner erscheinen. Es gilt die Hoffläche voll auszunutzen und einen attraktiven Aufenthaltsraum entstehen zu lassen. Die aufgelösten Personalräume lassen in dem neu entstehenden Räumlichkeiten für Rezeption und Büro der *Urbanauts GmbH* bzw. des *Grätzlhotels* unterbringen. Sollten unter anderem Personalräume für den Restaurantbereich betroffen sein, lassen sich diese in einem der beiden Hoftrakte auslagern. Vom Hof aus sollte auch eine Verbindung zur Küche des Restaurants geschaffen werden um für eine spätere Essens- und Getränkeausgabe sorgen zu können. Das heisst, es wird ein Durchbruch in zur Küche benötigt.

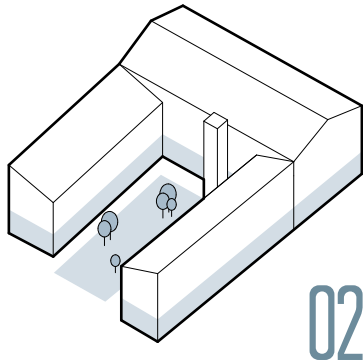
Zusätzlich wurde Mauerwerk in der ehemaligen Hotelhalle entfernt um die Möglichkeit zu schaffen sowohl BewohnerInnen, Gäste als auch Passanten in den Hof zu locken. Auch eine Sichtverbindung von der Straße aus in den Hof sollte dafür bestehen. Folgedessen entsteht im Inneren ein Raum der die neue Lobby, nachfolgend stets als ‚Wohnzimmer‘ tituliert, bildet. Dieser soll noch größer und offener wirken in dem die das Treppenhaus umfassende Wand ebenfalls abgetragen wird. Durch eine groß-

zügige Wandöffnung in den ‚neuen‘ Hof soll die Möglichkeit geschaffen werden in den wärmeren Monaten das Wohnzimmer nach außen zu erweitern. Der Kellerabgang an dieser Position soll allerdings bestehend bleiben.

Einzelne Wandelemente im ehemaligen Geschäftslokal bzw im ehemaligen Restaurantbereich wurden entfernt um größere Flächen entstehen zu lassen und Räume miteinander zu verbinden. Einerseits um im zukünftigen Büro *Urbanauts GmbH/Grätzlhotel* einen großen Besprechungs- und Arbeitsraum zur Straße hin zu schaffen, andererseits um die Grenze zwischen Eingangshalle/Wohnzimmer und zukünftigen Gastroräumlichkeiten aufzulösen. Ebenfalls werden im ehemaligen Eingangsbereich diverse Leichtbauwände und Glaselemente entfernt um mehr Breite in der Eingangshalle zu erzielen und den Durchblick von der Straße in den Hof zu erleichtern. Dazu tragen unter anderem in der Straßenfassade vergrößerte Fensteröffnungen bei. Jegliche Öffnungen im Erdgeschoß sollen mit bis zum Boden verglasten Tür- und Fensterelementen ausgestattet werden um den Zugang und die Einsicht in Büro, Gastro und Eingangszone des *Das Extra* zu erleichtern.

LINKS OBEN:  
Abb. 67  
Bauphase 01

RECHTS OBEN:  
Abb. 68  
Abbruch und Durchbruch  
Erdgeschoß

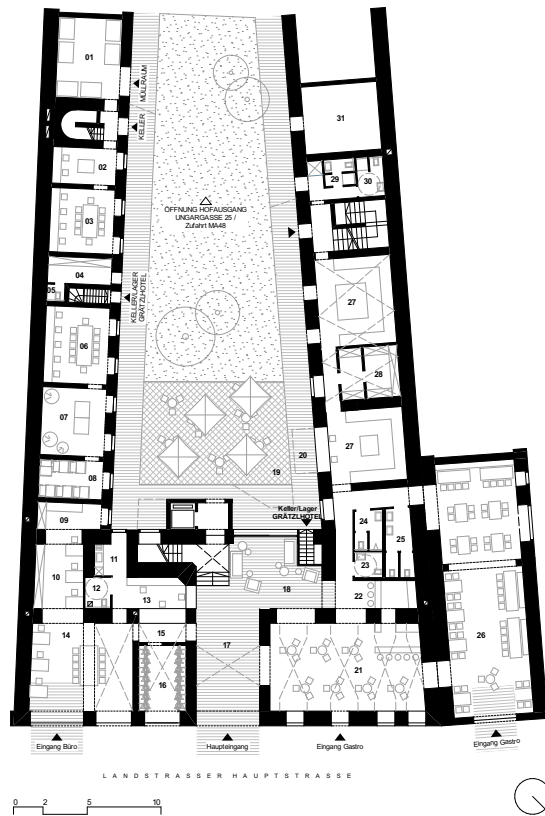


02

### 05.02.02 Ausformulierung Erdgeschoß

Durch den angesprochenen Durchbruch in der Gebäudemitte des Haupttrakts sollen auch möglichst viele Passanten in den Hof des *Das Extra* gelockt werden. Dies soll vor allem, wie in dieser Arbeit bereits erwähnt, dafür sorgen, dass eine weitere Benutzergruppe neben BewohnerInnen und Gästen eingeführt werden kann und der Betrieb so auch auf diese Art und Weise mehr Auslastung erfährt.

Der Hof selbst wurde begrünt und mit Bepflanzung versehen. Eine Art befestigter Rundgang sorgt dafür, dass die Räumlichkeiten in den Hoftrakten nicht über die Wiesenfläche zu begehen sind. Über dies hinaus dockt dieser Weg an die Hofflächen weiter hinten an um den Durchgang in die Ungargasse zu ermöglichen. Eine zentrale Plattform soll Platz für Sitzmöglichkeiten bieten. Weiters besteht die Möglichkeit der Selbstbedienung für kleinere Speisen und Getränke über eine Art Kiosk bzw. Durchreiche, die von der Küche des Restaurants aus bewirtschaftet wird. Auch dieser sollte nicht nur von Gästen, sondern auch von Passanten genutzt werden können. Nähe der Plattform wurde auf Grund der direkten Sichtbeziehung der Spielraum für Kinder und Erwachsene angeordnet. Die Randbereiche des Hofes werden von den darüberliegenden Balkonen überdacht und sorgen somit für



Bestand

- 01 Müllraum
- 02 Werkstatt
- 03 Seminar/  
Office Space 01
- 04 Lager GRÄTZLHOTEL
- 05 WC
- 06 Seminar/  
Office Space 02
- 07 Spielraum für Kinder  
und Erwachsene
- 08 Kinderwagenraum
- 09 Lager/Modellbauraum
- 10 Büro URBANAUTS
- 11 Teeküche
- 12 WC B
- 13 Rezeption/Büro  
GRÄTZLHOTEL
- 14 Büro GRÄTZLHOTEL/  
URBANAUTS
- 15 Warteraum
- 16 Fahrradabstellraum  
28 Abstellplätze
- 17 Eingangshalle
- 18 Wohnzimmer
- 19 öffentlicher  
Freibereich
- 20 Kiosk/Ausgabe
- 21 Lobby/Café/  
Co-Working
- 22 Bar
- 23 WC B
- 24 WC H
- 25 WC D
- 26 Restaurant
- 27 Küche
- 28 Kühlraum
- 29 Umkleide D
- 30 Umkleide H
- 31 Heizung Bestand

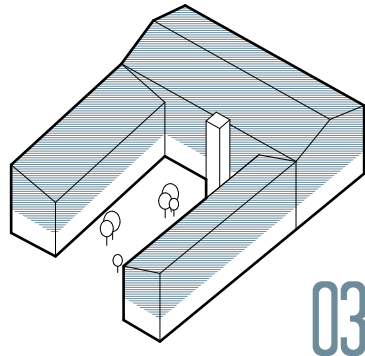
LINKS OBEN:  
Abb. 69  
Bauphase 02

RECHTS OBEN:  
Abb. 70  
Ausformulierung  
Erdgeschoß  
*Das Extra*

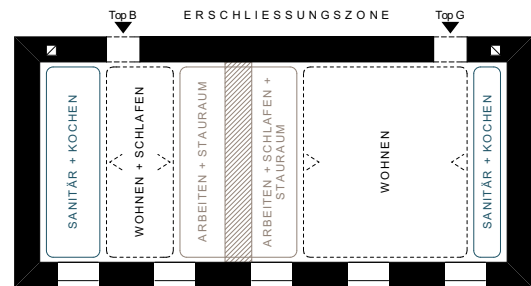
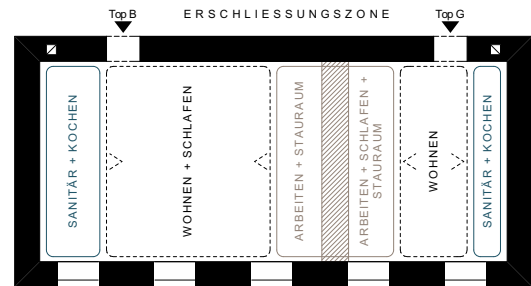
Witterungs- und Sonnenschutz.

Die durch den Abriss bestehender Mauern geschaffene Aufenthaltsfläche mittig im Haupttrakt dient in Kombination mit dem Eingangsbereich als neue Lobby des Hotels und soll wie später erläutert in den oberen Geschossen auch hier als eine Art Wohnzimmer verstanden werden in dem interessierte Passanten, Hotelgäste und BewohnerInnen aufeinandertreffen und sozialer Austausch gefördert wird. Ein eigener Kinderspielplatz muss nicht errichtet werden. Mit 15 Wohnungen liegt das Projekt exakt unter dem Kennwert der Wiener Bauordnung (WBO §119(6)). Somit kann die Freiraumgestaltung im Hof mit wenig Vorgaben erfolgen.

Während das Restaurant im Erdgeschoß als klassischer Gastronomiebetrieb geführt wird soll das Café als Co-Working-Space fungieren. Es dient als Aufenthaltszone und temporärer Arbeitsplatz für Angestellte des *Grätzlhotel*, BewohnerInnen, Gäste und BesucherInnen des Cafés. Trotz der unmittelbaren Nähe der Rezeption soll auch das Café, vergleichbar zu den *Grätzlhotelsuiten*, Anlaufstelle für die im Haus untergebrachten Gäste sein und zur erweiterten Lobby bzw. Rezeption werden. Abends wird das Café durch Einbauten zu einer Art Bar/Lounge umfunktioniert.



03



### 05.02.03 Abbruch Obergeschoße

In den folgenden Zeilen wird beschrieben wie der Bestand manipuliert wurde um das angestrebte Konzept der verschiebbaren Wand in Grundriss und Schnitt umzusetzen. Es gilt die bauliche Substanz möglichst an eine Art Konzeptgrundriss anzunähern. Dieser wird wie folgt charakterisiert.

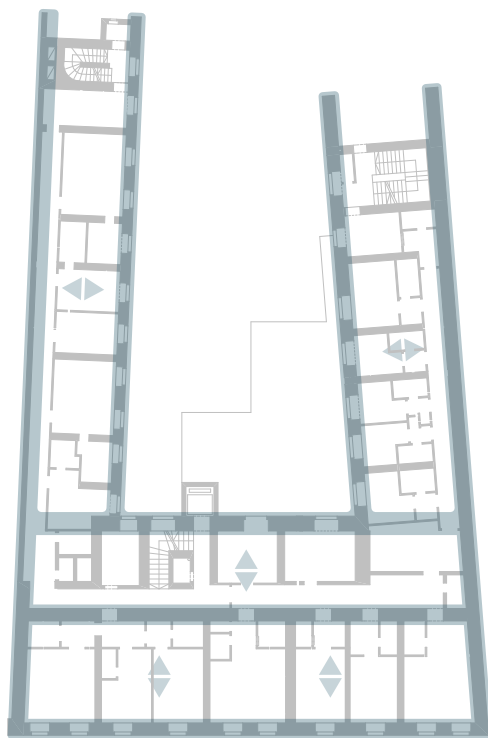
Auf Grund der notwendigen Anschlüsse liegen die nicht verschiebbaren Raumzonen Sanitär- und Kochbereich am weitesten voneinander entfernt am jeweiligen Ende der Raumeinheit. Zwischen diesen Zonen soll das verschiebbare Wandsystem positioniert werden, das auf BewohnInnenseite (Top B) Arbeits- und Stauraum beinhaltet und auf Seite der Gäste (Top G) selbiges inkl. einer Schlafmöglichkeit. Die Position der Wand wird in jeder Raumeinheit durch die vorhandenen Fensteröffnungen bestimmt. Zwischen Wand und Sanitärbereiche spannt sich bei Top B Wohn- und Schlafraum auf, bei Top G der Wohnraum mit, wenn vorhanden, einigen wenigen vom *Das Extra* zur Verfügung gestellten Möbeln. Während bei Verschieben der Wand die Sanitär- und Kochflächen und der Raum den das Wandsystem einnimmt ihre Größe stets beibehalten, ist es einzig und allein die Größe des Wohnbereichs in beiden Einheiten die sich durch die Transformation verändert. Die Eingänge zu den

Bereichen Top B und Top G sind weitmöglichst voneinander entfernt um der Wand möglichst viel Spielraum zum Verschieben zu überlassen. Allerdings wurde versucht keinen der beiden Eingänge in die Koch und Sanitärzonen zu verlegen, sondern stets am äußersten Rand des Wohnraums anzuordnen. Die Erschließungszone, von der aus die zwei Bereiche erschlossen werden soll stets auch als Aufenthaltszone und nicht nur als reine Gangfläche verstanden werden.

Sanitär und Kochbereich in Top G sollten minimalistisch gehalten werden um möglichst viel Raum dem Wohnbereich zu überlassen. Im Sanitärbereich sollen lediglich Duschen verbaut werden. Badewannen sind nicht notwendig. Der Kochbereich von Top G besteht in der minimalsten Ausführung aus einer Minibar und in seiner größten aus einer Küchenette mit Kühlschrank und zwei Kochfelder. Diese Bereiche können in Top B großzügiger ausfallen. Sollte es der Platz erlauben werden Badewannen angedacht. Küchenzeilen sollten ein Mindestmaß von 3m Länge nicht unterschreiten.

Um den Einbau des soeben beschriebenen Konzepts zu ermöglichen war es in einem ersten Schritt notwendig statische Annahmen zu treffen. Nach den Grundrissen zu urteilen übernehmen





0 2 5 10



0 2 5 10



×-×-×-  
Abbruch Decke

Abbruch

Bestand

Statik

grosse Wandscheiben die Last der quergespannten Decken. Deckenspannweiten belaufen sich an den schmalsten Stellen auf ca. 4,70m und an den breitesten Stellen ca. 6,2m. Selbst bei der größten Spannweite wäre keine statische Unterstützung zwischen den kraftabtragenden Scheiben notwendig. Wände zwischen diesen Wandscheiben sind außerdem von geringer Dicke. Aus beiden Beobachtungen lässt sich schließen, dass diese statisch gesehen keine Relevanz besitzen. In den folgenden Abbildungen wird das erste Obergeschoß als Regelgrundriss zur Veranschaulichung herangezogen. Die Obergeschoße 2 und 3 ähneln dem ersten Obergeschoß zum Großteil und weichen nur gering von dessen Grundriss ab.

Nach Abklärung eines groben statischen Konzepts galt es also im Gebäudeinneren so viel Raum wie nur möglich zu schaffen, sprich alle statisch nicht notwendigen Wankonstruktionen zu beseitigen. Mit dem einhergehend wurde eine erste grobe Einteilung für die zukünftigen Raumeinheiten festgelegt. Dabei wurde an Stellen wo Abgrenzung geschehen sollte der Bestand beibehalten. So ergaben sich sowohl die zukünftigen Raumeinheiten pro Geschoss, als auch ein Aufenthaltsbereich im Haupttrakt direkt neben Austritt von Aufzug

und Treppenhaus. Genau in diesem Bereich soll auch eine große Öffnung Richtung Hof entstehen. Statisch müsste die Größe dieser allerdings noch genauer abgeklärt werden, da eine eben solche Öffnung auch in jedem Geschoss darüber geplant wurde. Fassadenöffnungen in den Hoftrakten wurden keine zusätzlichen durchgeführt, lediglich manche Fensteröffnungen wurden zu Türöffnungen umfunktioniert um den späteren Eingang der jeweiligen Wohneinheiten zu bilden. Pro Geschoss blieb des Weiteren ein Gang-WC und ein Lagerraum bestehen. Ersteres wurde saniert. Durch Abbruch der Personalräumlichkeiten im Erdgeschoss entfällt im ersten Obergeschoß die Dachfläche eben jener. Ob diese begehbar ausgeführt wurde oder nicht war allerdings nicht erkennbar.

Wichtig war unter anderem der stellenweise Abbruch einer tragenden Wand im Haupttrakt. In der ersten groben Einteilung von zwei Raumeinheiten die von der Gemeinschaftsfläche aus begehbar sein sollten galt es jeweils zwei Eingänge weitmöglichst voneinander entfernt anzuordnen. Generell wurde an entsprechenden Stellen, beispielsweise beim Zugang über die ehemaligen Nebentreppen auf die Anpassung an aktuell erforderliche Durchgangslichter geachtet.

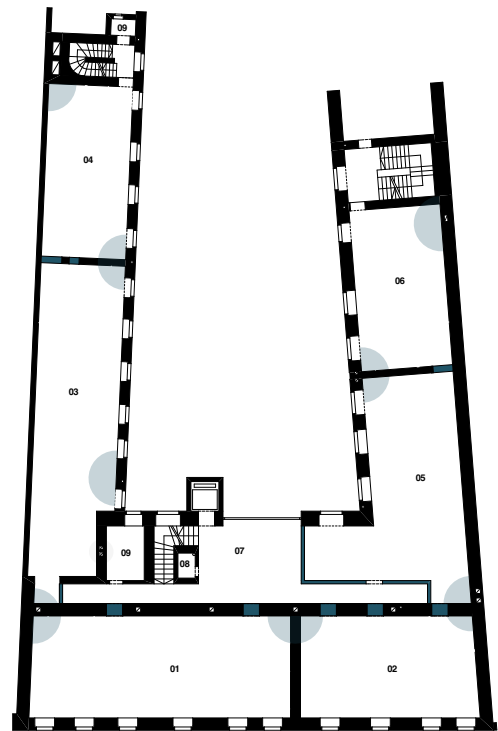
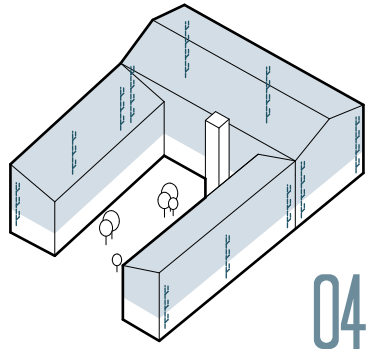
LINKS OBEN:  
Abb. 73  
Statische Analyse  
Obergeschoß 01

RECHTS OBEN:  
Abb. 74  
Abbruch  
Obergeschoß 01

Sanitäre Anschlüsse

Neubau

Bestand



0 2 5 10



#### 05.02.04 Neubau und Anschlüsse Obergeschoße

Um die Raumeinheiten entgültig voneinander abzutrennen wurden Lücken in Wänden und nicht nutzbare Türöffnungen geschlossen bzw an notwendigen Stellen neue Wandkonstruktionen in Leichtbau verbaut. So entstehen beispielsweise im gezeigten ersten Obergeschoß 4 Raumeinheiten, ein Aufenthaltsbereich und die zwei bestehenden Räumlichkeiten miteingerechnet, ein Gang-WC und ein Lagerraum für das Personal des *Das Extra*.

Wichtig bei der Abgrenzung war dabei der Bereich nahe Austrittsbereich aus dem Lift und des Treppenaufgangs. Diese mittig im Haupttrakt liegende Fläche sollte pro Geschoß zu einer Aufenthaltszone für beide Benutzergruppen werden. Das Ziel lag darin einen großzügigen Raum zu schaffen von dem aus die Raumeinheit begehbar gemacht werden. Der gänzliche Verzicht auf Gangflächen konnte einerseits auf Grund der Position des Erschließungskerns als auch durch die notwendige Größe einer an den Gemeinschaftsbereich angrenzenden Wohnung nicht erfolgen.

In der großen Öffnung die Richtung Hof entstanden ist werden in jedem Geschoß großflächige Schiebeelemente in Glas verbaut. Zusätzlich werden Restflächen neben dem Treppenhaus im jewei-

ligen Geschoß als Lagerflächen genutzt. Das jeweilige Gangklo soll auch weiterhin bestehen und der Aufenthaltszone dienen. Bestehende Türöffnungen in der mittig sitzenden tragenden Wand im Haupttrakt wurden geschlossen.

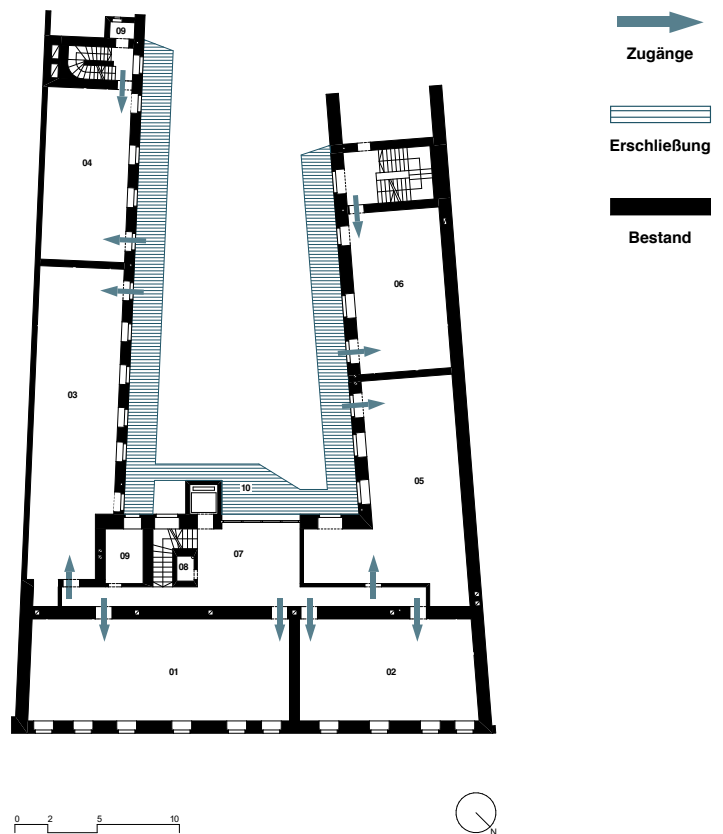
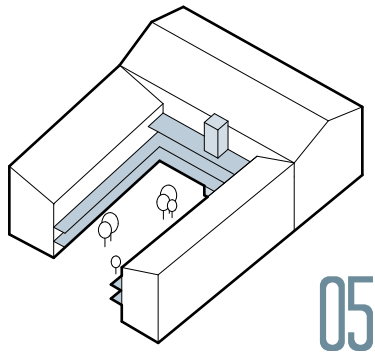
Punkto sanitärer Anschlüsse galt es zunächst alle Vorhandenen zu vermerken und in einem nächsten Schritt jene auszuwählen die idealer Weise an den jeweiligen Enden der Raumeinheiten liegen. Dadurch sollten die Gegebenheiten für die Anwendung der Konzeptgrundrisse hergestellt werden. Im Idealfall bedient eine sanitäre Anschlußstelle dabei immer zwei Raumeinheiten. Sicherzustellen galt es auch, dass die Anschlüsse deckungsgleich vom obersten Geschoß bis ins Erdgeschoß führen, dass die jeweiligen Dimensionen und die Art der Ausführung aktuellen baulichen Anforderungen genügen und sich noch als funktionstüchtig herausstellen. Ersteres konnte bei allen ausgewählten Anschlüssen erreicht werden.

