

Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/ Masterarbeit ist in der Hauptbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt und zugänglich.

<http://www.ub.tuwien.ac.at>



The approved original version of this diploma or master thesis is available at the main library of the Vienna University of Technology.

<http://www.ub.tuwien.ac.at/eng>



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
WIEN
Vienna | Austria

DIPLOMARBEIT

DAS HOTEL AM DONAUKANAL

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

Herbert Keck

OR Dipl.-Ing. Dr. techn.

E253.2

Institut für Architektur und Entwerfen, Abteilung für Wohnbau und Entwerfen

eingereicht an der Technischen Universität Wien

Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

Miloš Zubić

01328825

Wien, am 20.05.2018

KURZFASSUNG

Das Ziel der vorliegenden Masterarbeit ist eine Planungsaufgabe im Spannungsfeld von Tourismus, Städtebau und Architektur zu lösen. Die Wahl des Bauplatzes beim Manes-Sperber-Park im zweiten Wiener Gemeindebezirk, in direkter Verlängerung der Marienbrücke über den Donaukanal, erfolgte anhand folgender Parameter: Aus touristischer Notwendigkeit für einen architektonisch hochwertigen Hotelbau ist die Nähe zur Wiener Innenstadt und dem vor allem im Sommer pulsierenden Donaukanal sehr vorteilhaft. Die ungenützte Baulücke bietet hier den nötigen Raum in einem sonst vollständig bebauten Gebiet. Die Lage, in einer wesentlichen städtebaulichen Sichtachse, bietet Aussicht und Sichtbarkeit zugleich.

Zunächst werden in der Masterarbeit die Eingangsparameter analysiert. Anhand von ähnlichen Projekten im Hotelbau, wird ein auf die Erfordernisse eines ökonomischen Hotelbetriebes abgestimmtes Raumkonzept erstellt und auf den Bauplatz maßgeschneidert.

Mit der architektonischen Gestaltung soll die städtebauliche Sichtachse und die unmittelbare Umgebung aufwertet werden. So kann der Stadt und Ihren Bewohnern für den Verlust eines Stückes öffentlicher Fläche ein Ausgleich geschaffen werden.

ABSTRACT

The present master's thesis deals with the issue of planning task in the field of tourism, urban planning and architecture. The choice of the designing area at the Manes-Sperber-Park in the second district of Vienna, in direct extension of the Marien Bridge over the Danube Canal, was based on the following parameters: Due to the tourist's need for an architecturally high-quality hotel design, the proximity to the city center of Vienna and the Danube Canal, which is particularly popular in summer months, are very advantageous. The site gap provides here the necessary space in an otherwise completely built-up area. The location, in a significant urban development visual axis, offers both views and visibility.

First of all, the input parameters will be analyzed in the master thesis. On the basis of similar projects in hotel construction, a space concept will be created to the requirements of an economical hotel operation and adjusted to the building site.

With the architectural design, the urban visual axis and the immediate surroundings are to be upgraded. On that way, the city and its inhabitants can be compensated for the loss of a piece of public space.

01

EINFÜHRUNG

Aufgabenstellung 09
Tourismus in Österreich 10
Tourismus in Wien 12
Lage 14

ANALYSEN

Städtebauliche Analyse
- Flächenwidmung 19
- Gebäudehöhe 20
- Individualverkehr 22
- Öffentliche Verkehrsmittel 23
Donaukanal 24
Grundstücksanalyse 26

02

03

PROJEKT

Städtebauliches Konzept 31
Architektonisches Konzept 33
Funktionsschema 34

PLÄNE

Lageplan 43
Grundrisse 44
Schnitte 52
Ansichten 54
Zimmertypen 60
Flächenauswertung 65

04

05

VISUALISIERUNGEN

Visualisierung 69

ANHANG

Abbildungsverzeichnis 82
Literaturverzeichnis 83

06

Die vorliegende Arbeit beschäftigt sich mit der Möglichkeit der Realisierung eines Hotels über einem momentan wenig genutzten Park im 2. Wiener Gemeindebezirk in der Nähe des Donaukanals – dem Manes-Sperber-Park. Die Lage an städtebaulich wichtigen Achsen und die Zentralität innerhalb der Stadt sind die wesentlichen positiven Standortfaktoren des von mir gewählten Bauplatzes.

Auf der anderen Seite weist der Bauplatz einige schwierige Faktoren auf, welche wohl dazu geführt haben, dass diese städtebauliche „Restfläche“ bisher nicht bebaut wurde und letztlich ein Park auf dieser Fläche angelegt wurde. Unter dem Park ist in den 2000er Jahren eine mehrstöckige Tiefgarage gebaut worden, welche eine weitere Bebauung darüber in statischer, wirtschaftlicher und rechtlicher Hinsicht herausfordernd macht.

Der Zuschnitt der Fläche, welche sehr lang aber sehr schmal ist und welche durch die umgebenden, hohen Bestandsbauten und angrenzenden Feuermauern eingeengt ist, bietet schwierige Voraussetzungen für eine weitere hochwertige bauliche Nutzung. Die Analyse des Bauplatzes und des Standorts hat aber gezeigt, dass sich der Bauplatz für eine Hotelnutzung gut eignen könnte. Die Nähe zu vielen touristischen Attraktionen, dem belebten Donaukanal und eine schöne Aussichtslage sind hierfür die ausschlaggebenden Argumente. Auch ist bei einem Hotel eine höhere Flexibilität hinsichtlich des Tragwerkes und der Architektur möglich, als bei beispielsweise einem Wohnbau, der

in aller Regel kleinteiliger und mehr an ökonomische Gegebenheiten angepasst sein müsste.

Unter diesem Hinblick versucht der vorliegende Entwurf für die anspruchsvollen Gegebenheiten des Standortes eine optimale architektonische Lösung in statischer, städtebaulicher, gestalterischer und funktionaler Hinsicht zu formulieren, sodass dieser interessante Platz eines Tages vielleicht doch angemessen genutzt werden kann.

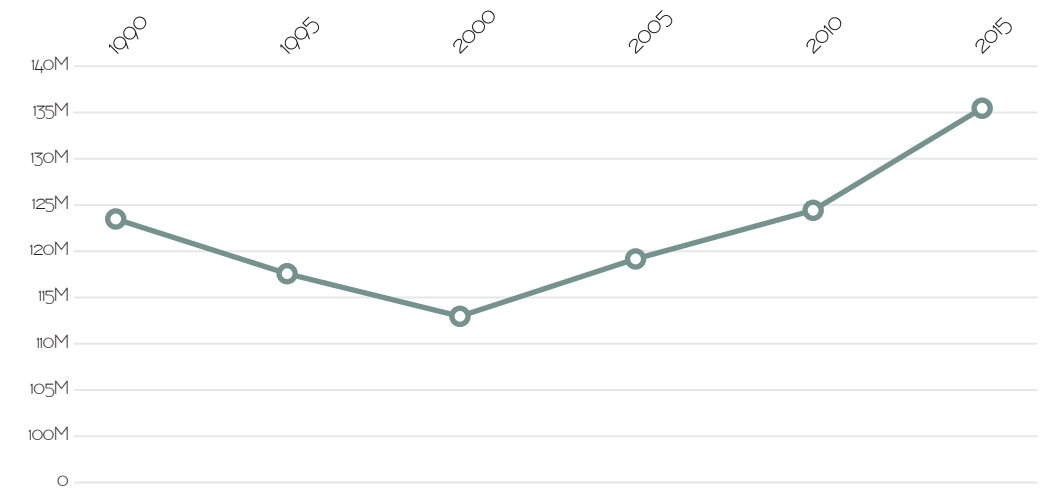
Ein wesentlicher Gesichtspunkt der Aufgabe ist auch der Öffentlichkeit den derzeit für jedermann zugänglichen Park nicht einfach wegzunehmen, sondern Ansätze zu finden, die eine gemeinsame Koexistenz für das Hotel und die Parknutzung zu finden. So war ein wesentlicher Entwurfsgrundsatz immer die Einbindung der Parkfläche, die sich durch das Hotel zieht, sich in Teilbereichen mit der Hotelnutzung umschlingt, wobei jedoch darauf geachtet wurde, dass sich daraus eine Attraktivitätssteigerung für beide Nutzungen ergibt.

Das Hotel kann so von einem interessanten Grünraum profitieren, wodurch es in Wien für ein Hotel eine einzigartige Gestaltung aufweist, der Park und seine Benutzer profitieren von der Attraktivierung der Fläche, geschützten Bereichen und einer besseren Pflege und Instandhaltung als es heute beim Manes-Sperber-Park der Fall ist, der auf dieser Fläche meiner Meinung nach lieblos und ohne besondere Gestaltungsideen angelegt wurde, was wohl auch ein Grund ist, dass er zur Zeit sehr wenig genutzt wird.

Der Tourismus hat für Österreich seit jeher eine große Bedeutung und macht einen vergleichsweise hohen Anteil des Bruttoinlandsproduktes des österreichischen Staates aus. Nachdem über Jahrzehnte vor allem der Wintertourismus im Fokus der Aufmerksamkeit stand, ist durch zunehmend schneeärmere Winter in den letzten Jahren die Bedeutung des Sommertourismus und insbesondere auch des Städtetourismus gestiegen.

Entsprechend den Zahlen der Statistik Austria hat es in Österreich in den 80er und 90er Jahren des letzten Jahrhunderts im Schnitt rund 115 Mio. Übernachtungen gegeben. In den Jahren 2010 bis 2015 lag man bereits bei über 130 Mio. Nächtigungen, im Jahr 2016 wurden sogar mehr als 140 Mio. Nächtigungen verzeichnet.

Interessant für das vorliegende Projekt ist insbesondere die Verteilung der Übernachtungen nach Bundesländern. Hier ist festzustellen, dass gerade in Wien die höchste Zunahme der Nächtigungszahlen im angegebenen Zeitraum stattgefunden hat. Wurden im Jahr 1990 noch rund 7 Mio. Nächtigungen aufgezeichnet, hat sich dieser Wert im Jahr 2016 bereits auf rund 15 Mio. Nächtigungen mehr als verdoppelt. Andere Bundesländer hatten im Vergleich dazu nur ein moderates Wachstum zu verzeichnen, wobei österreichweit die mit Abstand meisten Nächtigungen in Tirol verzeichnet werden, welches mit zuletzt rund 47 Mio. Nächtigungen unangefochten an der Spitze liegt.

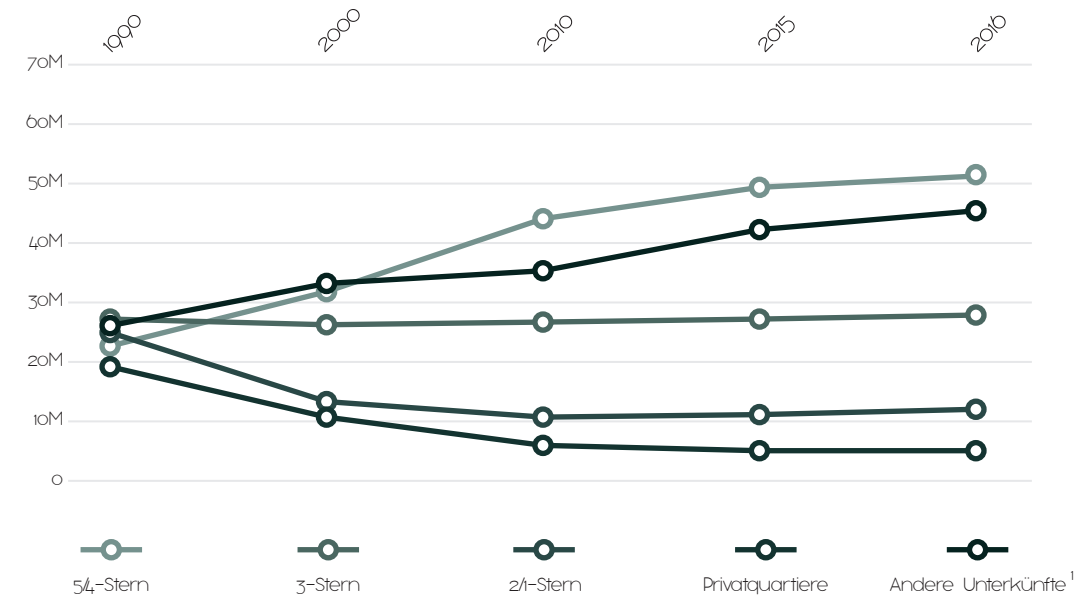


Übernachtungen nach Bundesländern

Des Weiteren ist für die Zielmarktfindung des vorliegenden Projektes die Entwicklung der Übernachtungen nach Unterkunftsart ein interessanter Faktor. Hier lässt sich aus den Statistiken ablesen, dass im 5 und 4 Stern-Bereich eine Verdoppelung der Nächtigungen zwischen 1990 und 2016 stattgefunden hat, während die Nächtigungen in 3 Stern Betrieben stabil blieben, und sich die Nächtigungen in 2 und 1 Stern Betrieben im Vergleichszeitraum in etwa halbiert haben. Ein starkes Wachstum war auch im Bereich von Privatunterkünften, Ferienwohnungen und dergleichen zu verzeichnen.¹ Dies dürfte nach Einschätzung des Autors auch mit der Etablierung von Internetvermittlungsplattformen wie Airbnb zu tun haben.