Auch vorhandene Lüftungsrohre galt es zu überprüfen, falls diese bei der Art der späteren Einbauten zur Be- und Endlüftung miteinbezogen werden könnten. Vorausgesetzt auch diese entsprechen den aktuellen baulichen Anforderungen.

01 Top 98m<sup>2</sup>  
02 Top 66m<sup>2</sup>  
03 Top 97m<sup>2</sup>  
04 Top 54m<sup>2</sup>  
05 Top 90m<sup>2</sup>  
06 Top 57m<sup>2</sup>  
07 Wohnzimmer  
08 WC  
09 Lager/Service

LINKS OBEN:  
Abb. 75  
Bauphase 04

RECHTS OBEN:  
Abb. 76  
Neubau und Anschlüsse  
Obergeschoß 01



### 05.02.05 Erschließung

Der innenliegende Gang der in den Hoftrakten als Verteiler zu den Hotelzimmern fungierte wurde in einem der vorigen Schritte aufgelöst. Es galt einen Ersatz zu finden. Diese Erschließung wurde in einem nächsten Schritt durch einen außen angebrachten Laubengang gelöst. Auch der Zugang vom Haupttrakt aus sollte möglich sein. Der Lift wird in die Laubengangkonstruktion miteinbezogen. Der Ausgang dazu erfolgt allerdings über den Innenraum.

Durch die geringe Hofbreite galt es den Laubengang möglichst schmal zu konzipieren um weiterhin eine ausreichende Belichtung in den darunterliegenden Geschoßen zu erreichen. In den kritischen Wohnungsgrundrissen in den Übergangsbereichen zwischen Haupttrakt und den zwei Hoftrakten wurde dies über eine Ausnehmung bzw durch einen Rücksprung erreicht. Gleichzeitig sollte aber auch das Maximum an Breite des Laubengangs ausgeschöpft werden, da der Laubengang nicht nur als reiner Verteiler dienen soll, sondern auch als Aufenthaltsraum für BewohnerInnen und TouristInnen verstanden wird. In der Gebäudemitte des Haupttraktes soll am Laubengang eine Erweiterung zum *Wohnzimmer* entstehen um in den wärmeren Monaten die Grenze zwischen Innen

und Außen aufzulösen. Die dritte Funktion die der Gang erfüllen muss liegt in der ausreichenden Breite um auch als Fluchtweg genutzt werden zu können. Hier sei zu berücksichtigen, dass in einem späteren Schritt auch zusätzliches Balkonmobiliar die Breite an gewissen Stellen einschränken wird.

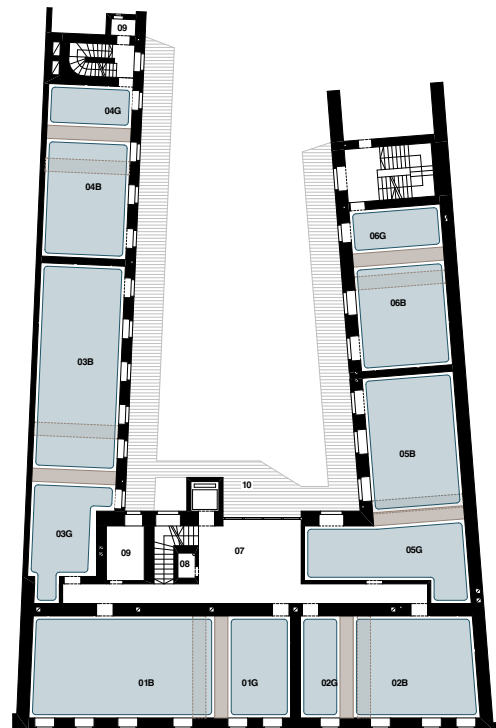
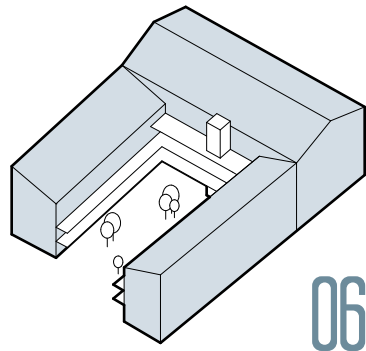
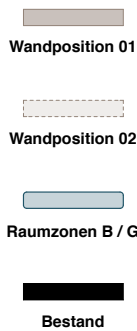
Im Bestand übernommen erfüllen die vorhandenen Fensteröffnungen in Kombination mit den darüber auskragenden Balkonen die Belichtungsaufgaben der OIB-Richtlinie. In einer anderen Ausformulierung könnte die Belichtung durch den Einbau von neuen und großformatigeren Türen- und Fensterelementen natürlich weiterhin verbessert werden.

Alle neu entstandenen Eingänge der Raumeinheiten liegen weit möglichst voneinander entfernt. Die Zugänge für die im Haupttrakt liegenden Einheiten Top 01 und Top 02, als auch Top 03T und Top 05T grenzen an das *Wohnzimmer* und dessen Gangflächen. Während die Bewohnerbereiche von Top 03/04/05/06 vom Laubengang aus erschlossen werden, erhalten Top 04T und Top06T separate Eingänge über die zwei ehemaligen Nebentreppen. Somit erfolgen alle geplanten Zugangsvarianten möglichst unabhängig und mit wenig Möglichkeit der Einsicht vom Laubengang in die Wohnbereiche.

- 01 Top 98m2
- 02 Top 66m2
- 03 Top 97m2
- 04 Top 54m2
- 05 Top 90m2
- 06 Top 57m2
- 07 Wohnzimmer
- 08 WC
- 09 Lager/Service
- 10 Laubengang

LINKS OBEN:  
Abb. 77  
Bauphase 05

RECHTS OBEN:  
Abb. 78  
Erschließung  
Obergeschoß 01



### 05.02.06 Einbau Wandsystem

In diesem Schritt sollten die Positionen der beweglichen Wandscheiben festgelegt werden. Als Ausgangsvariante (Wandposition 01) dient die kleinstmögliche Grundfläche des Bereichs für den Gast und somit die größtmögliche Grundfläche für die BewohnerInnen. Dies alles ist unter anderem von der Position der Fensteröffnungen abhängig. In strichliert und braun dargestellt ist die Variante vermerkt in denen den Gästen mehr Platz zur Verfügung steht (Wandposition 02). Hier besteht die Möglichkeit als Gast, je nach Ausstattung, entweder mehr Platz für sich selbst in Anspruch zu nehmen oder zwei weitere Personen in dem Zimmer unterzubringen. Die Wandposition wird im Vorhinein von den BewohnerInnen der Raumeinheit bestimmt und den Gästen über die Buchungsplattform des *Das Extra* vermittelt. Die Position der Wand kann Buchung für Buchung neu bestimmt werden bzw. auf Wunsch der Gäste auch in Einverständnis mit den BewohnerInnen während des Aufenthalts verändert werden.

Im dem zur Landstraße ausgerichteten Haupttrakt werden die Gemeinschaftsbereiche pro Geschöß mitgeheizt und sollen somit als erweitertes Vorzimmer bzw. Wohnzimmer verstanden werden. Das ‚Wohnen‘ beginnt hier nicht erst nach

der jeweiligen Wohnungstüre, sondern schon einen Raum davor. Bei den weiteren Wohnungen in den Hoftrakten die sich zum Innenhof hin ausrichten dient ein Laubengang zumindest in den wärmeren Monaten des Jahres als nutzbarer Gemeinschaftsbereich und Erschließungssystem für beiderlei Nutzergruppen, sowohl Gästen, als auch BewohnerInnen.

Nach der Einteilung der zukünftigen Raumzonen galt es die Sanitär- und Kocheinrichtungen an den vordefinierten Stellen umzusetzen. In allen Anwendungsformen wird der Sanitär- und Kochbereich unter anderem über einen anderen Bodenbelag definiert. Vorzugsweise kommen hier Fliesen zur Anwendung. In den Gästebereichen gliedert sich dieser Bereich wie folgt. Eine schmale abgeschlossene Raumzelle verbirgt das WC. Um platzsparend zu arbeiten wurden hierbei in den meisten Fällen Schiebetüren verbaut. Weiters findet man durch einen Vorhang vom Wohnraum abgetrennt eine Duschnische und eine Waschbecken. Zusätzlich in den kleineren Suiten eine Kaffeenische inklusive Minibar. In den größeren Suiten weicht diese einer Kichenette mit Kochplatten und Kühlschrank. Beschriebene Einbauten orientieren sich an den

01-06 B  
Tops BewohnerInnen  
01-06 G  
Tops Gäste  
07 Wohnzimmer  
08 WC  
09 Lager/Service  
10 Laubengang

LINKS OBEN:  
Abb. 79  
Bauphase 06

RECHTS OBEN:  
Abb. 80  
Zonierung  
Obergeschoß 01





Einbauen der bereits bestehenden Suiten des *Grätzlhotel* und sorgen somit für ein einheitliches Konzept und einen Wiedererkennungswert bei den Kunden. In den Räumlichkeiten der BewohnerInnen werden Koch- und Sanitäreinrichtungen bereits vor Mietbeginn eingebaut. Diese fallen im Vergleich zu den Bereichen der Gäste großzügiger aus. Eine Badewanne wird als Duschkabine genutzt. Des Weiteren vergrößert im Vergleich zu den anderen Wohneinheiten deren Anordnung das Bad um 1-2 m<sup>2</sup>. Küchenzeilen werden größer ausgeführt und mit mehr Ausstattung versehen. In den finalen Anordnungen befinden sich die Wohnungseingänge zu den jeweiligen Bereichen Top B bzw. Top G direkt neben oder im Sanitär- und Kochbereich.

Nachdem die oben beschriebenen Bereiche fertiggestellt wurden wurde das Wandsystem Modul für Modul im Innenraum angeordnet. Die einzelnen Module werden zu einer Wand verbunden und trennen schließlich die zwei Bereiche voneinander komplett ab. Auf Seiten der Gäste beinhaltet das verschiebbare Wandsystem ein Klappbett, Stauraum für Kleidung, zusätzliches Mobiliar und Allgemein, einen Klapp Tisch als Schmink-, Arbeits-, und Essmöglichkeit und Verankerungen für Vor-

hänge. Zusätzlich findet man in jeder Einheit über dem Klappbett ein weiteres Bett, das bei der Variante ‚Wandposition 02‘ als weitere Schlafmöglichkeit genutzt wird. Auf Seiten der Bewohner beinhaltet das Wandsystem Stauraum für Kleidung, Bücher und Allgemeines, Abstellflächen und einen Klapp Tisch, der ebenfalls als Schmink-, oder Arbeitsnische verwendet werden kann. Auch eine Vorhangverankerung ist hier vorhanden. Das Wandsystem breitet sich somit mit verschiedensten einklappbaren Gegenständen in beiden Seiten Richtung Wohnraum aus. Die Vorhänge dienen für beide Seiten dabei als raumtrennende Elemente und bieten sowohl im Raum als auch bei den Hoftrakten hin zu Laubengang Sichtschutz.

Der Wohnraum zwischen Wandsystem und Sanitär- und Kochbereich kann auf Bewohnerseite frei gestaltet werden. Auf der Seite der Gäste wird die zusätzliche Einrichtung vom *Grätzlhotel* übernommen.

Alle Wohnungen für die BewohnerInnen des *Das Extra* sind als Single- bzw. Pärchenwohnungen ausgelegt. In allen Wohneinheiten bilden einzig und allein die Sanitäreinrichtungen einen geschlossenen Raum.

- 01 Top 98m<sup>2</sup>
- 02 Top 66m<sup>2</sup>
- 03 Top 97m<sup>2</sup>
- 04 Top 54m<sup>2</sup>
- 05 Top 90m<sup>2</sup>
- 06 Top 57m<sup>2</sup>
- 01-06 B  
Tops BewohnerInnen
- 01-06 G  
Tops Gäste
- 07 Wohnzimmer
- 08 WC
- 09 Lager/Service
- 10 Laubengang

LINKS OBEN:  
Abb. 81  
Sanitärzellen  
Obergeschoß 01

RECHTS OBEN:  
Abb. 82  
Wandposition 01  
Obergeschoß 01

Der finale Schritt der im vorigen Kapitel erwähnten Bauphasen bestand darin das verschiebbare Wandsystem in den neue entstandenen Raumeinheiten zu positionieren. Was aber ist nun dieses Wandsystem? Wie wird es konstruiert? Und vor allem, wie wendet man es an? Dieses Kapitel behandelt den Einbau und die Ausführung des entwickelten Systems. Es wird die Anwendung in Wohnungsgrundrissen erläutert und technische Details werden genauer skizziert.

Kurz zusammengefasst besteht das verschiebbare Wandsystem aus drei Modulen die miteinander verbunden werden können. Jedes Modul an sich besteht aus zwei Hälften die durch eine innenliegende Wandkonstruktion voneinander getrennt sind.

Verschiebbar, modular, veränderbar, beweglich. Einige Stichwörter die das entwickelte System beschreiben sollen. Oberste Priorität in der Entwicklung lag darin auf möglichst einfache Art und Weise die Größe des Wohnraums auf jeder der beiden Seiten zu verändern. Darin besteht die Hauptaufgabe des Wandsystems. Doch eine über eine gewisse Länge durchgehende Wandkonstruktion verschiebbar zu konzipieren gestaltete sich schwierig. Es schien günstig die Wand zu unterteilen und jeden Teil an sich beweglich zu machen, Ein weiterer Vorteil bestand darin den Einbau bei unterschiedlichen Raumtiefen möglichst einfach gestalten zu können. Werden beispielsweise in einem Geschoß die verschiebbaren Wände in drei verschiedenen Grundrißtypen und somit bei drei verschiedenen Raumtiefen verbaut müssten drei verschiedene Modelle einer Wand konstruiert werden. Bei einer modularen Aufteilung besteht der Vorteil darin, dass lediglich eine Art Ausgleichsmodul in einer Länge dafür zuständig ist auf die größer oder kleiner werdenden Tiefen zu reagieren. Dies führt dazu, dass die restlichen Module der Wand in ihren Abmessungen nicht veränderbar sein müssen und stets gleich konzipiert und gebaut werden können.

Die Höhe der Module wird von der Raumhöhe bestimmt. In der Planungsphase des jeweiligen Projekts wird diese an die ProduzentInnen des Wandsystems weitergeleitet, sodass die Module in den entsprechenden Ausmaßen produziert werden können. Projekt für Projekt wird das System somit auf den Bestand abgestimmt.

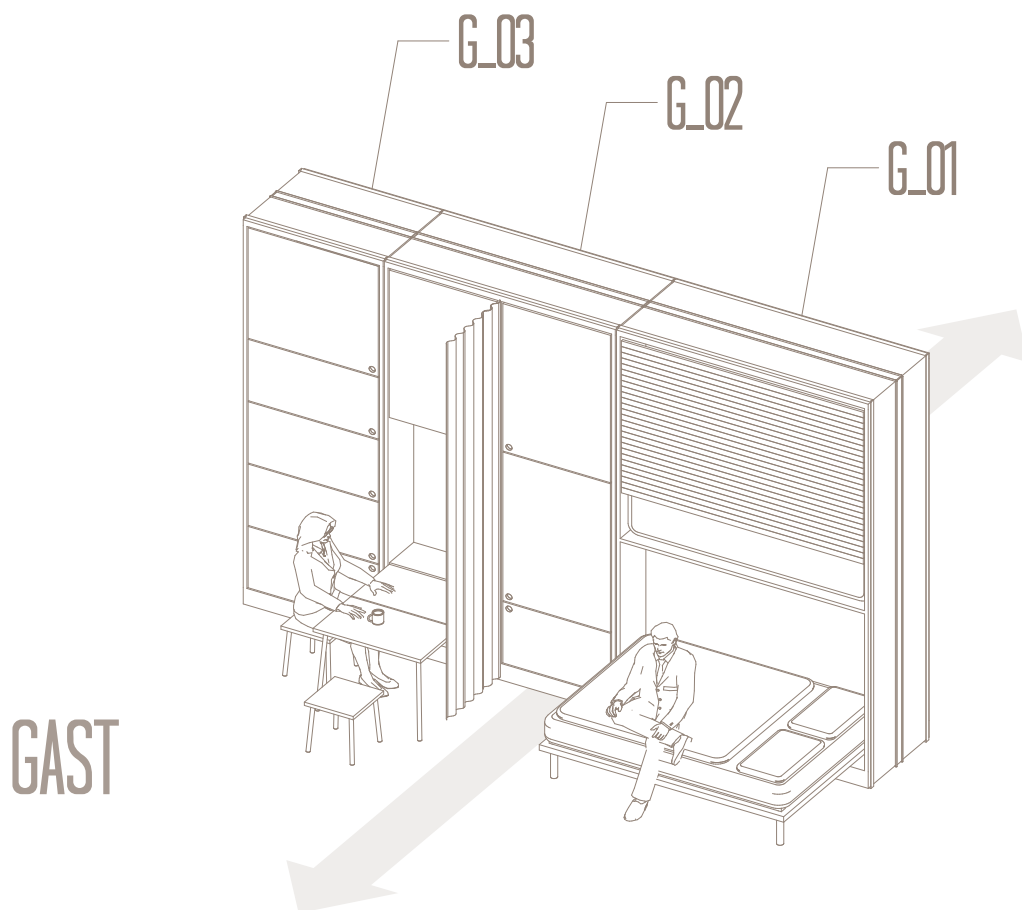
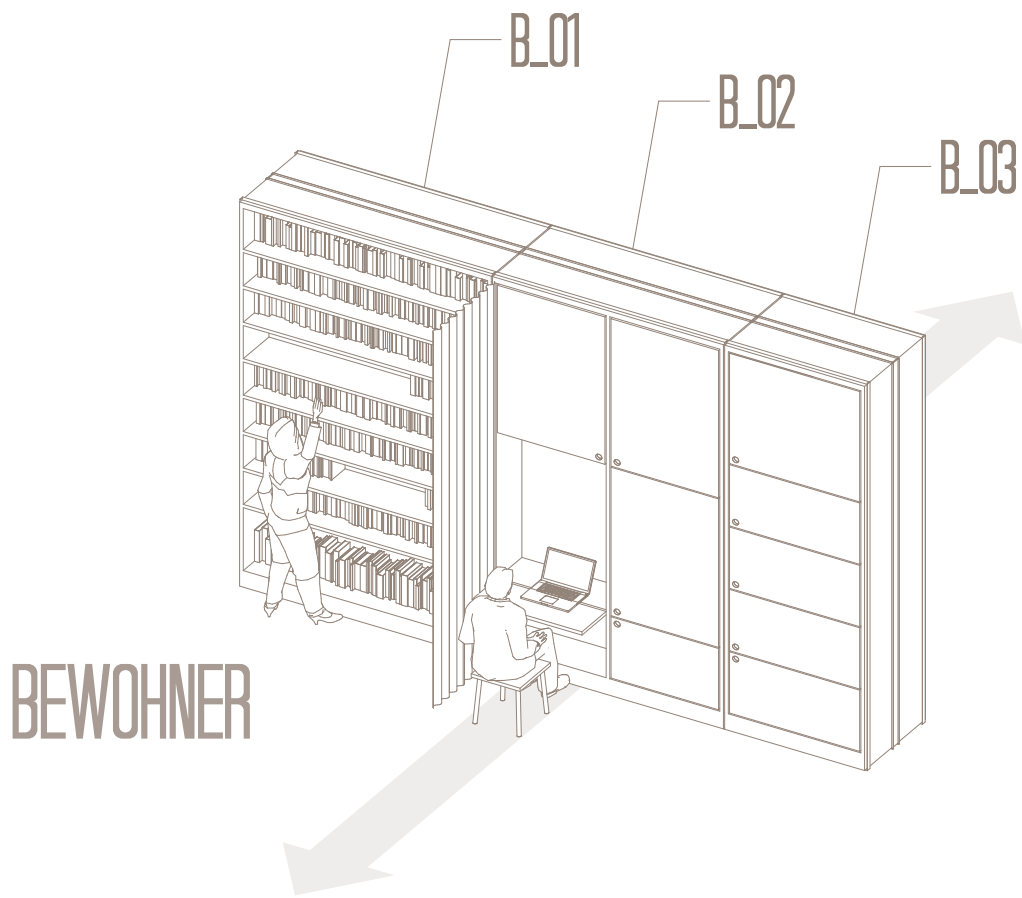
In einem nächsten Schritt wurden die Anzahl der Module auf Drei festgelegt und grundlegende Funktionen eines Hotelzimmers bzw. einer Wohnung in den Modulen verpackt. So entstand das Modul 01

„Schlafmodul“, das Modul 02 „Sitzmodul“ und das Modul 03 „Ausgleichsmodul“. Jedes Modul funktioniert unabhängig von den anderen. Muss also die Funktion der Rauntrennung zwischen BewohnerInnen und Gästen über eine gewisse Dauer nicht erfüllt sein besteht die Möglichkeit den Verbund der Module und somit die Wand aufzulösen. Die einzelnen Module können nach Belieben von den BewohnerInnen mit wenigen Handgriffen frei im Raum platziert werden.

Sollte die vorgesehene geteilte Nutzung der Raumeinheiten durch BewohnerInnen und Gäste nach angestrebtem System nicht mehr bestehen können die Module abgebaut und entfernt werden. Dies gestaltet sich im Vergleich zu einer fix verbauten Wand wesentlich einfacher und sorgt dafür, dass durch geringen Aufwand eine Umnutzung erfolgen kann und aus zwei Raumeinheiten eine vollwertige Standardwohnung entsteht. Die zwei übriggebliebenen vorhandenen Sanitär- und Kochbereiche können in den größeren Einheiten durch Einbau einer Zwischenwand zu einer kleinen unabhängigen Einheit mit separaten Eingang werden. In den kleineren Einheiten bietet sich eine Nutzung als Jugend- oder Kinderzimmer mit eigenem Sanitärbereich an.

Alle Bestandteile des Systems werden aus Holz gefertigt. Für diese Art der Anwendung war es wichtig ein Material zu finden, das leicht zu handhaben ist, schnelle Möglichkeiten der Veränderung und Anpassung in der Produktion und auf der Baustelle bietet und in vielen verschiedenen Gestaltungsvarianten, ob Holzart selbst oder Furnier, verfügbar ist. Sitzmöbeln und Hocker werden in gleichem Stil und aus gleichem Material angefertigt. Diese sind auf einfache Art und Weise zerleg- und verstaubar. Allgemein galt es für das entwickelte System dieselben Anforderungen zu erfüllen, die auch für einer übliche Leichtbauwand im Wohnungsinnen gelten. Sowohl für Brandschutz als auch Akustik. Vor allem Zweites schien durch die Beweglichkeit der Teile eine Herausforderung darzustellen. Näheres dazu in den nächsten Seiten.

Abschließend zu erwähnen ist, dass die Anwendung des Systems im beschriebenen Bestandsbau dafür dient beispielhaft aufzuzeigen wie sich der Umbau und die spätere Nutzung gestalten könnte. Das Ziel besteht darin ein Konzept anzubieten, dass in beinahe jeder Art von Grundrisstypologie eines bestehenden Objekts, auf Wunsch auch der eines Neubaus, Anwendung finden kann.



OBEN:  
Abb. 83  
Module Seite Bewohner

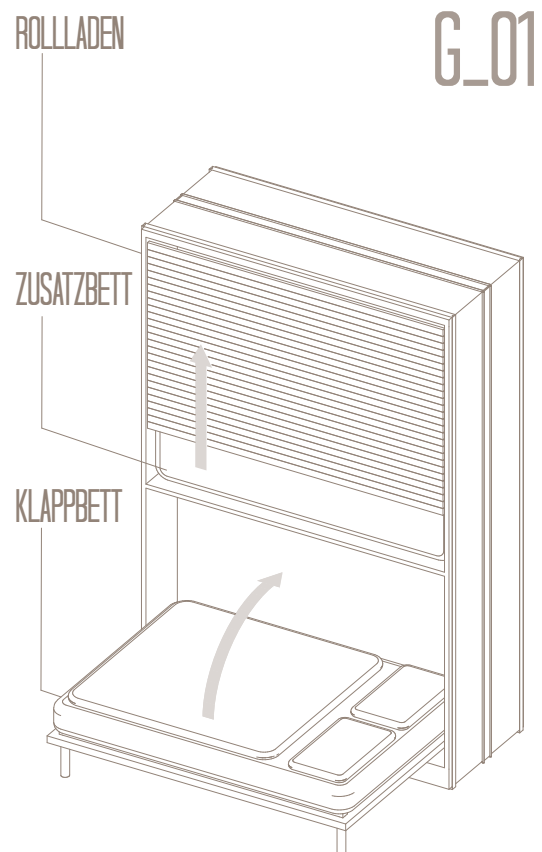
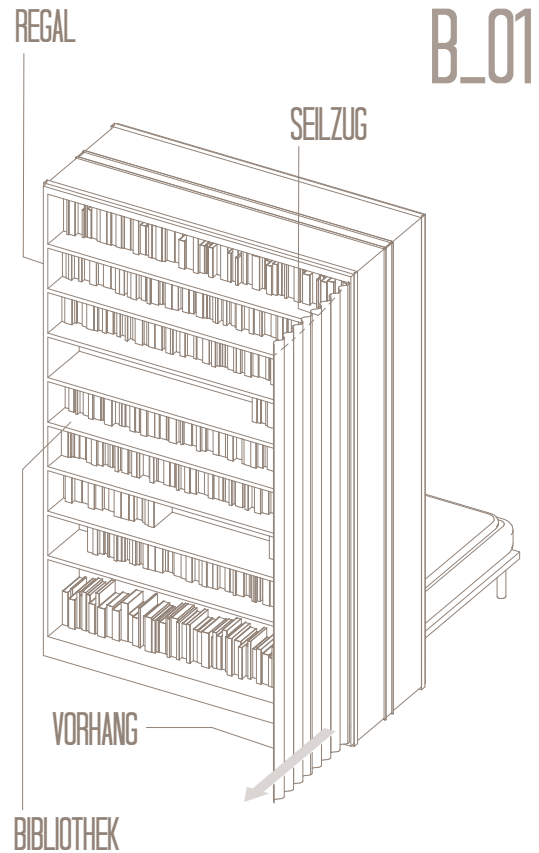
UNTEN:  
Abb. 84  
Module Seite Gäste

### 05.03.01 Modul 01 - Schlafmodul

Auf BewohnerInnen seite bietet das Modul 01 raumhohen offenen Stauraum. Dieser kann wie hier beispielhaft gezeigt als Bibliothek genutzt werden oder einfach Platz für Allfälliges bieten. Die Tiefe erlaubt dabei Bücher, Ordner und sogar Kleidungsstücke. Auf Seite des Stauraums befindet sich je nach Ausführung auf einer Kante ein Vorhang, der durch einen Mechanismus an einem der oberen beiden Ecken über einen Seilzug befestigt wird. Wird diesser nicht gebraucht kann das andere Ende des Vorhangs an selbiger Stelle befestigt werden. Ist dieser allerdings in Verwendung wird dieses Ende an eine Deckenverankerung im Raum befestigt und der Vorhang sorgt somit für eine Art der Raumtrennung und fungiert in den Räumlichkeiten der BewohnerInnen als Sichtschutz zwischen Wohn- und Schlafbereich.

Generell kann je nachdem wie die modulare Wand verbaut wird ein Vorhang links oder rechts am Modul befestigt werden. Auch die Aufgehrichtungen der Drehtüren der Kästen können die BewohnerInnen selbst bestimmen und bliebig ihren Bedürfnissen anpassen.

Die Funktion auf Seiten der Gäste gibt dem Modul seinen Namen. Ein Klappbett sorgt in diesem Bereich für eine Schlafmöglichkeit. Auf Wunsch kann dieses durch einfaches Hochklappen selbst in den kleineren Zimmern Platz für ausreichend Wohnraum schaffen. Bänder fixieren dabei alle Teile der Bettwäsche. Die Betten könne in den Größen 120/140/160/180cm x 200cm verbaut werden und bieten wie schon bereits in den Grätzlhotelsuiten größten Komfort durch qualitativ hochwertige Matratzen. Die entsprechende Höhe dieser wurde an der der bereits bestehenden Box-Spring-Betten angenähert und beim Entwurf der Konstruktion berücksichtigt. Für die größeren Varianten der Räumlichkeiten der Gäste bei Wandposition 02 wird ein zusätzliches Bett benötigt. Matratze inkl. Unterkonstruktion befinden sich in einem Fach über dem Klappbett. Beide Bettgrößen werden durch die jeweilige Raumhöhe bestimmt in der das System eingesetzt werden soll. Über einen Rollladen der nach oben hin verschoben werden kann gelangt man zu dem Zusatzbett. Bedient wird dieser Mechanismus in der Regel von den BewohnerInnen. Nach Absprache, höchstwahrscheinlich bei längeren Aufenthalten, kann dies aber natürlich nach Bedarf auch von Gästeseite erfolgen. Das Klappbett soll in den kleineren Einheiten auch als Sitzmöglichkeit gesehen werden.



RECHTS OBEN:  
Abb. 85  
Schlafmodul B-01

RECHTS UNTEN:  
Abb. 86  
Schlafmodul G-01



### 05.03.02 Modul 02 - Sitzmodul

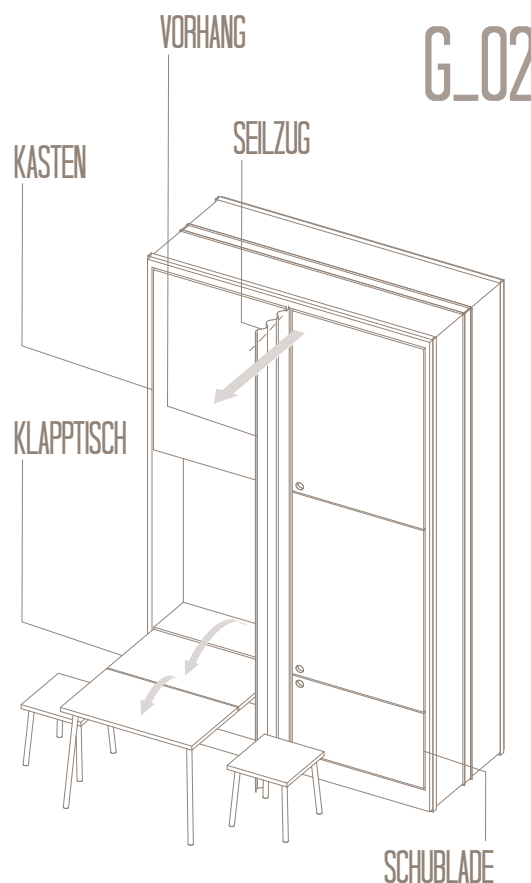
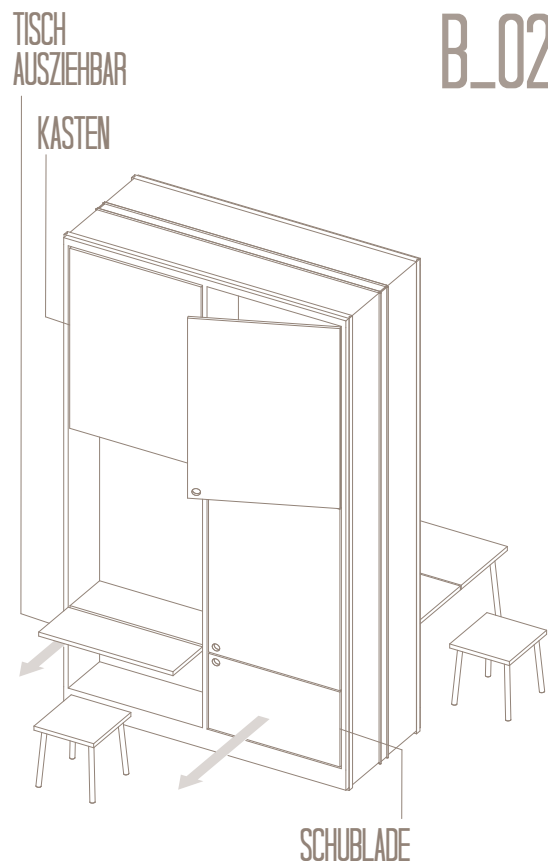
Das Modul 02 besteht auf BewohnerInnenseite durch viel Stauraum der in den oberen Bereichen über Drehtüren erreichbar bleibt. Der untere Bereich wurde mit Schubladen gelöst. Mit der Nähe zu Modul 01 und somit auch zu dem Schlafbereich der BewohnerInnenseite bietet sich an auch Teile davon als Kleiderschrank zu verwenden. Eine Verankerung für einen Vorhang gibt es an dieser Seite allerdings keinen. Diese wird stets am Modul B-01 angebracht.

Als letzter Bereich der Modulfront bleibt eine Art Nische übrig die vorzugsweise als Arbeitsnische genutzt werden kann. Die Tiefe ist erneut auf herkömmliche Formate von Papierwaren und Notebooks ausgelegt. Auch als Schminktisch eignet sich diese Ausnehmung hervorragend. Die Rückwand kann bei Bedarf als Spiegelfläche ausgeführt werden. Auch hier wurde bei deren Anordnung der kurze Weg zum Schlafbereich der BewohnerInnenseite bedacht.

Weiterhin besteht die Möglichkeit über ein Element von gleicher Tiefe, das unter der Tischfläche der Nische Platz findet den Arbeits- oder Schminkbereich über einen Ausziehmechanismus um das Doppelte zu vergrößern.

Auf Gastseite G-02 bleibt die Anordnung der Stauraumflächen dieselbe. Oben Drehtüren, unten Schubladen. An dieser Seite befindet sich nun mittig oben die Verankerung für den Seilzug des Vorhangs. Diese Stelle bildet in der späteren Anordnung im Grundriß einen guten Punkt um Schlafbereich von Wohn-, Ess- und Arbeitsbereich zu trennen. Wie bei Modul B-01 kann das andere Vorhangende bei Nichtverwenden am selben Punkt eingehakt werden. Wird der Vorhang verwendet findet das andere Ende Platz auf einer Deckenverankerung im Raum.

Die in der Front übrig gebliebene Nische kann auch hier ebenfalls nur als Nische für oben beschriebene Tätigkeiten verwendet werden und somit einiges an Platzersparnis mit sich bringen oder im ausgeklappten Zustand als Arbeits- und Esstisch dienen. Der Mechanismus zum Erweitern unterscheidet sich allerdings von dem der BewohnerInnenseite. Zwei Tischflächen werden unter der Tischfläche der Nische hervorgeklappt. (Pfeile werden hier nur zur Veranschaulichung oben eingezeichnet) Die dazugehörigen Tischfüsse finden auch in den Schubladen Platz und werden bei Bedarf angesteckt. Die Tischfläche kann insgesamt zweimal erweitert werden.



RECHTS OBEN:  
Abb. 87  
Sitzmodul G-01

RECHTS UNTEN:  
Abb. 88  
Sitzmodul G-02

### 05.03.03 Modul 03 - Ausgleichsmodul

Das Modul 03 fungiert als Ausgleichsmodul und sorgt dafür, dass die Konstruktion der verschiebbaren Wand in allen Breiten der betreffenden Grundrisse eingebaut werden kann. Während Modul 01 und Modul 02 fixe Breiten aufweisen, wird die Breite von Modul 03 bereits in der Planung auf den Grundriss abgestimmt und entsprechend angefertigt.

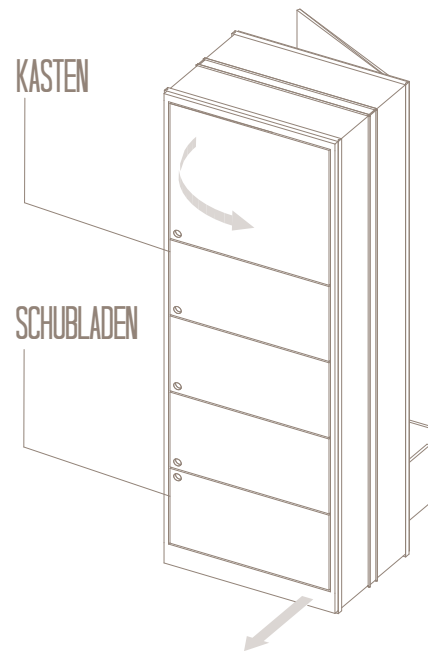
Als Funktionen in einem Ausgleichsmodul schienen sich weitere Stauraumflächen am besten zu eignen. Wie bei den oben beschriebenen Modulen wurden auch hier Türen im oberen Bereich verbaut, während die unteren Bereiche über zwei Schubläden zugänglich gemacht werden. So entstehen staubgeschützte und uneinnehmbare Stauräume für Allfälliges. Die Tiefen der Fächer sind auch hier abgestimmt auf die Verwendung als Kleider-, Akten-, oder etwa auch Geschirrschrank.

Die Anordnung der Fächer ist bei diesem Modul auf beiden Seiten identisch. Die unterste der Schubläden kann hier als Stauraum für nicht verwendete, zerlegbare Stühle des *Das Extra* dienen. Auf Gästeseite gehören diese zur Standardausstattung. Auf BewohnerInnenseite besteht die Möglichkeit, Hocker des *Das Extra* zu kaufen, was aufgrund der einheitlichen Gestaltung in Kombination mit der Wand und der abgestimmten Maße auf das gesamte System auf alle Fälle empfehlenswert erscheint.

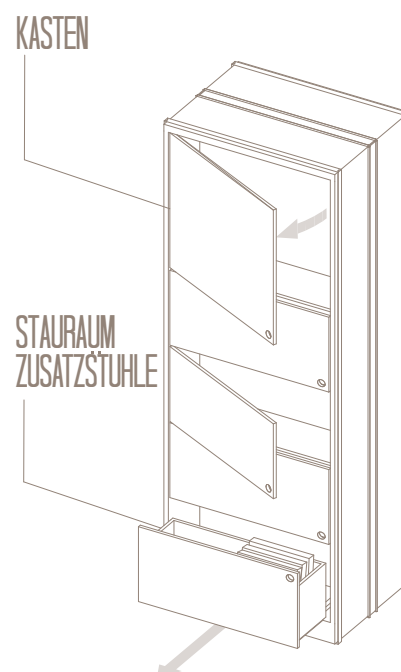
Zusätzlich würde auch darauf geachtet, dass die gesamte Konstruktion mit all ihren Fächern und Funktionen so schlicht wie möglich gestaltet werden sollte. Dazu zählte aus der Frontfläche hervorragende Teile, wie etwa Knöpfe oder Griffleisten zu vermeiden. Grifflöcher sorgen in jedem Element für eine einfache Handhabung bei gleichzeitigem schlichtem Stil. Die verschiebbare Wand sollte als multifunktionelle Möbelwand verstanden werden, allerdings von ihrer Gestaltung her nicht zu sehr ablenken und sich dezent in den Raum einfügen. In Gebrauch können alle möglichen Funktionen genutzt und alle beweglichen Teile ausgeklappt, ausgezogen und geöffnet werden. Wird allerdings keine Funktion der Wand benötigt, sollte sie auch als Wand erkennbar sein.

Auf Materialität und Ausführung soll in einem der nächsten Kapitel noch näher eingegangen werden, jedoch sei an dieser Stelle schon einmal erwähnt, dass es sich bei allen Modulen und zusätzlichen Möbeln um Holzkonstruktionen handelt. Dabei wird bei der Holzwahl auf Referenzen aus den bestehenden Grätzlhotelsuiten geachtet.

B\_03



G\_03



RECHTS OBEN:  
Abb. 89  
Ausgleichsmodul B-03

RECHTS UNTEN:  
Abb. 90  
Ausgleichsmodul G-03

### 05.03.04 Mobilar

Zu den drei Hauptmodulen 01, 02 und 03 gibt es weiters ein kleines Sortiment an Mobilar, dass sozusagen gemeinsam mit der verschiebbaren Wand geliefert bzw. darin integriert wird.

Je nach Größe des Zimmers der Gäste und nach dessen Ausstattungsvariante findet das Mobilar darin Anwendung.

Das bereits erwähnte Modul ‚Zusatzbett‘ Z-01 befindet sich im nicht verwendeten Zustand verstaut in der oberen Hälfte des Moduls G-01 hinter einem Rollladen. Es besteht aus einem an der Matratze montierten ausrollbaren Lattenrost, der in seinen Ausmaßen eine vom Normmaß abweichende Höhe besitzt. Dies führt dazu, dass das Zusatzbett trotz seiner geringen Höhe leicht erhöht wirkt. Die Matratze wird wie beim Hauptbett ebenfalls als Box-Spring-Matratze ausgeführt und besitzt dieselbe Höhe.

Charakteristisch für die ‚Sitzmodule‘ S-01 und S-02 ist ein zerlegbarer Holzhocker. Als Stecksystem konzipiert kommt dieser ohne Schrauben aus und kann in Kürze zusammengebaut oder schnellstmöglich bei Bedarf verstaut werden. Kombiniert mit einem im selben Material und Stil ausgeführten Kaffeetisch entsteht daraus das Balkonmobilar des *Das Extra*.

Vor allem in den größeren Gästeeinheiten lassen sich die auf Rollen beweglichen ‚Regalmodule‘ R-01 und R-02 finden. Sie besitzen in ihrem Korpus Stauraumflächen und bilden die Standfläche für TV-Gerät bzw. Kleiderstange. Das Konzept der verschiebbaren Eisntellmöbel soll dem der Möbel aus den Grätzlhotelsuiten ähneln und für flexible Grundrissgestaltung, die Möglichkeit der Umnutzung bzw. für eine einheitlichen Designlinie sorgen.

Des Weiteren werden in den Gästebereichen der Raumeinheiten zwei Küchenmodule verbaut. Während K-01 mit einer Spüle, zwei oder vier Kochfelder und Stauraum darunter in den größeren Einheiten Anwendung findet und als Kichentte die Möglichkeit der Zubereitung kleiner Speisen ermöglicht, wird das zweite Modul in den kleineren Einheiten verbaut. K-02 besteht aus einer Minibar und offenen Regalflächen und soll mit der entsprechenden Ausstattung als Tee- und Kaffeenische genutzt werden. Das alles in einem sehr schmalen hohen Korpus der meist an Dusch- oder WC-Zelle anschliesst. Auch hier wurde punkto Größenordnung auf die Erfahrungswerte und Wünsche des Teams des *Grätzlhotel* Rücksicht genommen.