Es kann also festgestellt werden, dass österreichweit im qualitativ hochwertigen Segment das größte Wachstum über die letzten Jahre stattgefunden hat und sich daher in diesem Markt das zurzeit höchste Potential für ein Hotelprojekt ergibt.

Übernachtungen nach Unterkunftsarten



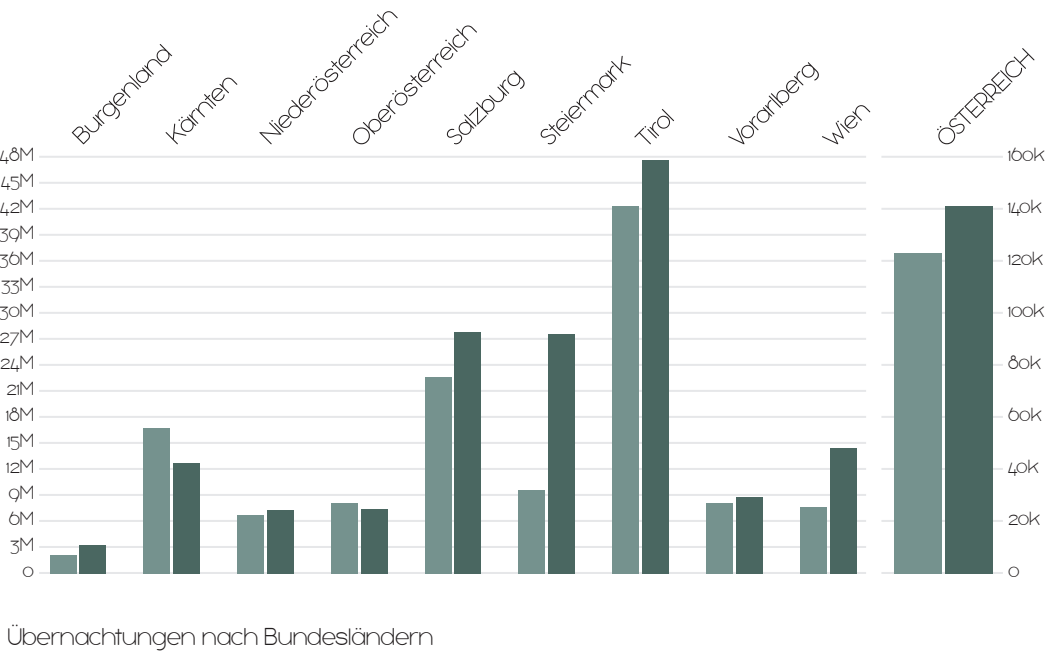
¹ Quelle: Statistisches Jahrbuch, Herausgeber: Wirtschaftskammer Österreich – Stabsabteilung Statistik, Seite 57–58

Wie sich aus dem vorigen Kapitel ergibt, ist das Tourismuswachstum im österreichweiten Vergleich in Wien prozentual in den letzten Jahren am deutlichsten gestiegen.

Sieht man sich die Statistiken zum Bundesland Wien genauer an, stellt man fest, dass es 2017 in Wien rund 66.000 Betten gab, die von rund 7 Mio. Gästen gebucht wurden. Gesamt ergibt sich damit eine Übernachtungszahl von 15 Mio. Nächtigungen pro Jahr.¹

Daraus kann man errechnen, dass bei einer Vollbelegung über das ganze Jahr eine Nächtigungskapazität von rund 24,5 Mio. im Bundesland Wien zur Verfügung stünde. Im Schnitt sind Hotelbetten und Betten in Beherbergungsbetrieben somit zu rund 62% der Zeit belegt.

¹ Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2017, Seite 278, ISSN 0259-6083

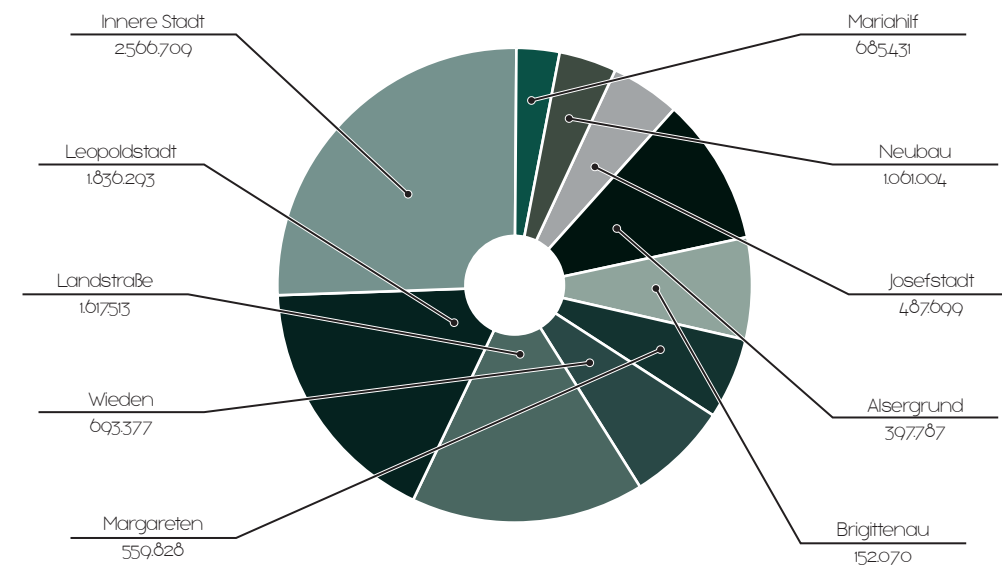


Im Bezirk Leopoldstadt, der ja der Standort des gegenständlichen Hotelprojektes sein soll, gab es im Jahr 2016 7.138 Hotelbetten, 1.836.293 Übernachtungen entfielen auf diesen Bezirk. Wienweit ist damit der 2. Beirk von der Nächtigungsanzahl an der 2. Stelle hinter dem ersten Bezirk. Der 3. Bezirk folgt an dritter Stelle, alle anderen Bezirke folgen mit relativ großem Abstand.² In Wien gab es im Jahr 2016 439 Hotels, 21 davon in der 5-Stern, 164 in der 4-Stern, 172 in der 3-Stern und 82 in der 1 und 2 Sternkategorie. In den letzten 10 Jahren ist somit ein deutliches Wachstum vor allem in der 5 und 4 Stern-Kategorie festzustellen,³ was offenbar im österreichweiten Trend liegt.

Anhand dieser Zahlen lässt sich erkennen, wie wichtig für die Gäste in Wien bei der Entscheidung für ein Hotel die Zentrumsnähe und damit offenbar auch die fußläufige Verbindung in die Innenstadt ist, da die flächen- und bevölkerungsmäßig kleinen, aber zentral gelegenen Bezirke im Nächtigungsranking an der Spitze stehen. Diese spricht meiner Meinung nach sehr stark für einen zusätzlichen Hotelstandort am Donaukanal, da offensichtlich der Bedarf an hochqualitativen Hotels hier besonders hoch ist.

² Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2017, Seite 277–324, ISSN 0259-6083

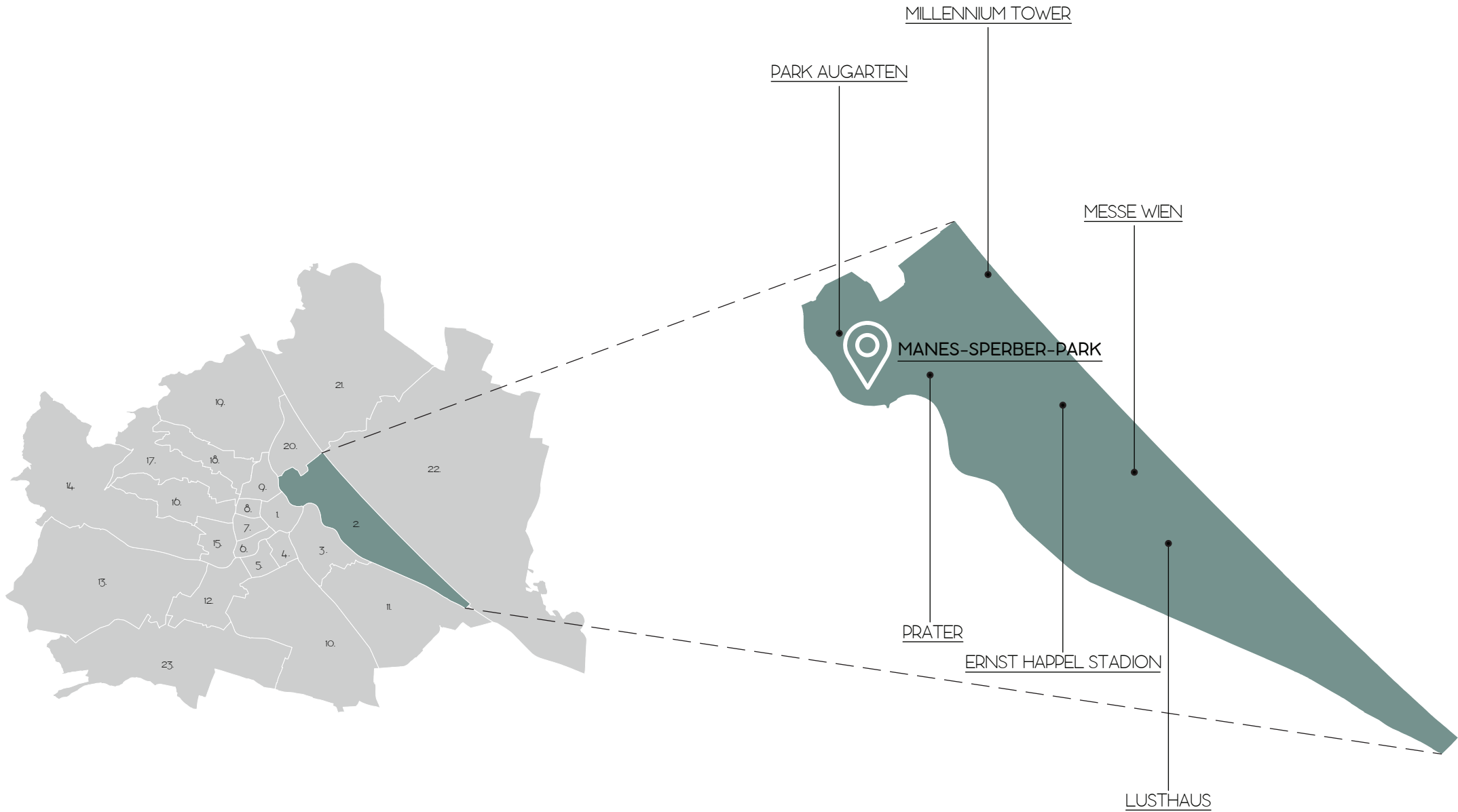
³ Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2017, Seite 233, ISSN 0259-6083



Übernachtungen nach Bezirken

Gesamtüberblick Stadt Wien

- 1. Innere Stadt
- 2. Leopoldstadt
- 3. Landstraße
- 4. Wieden
- 5. Margareten
- 6. Mariahilf
- 7. Neubau
- 8. Josefstadt
- 9. Alsergrund
- 10. Favoriten
- 11. Simmering
- 12. Meidling
- 13. Hietzing
- 14. Penzing
- 15. Rudolfsheim-Fünfhaus
- 16. Ottakring
- 17. Hernals
- 18. Währing
- 19. Döbling
- 20. Brigittenau
- 21. Floridsdorf
- 22. Donaustadt
- 23. Liesing





Lage

Das beiliegende Foto zeigt den Manes-Sperber-Park, den für das Projekt gewählten Bauplatz. Wie ersichtlich ist, führt eine 2-spurige Straße am Grundstück vorbei. Es handelt sich hierbei um die Lilienbrunnengasse. Im vorderen Grundstücksteil befindet sich zur Zeit eine öffentliche Hundezone und die Tiefgarageneinfahrt, im hinteren Bereich befinden sich Sitzgelegenheiten. Wie auf dem Foto ersichtlich ist, ist der Park sehr lang aber relativ schmal und ist von mehreren Feuermauern eingegrenzt.

01

03

05

KAPITEL

02

04

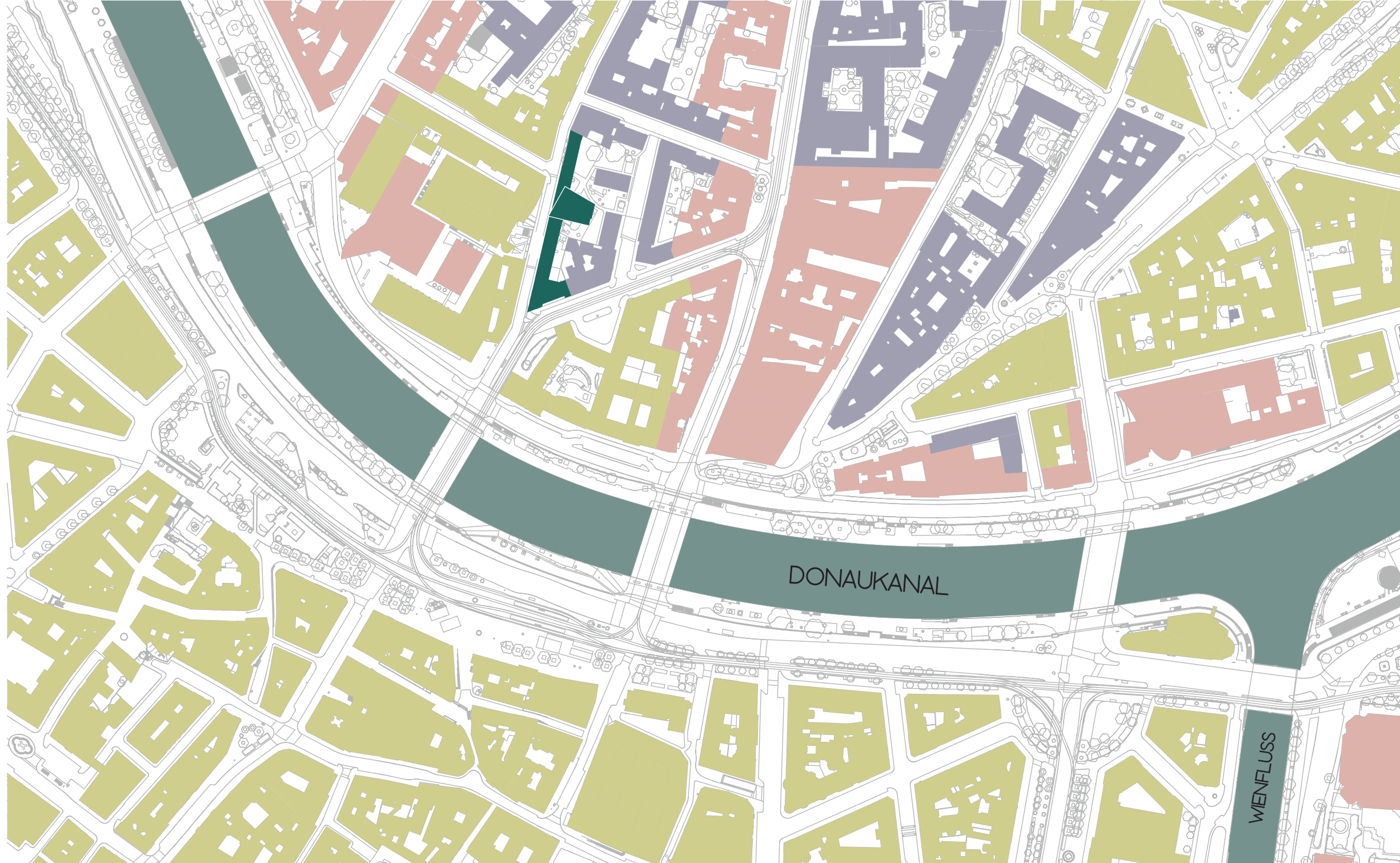
06

Städtebauliche Analyse

- Flächenwidmung
- Gebäudehöhe
- Individualverkehr
- Öffentliche Verkehrsmittel

Donaukanal

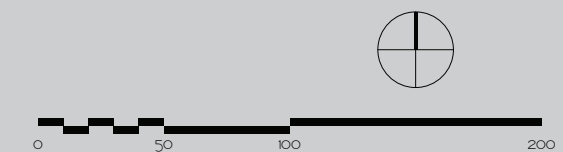
Grundstücksanalyse



Flächenwidmung

Legende

-  Wohngebiet
-  gemischtes Baugebiet
-  Geschäftsviertel



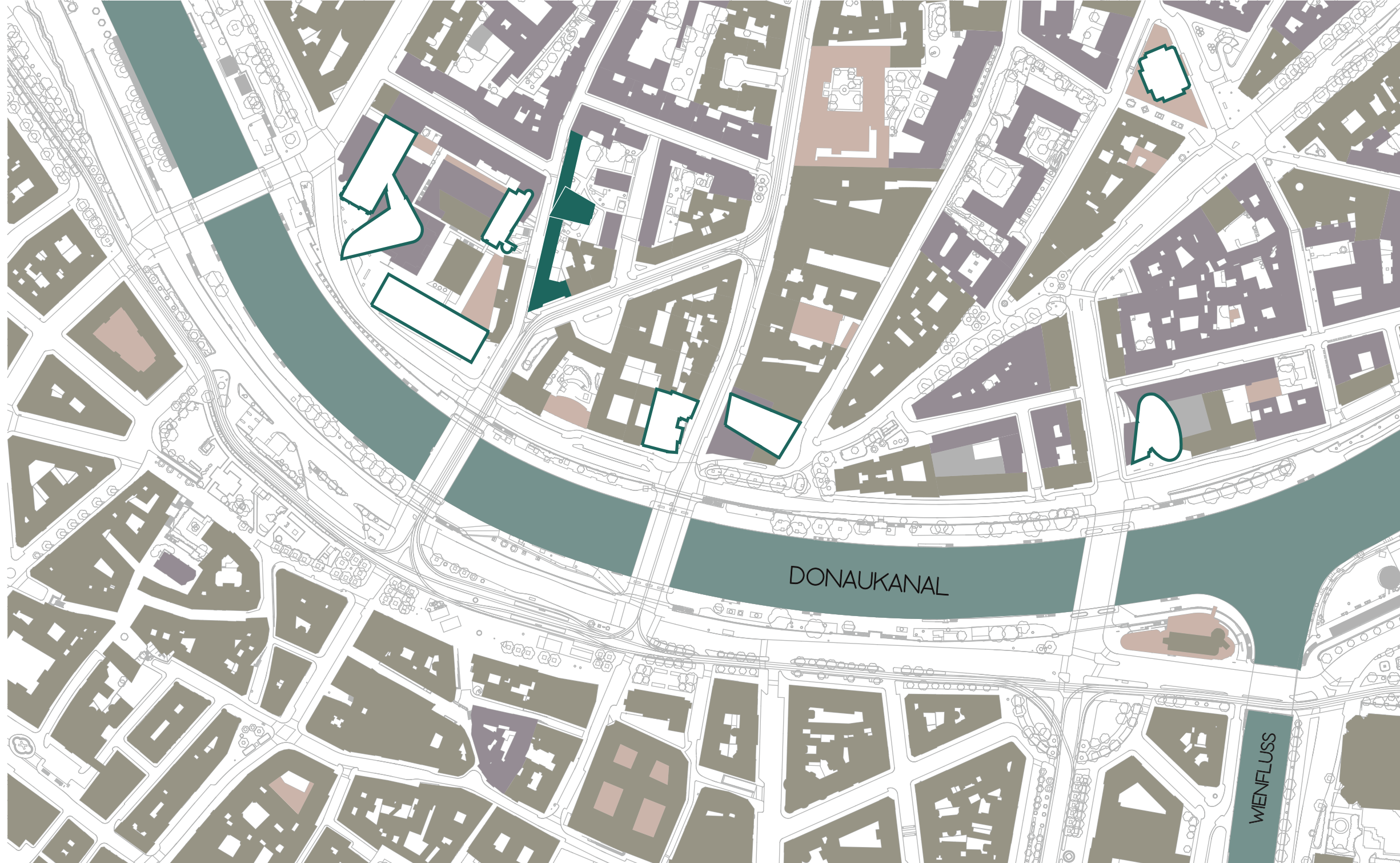
Gebäudehöhe

Im Bereich des linken Donaukanalufers liegen sehr inhomogene Gebäudehöhen vor. Durch die Zerstörungen des 2. Weltkrieges im Bereich des linken Donaukanalufers gibt es in diesem Abschnitt eine stadtbildprägende Ansammlung von Gebäuden der Gegenwartsarchitektur, die aus stadtgestalterischer Sicht zum Teil etwas beliebig wirkt.

Dies ist insbesondere auch in der Nähe des Bauplatzes der Fall, wo eine Ansammlung an verschiedenen Hochhäusern bereits vorhanden ist. Direkt gegenüber dem Bauplatz liegen das sogenannte Raiffeisenhaus und das Raiffeisen-Holding-Hochhaus, welches im Jahr 2012 fertiggestellt wurde. An dieser Stelle befand sich davor die OPEC-Zentrale. Das von den Architekten Hayde, Maurer und Tajder geplante Hochhaus weist eine Gebäudehöhe von rund 80 m auf.

Etwas weiter Donaukanalabwärts liegen mit dem Uniqua Tower (siehe Foto), dem Uniqua-Hotel- und Geschäftsgebäude (Sofitel) und dem Media-Tower noch weitere Hochhäuser mit rund 75–80 m Bauhöhe, welche die Ansicht der Uferfront vom ersten Bezirk aus stark prägen.