# Z\_01

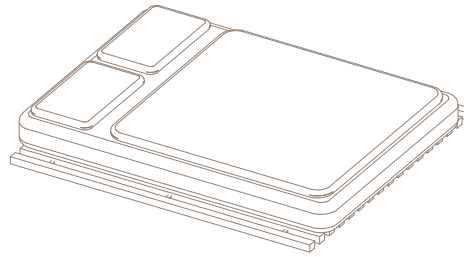
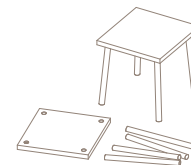
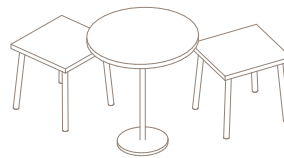


Abb. 91  
Zusatzbett Z-01

# S\_01

# S\_02

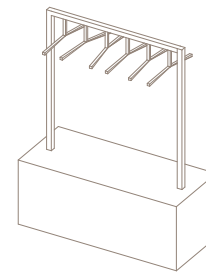
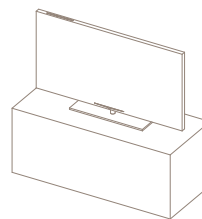


LINKS:  
Abb. 92  
Sitzmodul S-01

RECHTS:  
Abb. 93  
Sitzmodul S-02

# R\_01

# R\_02

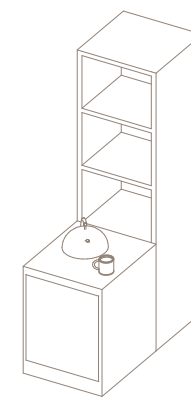
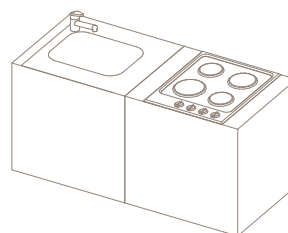


LINKS:  
Abb. 94  
Regalmodul R-01

RECHTS:  
Abb. 95  
Regalmodul R-02

# K\_01

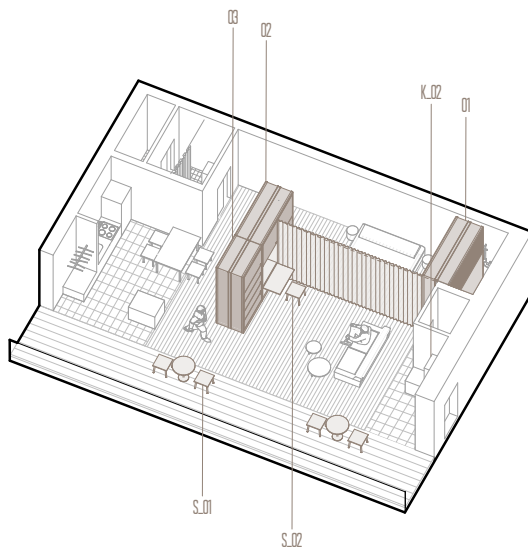
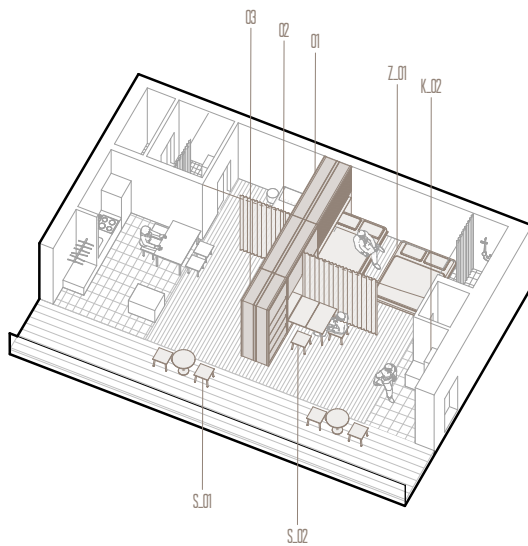
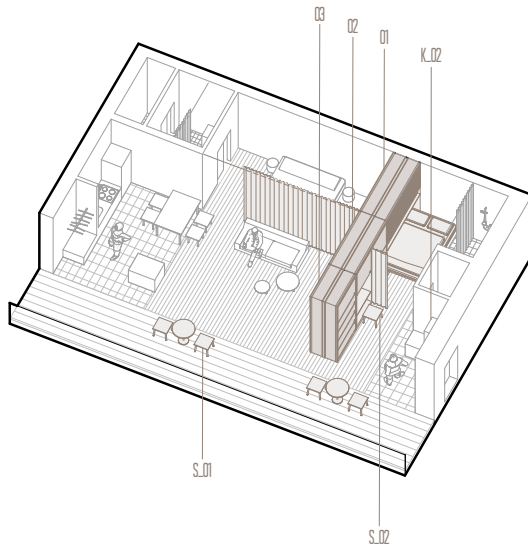
# K\_02



LINKS:  
Abb. 96  
Küchenmodul K-01

RECHTS:  
Abb. 97  
Küchenmodul K-02

### 05.03.05 Einrichtungsvarianten Bsp Top 04



Betrachtet man den Grundriß von Top 04 mit der Wandposition 01 wird dem Gast der kleinstmögliche Raum zur Verfügung gestellt. Dieser liegt mit 12,30 m<sup>2</sup> über der von der *World Tourist Organization (WTO)* geforderten Mindestgröße für ein Einzelbettzimmer in 3-Sternausführung.<sup>31</sup>

Das Klappbett kann auf Grund der geringen Zimmerbreite jederzeit nach oben geklappt werden. Dieses Zimmer wird vorraussichtlich als Einzelzimmer vermietet. Dementsprechend wird darin auch das Modul K-02 verbaut.

Wird die verschiebbare Wand auf die Position 02 bewegt ergibt sich eine Variante bei der den TouristInnen mehr Wohnraum zur Verfügung gestellt wird. In diesem Fall entscheidet der Gast selbst ob er oder sie einfach mehr Platz genießen möchte oder den Raum mit mehreren Personen nutzt. Das Einzelzimmer kann durch Einsatz des Zusatzbetts Z-01 auf ein 3-Bettzimmer mit 23,22m<sup>2</sup> erweitert werden. Es ordnet sich damit im Vergleich mit den Anforderungen der *WTO* zwischen der Mindestgröße eines 4-Stern-Doppelzimmers(20m<sup>2</sup>) und eines 5-Stern-Doppelzimmers(24m<sup>2</sup>) ein.<sup>31</sup>

Im Wohnbereich des Zimmers entsteht bei dieser Variante genügend Platz um die Tischflächen des ‚Sitzmoduls‘ auszuklappen. Das Zimmer erhält durch die Transformation außerdem eine weitere Fensteröffnung.

Entscheidet man sich dafür für einen gewissen Zeitraum die gesamte Wohnung für sich in Anspruch zu nehmen findet keine der beiden oben beschriebenen Varianten Anwendung. Die BewohnerInnen erhalten dadurch entweder einen vergrößerten Wohnraum oder nutzen die dazugewonnene Fläche als einen zusätzlichen Raum, etwa eine Art Büro/Arbeitsraum. Gesamt ergibt sich dabei eine Wohnfläche von ca. 51m<sup>2</sup>.

Diese Variante wird vorraussichtlich nicht über längere Zeiten hin angestrebt, weil davon ausgegangen wird, dass die jeweiligen BewohnerInnen auf eigenen Wunsch dauerhaft versuchen werden Einnahmen durch die Beherbergung von Gästen zu erzielen.

Bei allen Raumeinheiten wurde darauf geachtet den §119 der Wiener Bauordnung einzuhalten. Dieser besagt, dass bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens eine Toilette in einem separaten Raume untergebracht werden muss.<sup>32</sup>

31:  
Keck  
Herbert  
2007  
Hotelplanung  
Skript  
TU Wien

32:  
Wiener Bauordnung  
8. Abschnitt  
§119(1)(2)

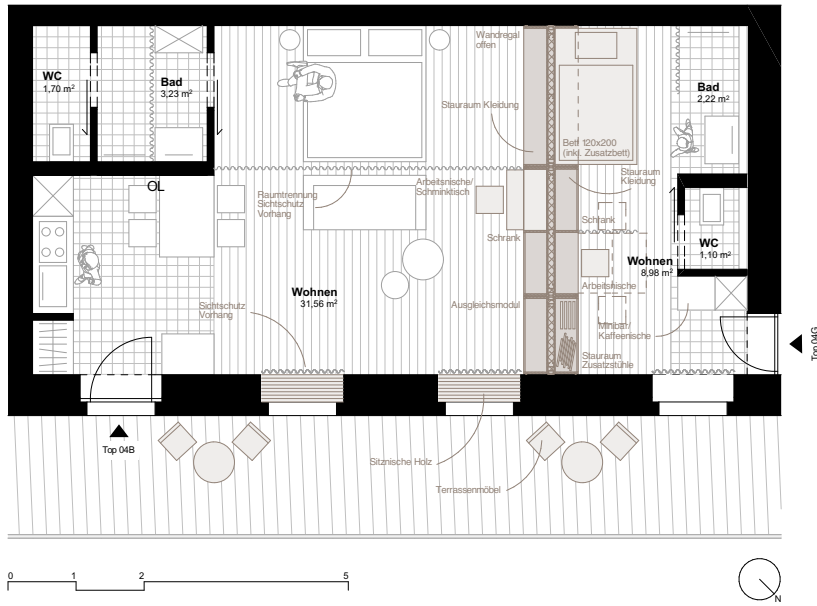
LINKS OBEN:  
Abb. 98  
Axonometrie Top 04  
Wandposition 01

LINKS MITTE:  
Abb. 99  
Axonometrie Top 04  
Wandposition 02

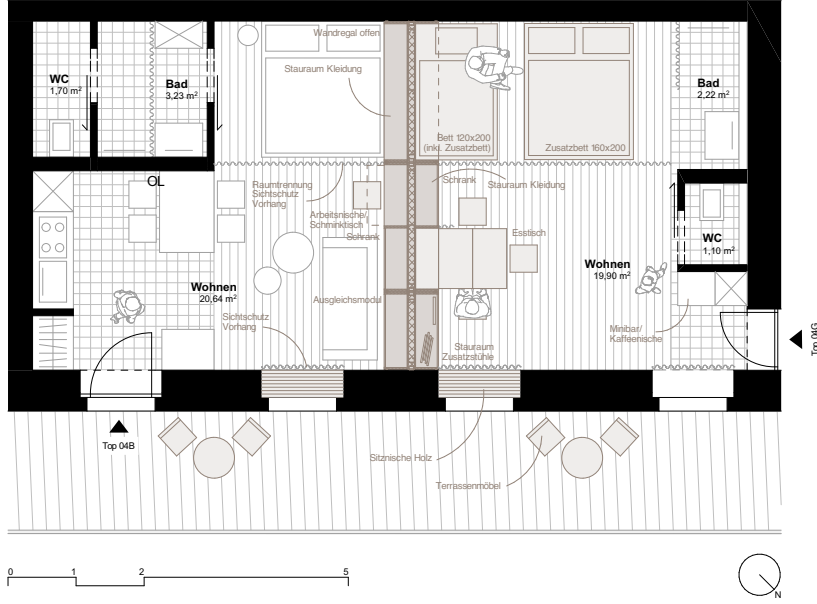
LINKS UNTEN:  
Abb. 100  
Axonometrie Top 04  
offene Gestaltung



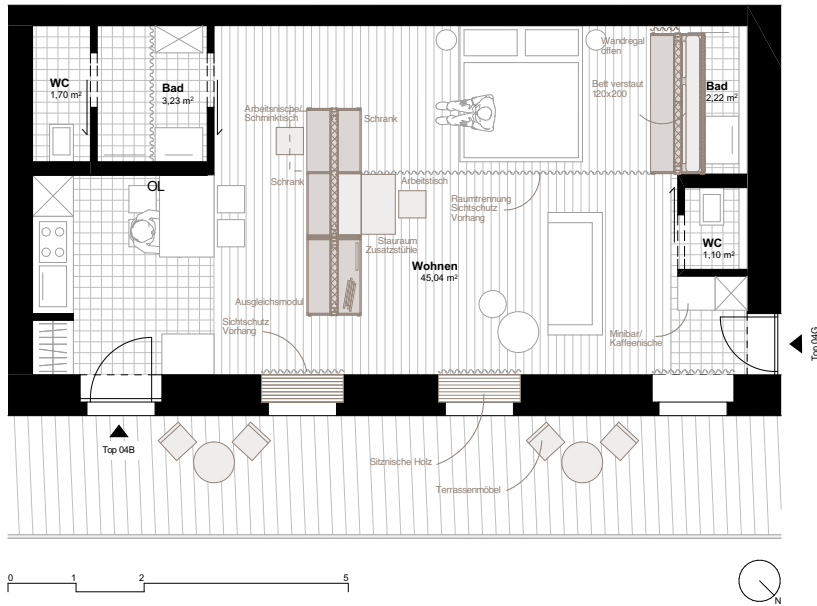
TOP 04B  
36.69m<sup>2</sup>  
TOP 04G  
12.30m<sup>2</sup>



TOP 04B  
25.57m<sup>2</sup>  
TOP 04G  
23.22m<sup>2</sup>



TOP 04B  
51.07m<sup>2</sup>



OBEN:  
Abb. 101  
Grundriss Top 04  
Wandposition 01

MITTE:  
Abb. 102  
Grundriss Top 04  
Wandposition 02

UNTEN:  
Abb. 103  
Grundriss Top 04  
offene Gestaltung



### 03.03.13 Einrichtungsvarianten Bsp Top 01

In den folgenden Zeilen wird mit Top 01 beispielhaft eine der größeren Raumeinheiten im *Das Extra* beschrieben. Die Erschließung erfolgt hier nicht über den Laubengang, sondern vom ‚Wohnzimmer‘ aus.

Gleich zu oben beschriebenem Beispiel in Top 04 vermieten in dieser Situation mit der Wandposition 01 die BewohnerInnen einen sehr kleinen Teil ihrer Wohnung an Gäste. Top 04G beherbergt ein Bett in den Ausmaßen 180x200cm und kann somit als Doppelzimmer angeführt werden. Im Vergleich finden in dieser von vornherein größeren Einheit für die Gäste hier auch zusätzliche Möbelstücke wie etwa ein Couchstuhl oder das Regalmodul R-01 Platz. Die Seite der BewohnerInnen besitzt auf Grund ihrer Größe eine Badewanne im Sanitärbereich und eine großzügige Küchenzeile. Der Schlafbereich wird wie bereits erwähnt über Vorhänge abgetrennt. In diesem findet sogar noch ein zusätzlicher Kasten Platz.

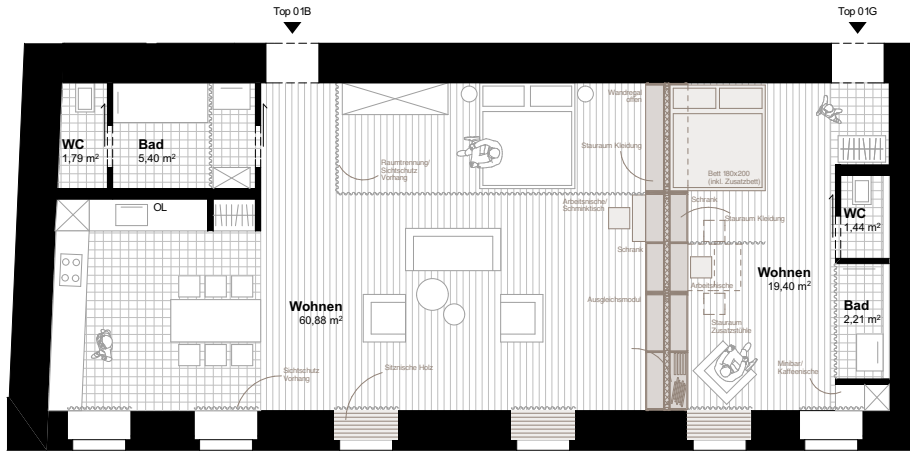
Bei Wandposition 02 kann das Zweibettzimmer zu einem Vierbettzimmer umfunktioniert werden. Das Zusatzbett wird an der Wand auf Seite der Tee- und Kaffeeküche angeordnet. In der Raummitte entsteht genügend Raum um die Tischelemente des Moduls G-02 zweimal auszuklappen und einen Arbeits- und Essbereich entstehen zu lassen. Auf BewohnerInnenseite rückt das Bett an die verschiebbare Wand und der Wohnbereich wird komprimiert. Dieser umfasst in dieser Ausführung ca. 60m<sup>2</sup> während der Bereich der Gäste ca. 31m<sup>2</sup> misst.

Die dritte Variante besteht erneut darin die gesamte Raumeinheit für sich in Anspruch zu nehmen. Hier wird der Schlafbereich ebenfalls in der Nähe des Sanitärbereichs angeordnet und die Module 02 und 03 definieren über ihre raumtrennende Wirkung zwei neue Bereiche. ‚Ankleiden‘ und ‚Arbeiten‘. Tee- und Kaffeeküche, das Waschbecken und die Toilette können in dieser Anordnung vom Arbeitsbereich aus genutzt werden. Falls nicht gewünscht wird kann über einen Vorhang beinahe die gesamte Sanitäreinheit verdeckt werden und sorgt somit nicht für Aufmerksamkeit. Modul 01 schließt dabei im eingeklappten Zustand die Lücke zum ehemaligen Eingang von Top 01G. Weiters werden die Einrichtungsgegenstände der Gastseite, wie etwa R-02 und der Couchsessel mitgenutzt.

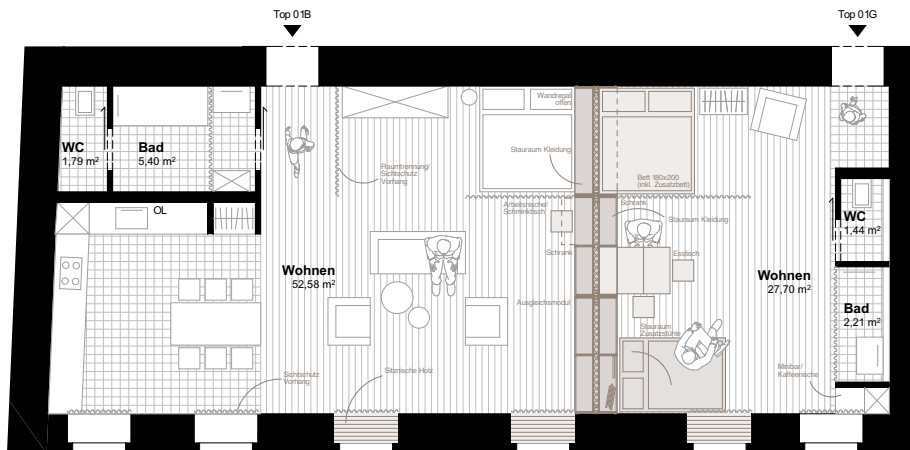
Generell sei hier erwähnt, dass die gezeigten Grundrisse und die Anordnung des Systems in diesen als Vorschlag dienen sollen. In dieser Variante soll es den BewohnerInnen prinzipiell frei gestellt werden wie und wo sie einzelne Module positionieren. Egal ob genutzt oder etwa platzsparend an der zweiten verfügbaren Sanitäreinheit positioniert. Die Möglichkeit die Module auswärtig zu lagern besteht allerdings nicht.

Der Fall, dass zukünftige BewohnerInnen Variante 03 auf Dauer zur Standardkonfiguration erklären sollte aus geschäftlichen Gründen durch Auflagen im vorgefassten Mietvertrag, der bei Einzug mit der *Urbanauts GmbH* eingegangen wird, vermieden werden.

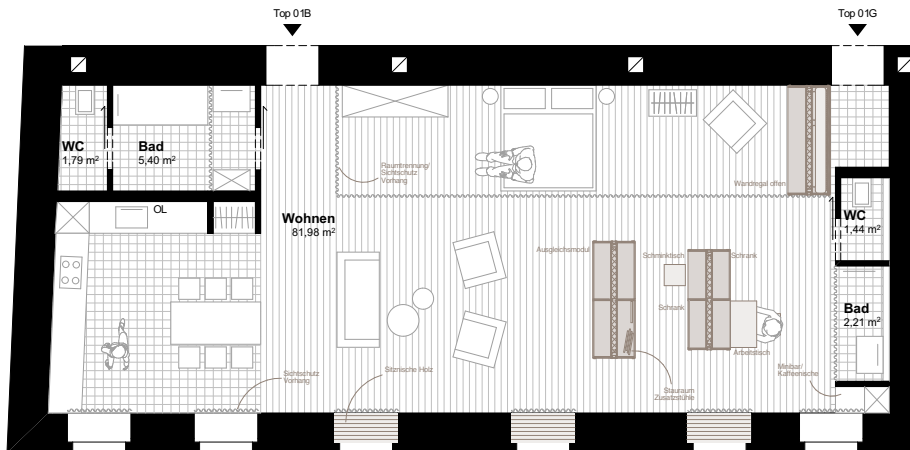
TOP 01B  
68.07m<sup>2</sup>  
TOP 01G  
23.05m<sup>2</sup>



TOP 01B  
59.77m<sup>2</sup>  
TOP 01G  
31.63m<sup>2</sup>



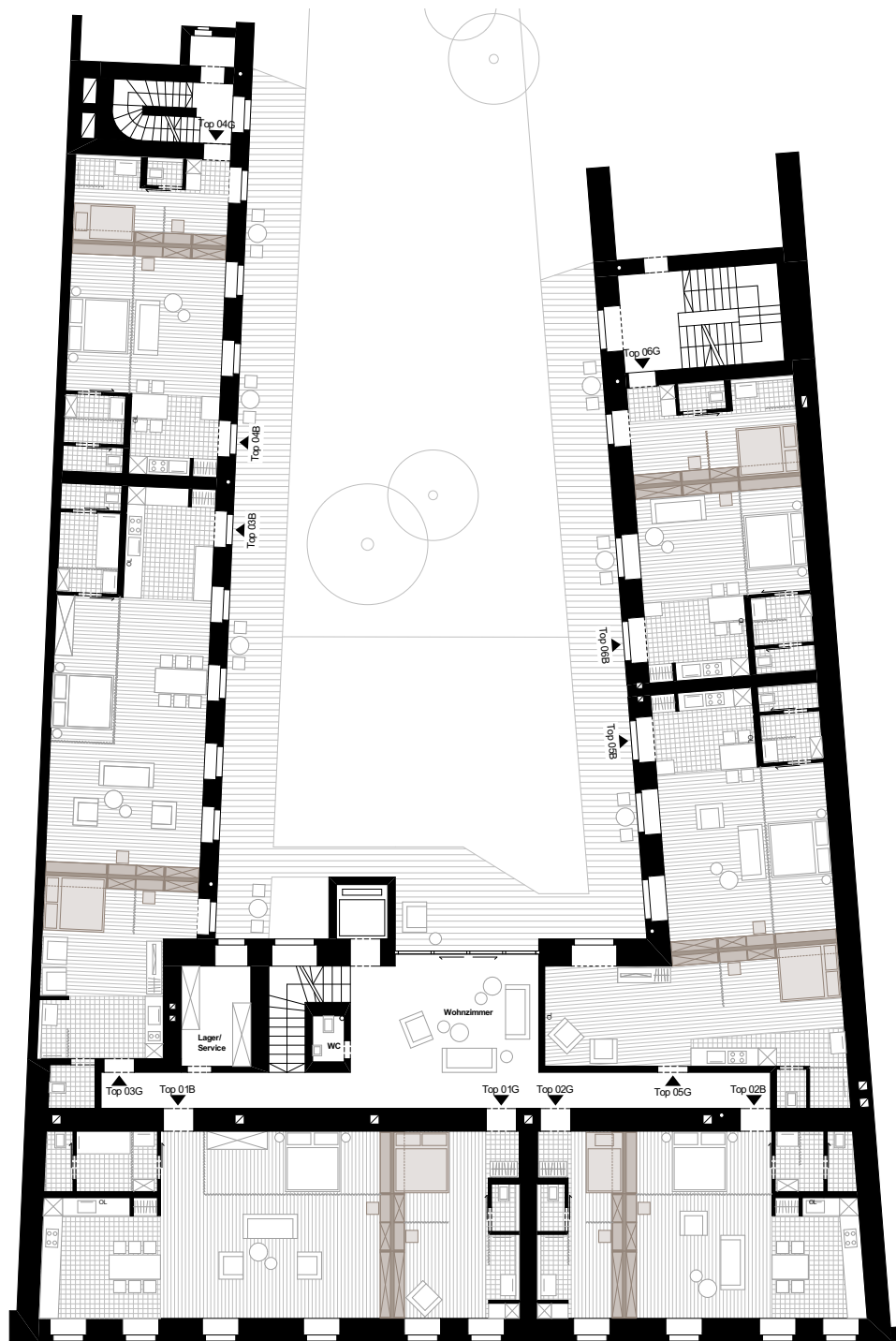
TOP 01B  
92.82m<sup>2</sup>



LINKS OBEN:  
Abb. 105  
Grundriss Top 01  
Wandposition 01

LINKS MITTE:  
Abb. 106  
Grundriss Top 01  
Wandposition 02

LINKS UNTEN:  
Abb. 107  
Grundriss Top 01  
offene Gestaltung



0 2 5 10



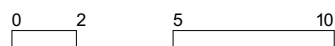
### 05.03.06 Ausformulierung Wandposition 01

Stehen wie hier beispielhaft gezeigt alle verschiebbaren Wände auf Wandposition 01 können die Hotelzimmer der Gäste als Einzel- bzw. Doppelzimmer verwendet werden. Die Räumlichkeiten werden dabei, auch auf Seiten der BewohnerInnen

gänzlich offen gestaltet um den Raum so groß wie möglich erscheinen zu lassen und die Flexibilität in der Umstrukturierung zu fördern. Bei dieser Variante erhalten die BewohnerInnen die größtmögliche Fläche bei geteilter Nutzung.

Abb. 108  
Ausformulierung  
Wandposition 01  
Grundriss OG1





### 05.03.07 Ausformulierung Wandposition 02

Auf Wandposition 02 besteht die Möglichkeit vorige Einzelzimmer als Dreibettzimmer und vorige Doppelzimmer als Vierbettzimmer zu vermieten. Die Erweiterung der Schlafplätze durch das Zusatzbett entspricht im Vergleich zu herkömmlichen

Hotels der Qualität einer ausziehbaren Schlafcouch. Alternativ dazu kann auch nur mehr Raum, nicht aber mehr Schlafplätze in Anspruch genommen werden. Im *Das Extra* wird pro Raum vermietet, nicht aber pro Person.

Abb. 109  
Ausformulierung  
Wandposition 02  
Grundriss OG1

### 05.03.08 Konstruktion und Details

Die Konstruktion des Wandsystems und dessen drei Module wird in dem Baustoff Holz ausgeführt. Die Entscheidung das System mit Vollholzplatten auszuführen wäre aus Qualitätsgründen wünschenswert. In Bezug auf das Ziel das Gesamtgewicht der späteren Konstruktion möglichst gering zu halten um ein reibungsloses Verschieben der Elemente zu ermöglichen lies die Wahl aber schlussendlich auf mit Furnier überzogenen Spanplatten fallen.

Der Grundgedanke der Konstruktion und somit auch der Großteil der technischen Recherche beschäftigte sich mit der Anlehnung an bereits am Markt vorhandenen akustischen und mobilen Trennwänden. Jedes der Module besitzt demnach eine in mittig angeordnete innenliegende Wandkonstruktion. Zusätzlich sollte jedoch diese Konstruktion, im Vergleich zu akustischen Trennwänden, nicht die reine Funktion der Raumtrennung aufweisen, sondern auch mit Funktionen bestückt werden. Deshalb wurden in einem nächsten Schritt normal auf den innenliegenden ‚Wandkern‘ Platten senkrecht an jeder Seite verbaut, sodass ein Rahmen gebildet wird. Jeder Rahmen wird je nach Modul mit seiner Funktion bestückt, vom Klappbett bis hin zu horizontal einlegbaren Regalböden. Die dadurch entstandene Front wird nun teilweise offen gelassen oder mit Platten verkleidet und entweder

als Schublade oder Regal mit Drehtür ausgeführt.

Der Aufbau der innenliegenden Wand gleicht der einer Standard-Leichtbauwand die als Trennwand zwischen Zimmern gleicher Nutzung verbaut wird. Deren Bauteilstärke und Materialität sorgt für den gesetzlich notwendigen Schall- und Brandschutz. Auf dieses Thema soll später noch näher eingegangen werden.

Oben erwähnte Anforderungen als erfüllt angenommen galt es diese Konstruktion beweglich zu gestalten. Mobile akustische Trennwänden werden üblicherweise mittels einer in der Decke verbauten Schiene auf Rollen gelagert und von oben abgehängt. Der Kontakt der Bauteile am Boden dient lediglich der Führung und Stabilität der Konstruktion. Hier werden allerdings keine Lasten auf die Bodenfläche übertragen. Dieses System ermöglicht zwar ein Verstauen und Verschieben der Wand, dies jedoch nur entlang der fix verbauten Deckenschiene. Das hier angestrebte Konzept fordert allerdings ein Verschieben der Module in mehrere Richtungen. Die Lösung für dieses Problem lag darin die Lastabtragung auf den Boden zu übertragen. Umgekehrt zu mobilen Trennwänden dient hier der Anschlusspunkt zur Zimmerdecke nur der vollständigen räumlichen Abtrennung und Stabilisation des jeweiligen Moduls. Für die Lastabtragung und Beweglichkeit sorgen pro Modul vier gelenkig gelagerte Schwerlastrollen, die auf das entsprechende Gewicht ausgelegt wurden und mittels Service-

- 01 Bett  
120/140/160/180x200cm  
inkl. Zusatzbett Z-01  
120/140/160/180x200cm
- 02 Wandregal offen
- 03 Schrank geschlossen
- 04 Arbeitsnische/  
Schminktisch
- 05 Sitzmodul S-02
- 06 Arbeits-/Esstisch  
ausklappbar
- 07 Schubladen  
Stauraum S-02
- 08 Schublade
- 09 Vorhang
- 10 Wandkonstruktion
- 11 Verbindungselement  
Module
- 12 Serviceklappe  
Anschlusspunkt Wand  
Verbindungselement  
Module

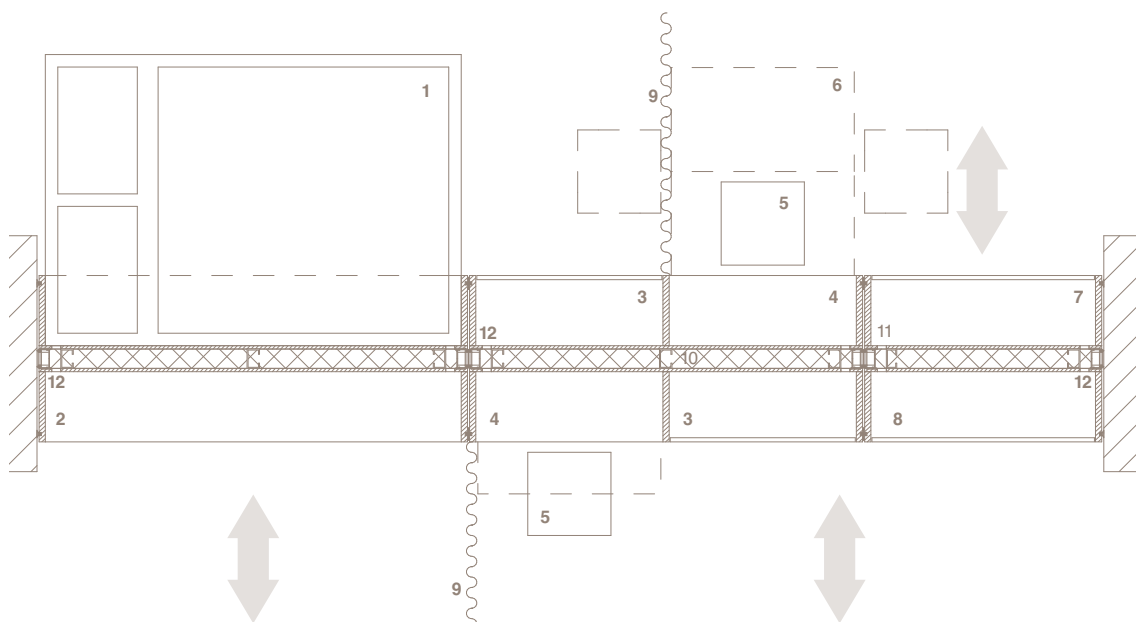
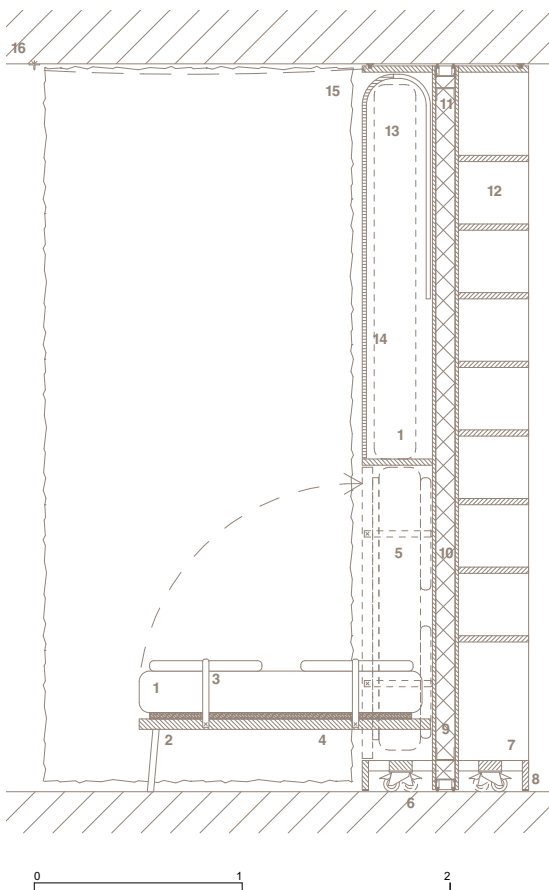
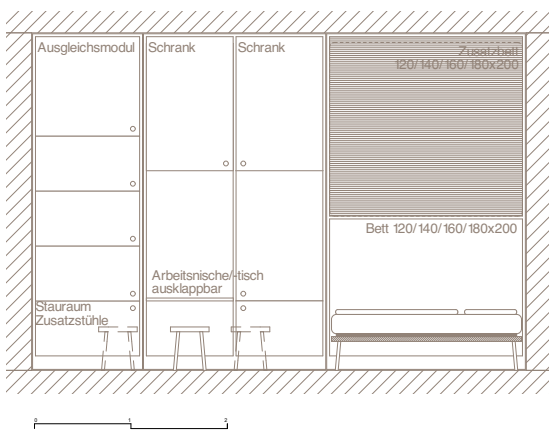
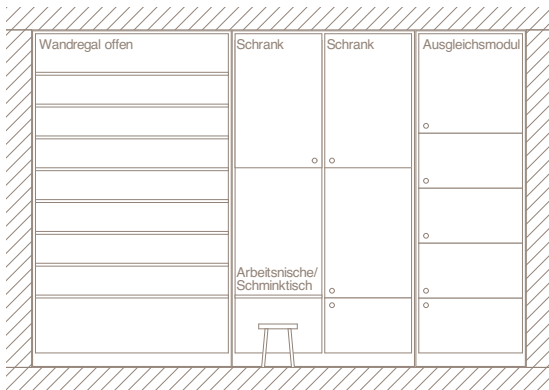


Abb. 110  
Grundriss  
Detail Wandsystem  
Modul 01/02/03



klappe und Feststellmechanismus von BewohnerInnen bedient werden können. So wird es möglich das Modul in alle Richtungen zu bewegen.

Wie lassen sich die drei Hauptmodule aber nun miteinander verbinden um eine abgeschlossenen Wandkonstruktion zu erzeugen, die auch an ihren Anschlusspunkten die notwendigen akustischen Anforderungen entspricht? Zunächst war es wichtig im zusammengeschlossenen Zustand eine durchgehende Dämmebene zu erzeugen. Dies wird durch die mittige Anordnung des Wandkerns erreicht. Der Mechanismus der Kopplung an ein anderes Modul wurde erneut an Anschlüsse akustischer Trennwände angelehnt. Bewehrte Techniken wurden recherchiert und studiert und an das geplante System adaptiert. Zielführend war dabei der Einbau elastischer Doppeldichtungen. Diese werden am jeweiligen Ende des Wandkerns der Module auf Schienen gelagert eingebaut und sorgen mit integrierten Magnetbändern für Formschluss und sichern das Verrutschen der Module untereinander. Über einen Serviceklappe in der Verkleidung des Wandkerns kann bei ‚Andocken‘ eines Moduls an ein anderes Modul per Hand der Mechanismus in das Innere des Wandkerns zurückgespannt werden um die Module erst im idealen Endzustand durch die Magnete aneinander andocken zu lassen. Diese Art der Verbindung der Module untereinander und der Verbindung der Module und den Wänden wird auch bei den Kontaktpunkten zu Boden und Decke verwendet. Somit können bauliche Unebenheiten und Planungsungenauigkeiten in an jeder Seite und Ebene um bis zu 5cm ausgeglichen werden.

Das Wandsystem kann nun zusammengesetzt verschoben werden oder Modul für Modul. Zweites scheint vor allem sinnvoll, wenn sich in dem im Bereich in dem verschoben wird Leuchtkörper an der Decke befinden oder etwa ein Heizkörper oder ähnliches aus der Wand, an der entlang verschoben wird, hervorragt.

Aus Perspektive der Gestaltung und des räumlichen Eindrucks den das System vermitteln sollte lässt sich sagen, dass ein minimalistischer Zugang gewählt wurde. Die Erinnerung an mächtige, aus Holz gebaute Wohnzimmerbauten lässt sich allerdings nicht abstreiten. Zum Teil ist diese Referenz auch gewollt, durch gering dimensionierte Platten stärken, kleinen Schattenfugen und den Verzicht auf hervorstehende Griffe sollte allerdings eine gewisse Leichtigkeit und Zurückhaltung miteinfließen. Öffnen werden die Stauräume über kleine Lächer in den Drehtüren der Kästen. Das

- 01 Klappbett  
120/140/160/180x200cm
- 02 Bettfüße ausklappbar
- 03 Befestigung Bettzeug
- 04 Unterkonstruktion  
Klappbett  
inkl. Lattenrost06
- 05 Klappbett  
eingeklappter Zustand
- 06 Transportrolle  
Schwerlastrolle  
mit Gelenk  
fixierbar  
Anschraubplatte 4x
- 07 Serviceklappe
- 08 Streifenbürsten  
als Schmutzschutz
- 09 Verbindungselement  
Boden
- 10 Wandkonstruktion
- 11 Verbindungselement  
Decke
- 12 Wandregal offen
- 13 Zusatzbett Z-01  
120/140/160/180x200cm
- 14 Rollläden
- 15 Vorhang
- 16 Deckenverankerung  
Vorhang

LINKS OBEN:  
Abb. 111  
Ansicht Wandsystem  
Seite BewohnerInnen

LINKS MITTE:  
Abb. 112  
Ansicht Wandsystem  
Seite Gäste

LINKS UNTEN:  
Abb. 113  
Querschnitt  
Detail Wandsystem  
Modul 01

System sollte als Wand erkennbar sein, die wenn notwendig all ihre Funktionen im Wohnraum verteilt.

In den folgenden Zeilen soll auf jeweils verwendeten Bauteile die in der Konstruktion verbaut wurden nochmal genaer eingegangen werden.

Vorneweg sei erwähnt, dass der notwendige Schallschutz durch Zweischaligkeit der innenliegenden Wandkonstruktion erzielt wird. Durch vergleiche mit bereits am Markt vorhanden Produkten aus dem Sektor mobiler Akustiktrennwände wurden Material und die dazugehörigen Stärken übernommen, adaptiert und mit den rechtlichen Anforderungen der OIB-Richtlinie 5 abgeglichen. In dieser werden in Kapitel 2.3 die Anforderungen an den Luftschallschutz innerhalb von Gebäuden durch die Standard-Schallpegeldifferenz  $D_{nT,W}$  in dB definiert. Dabei wird eine Unterteilung des Schallübertrag zwischen Aufenthaltsräumen und zwischen Hotelzimmern bzw. ob in dem betreffenden Bauteil

Öffnungen bestehen oder nicht unterteilt. Für das angestrebte System wurden die jeweils höchsten Werte der Anforderungen herausgefiltert. Diese liegen bei einer Schallpegeldifferenz von 55dB.<sup>33</sup> Das angewendete System unterschreitet diesen Wert wie gefordert nicht.

Tragendes Element in der Mitte des Wandkerns bildet die Aufständering als Alu-Systembauweise mit stabilen Alu-Strangpress-Profilen die sowohl horizontal als auch vertikal verbaut werden. Alle Stahlteile werden dabei verzinkt. Somit bleibt die gesamte Konstruktion rostfrei.

Die Aufständering wird mit Deckplatten verkleidet. Hier kommen Gütspanplatten oder Brandschutzplatten nach DIN mit 16mm Stärke zur Anwendung (Ausführung auch in 19mm möglich). Die Platten lassen sich problemlos auswechseln und als Oberflächen lassen sich Dekorplatten, HPL-Schichtstoffe, Echtholzurniere, Holzpaneele, Stoffe, Metalle, als auch Akustikperforationen verbauen.

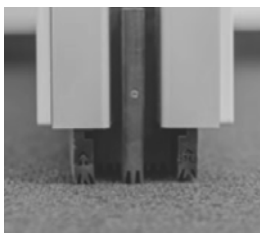
Zur Zentrierung und als Sicherung gegen Verschieben werden in die elastische Doppeldichtung Magnetbänder mit 10mm Stärke eingebaut. Durch diese entsteht ein volumiger Kraft- und Formschluss.

In der Dämmschicht kommen 8mm starke Steinwollplatten zur Anwendung. Eventuell können diese mit zusätzlich hohlraumseitig verlegten Schwerdämmfolien (ca. 3mm stark) ergänzt werden.

Wie erwähnt kommen pro Modul 4 mit Gelenk und Anschraubplatte ausgestatte Transportrolle- bzw. Schwerlastrollen zur Anwendung. Diese können von BewohnerInnen über in der Bodenfläche angeordnete Servicklappen/Ausnehmungen fixiert werden und sorgen somit für die Zentrierung der Module am richtigen Standort und verhindern das Verschieben dieser.

Eine Deckenverankerung in der Decke sorgt für den zweiten Ankerpunkt der Vorhangkonstruktion im Raum. Wahlweise kann diese einklappbar ausgeführt werden um das Verschieben der Module zu gewährleisten. Die Vorhangaufhängung selbst besteht aus einem Seilzug der durch eine Schraubverbindung in der Front des Moduls verankert ist.