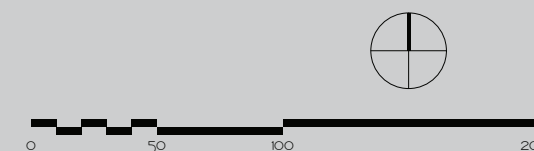




Gebäudehöhe

Legende

- 0 m – 9 m
- 9 m – 16 m
- 16 m – 26 m
- 26 m – 50 m
- über 50 m



Individualverkehr

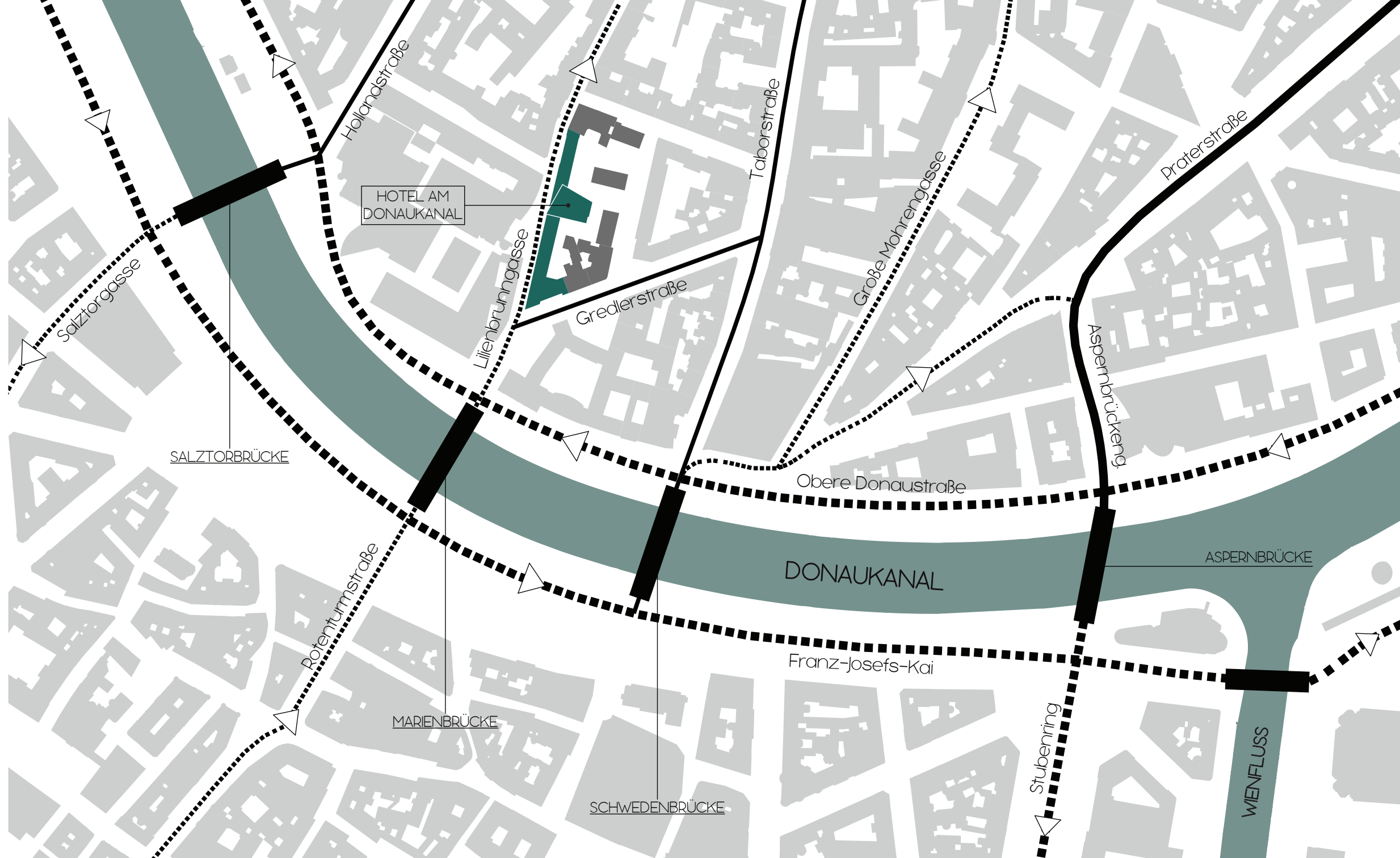
Der für das gegenständliche Projekt gewählte Bauplatz liegt an einer sehr verkehrsgünstigen Stelle innerhalb der Stadt. Mit der oberen Donaustraße ist eine der städtischen Hauptverkehrsachsen in unmittelbarer Nähe. Der Flughafen Schwechat ist über diese Straße bzw. den gegenüberliegenden Franz-Josefs-Kai sehr gut angebunden. Durch die zentrale Lage sind auch sämtliche Bezirke sehr rasch erreichbar.

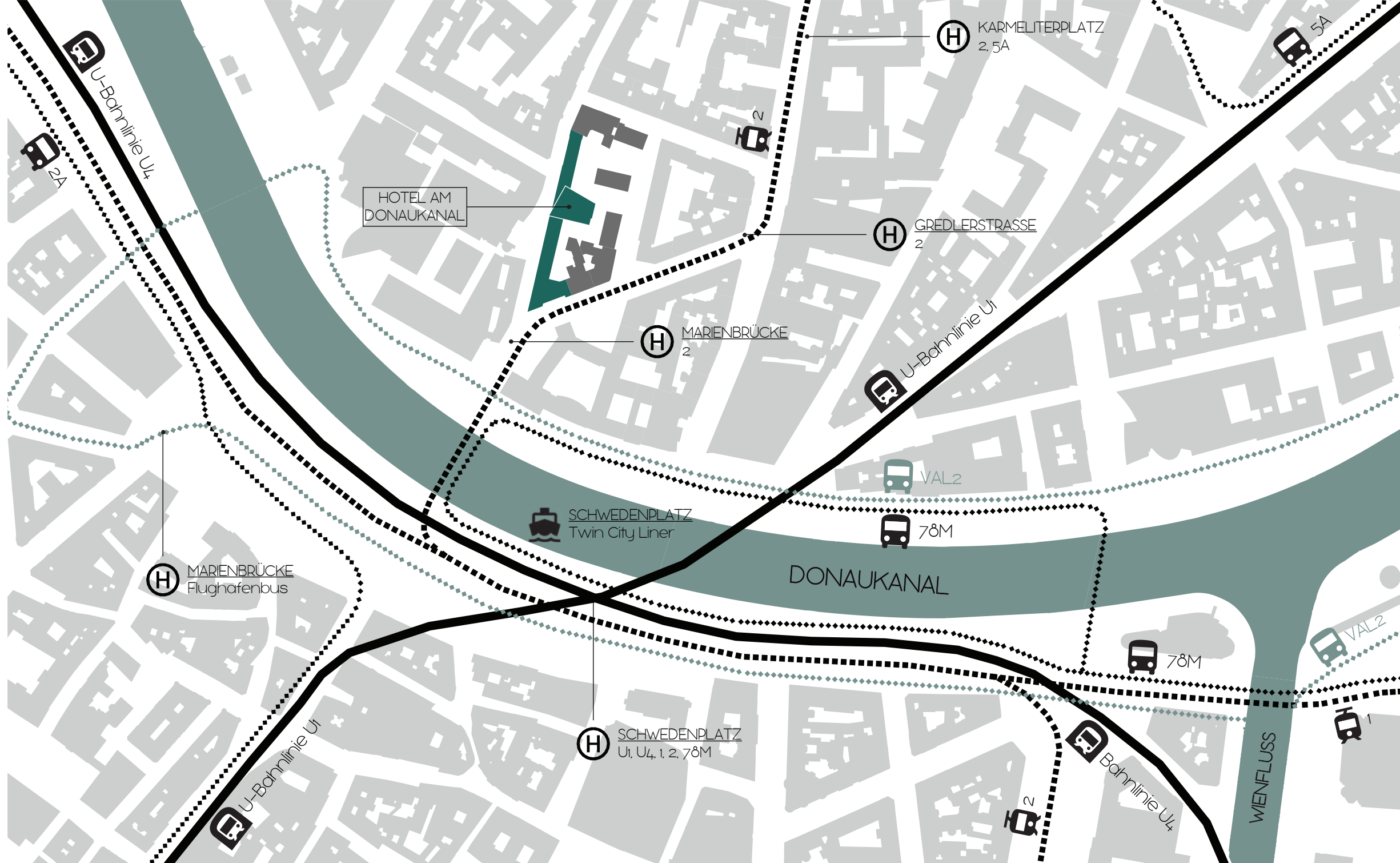
Über die in direkter Verlängerung der Sichtachse liegende Marienbrücke ist der Donaukanal einfach zu überqueren und der erste Bezirk sehr einfach fußläufig zu entdecken, was aufgrund der Vielzahl der touristischen Attraktionen für ein Hotelprojekt ein entscheidender Vorteil wäre. Mit der Schwedenbrücke und der Aspernbrücke sowie der Salztorbrücke stehen im Bereich des Hotels mehrere Brücken für die Donaukanalquerung zur Auswahl.

Durch die Einbahnregelung in der Lilienbrunnengasse ist direkt am Hotel kein hohes Verkehrsaufkommen zu erwarten.



0 50 100 200





Öffentliche Verkehrsmittel

Für die Anreise zum Hotel könnten Gäste die per Flugzeug anreisen die Flughafenbusse benutzen, welche in unmittelbarer Nähe des Hotels auf der anderen Seite der Marienbrücke abfahren und halten. Für länger in der Stadt bleibende Touristen interessant ist die am Donaukanal in unmittelbarer Hotelnähe gelegene Twin City Liner Station, mit welcher sich ein Ausflug nach Bratislava sehr einfach organisieren lässt.

Direkt vor dem Hotel macht die Straßenbahnlinie 2 halt. Mit dieser Linie oder einem kurzen Fußmarsch über den Donaukanal ist die U-Bahn Station Schwedenplatz – einer der wichtigsten verkehrstechnischen Knotenpunkte der Stadt – mit Anbindung an die Linien U1 und U4, erreichbar. Die Anbindung an den ÖNPV ist daher als ausgezeichnet zu bezeichnen.

Donaukanal

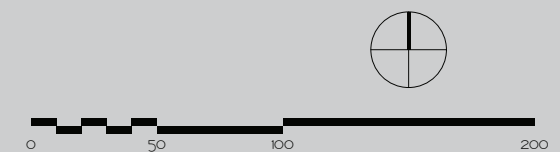
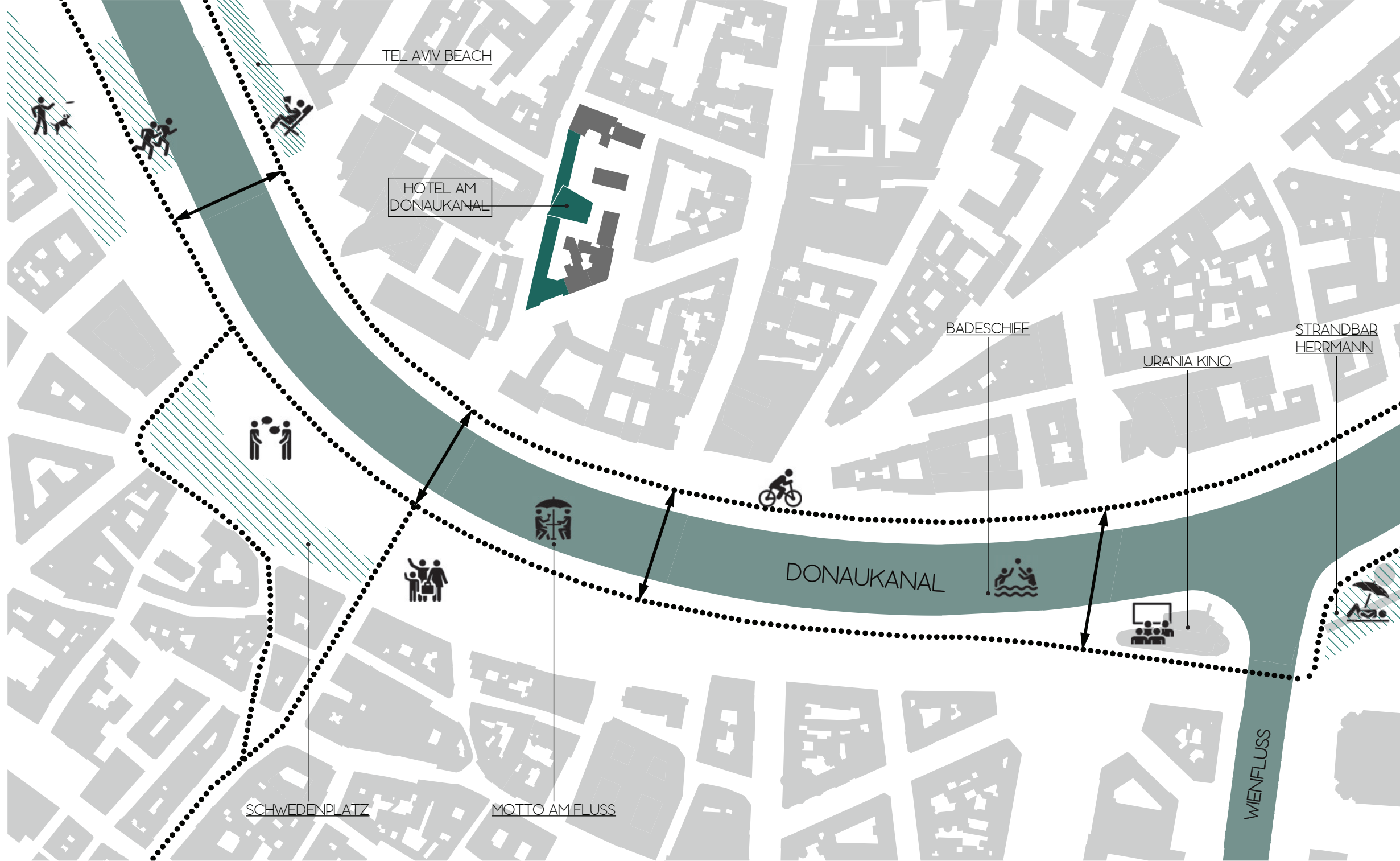
In unmittelbarer Nähe des Bauplatzes verläuft der Donaukanal, welcher sich in den letzten Jahren von einer sehr wenig genutzten Fläche zu einem Hotspot des Nachtlebens in Wien entwickelt hat.

An beiden Ufern sind verschiedene Lokale entstanden die aufgrund ihrer Auslegung als "Strandlokale" aber zumeist nur in der wärmeren Jahreszeit geöffnet sind. Der Donaukanal hat aber durch diese Lokale sehr viel an Attraktivität gewonnen, was für ein Hotel in unmittelbarer Lage natürlich ein gutes Argument ist. Insbesondere für ein jüngeres Zielpublikum könnte dies ein Argument sein im Hotel am Donaukanal zu übernachten.

Auch für viele Freizeitaktivitäten ist der Donaukanal ideal geeignet. So gibt es hier eine der besten Laufstrecken in Wien, wo keinerlei Ampeln und Verkehr beim Laufen stören.

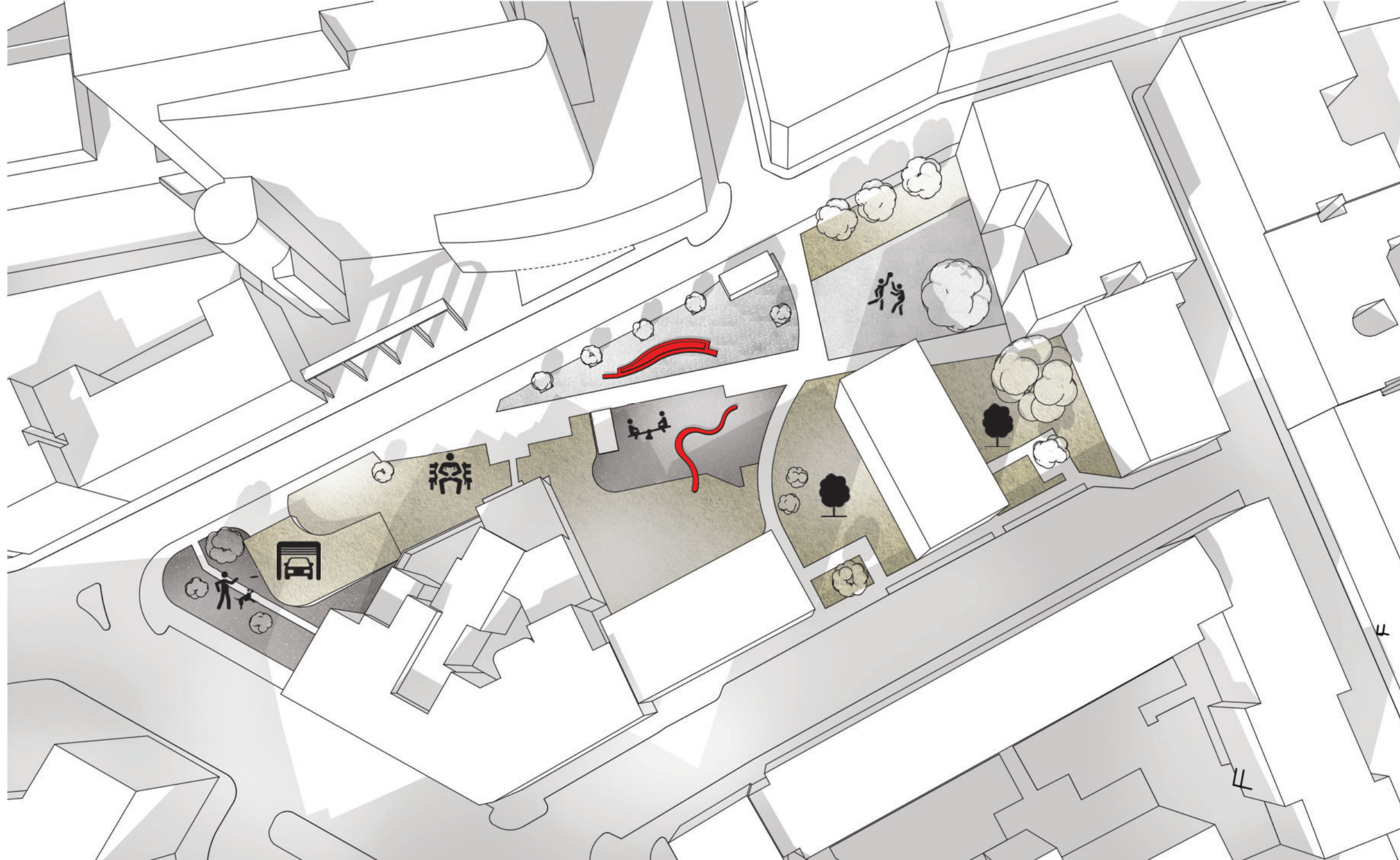
An beiden Ufern befinden sich Radwege. Mit dem Fahrrad könnte man hier zum Beispiel einfach das nahegelegene Klosterneuburg erreichen. Außerdem könnte das Hotel auch für Fahrradtouristen interessant sein, die den Donauradweg (Eurovelo 6) benutzen.





Würden die angesprochenen Umwidmungen durch die Stadt Wien vorgenommen, könnte baurechtlich eine Realisierung des geplanten Hotelprojektes erfolgen.





01

KAPITEL

03

05

02

04

06

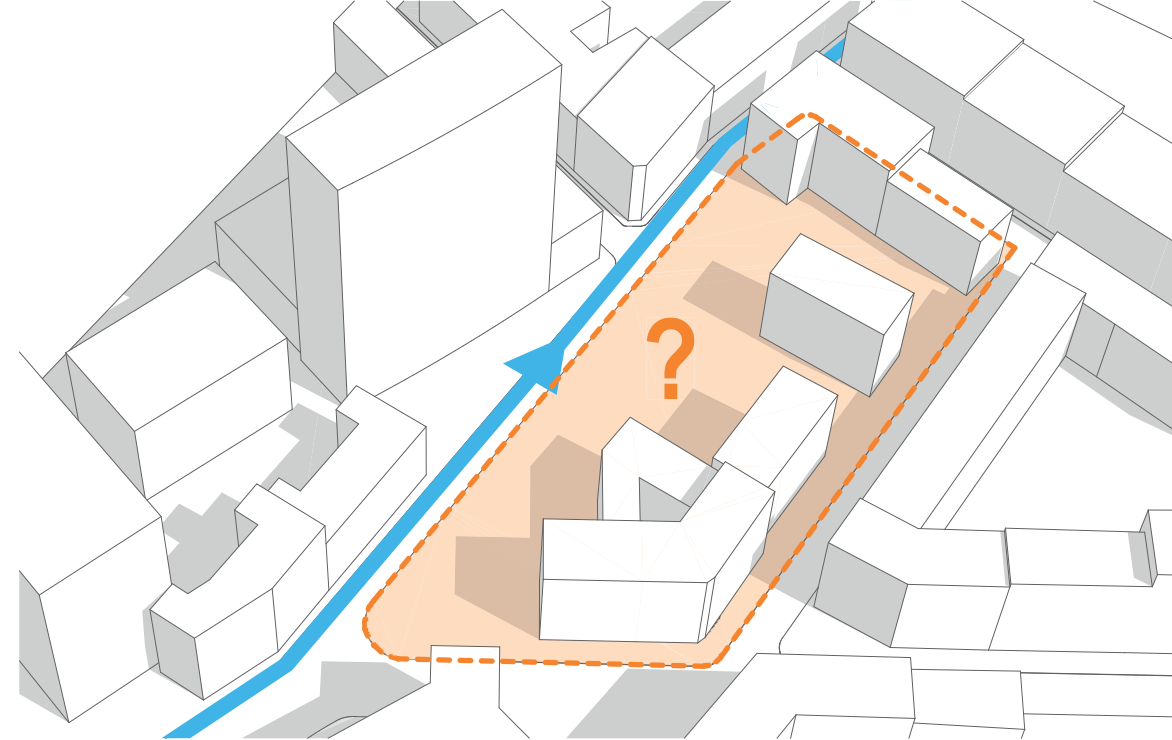
Städtebauliches Konzept
Architektonisches Konzept
Funktionsschema

Ausschlaggebend für die Konzeptionierung des vorliegenden Projektes war der Wunsch die zurzeit bestehende, wenig genutzte Parkfläche neu zu gestalten und die Fläche im Bereich einer hervorragenden Innenstadtlage besser zu nutzen.

Die heutige Parkfläche ist offensichtlich im historischen Kontext in dieser Art gewachsen. Sie weist keine klare Abgrenzung gegenüber der bestehenden Bebauung auf. Feuermauern der umliegenden Gebäude stehen mehr oder weniger zusammenhangslos in die Parkfläche.