Die elastische Doppeldichtungen werden gegen Fußboden und Decke gepresst. Eventuelle Bauunebenheiten in Decken- und Bodenbereich werden



33:  
OIB-Richtlinie 5  
Ausgabe März 2015  
Absatz 2.3

OBEN:  
Abb. 114  
Referenzbild  
Beispielansicht Dekor

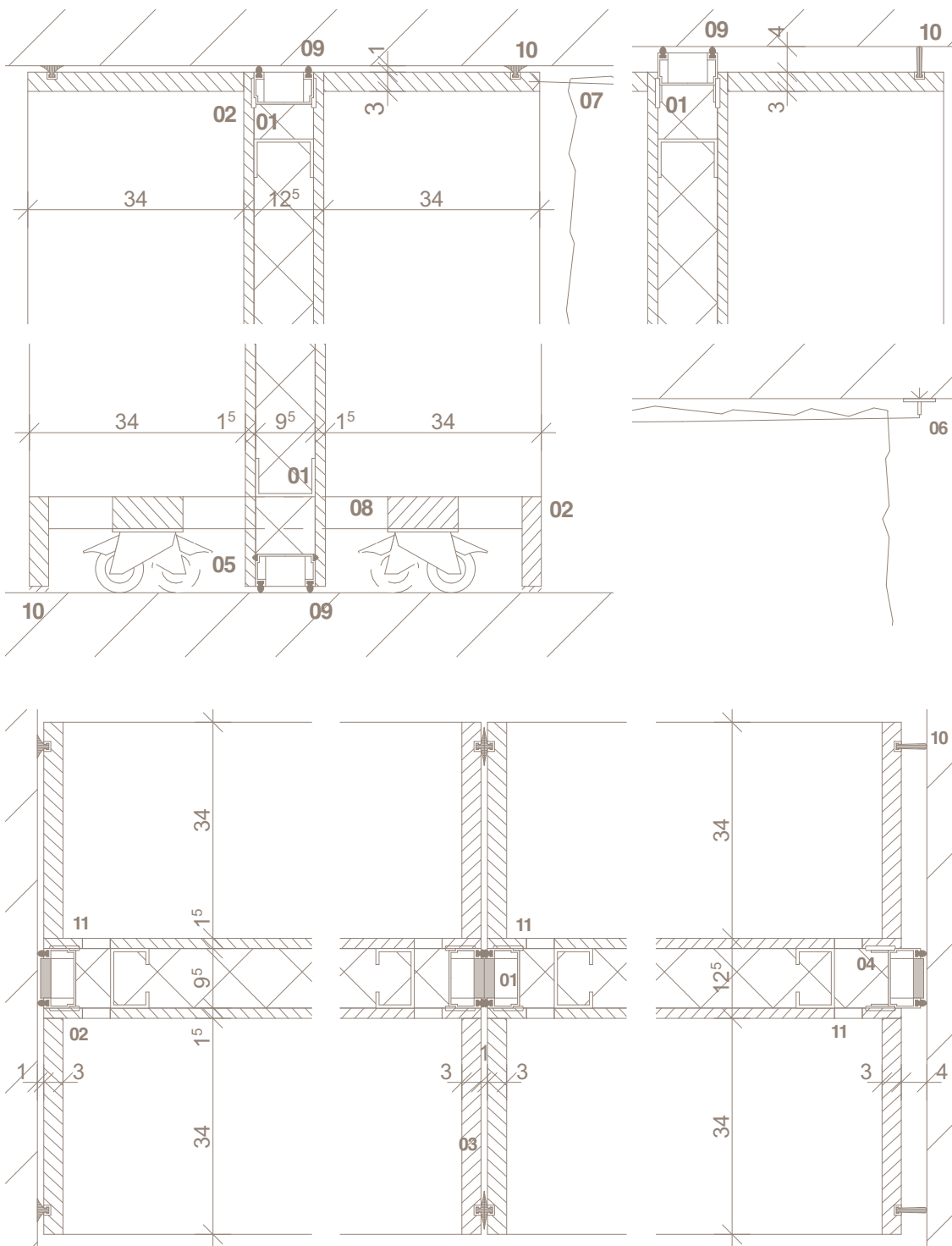
MITTE LINKS:  
Abb. 115  
Elastische  
Doppeldichtungen Boden

MITTE RECHTS:  
Abb. 116  
Elastische  
Doppeldichtungen Decke

UNTEN LINKS:  
Abb. 117  
Referenzbild  
Magnetbänder

UNTEN RECHTS:  
Abb. 118  
Streifenbürsten





- 01 Aufständerung Alu-Systembauweise
- 02 Gutespanplatten/Brand-schutzplatten, 16/19mm
- 03 Magnetbänder, 3x/Modul, 10mm
- 04 Steinwollplatten, 8mm
- 05 Transportrolle/Schwerlastrolle, 4x pro Modul
- 06 Deckenverankerung
- 07 Vorhangaufhängung
- 08 Serviceklappe Transportrollen
- 09 Elastische Doppeldichtungen
- 10 Streifenbürsten, 4-8mm
- 11 Serviceklappe elastische Doppelfugen

**OBEN LINKS:**  
 Abb. 119  
 Detail, Schnitt, M1:10,  
 Wandaufbau  
 Decke niedrig

**OBEN RECHTS:**  
 Abb. 120  
 Detail, Schnitt, M1:10,  
 Wandaufbau  
 Anschluß Decke hoch

**MITTE LINKS:**  
 Abb. 121  
 Detail, Schnitt, M1:10,  
 Wandaufbau  
 Anschluß Boden

**MITTE RECHTS:**  
 Abb. 122  
 Detail, Schnitt, M1:10,  
 Anschluß Vorhang

**UNTEN:**  
 Abb. 123  
 Detail, Grundriss, M1:10,  
 Wandaufbau  
 Anschluß Wand  
 links (Wandstellung eng)  
 rechts (Wandstellung breit)

über eine Federung ausgeglichen. Zusätzlich unterstützen die Dichtungen durch ihre Anpresskraft das Fixieren der Module. Durch die oben erwähnte Serviceklappe können diese von den BewohnerInnen adjustiert werden. Weiters sorgt die Zweischaligkeit für Schallschutz in Fußboden- und Deckenbereich. Hier ist besondere Vorsicht bezüglich der Schallschutzanforderungen geboten. Somit kamen

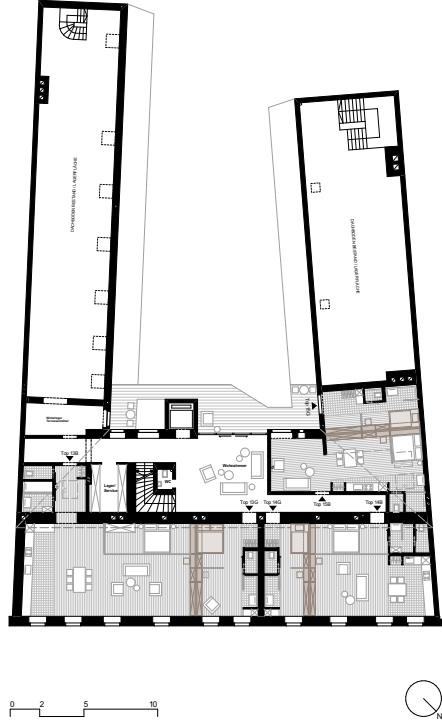
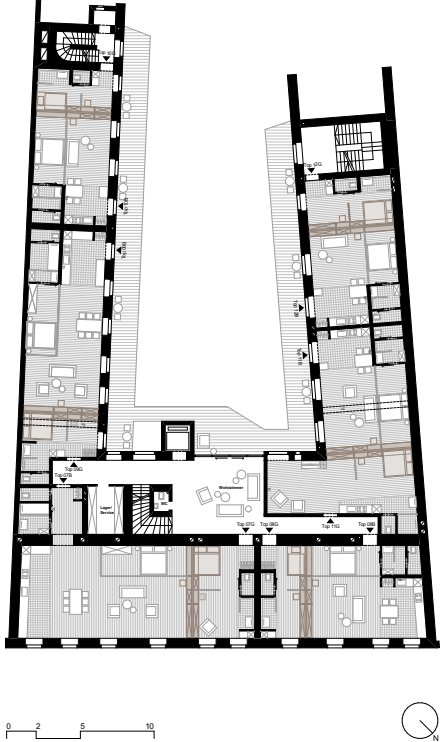
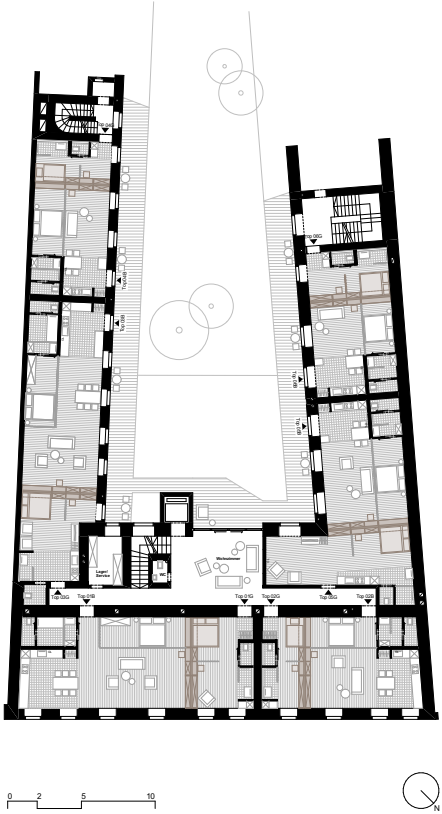
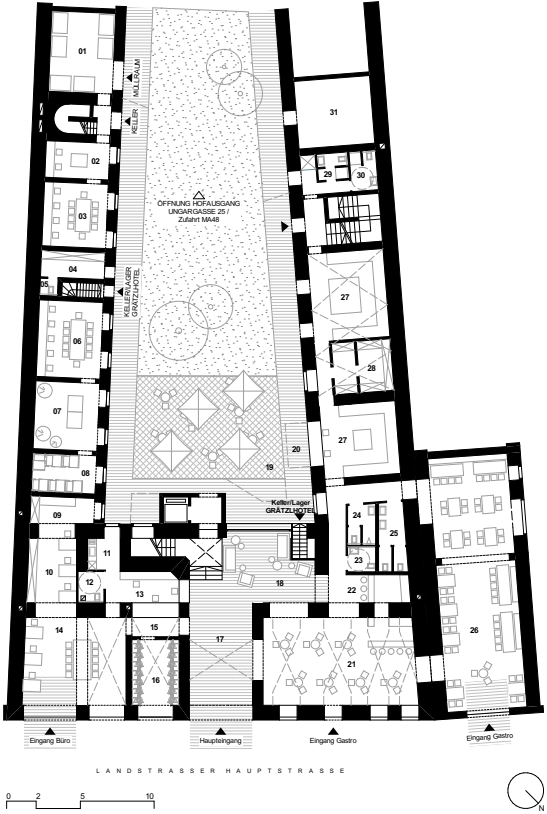
sich hier kamen bewehrte Konstruktion aus akustischen Trennwandsystemen zum Einsatz.

Zu guter letzt sorgen Streifenbürsten als Schmutzschutz und Ausgleichsschicht für Wand- und Deckenunebenheiten. In der verbauten Ausführung kommen Längen von 4-8mm zur Anwendung. Ein Zusammenpressen auf 1mm ist dabei möglich.

**05.03.09 Ausformulierung Grundrisse**

Die Ausformulierung in den Wandpositionen 01 und 02 erfolgt in den oberen Geschossen OG2 und OG3 mit geringen Abweichungen nach dem Vor-

bild in OG1. Im Sinne des Arbeitens im Bestand und der Kostenminimierung in einer angenommenen ersten Bauphase wurden die Lagerräume



**OBEN LINKS:**  
Abb. 124  
Ausformulierung  
Grundriss EG

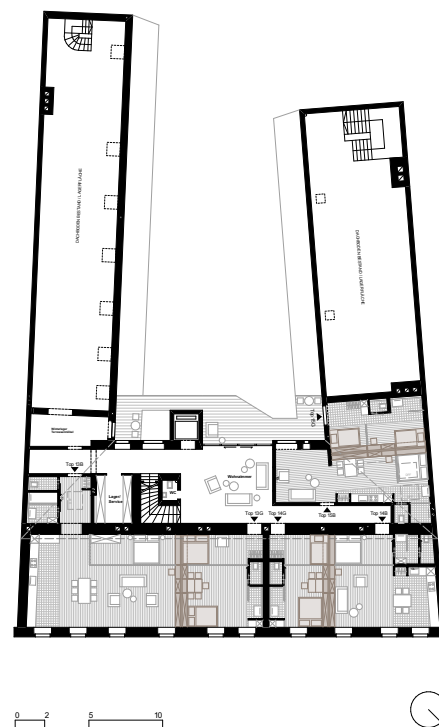
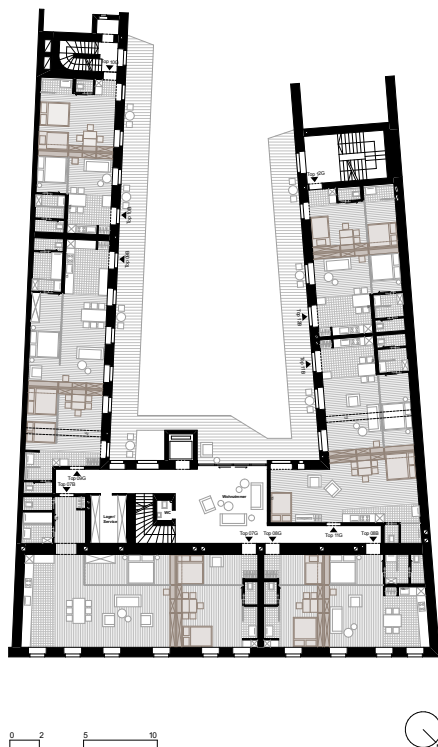
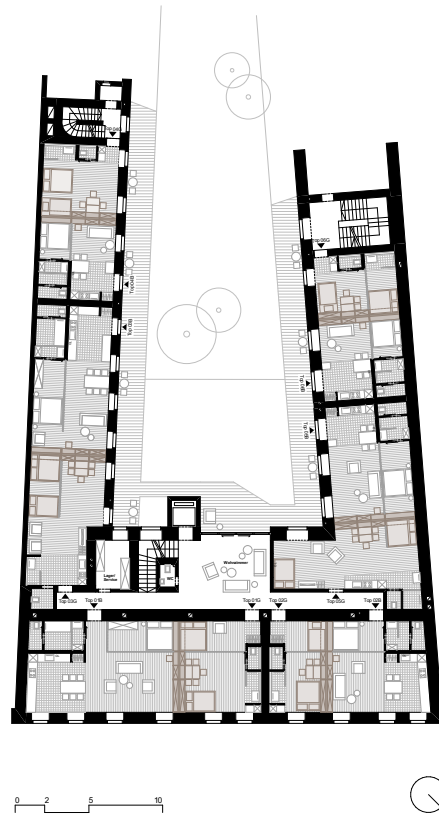
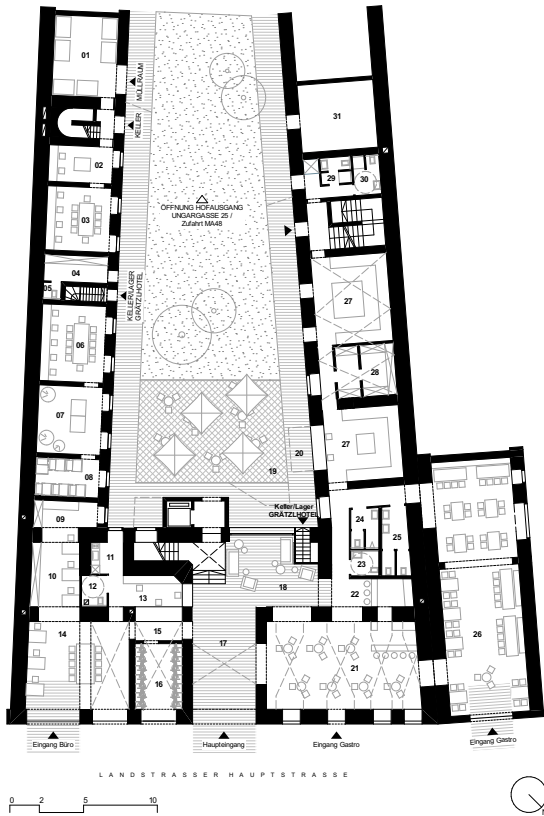
**OBEN RECHTS:**  
Abb. 125  
Ausformulierung  
Wandposition 01  
Grundriss OG1

**UNTEN LINKS:**  
Abb. 126  
Ausformulierung  
Wandposition 01  
Grundriss OG2

**UNTEN RECHTS:**  
Abb. 127  
Ausformulierung  
Wandposition 01  
Grundriss OG3

des jetzigen Dachgeschosses nicht ausgebaut. Sie werden weiterhin als Lager- und Dachbodenraum verwendet, könnten jedoch fast deckungsgleich zu

den Wohnungen in dem zwei darunterliegenden Geschossen ausgebaut werden. Der Laubengang in OG3 wird nur an einer Gebäudfront ausgeführt.



**OBEN LINKS:**  
Abb. 128  
Ausformulierung  
Grundriss EG

**OBEN RECHTS:**  
Abb. 129  
Ausformulierung  
Wandposition 02  
Grundriss OG1

**UNTEN LINKS:**  
Abb. 130  
Ausformulierung  
Wandposition 02  
Grundriss OG2

**UNTEN RECHTS:**  
Abb. 131  
Ausformulierung  
Wandposition 02  
Grundriss OG3



Dieses Kapitel soll nach Vorstellung des verschiebbaren Wandsystems der abgeschlossenen architektonischen Ausformulierung aller Geschoße des *Das Extra* einen Überblick über Ausmaße des Ergebnis geben.

### 05.04.01 Eckdaten

Gesamt wurden durch die beschriebenen Umbaumaßnahmen 15 Raumeinheiten geschaffen. Dies entspricht 15 Hotelzimmern auf Gästeseite und 15 Wohnungen auf BewohnerInnenseite. Somit entspricht dies exakt den gewünschten Anforderungen an einen neuen Standort aus der Sicht des

**„Für uns wirtschaftlich sinnvoll wären jeweils 15 Zimmer pro Standort.“**

Theresia Kohlmayr

Teams des *Grätzlhotel*. Dadurch wird Wohnraum für ca. 30 BewohnerInnen geschaffen. Dies unter der Annahme, dass durchschnittlich jeweils zwei Personen eine Wohnung besetzen. Möglich ist aber durchaus, dass die kleineren Wohnungen lediglich als Single-Wohnungen genutzt werden,

im Gegenzug dazu aber größere Wohnungen von Pärchen mit Kleinkindern die noch kein eigenes Zimmer benötigen. Für beide Fälle bieten sich die offen gestalteten Grundrisse ohne Raumtrennung zwischen Wohn- und Schalfnutzung an.

Durch die jeweils zwei möglichen Wandpositionen des Wandsystems in den Grundrissen ergibt sich eine Zahl für die maximale und eine minimale Belegung des Betriebs mit Gästen. Bei der BesucherInnenzahl für die Gastbereiche wurde die Anzahl der Sitzplätze zur Berechnung herangezogen. Arbeitsplätze werden sowohl in der Gastronomie, im Hotelbetrieb selbst geschaffen. Zusätzlich wird Raum für externe ArbeiterInnen im Erdgeschoß angeboten. Die Vermietung des Raums kann nach Absprache bis zu mehreren Monaten möglich sein. Durch alle oben beschriebenen Beteiligten die sich zum selben Zeitpunkt im *Das Extra* aufhalten könnten ergibt sich eine minimale und maximale Gesamtbelegung.

Punkto Fahrradabstellplätze wurde die Wiener Bauordnung beachtet und 28 Plätze Nahe des Eingangs im Gebäudeinneren geschaffen, während die restlichen 7 Plätze im Außenraum vor dem Gebäude angeordnet wurden.<sup>34</sup> Dabei dienen 26 Plätze der Wohnnutzung und 9 Plätze der Arbeitsnutzung im Gebäude. Die Berechnung dieser Zahlen wird im nächsten Abschnitt genauer erklärt.

34: [www.wien.gv.at/verkehr/radfahren/mobil/abstellanlagen.html](http://www.wien.gv.at/verkehr/radfahren/mobil/abstellanlagen.html)



### 05.04.02 Flächenaufstellung

Das kleinste Hotelzimmer des Projekts misst 12,5m<sup>2</sup> (bei 23m<sup>2</sup> auf BewohnerInnenseite). Das Größte Hotelzimmer in Wandposition 02 misst 43,82m<sup>2</sup> (bei 43,41m<sup>2</sup> auf BewohnerInnenseite). Im Vergleich besitzt das aktuell kleinste Zimmer der Grätzlhotelsuiten 20m<sup>2</sup> und das größte 50m<sup>2</sup>.

Die gesamte Wohnnutzfläche inklusive der Gästebereiche der Raumeinheiten beläuft sich auf 1091,61m<sup>2</sup>. Die Wohnnutzfläche für alle Be-

wohnerInnenbereiche in deren größten Varianten in Wandposition 01 beträgt 775,74m<sup>2</sup>. Zweitere wurde zur Berechnung der Fahrradabstellplätze herangezogen. Demnach soll 1 Fahrradabstellplatz pro 30m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zur Verfügung gestellt werden. Des Weiteren gilt es durch die gemischte Nutzung 0,3 Fahrradabstellplätze pro Arbeitsplatz zu schaffen.<sup>34</sup>

Folgend eine Flächenaufstellung aller entstandener Raumeinheiten und deren Bereiche aller Geschosse des *Das Extra* aufgelistet.

#### TOP 01 – 91.30m<sup>2</sup>

|          |                             |
|----------|-----------------------------|
| TOP 01B1 | 68.07m <sup>2</sup>         |
| TOP 01G1 | 23.05m <sup>2</sup> DZ      |
| TOP 01B2 | 59.77m <sup>2</sup>         |
| TOP 01G2 | 31.63m <sup>2</sup> DZ PLUS |

#### TOP 06 – 49.12m<sup>2</sup>

|          |                             |
|----------|-----------------------------|
| TOP 06B1 | 33.00m <sup>2</sup>         |
| TOP 06G1 | 16.12m <sup>2</sup> EZ      |
| TOP 06B2 | 27.91m <sup>2</sup>         |
| TOP 06G2 | 21.21m <sup>2</sup> EZ PLUS |

#### TOP 11 – 87.23m<sup>2</sup>

|          |                             |
|----------|-----------------------------|
| TOP 07B1 | 45.81m <sup>2</sup>         |
| TOP 07G1 | 41.42m <sup>2</sup> DZ      |
| TOP 07B2 | 43.41m <sup>2</sup>         |
| TOP 07G2 | 43.82m <sup>2</sup> DZ PLUS |

#### TOP 02 – 59.60m<sup>2</sup>

|          |                             |
|----------|-----------------------------|
| TOP 02B1 | 44.80m <sup>2</sup>         |
| TOP 02G1 | 14.08m <sup>2</sup> EZ      |
| TOP 02B2 | 38.78m <sup>2</sup>         |
| TOP 02G2 | 20.82m <sup>2</sup> EZ PLUS |

#### TOP 07 – 108.98m<sup>2</sup>

|          |                             |
|----------|-----------------------------|
| TOP 07B1 | 85.55m <sup>2</sup>         |
| TOP 07G1 | 23.43m <sup>2</sup> DZ      |
| TOP 07B2 | 78.12m <sup>2</sup>         |
| TOP 07G2 | 30.86m <sup>2</sup> DZ PLUS |

#### TOP 12 – 52.83m<sup>2</sup>

|          |                             |
|----------|-----------------------------|
| TOP 07B1 | 35.43m <sup>2</sup>         |
| TOP 07G1 | 17.40m <sup>2</sup> EZ      |
| TOP 07B2 | 30.06m <sup>2</sup>         |
| TOP 07G2 | 22.77m <sup>2</sup> EZ PLUS |

#### TOP 03 – 90.31m<sup>2</sup>

|          |                             |
|----------|-----------------------------|
| TOP 03B1 | 62.88m <sup>2</sup>         |
| TOP 03G1 | 27.43m <sup>2</sup> DZ      |
| TOP 03B2 | 48.26m <sup>2</sup>         |
| TOP 03G2 | 42.05m <sup>2</sup> DZ PLUS |

#### TOP 08 – 62.98m<sup>2</sup>

|          |                             |
|----------|-----------------------------|
| TOP 07B1 | 46.67m <sup>2</sup>         |
| TOP 07G1 | 16.31m <sup>2</sup> EZ      |
| TOP 07B2 | 40.51m <sup>2</sup>         |
| TOP 07G2 | 22.47m <sup>2</sup> EZ PLUS |

#### TOP 13 – 108.98m<sup>2</sup>

|          |                             |
|----------|-----------------------------|
| TOP 07B1 | 85.55m <sup>2</sup>         |
| TOP 07G1 | 23.43m <sup>2</sup> DZ      |
| TOP 07B2 | 77.12m <sup>2</sup>         |
| TOP 07G2 | 31.86m <sup>2</sup> DZ PLUS |

#### TOP 04 – 48.69m<sup>2</sup>

|          |                             |
|----------|-----------------------------|
| TOP 04B1 | 36.12m <sup>2</sup>         |
| TOP 04G1 | 12.57m <sup>2</sup> EZ      |
| TOP 04B2 | 25.79m <sup>2</sup>         |
| TOP 04G2 | 22.90m <sup>2</sup> EZ PLUS |

#### TOP 09 – 77.93m<sup>2</sup>

|          |                             |
|----------|-----------------------------|
| TOP 07B1 | 60.82m <sup>2</sup>         |
| TOP 07G1 | 17.11m <sup>2</sup> DZ      |
| TOP 07B2 | 49.02m <sup>2</sup>         |
| TOP 07G2 | 28.91m <sup>2</sup> DZ PLUS |

#### TOP 14 – 64.88m<sup>2</sup>

|          |                             |
|----------|-----------------------------|
| TOP 07B1 | 48.57m <sup>2</sup>         |
| TOP 07G1 | 16.31m <sup>2</sup> EZ      |
| TOP 07B2 | 42.41m <sup>2</sup>         |
| TOP 07G2 | 22.47m <sup>2</sup> EZ PLUS |

#### TOP 05 – 82.68m<sup>2</sup>

|          |                             |
|----------|-----------------------------|
| TOP 05B1 | 44.58m <sup>2</sup>         |
| TOP 05G1 | 38.10m <sup>2</sup> DZ      |
| TOP 05B2 | 40.57m <sup>2</sup>         |
| TOP 05G2 | 42.07m <sup>2</sup> DZ PLUS |

#### TOP 10 – 48.79m<sup>2</sup>

|          |                             |
|----------|-----------------------------|
| TOP 07B1 | 36.49m <sup>2</sup>         |
| TOP 07G1 | 12.30m <sup>2</sup> EZ      |
| TOP 07B2 | 25.57m <sup>2</sup>         |
| TOP 07G2 | 23.22m <sup>2</sup> EZ PLUS |

#### TOP 15 – 57.31m<sup>2</sup>

|          |                        |
|----------|------------------------|
| TOP 07B1 | 41.40m <sup>2</sup>    |
| TOP 07G1 | 15.91m <sup>2</sup> EZ |
| TOP 07B2 | 37.72m <sup>2</sup>    |
| TOP 07G2 | 19.59m <sup>2</sup> DZ |

B BewohnerIn  
G Gast  
EZ Einzelzimmer  
EZ plus Einzelzimmer mit Möglichkeit zum Dreibettzimmer  
DZ Doppelzimmer  
DZplus Doppelzimmer mit Möglichkeit zum Vierbettzimmer

34: [www.wien.gv.at/verkehr/radfahren/mobil/abstellanlagen.html](http://www.wien.gv.at/verkehr/radfahren/mobil/abstellanlagen.html)

Abb. 133  
Flächenaufstellung  
Raumeinheiten

### 05.04.02 Verwaltung und Rechenbeispiel

Wie wird aber nun der angestrebte Zuverdienst der BewohnerInnen vor dem Gesetz gehandhabt?

Die Antwort auf diese Frage obliegt schlußendlich als Betreiber des *Das Extra* der *Urbanauts GmbH*. Grob umrissen ließen sich aber nach Gesprächen mit der Geschäftsführerin Theresia Kohlmayr folgende mögliche erste Schritte evaluieren wie eine spätere Verwaltung mit BewohnerInnen als VermieterInnen funktionieren könnte.

Alle Personen die als BewohnerInnen in *Das Extra* einziehen und durch Vermietung eines Teils ihrer Wohnung Einkommen erzielen fallen laut § 6, Abs. 1/Z 27 UStG 94 in die Kleinunternehmer-Regelung.<sup>35</sup> Dieser besagt, dass die eingenommenen Beträge steuerfrei sind sofern der Jahresumsatz einen Betrag von 30.000€ nicht überschreitet. Die Einnahmen werden als ‚Vermietung einer Wohnung‘ deklariert. (Der Mehrwertsteuersatz für Logis in Österreich beträgt aktuell 13%.<sup>36</sup>)

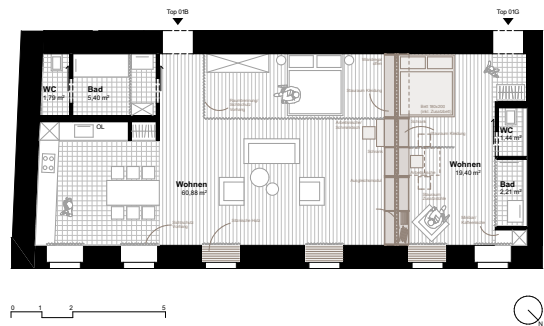
Weiters ist als Privatperson ein Vermieten von Räumlichkeiten kein Gewerbeschein notwendig. Dies unter den Auflagen, dass keine weiteren haushaltsfremden Personen beschäftigt werden oder etwa zusätzliche Dienstleistungen wie das Anbieten von Mahlzeiten durchgeführt werden.<sup>37</sup>

Um eine gewisse Vergleichbarkeit der Preise für die Vermietung beizubehalten könnte die *Urbanauts GmbH* eine Art Preisspanne vorlegen in der sich der Mietpreis abhängig von der vermieteten Fläche befinden. Darin miteinberechnet ist unter anderem die in Wien 3,2% des Nettologisbetrags abzuführende Ortstaxe.<sup>36</sup> Die BewohnerInnen verpflichten sich mit der Unterzeichnung des Mietvertrags zur Einhaltung der Preisspanne und die damit zusammenhängende Preisgestaltung.

Konkret könnte dies wie in diesem Beispiel veranschaulicht folgendermaßen umgesetzt werden:

Ein junges Pärchen, einerseits durch studentische Tätigkeiten noch kein Einkommen und Freiberufler, bewohnen als Bewohner und Bewohnerin Top 01 im ersten Obergeschoß des *Das Extra*. Sie entscheiden sich für das kommende Monat 68,07m<sup>2</sup> ihrer Wohnung für sich selbst in Anspruch zu nehmen und 23,05m<sup>2</sup> an Gäste zu vermieten. Die Gasteinheit kann hier als Doppelzimmer vermietet werden, prinzipiell wird der Preis aber immer per Zimmer und nicht per Person berechnet. Die aktuelle Aufteilung an Quadratmetern ergibt sich durch die Stellung des Wandsystems auf Position 01.

Für die Berechnung des Preises für das Zimmer Top 01G01 werden als Vergleich die aktuellen Zimmerpreise der Grätzlhotelsuiten am nahegelegenen Standort Belvedere herangezogen. Eine 25m<sup>2</sup> große Suite kostet demnach 99€/Nacht.<sup>38</sup> Die Preise variieren je nach Wochentag, Ermäßigungen und der Dauer des Aufenthalts. Hier wurde bei oben erwähnten Preis ein Mittelwert angenommen.



Bei einer angenommenen Auslastung von 73% (aktueller Vergleichswert Grätzlhotelsuiten Standort Belvedere<sup>39</sup>) ergibt sich dabei ein monatlicher Umsatz von 2168,1€. Im Falle des jungen Pärchens wird nun angenommen, dass diese für diesen Monat einen Großteil der Arbeit und Gästebetreuung dem Team des *Das Extra* überlassen. Umgerechnet heisst das in unserem Fall, dass ca. 30% des Umsatzes dem Pärchen zugerechnet werden kann und die restlichen 70% an den Betrieb gehen. 30% Umsatzbeteiligung entspricht 650,43€ pro Monat. Eine beachtliche Summe, wenn man bedenkt, dass dies bereits bei so gering angenommenen Aufwand einen sehr großen Teil der Miete des Pärchens abdecken wird.

In einer weiteren Annahme soll der Vergleich zu einer herkömmlichen Wohnung mit ähnlicher Lage und vergleichbarer Größe gezogen werden. Durchschnittlich werden für solche Objekte auf diversen Immobilienplattformen aktuell 900€/Monat verlangt.

Aufgerechnet bedeutet das, bei Annahme von 900€/Monat an zu zahlender Miete für Top 01, dass die beiden für eine rund 70m<sup>2</sup> Wohnung im Zentrum des dritten Bezirks mit einer optimalen Anbindung direkt am Rochusmarkt 249,57€ ausgeben müssen. Das entspricht pro Person einem Betrag von 124,8€. An dieser Stelle sei bemerkt, dass für sämtliche Zahlen in diesem Rechenbeispiel jeweils die ungünstigsten Werte verwendet wurden.

Dies soll als abschließendes Beispiel dienen um zu veranschaulichen wie durch *Das Extra* Wohnraum in der Stadt wieder leistbar gemacht werden kann.

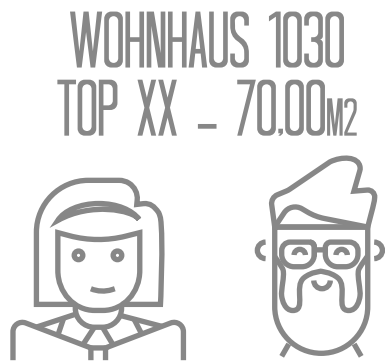
35: [www.jusline.at/gesetz/ustg/paragraf/6](http://www.jusline.at/gesetz/ustg/paragraf/6)

36: [www.wko.at/branchen/w/tourismus-freizeitwirtschaft/hotellerie/Aktuelle-Ortstaxe-Wien.html](http://www.wko.at/branchen/w/tourismus-freizeitwirtschaft/hotellerie/Aktuelle-Ortstaxe-Wien.html)

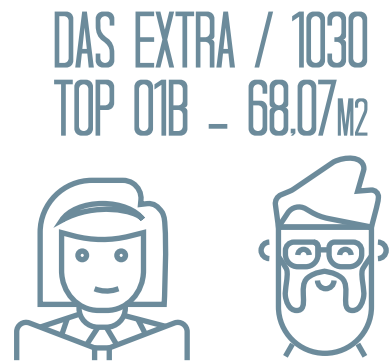
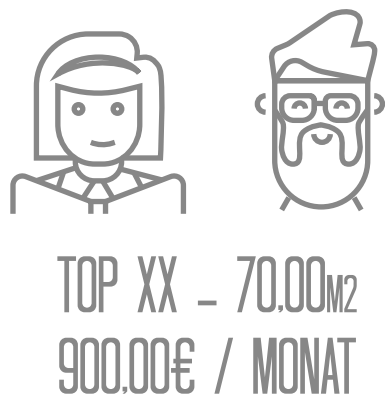
37: [www.help.gv.at/Portal.Node/hipd/public/content/296/Seite.2960406.html](http://www.help.gv.at/Portal.Node/hipd/public/content/296/Seite.2960406.html)

38: [www.graetzlhotel.com](http://www.graetzlhotel.com)

39: Information GF Grätzlhotel Theresia Kohlmayr



keine Untervermietung

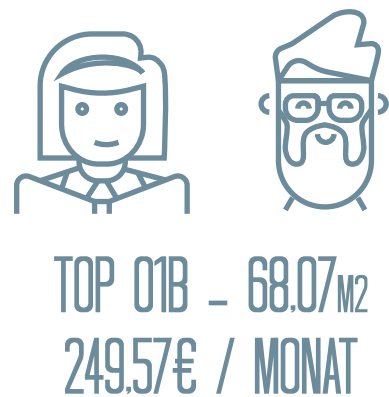


73% Auslastung



TOP 01G - 23.05M<sup>2</sup>  
99€ / NACHT / ZIMMER

2168,1€ Umsatz / Monat  
30% Eigenleistung



LINKS:  
Abb. 135  
Rechenbeispiel  
Standardwohnung

RECHTS:  
Abb. 136  
Rechenbeispiel  
Top 01 Das Extra

Abschließend sollen in diesem Kapitel Fragen geklärt werden, die in Bezug auf das in dieser Arbeit vorgestellte Konzept auftreten könnten. Auf diese Art und Weise werden die wichtigsten Eckpunkte und Hintergedanken des Konzepts nochmals zusammengefasst.

***Worin besteht der Vorteil einer verschiebbaren Wand? Könnte nicht theoretisch einfach ein durch eine fixe Wand abgetrenntes Zimmer auf dieselbe Art und Weise vermietet werden?***

Die Vermietung könnte auch mit der einer fixen Wand zwischen den Einheiten erfolgen. Jedoch besteht der wesentliche Vorteil der verschiebbaren Wand darin verschiedene Varianten anbieten zu können. Durch die unterschiedliche Anzahl an Quadratmeter lässt sich im Vergleich zu einer fixen Wand der Preis zu dem das Zimmer vermietet wird nach oben und unten hin verändern und somit auch das dadurch erzielte Einkommen steuern. Somit entsteht ein direktes Verhältnis zwischen der Größe des Wohnraums und der Miete das sich Tag für Tag, Woche für Woche oder Monat für Monat steuern lässt.

Des Weiteren kann im Falle einer Nicht-Vermietung der übrig gebliebene Raum besser genutzt werden. Es bleibt dabei nicht nur eine Art ‚Gästezimmer‘ mit dazugehörigem Mobiliar übrig. Das zusätzliche Zimmer kann sozusagen komplett auf-

gelöst werden und der neu entstandene Raum neu organisiert werden.

***Bei alleiniger Nutzung der Raumeinheit durch die BewohnerInnen bleibt eine der beiden sanitären Einheiten ungenutzt. Wird hier nicht unnötig Platz verschwendet?***

Grundsätzlich wurde in der Planung versucht die sanitären Einheiten auf Gästeseite so minimalistisch wie möglich zu konzipieren um möglichst wenig Raum zu verlieren. Im Großteil aller Wohnung entstand dadurch nur eine Art ‚Sanitärstreifen‘ mit max. 1m Breite. WC, Dusche und Waschbecken finden somit auf nur wenigen Quadratmeter Platz und können nicht als herkömmliches abgeschlossenes Badezimmer gesehen werden. Zusätzlich lässt sich die gesamte Sanitärzeile im nichtverwendeten Zustand mit einem Vorhang als Sichtschutz verkleiden.

Die zugehörigen kleinen Küchenzeilen und Minibarmodule bieten sich als Tee- oder Kaffeeküche für den dazugewonnen Bereich an und können mitgenutzt werden.

***Wäre es für das Grätzlhotel nicht gewinnbringender und mit weniger Aufwand verbunden einen reinen Hotelbetrieb ohne ständige BewohnerInnen zu betreiben?***

Prinzipiell hat das Team rund um das Grätzlhotel

sich zum Ziel gemacht Gästen die besondere Möglichkeit zu bieten Wien als Wiener oder Wienerin zu entdecken. Dieser Grundgedanke lebt von dem Austausch und dem Wohnen unter einem Dach mit EinwohnerInnen der Stadt. Ein reiner Hotelbetrieb kommt dabei nicht in Frage.

Weiters stellen die BewohnerInnen des Hauses für den Betrieb eine Art Arbeitskraft dar, die dabei unterstützt den Betrieb am Laufen zu halten. Im Idealfall greift das Team des *Grätzlhotels* nur unterstützend ein und beteiligt sich durch die zur Verfügungstellung der Räumlichkeiten und von Materialien am Gewinn.

Einnahmen für den Betrieb werden unter anderem nicht nur wie bei einem Standardhotel üblich über Vermietung von Zimmern erzielt, sondern in diesem Fall auch über Mietverträge mit DauermieterInnen, in diesem Fall die BewohnerInnen des *Das Extra*. Der Vorteil darin besteht in einem stetigen und gesicherten Einkommen durch die Mietverträge. Auslastungsprobleme bestehen dadurch nicht.

***Was passiert wenn alle Aufgaben als BewohnerIn an das Team des Das Extra abgegeben werden?***

Prinzipiell soll durch Vorgaben im Mietvertrag mit den BewohnerInnen auf gesetzlicher Basis geregelt werden, dass sie sich dazu verpflichten nicht dauerhaft die gesamte Wohnung für sich in Anspruch

zu nehmen, sondern stets einen Teil zur Vermietung freizugeben. Alle Aufgaben gänzlich abzugeben ist nicht möglich. Die BewohnerInnen können sich in verschiedenen Varianten entscheiden wieviel sie zum Aufenthalt der Gäste beitragen möchten. Je nach Aufwand gestaltet sich dann die Höhe der Beteiligung am Umsatz. Klassische Aufgaben wären beispielsweise Zimmerservice, Reinigung, Schlüsselübergabe, Informationsstelle für diverse Infos, etc. Es wird angenommen, dass die Benutzergruppe die Interesse hat unter den oben beschriebenen Bedingungen in *Das Extra* einzuziehen von sich aus versucht die Möglichkeit zu nutzen und durch den Zusatzverdienst die eigene Miete möglichst gering zu halten.

***Worin besteht der Unterschied zu Airbnb oder einem normalen Hotelzimmer?***

Der größte Unterschied zu Airbnb liegt wohl darin, dass Gast und BewohnerInnen keinen gemeinsamen Bereich teilen. Die Räumlichkeiten der Gäste sind komplett unabhängig. Trotzdem genießen sie im Unterschied zu einem normalen Hotelzimmer die Annehmlichkeiten des Kontakts zu einer Ansprechperson vor Ort nur eine Wohnungstür weiter.

Wie schon die Grätzlhotelsuiten kann auch *Das Extra* als legale Alternative zu Airbnb verstanden werden.