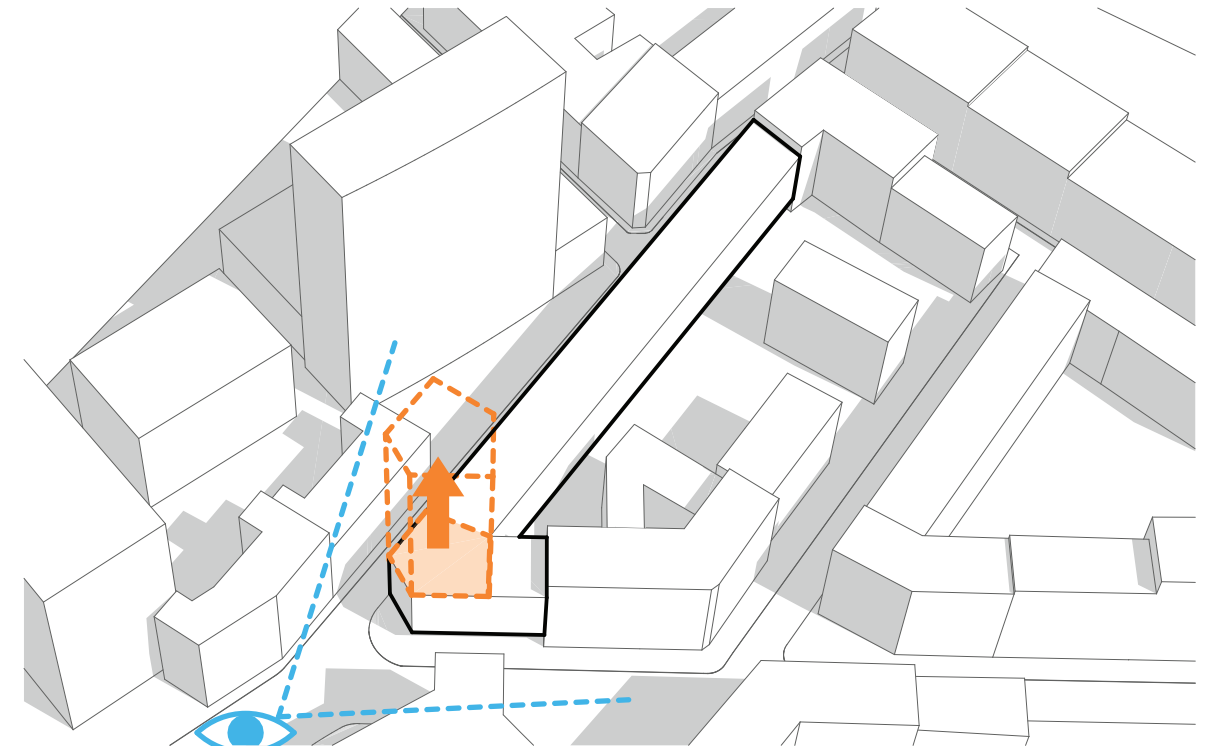
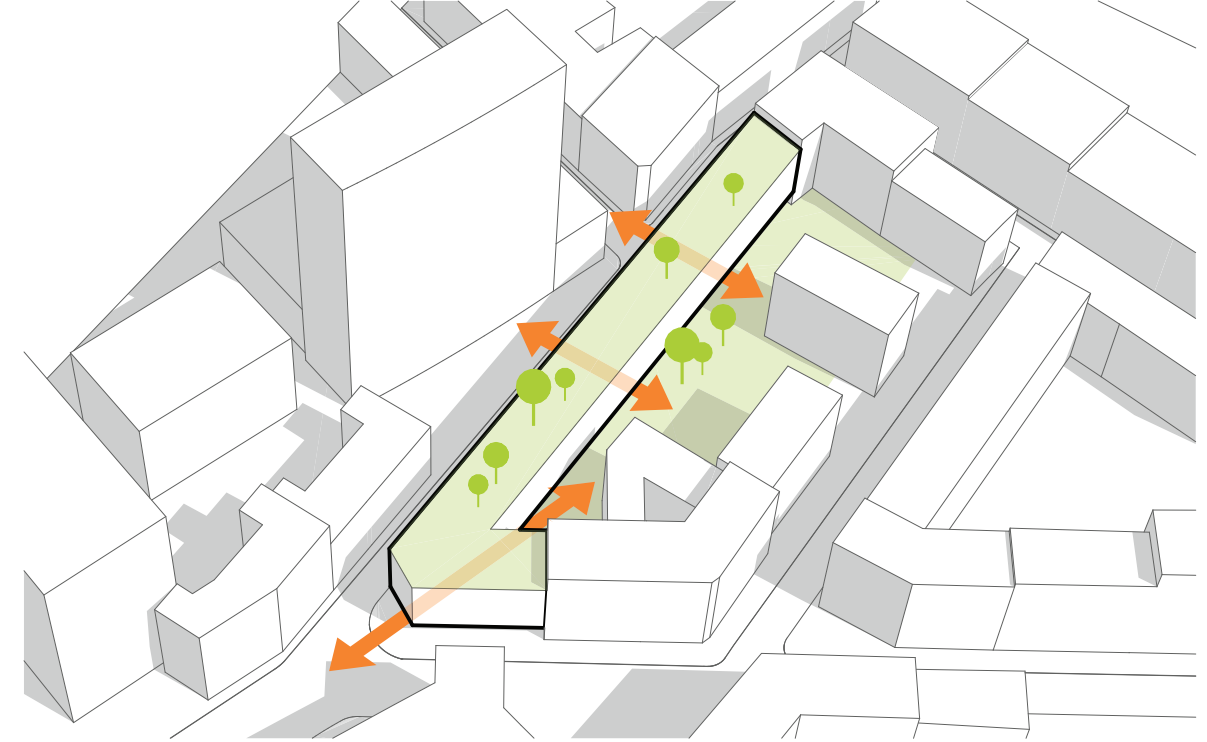
Im dahinterliegenden Bereich des 2. Bezirkes ist überwiegend eine Blockrandbebauung vorhanden wodurch die Lücken die hier – den Recherchen entsprechend ziemlich wahrscheinlich – im 2. Weltkrieg entstanden sind, in städtebaulicher Hinsicht und örtlichen Kontext sonderbar und nicht gewollt wirken. Der bestehende Park ist damit nicht sehr attraktiv und wird offenbar wenig genutzt.

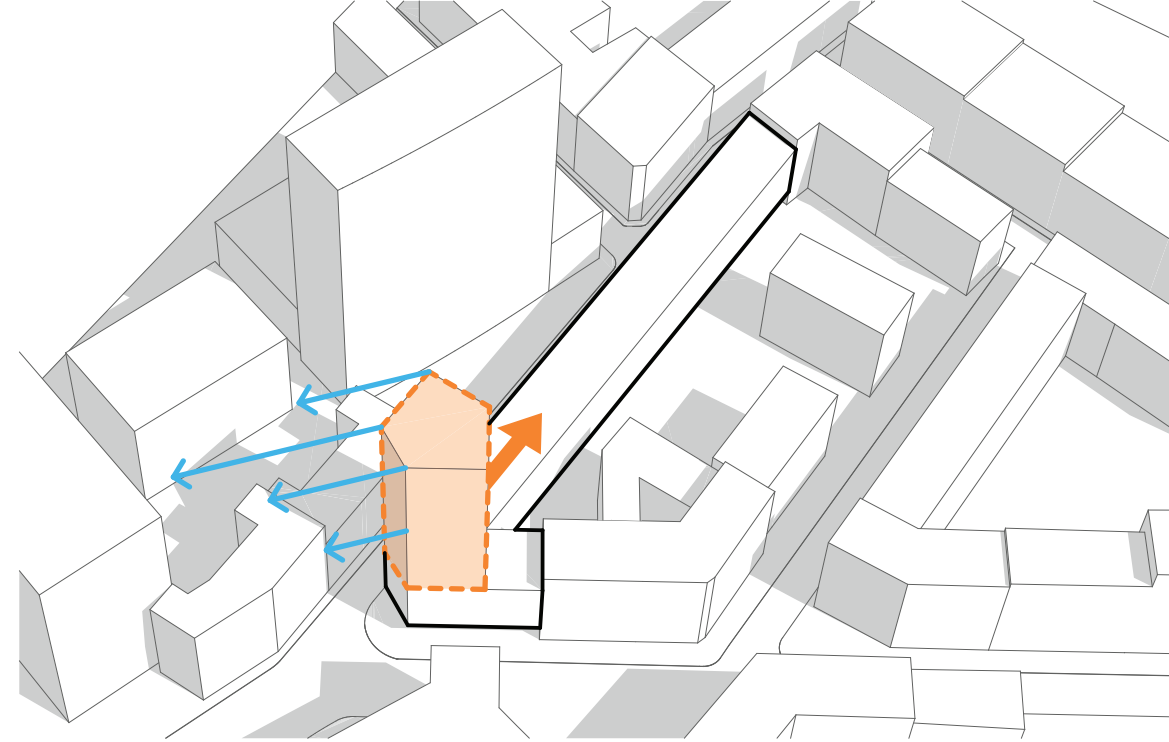
Mit dem Projekt soll versucht werden, diese bestehende Lücke baulich zu schließen, wobei aber eine möglichst große Grünfläche als Park für die Allgemeinheit erhalten bleiben soll. Durch die Verteilung des Grünraumes in die dritte Dimension, soll die Parkfläche attraktiver gemacht werden und der Blockrand der ursprünglichen Intention folgend geschlossen werden. Der Park ist damit nicht mehr zwischen hohen Gebäuden eingeeengt, sondern fließt durch das Gebäude und bietet so zusätzliche interessante Ein- und Ausblicke. Durch die Synergien mit der Hotelnutzung besteht auch die Möglichkeit die entstehenden Flächen hochwertig zu bespielen und für Bars, „public viewing“ oder ähnliche Veranstaltungen zu nutzen.



Durch die Aufständigung des geplanten Gebäudes soll erreicht werden, dass die im entstehenden Innenhof liegenden Parkflächen für die Allgemeinheit zugänglich bleiben. Lediglich die notwendigen Zugänge und Stiegenhäuser bzw. Freitreppen reichen daher in das Erdgeschoss. Das Gebäude weist Einschnitte auf, um die darunterliegenden Pflanzen zu belichten. Durch geeignete Bepflanzung und Bewässerung soll ein grünes Band auch in überdachten Bereichen durchgängig erhalten bleiben um die Menschen zur Benutzung der Flächen einzuladen.

Vom Donaukanal aus gesehen befindet sich in der Sichtachse der Marienbrücke ein städtebaulich sehr markanter Kreuzungspunkt. Im Kontext mit der umliegenden Hochhausbebauung bedarf dieser Punkt aus Sicht des Autors einer optisch deutlicheren Ausformung, weshalb hier im Entwurf ein Turm der aus der Blockrandbebauung ragt geplant wurde.

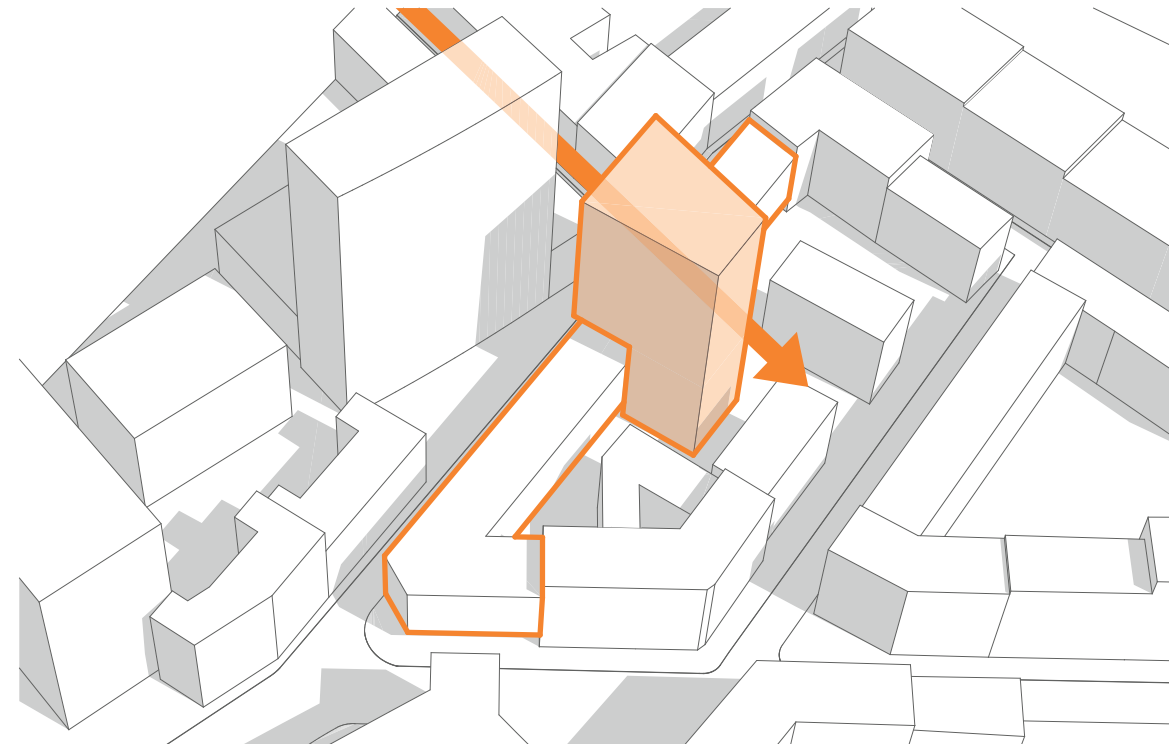




Ein Turm im vorderen Bereich des Kreuzungspunktes würde eine sehr starke Verschattung auf die der Straße gegenüberliegenden Wohnbauten bewirken. Diese Wohnhäuser sind bereits durch die Hochhäuser des Raiffeisen-Komplexes eingeeengt. Aus diesem Grund wandert der geplante Turm entlang der Sichtachse in den hinteren Bereich des Bauplatzes. Durch diese Verschiebung ergibt sich eine deutlich bessere Belichtungssituation der umliegenden Gebäude. Zudem entsteht hierdurch ein optisches Gegenstück zum Raiffeisenhochhaus. Der geplante Turm ist jedoch etwas niedriger um zwischen dem Raiffeisenhochhaus und den umliegenden Gründerzeithäusern optisch zu vermitteln.