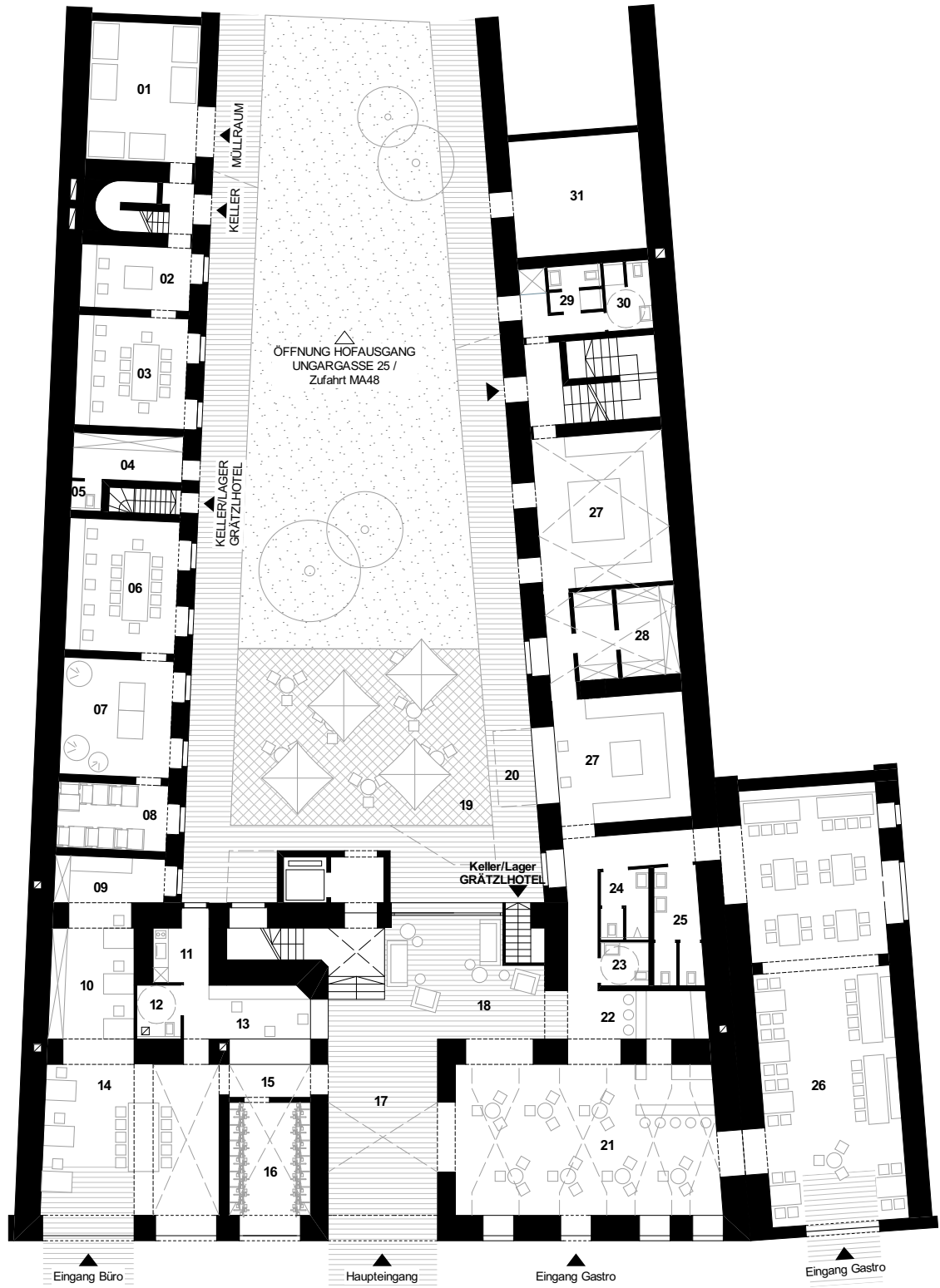


Abb. 137  
Ausformulierung  
Grundriss EG

LANDSTRASSER HAUPTSTRASSE

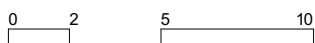




Abb. 138  
Ausformulierung  
Wandposition 01  
Grundriss OG1

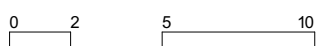
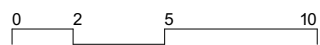
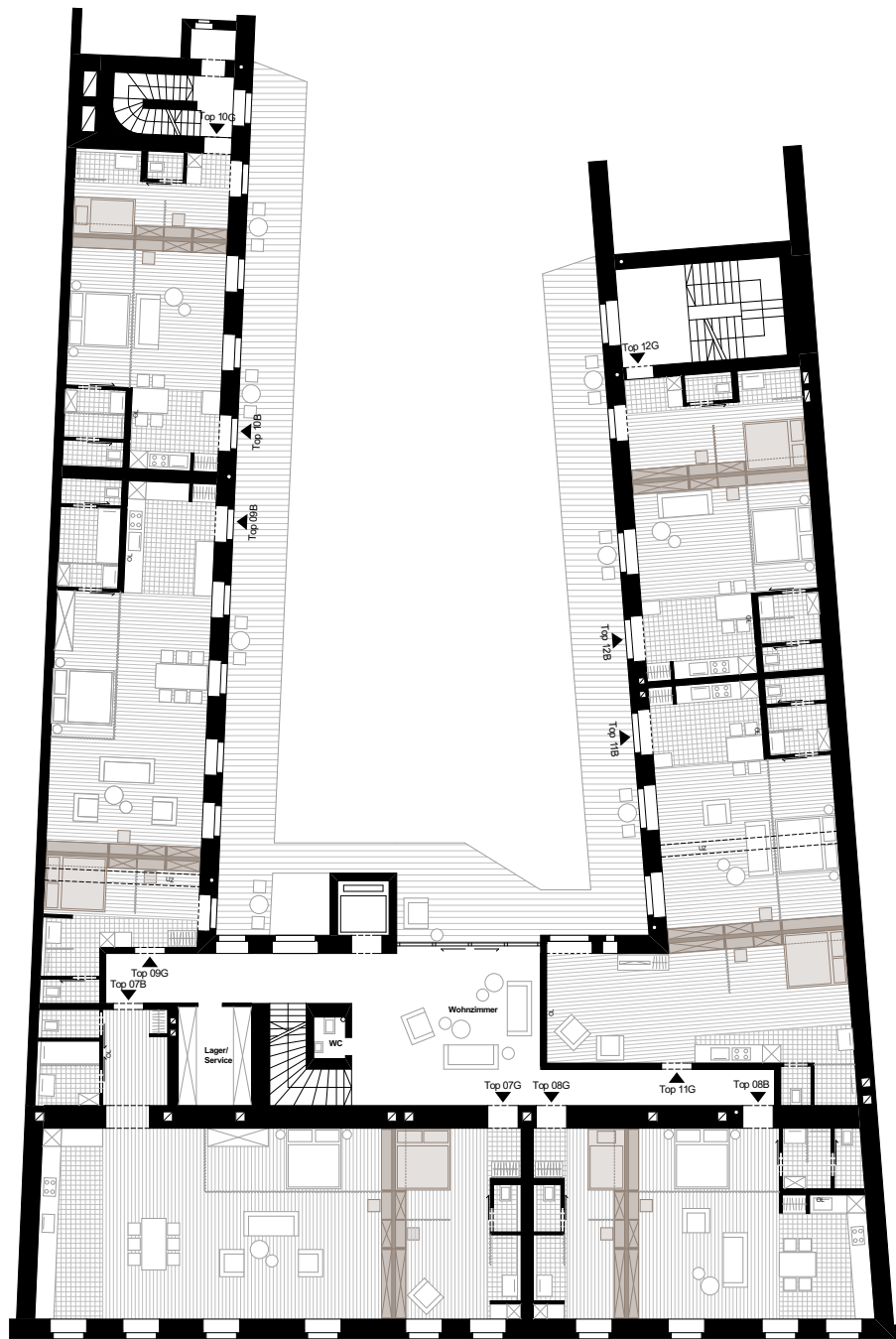


Abb. 139  
Ausformulierung  
Wandposition 01  
Grundriss OG2



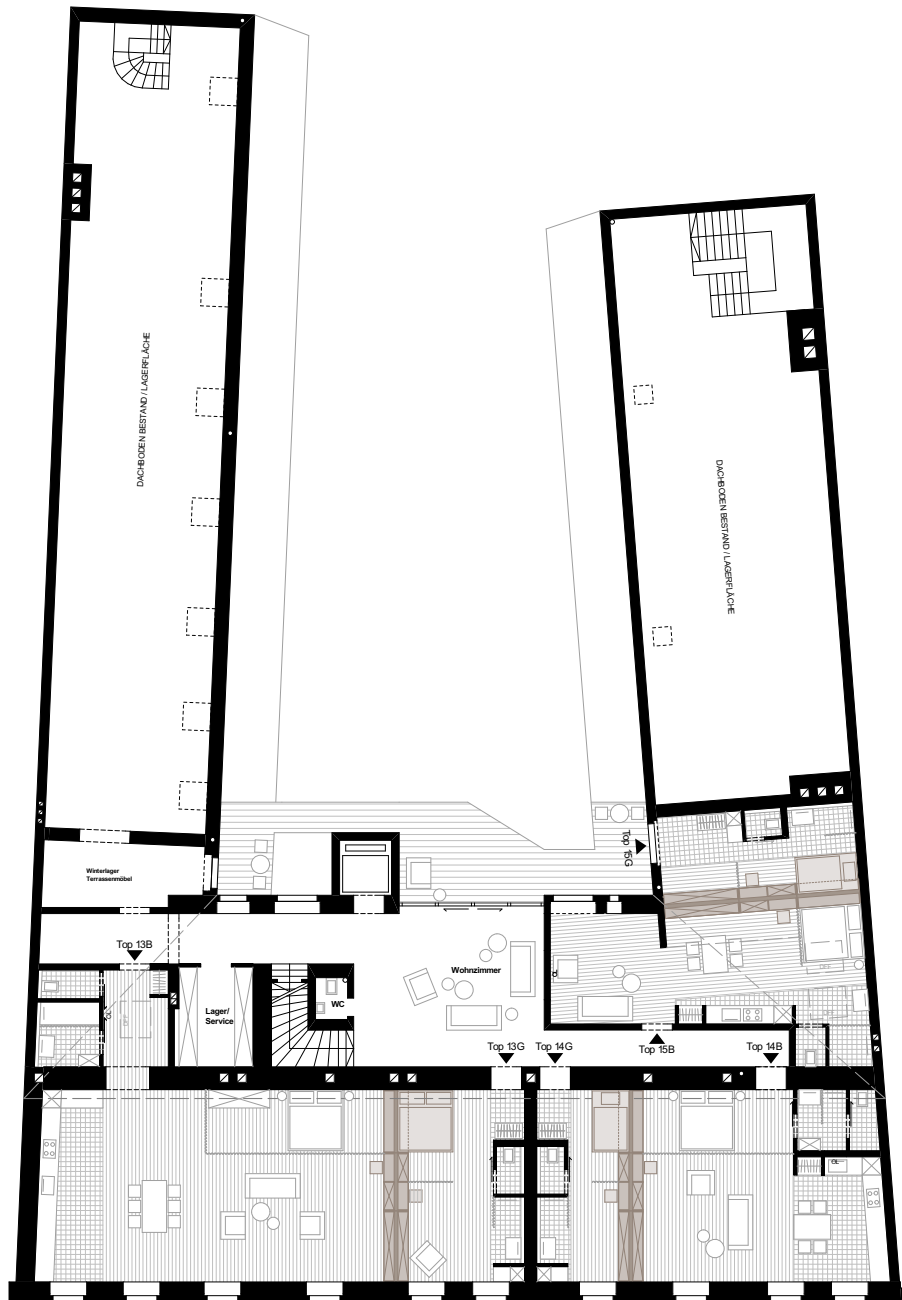


Abb. 140  
Ausformulierung  
Wandposition 01  
Grundriss OG3

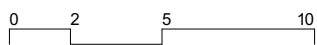


Abb. 141  
Ausformulierung  
Wandposition 02  
Grundriss OG1







Abb. 142  
Ausformulierung  
Wandposition 02  
Grundriss OG2

0 2 5 10



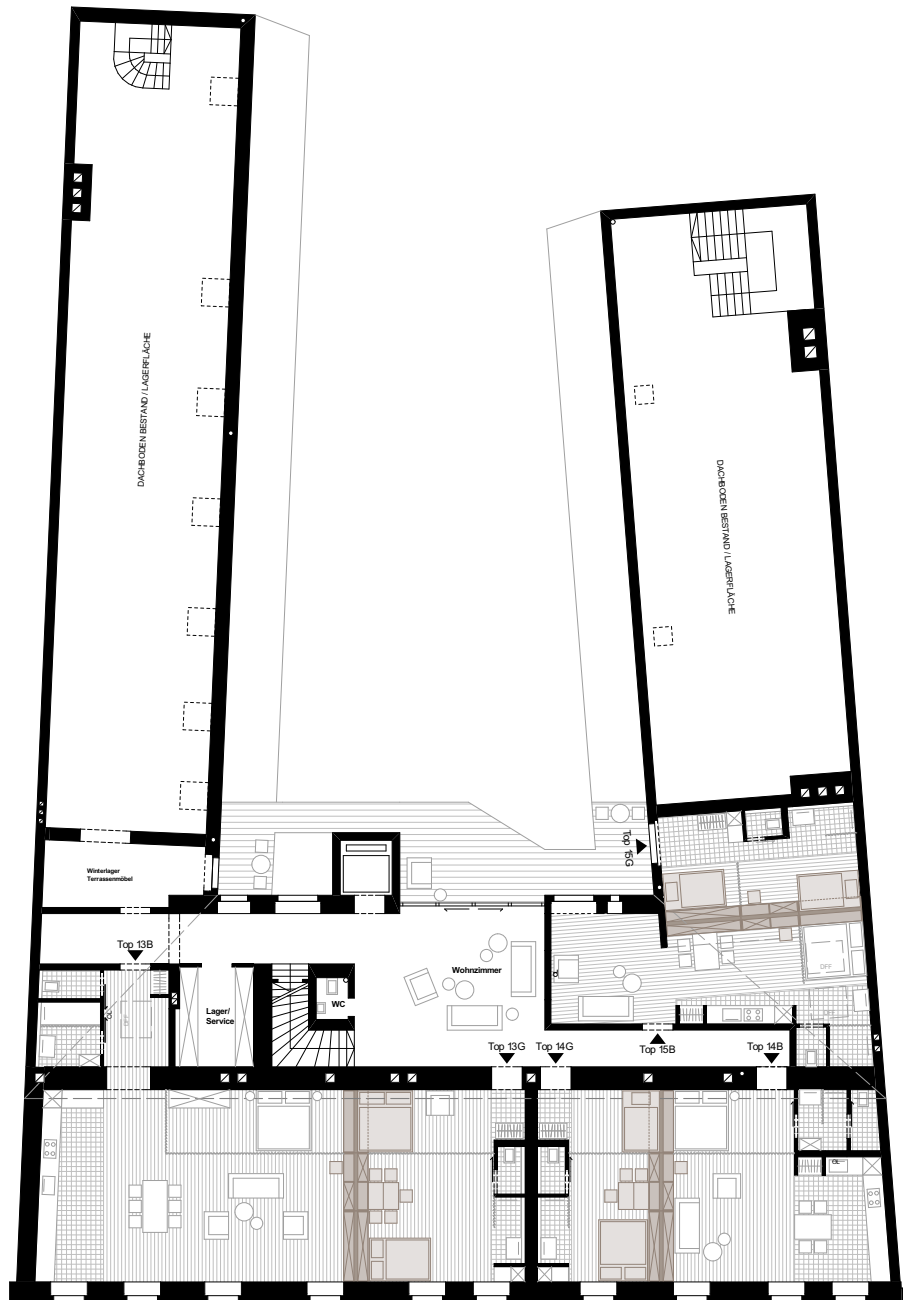


Abb. 143  
Ausformulierung  
Wandposition 02  
Grundriss OG3

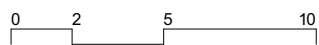




Abb. 01  
Adobe Stock

Abb. 02  
Pressefotos Grätzlhotel Meidlinger Markt; © Ingo Karnicnik

Abb. 03  
[www.tripsavvy.com/what-is-couchsurfing-1458737](http://www.tripsavvy.com/what-is-couchsurfing-1458737)

Abb. 04  
[www.archdaily.com/396082/diogene-renzo-piano](http://www.archdaily.com/396082/diogene-renzo-piano)

Abb. 05  
[www.archdaily.com/396082/diogene-renzo-piano](http://www.archdaily.com/396082/diogene-renzo-piano)

Abb. 06  
[www.openbuildings.com/buildings/domestic-transformer-profile-42092](http://www.openbuildings.com/buildings/domestic-transformer-profile-42092)

Abb. 07  
[www.dezeen.com/2016/01/10/mje-house-pkmm-architectures-apartment-spain-rotating-walls/?li\\_source=LI&li\\_medium=rhs\\_block\\_2](http://www.dezeen.com/2016/01/10/mje-house-pkmm-architectures-apartment-spain-rotating-walls/?li_source=LI&li_medium=rhs_block_2)

Abb. 08  
[www.dezeen.com/2016/07/12/yves-behar-fuseproject-mit-media-lab-ori-robotic-furniture-system-reconfigures-tiny-apartments/?li\\_source=LI&li\\_medium=bottom\\_block\\_1](http://www.dezeen.com/2016/07/12/yves-behar-fuseproject-mit-media-lab-ori-robotic-furniture-system-reconfigures-tiny-apartments/?li_source=LI&li_medium=bottom_block_1)

Abb. 09/11  
[www.dezeen.com/2013/08/29/share-house-by-naruse-inokuma-architects/](http://www.dezeen.com/2013/08/29/share-house-by-naruse-inokuma-architects/)

Abb. 10  
[www.press.bmwgroup.com/global/article/detail/T0258966EN/mini-living—do-disturb-mini-presents-installation-during-salone-del-mobile-2016?language=en](http://www.press.bmwgroup.com/global/article/detail/T0258966EN/mini-living—do-disturb-mini-presents-installation-during-salone-del-mobile-2016?language=en)

Abb. 12/13/14/16  
Pressefotos Grätzlhotel Kermelitermarkt

Abb. 15  
Pressefotos Grätzlhotel Belvedere

Abb. 17  
[www.pixelhotel.at](http://www.pixelhotel.at)

Abb. 18  
[www.dasparkhotel.net/rooms/](http://www.dasparkhotel.net/rooms/)

Abb. 19  
[www.wg3.at/architektur/hypercubus-3/#1](http://www.wg3.at/architektur/hypercubus-3/#1)

Abb. 20  
[keywordsuggest.org/gallery/252384.html](http://keywordsuggest.org/gallery/252384.html)

Abb. 21  
[www.booking.com/hotel/de/boardinghouse-morbach.de.html](http://www.booking.com/hotel/de/boardinghouse-morbach.de.html)

Abb. 22  
[www.pixelhotel.at](http://www.pixelhotel.at)

Abb. 23  
Adobe Stock

Abb. 24/25/26/27/28/29/30/31/32  
© Stefan Strauß

Abb. 33  
Adobe Stock

Abb. 34  
© Stefan Strauß

Abb. 35  
[www.leerstandsmelder.de/wien](http://www.leerstandsmelder.de/wien)

Abb. 36-46  
© Stefan Strauß

Abb. 47  
<https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/>

Abb. 47-52  
Planmaterial Baupolizei Wien; Foto © Stefan Strauß

Abb. 53/54/55/56  
© Stefan Strauß

Abb. 57  
Google Earth

Abb. 58/59  
© Stefan Strauß

Abb. 60  
[www.tury.ru/hotel/d/32335-tourotel-roter-hahn-vienna-austria](http://www.tury.ru/hotel/d/32335-tourotel-roter-hahn-vienna-austria)

Abb. 61/62/63/64/65  
Planmaterial Baupolizei Wien; Foto © Stefan Strauß

Abb. 66-113  
© Stefan Strauß

Abb. 114-117  
[www.renoplan-mobilwaende.de/at/](http://www.renoplan-mobilwaende.de/at/)

Abb. 118  
[www.mink-buersten.com/no\\_cache/anwendungen.html](http://www.mink-buersten.com/no_cache/anwendungen.html)

Abb. 119-43  
© Stefan Strauß

- 01:  
www.rolandberger.com/publications/publication\_pdf
- 02:  
www.diepresse.com/home/panorama/wien/720648/WienTourismus-Ein-Ende-der-Rekorde
- 03:  
www.diepresse.com/home/science/dissertation/4876053/Forschung-im-Gaestezimmer?
- 04:  
www.couchsurfing.com; Stand 18.07.2017
- 05:  
www.wien.orf.at/news/stories/2817436
- 06:  
KeckHerbert; 2007; Design(er)Hotels; SkriptTU Wien
- 07:  
HahnChristoph; 2004;  
Design-Hotels-Individualität auf dem HotelmarktSeminararbeit;  
FH Kempten
- 08:  
www.architonic.com/de/story/dominic-lutyens-mikroarchitektur-klein-aber-fein/7001120tur-klein-aber-fein/7001120
- 09:  
www.wohnbauforschung.at/index.php?id=24
- 10:  
www.tagesanzeiger.ch/kultur/architektur/gelebte-gemeinschaft/story/18051277
- 11:  
www.wohnbauforschung.at/index.php?id=25
- 12:  
Institut für Wohnbau und Entwerfen TU Wien; VO 273.055; SS2016;  
Wohnen im gesellschaftlichen Wandel;  
Jens S. Dangschat; Silvia Forlati
- 13:  
www.archdaily.com/396082/diogene-renzo-piano
- 14:  
www.detail.de/artikel/vertikale-nischen-miniwohnungen-in-megacities-von-gary-chang-10886/
- 15:  
www.dezeen.com/2016/01/10/mje-house-pkmm-architectures-apartment-spain-rotating-walls/?li\_source=LI&li\_medium=rhs\_block\_2
- 16:  
www.dezeen.com/2016/07/12/yves-behar-fuseproject-mit-media-lab-ori-robotic-furniture-system-reconfigures-tiny-apartments/#?li\_source=LI&li\_medium=bottom\_block\_1
- 17:  
www.dezeen.com/2016/04/06/wework-welive-co-working-company-co-living-apartments-new-york/?li\_source=LI&li\_medium=bottom\_block\_1
- 18:  
www.dezeen.com/2013/08/29/share-house-by-naruse-inokuma-architects/
- 19:  
www.dezeen.com/2016/04/14/mini-living-shared-spaces-solution-affordable-housing-crisis-milan-design-week/?li\_source=LI&li\_medium=bottom\_block\_1
- 20:  
Presseinfo *Grätzlhotel*
- 21:  
www.pixelhotel.at
- 22:  
www.dasparkhotel.net
- 23:  
www.wg3.at/hypercubus/v2/hypercubus/making-off
- 24:  
www.wg3.at/architektur/hypercubus-3
- 25:  
Eisen Markus; 2009; Vom Ledigenheim zum Boardinghouse;  
Bautypologie und Gesellschaftstheorie bis zum Ende der Weimarer Republik
- 26:  
Institut für Wohnbau und Entwerfen TU Wien; VO 273.055; SS2016  
Temporäres Wohnen; Wohnformen zwischen Heim und Hotel  
Herbert Keck
- 27:  
Grundbegriffe Architektur; Das Vokabular räumlicher Situationen;  
Alban Janson; Florian Tigges; Birkhäuser Verlag Feb 2013
- 28:  
www.leerstandsmelder.de/wien
- 29:  
www.1030wien.at/kein-denkmalschutz-fuer-den-roten-hahn
- 30:  
www.holidaycheck.at/hr/bewertungen-hotel-tourotel-roter-hahn/ef-78fa87-ab78-3fac-87d1-123bfda4e9e1
- 31:  
Keck Herbert; 2007; Hotelplanung; Skript TU Wien
- 32:  
Wiener Bauordnung 8. Abschnitt §119(1)(2)
- 33:  
OIB-Richtlinie 5 Ausgabe März 2015 Absatz 2.3
- 34:  
www.wien.gv.at/verkehr/radfahren/mobil/abstellanlagen.html
- 35:  
www.jusline.at/gesetz/ustg/paragraf/6
- 36:  
www.wko.at/branchen/w/tourismus-freizeitwirtschaft/hotellerie/Aktuelle-Ortstaxe-Wien.html
- 37:  
www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/296/Seite.2960406.html
- 38:  
www.graetzlhotel.com
- 39:  
Information GF  
*Grätzlhotel*  
Theresa Kohlmayr





Ich möchte Danke sagen. Danke an meine Eltern Lilly und Wolfgang. Danke, dass ihr mir so viel ermöglicht, immer für mich da seid und mich stets bei allem unterstützt, egal wohin der Weg auch noch führen wird.

Danke Laura, dass du mich antreibst, mich inspirierst, immer Rat weißt und mir Tag für Tag so viel Lachen bescherst. Danke auch für dein Interesse und dein Bemühen dein architektonisches Fachvokabular zu perfektionieren.

Danke an meine engsten Studienkollegen, Studienkolleginnen und Freunde der Gruppe *bnullfuenf* für die vergangenen Jahre und die schönen Erinnerungen vom ersten Unitag an. Danke an Susi und ihre selbstlosen Hilfestellungen zu meinem ersten architektonischen Verzweiflungen. Danke Harald für deine Aushilfen aus scheinbar unlösbaren CAD-Problemen. Danke Alice, dass du immer auf uns aufgepasst hast. Danke Karin für die vielen Lacher in Modellbauzeiten. Danke Eric für deine unheimliche Motivation und die unzähligen Stunden die uns zu temporären Wohnungskollegen

gemacht haben. Wenige davon haben sich dadurch wie Arbeit angefühlt. Danke dir auch für die so wichtigen anfänglichen Anstöße zu dieser Arbeit in die richtige Richtung.

Danke an meine engsten Freunde. Danke, dass ihr so ein großer ‚bewegender‘ Ausgleich zu dieser Arbeit hier gewesen seid. Danke an die *ape academy*, in deren Teeküche ein Großteil dieser Arbeit entstanden ist.

Danke an meinen Betreuer Herbert Keck, dessen Interesse an dieser Idee einen Abschluß überhaupt möglich gemacht hat.

Abschließend ein Danke an das Team des *Grätzlhotel* und im Speziellen an dessen Geschäftsführerin Theresia Kohlmayr. Danke für dein Interesse an meiner Idee, die Möglichkeit zur Zusammenarbeit und die vielen Hilfestellungen während des Entstehungsprozesses. Ich wünsche euch für die Zukunft alles Gute und bin gespannt in welche Richtung sich das *Grätzlhotel* entwickelt.