Insgesamt wurden die Volumen der geplanten Gebäude in einer Art entwickelt, dass die bestehenden Gebäude möglichst wenig in Ihrer Belichtung gestört werden.

Für die Hotelnutzung ist der Turm auch aus praktischen Überlegungen sehr wichtig: Er wird gesehen und ermöglicht ein einfaches Auffinden des Hotels für die meist ortsfremden Personen und bietet Aussicht über die naheliegende Innenstadt und den Donaukanal was die geplanten Zimmer natürlich attraktiver macht. Diese öffnen sich mit großzügigen Verglasungen zur Stadt hin. Durch die in der Nutzung entstehenden nächtlichen Lichtwechsel anhand der Zimmerbelegung entsteht so auch in der Nacht ein interessantes, abwechslungsreiches Fassadenbild was zur Attraktivierung der Skyline am Donaukanal beitragen könnte.

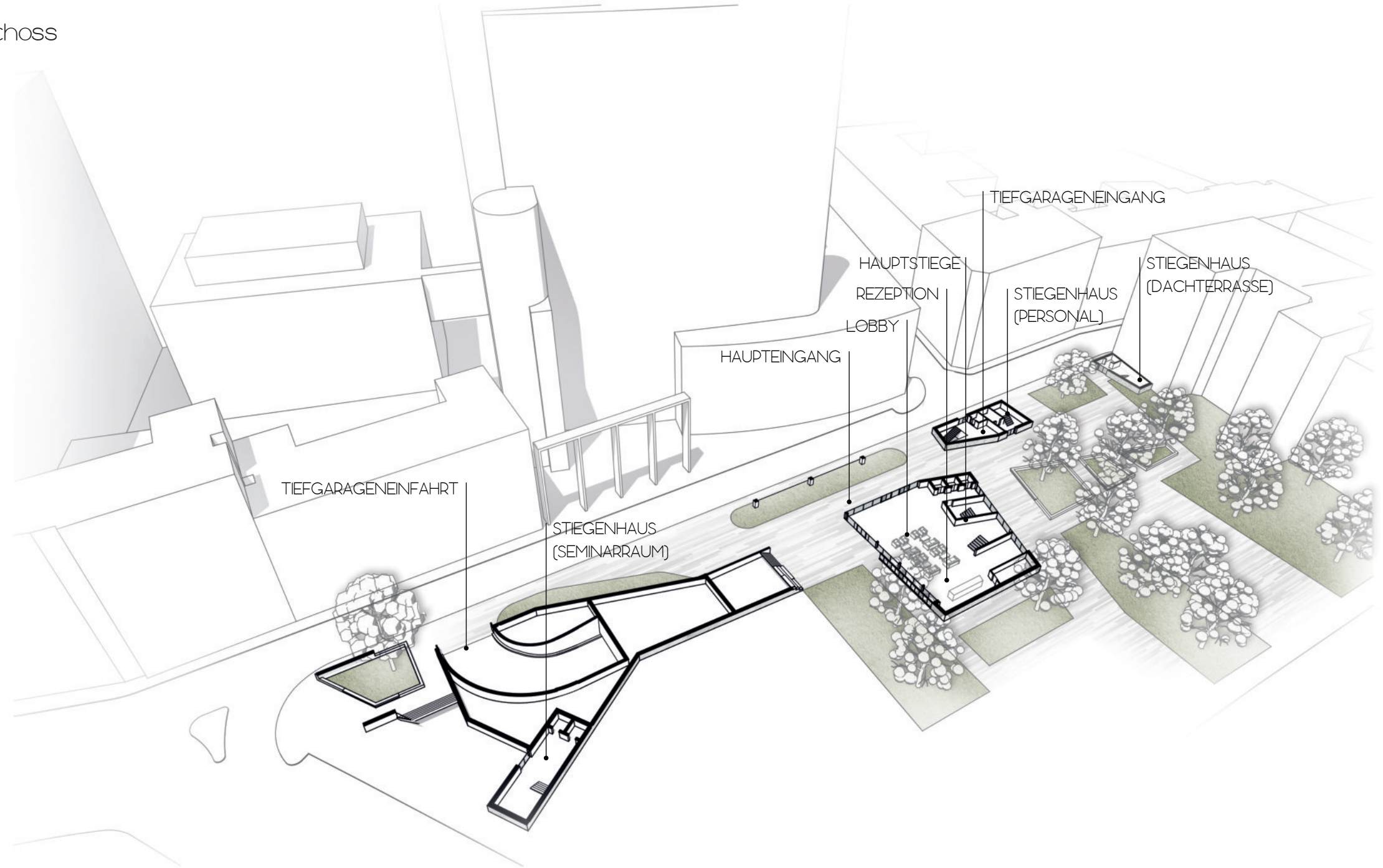


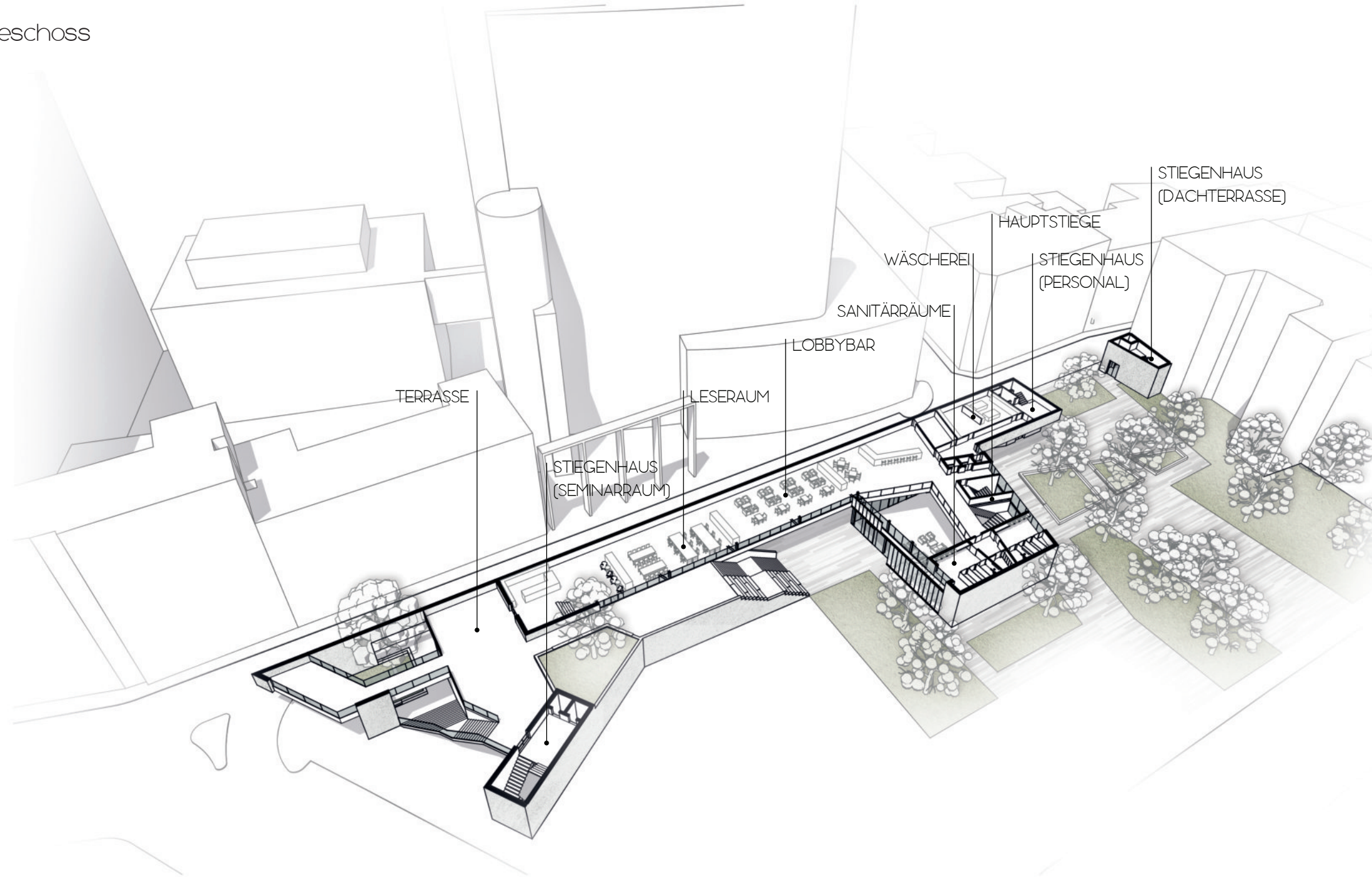
Funktionsschema

Im Erdgeschoss befindet sich im Süden die Tiefgarageneinfahrt zur bereits bestehenden Tiefgarage. In der Mitte des Bauplatzes liegt eine öffentliche Stiege, welche über die Obergeschosse eine öffentliche Verbindung mit dem Bereich südlich der Tiefgarageneinfahrt herstellt. Im Erdgeschoss sind nur die wichtigsten Funktionen untergebracht, sodass möglichst viel Fläche des bestehenden Parkes für die Öffentlichkeit erhalten bleibt. Der Haupteingang zum Gebäude und die Rezeption befinden sich in der Grundstücksmitte, wo auch eine überdachte Zufahrt gegeben ist.

Im nördlichen Bereich des Grundstücks befinden sich die Lieferantenzugänge und direkt an der Feuermauer angrenzend ein weiteres Stiegenhaus mit Lift, welches direkt in die Skybar am Dachgarten führt. Dieses ist vor allem für Nachtschwärmer gedacht, um einen vom Hotel getrennten, ungestörten Barbetrieb zu ermöglichen.

Erdgeschoss





Funktionsschema

Im Süden sieht man die öffentliche Verbindungsstiege, welche zu einer Terrasse mit Ausblick zum Donaukanal und ersten Bezirk führt. Dieser Bereich ist von Grünraum umgeben, welcher in der dritten Dimension die Baumkronen erfahrbar macht.

Etwas weiter nördlich liegt ein Lesebereich, welcher zum Grünraum orientiert ist. Noch etwas weiter nördlich befindet sich eine Lobbybar. Im Bereich des Turmfußes ist ein großzügiger Luftraum und die Stiegenhäuser des Hotelturmes situiert. Im Osten schließen die WC-Gruppen diesen Bereich ab.

Am nördlichen Ende dieses Gebäudeteiles sind untergeordnete Räume wie Wäscherei, und dergleichen untergebracht.

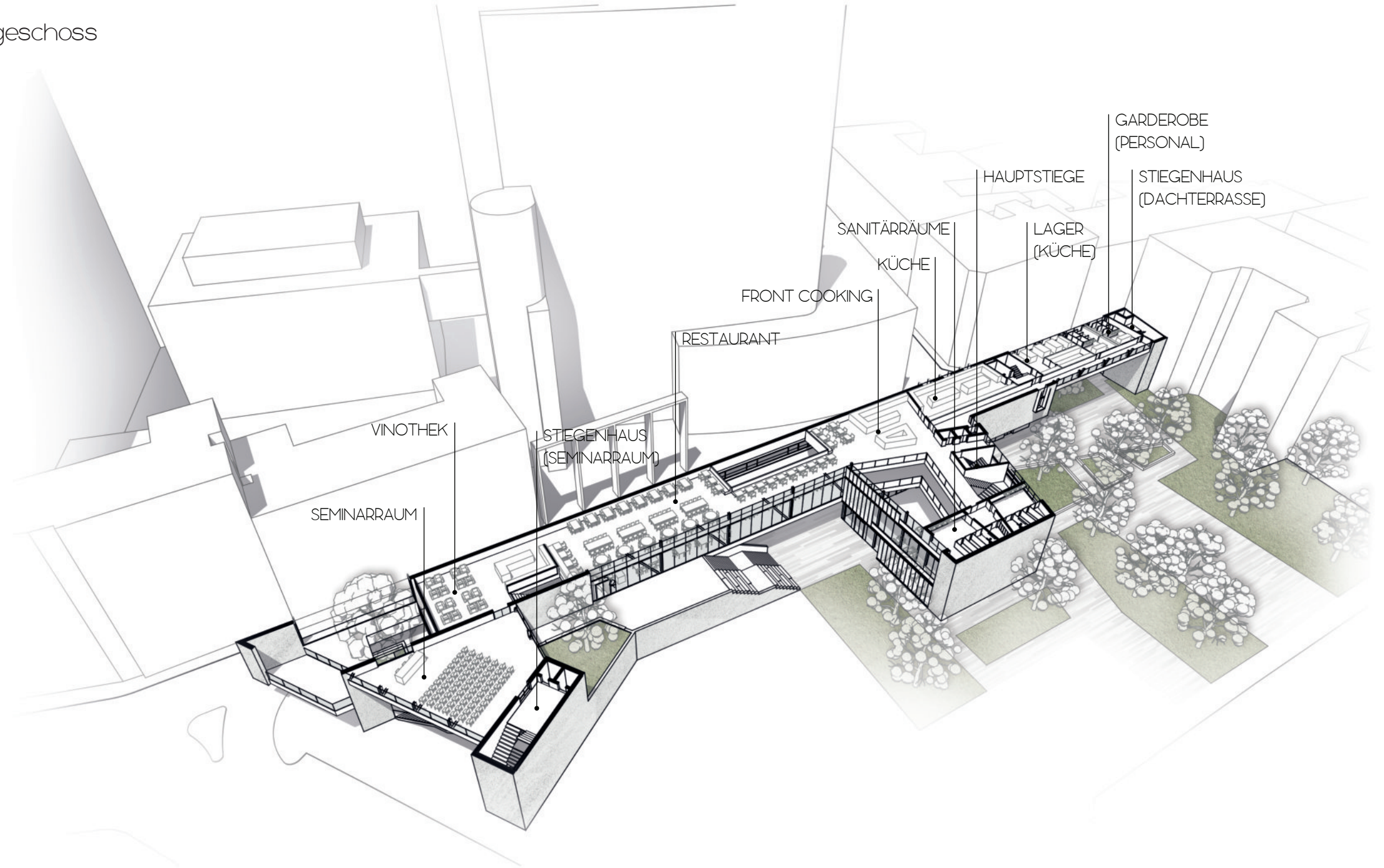
Funktionsschema

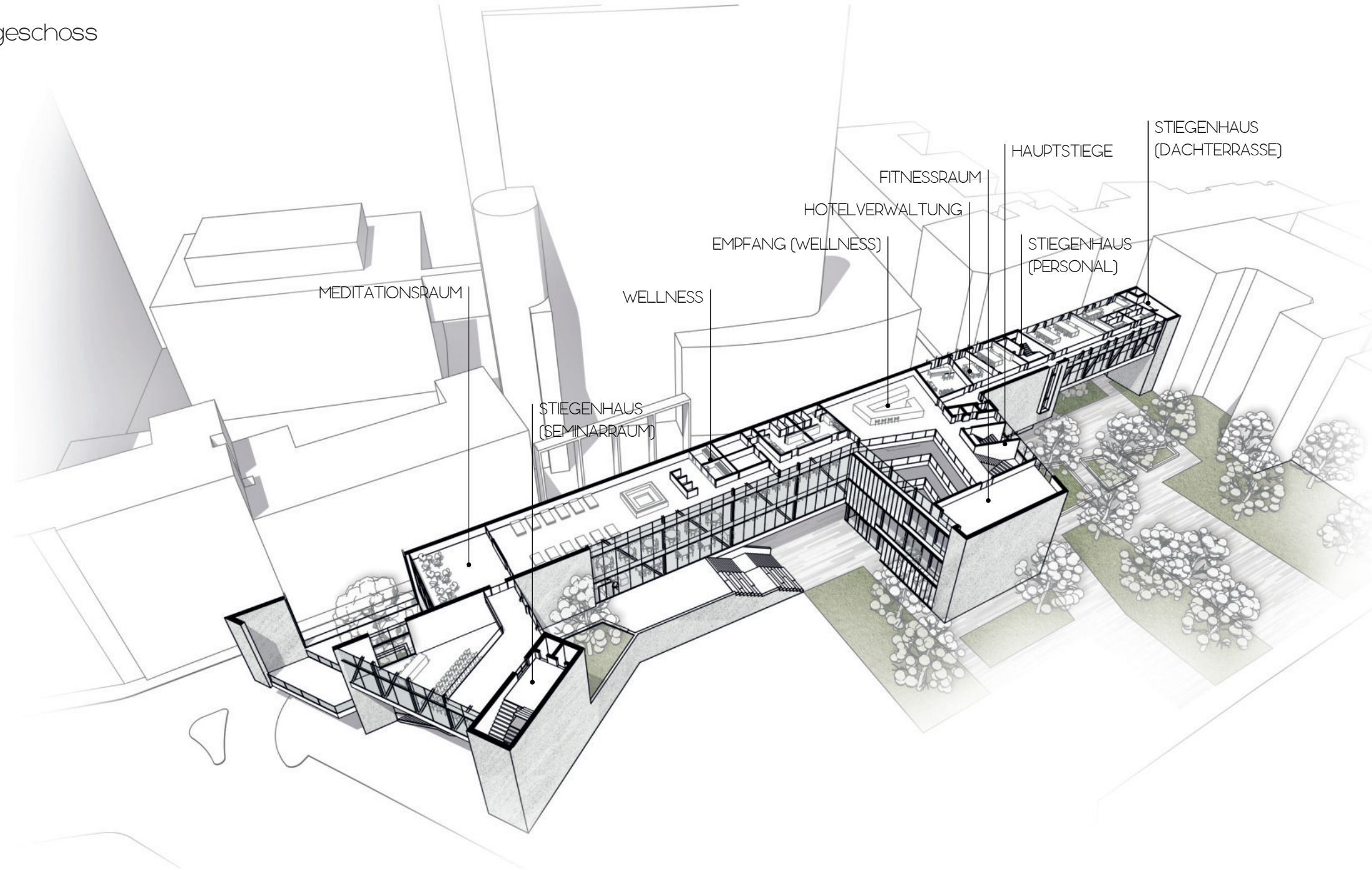
Im 2. Obergeschoss befindet sich im Aussichtsbereich zum Donaukanal ein großer Seminarraum. Dieser bietet viel Licht und eine schöne Aussicht sowohl in die Stadt als auch zu den umgebenden Grünräumen.

Im langgestreckten Gebäudeteil schließt eine Weinbar und das Restaurant mit einem Frontcooking-Bereich an. Weiter im Norden befinden sich die Betriebsräume wie Küche, Lagerflächen, Kühlräume und Personalräume wie Garderoben und Aufenthaltsräume.

Die Sanitärflächen sind im gleichen Bereich untergebracht wie im Geschoss darunter.

2. Obergeschoss





Funktionsschema

Der Seminarbereich im vorderen Gebäudeteil ist im 3. Geschoss mit einem Luftraum ausgeführt, um eine Großzügigkeit zu erreichen. So eignet sich dieser größte Raum im Hotel z.B. auch für Ballveranstaltungen oder sonstige Abendveranstaltungen. Durch die Verbindung zum nahegelegenen Restaurant ist die Abwicklung des Caterings relativ einfach möglich.

Im langgestreckten Gebäudeteil ist im nördlichen Bereich ein Meditationsraum untergebracht, der wiederum Aussicht auf den großen Baum bietet. Es folgt der Wellnessbereich und der zugeordnete Empfang.

Im Turm ist hier in diesem Geschoss noch ein Luftraum zur Lobby. Im östlichen Teil des Hauses ist der Fitnessraum untergebracht.

Im Norden sind Personalbüros und dergleichen. Alle diese Nutzungen orientieren sich auf den ruhigen Innenhof.

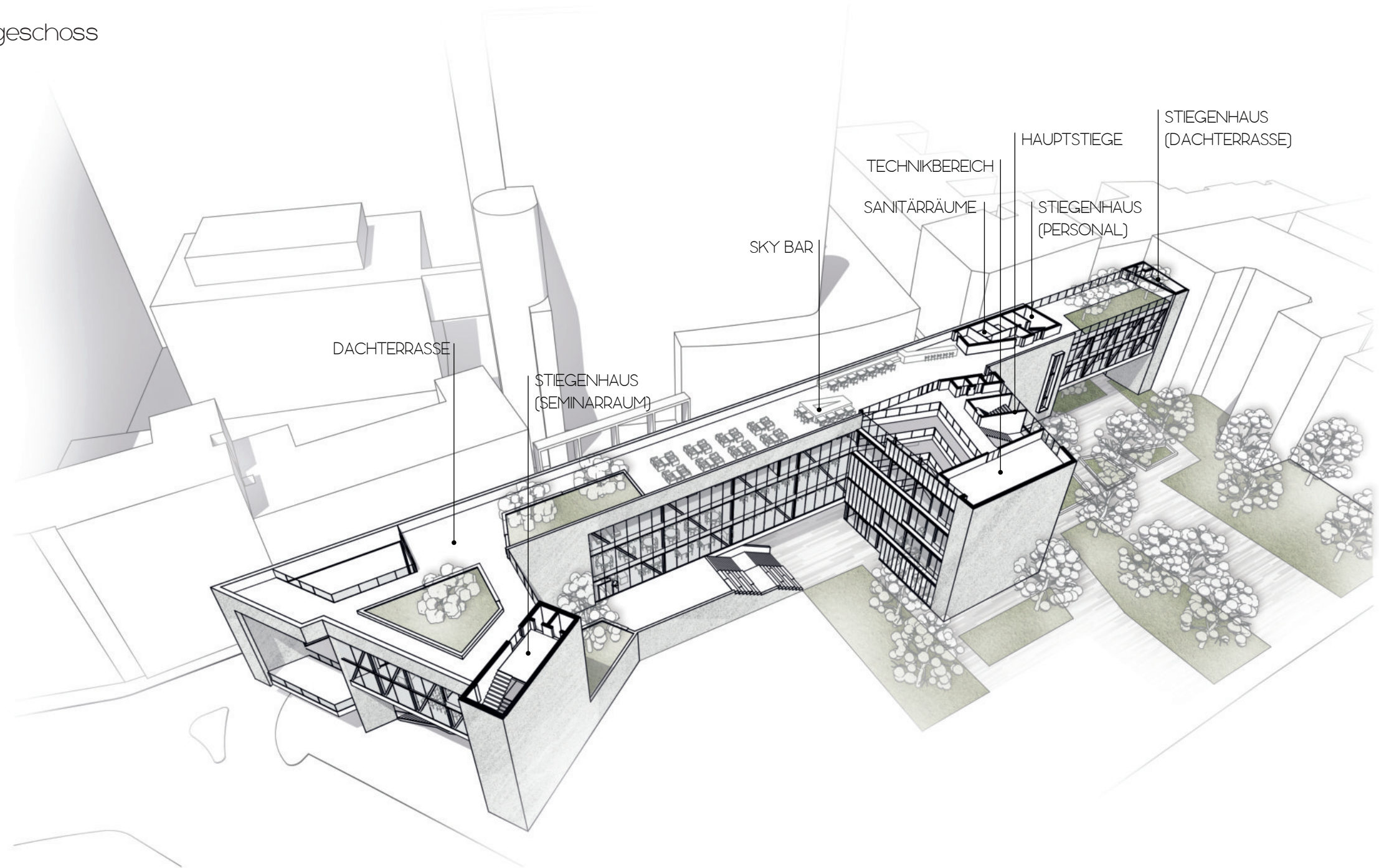
Funktionsschema

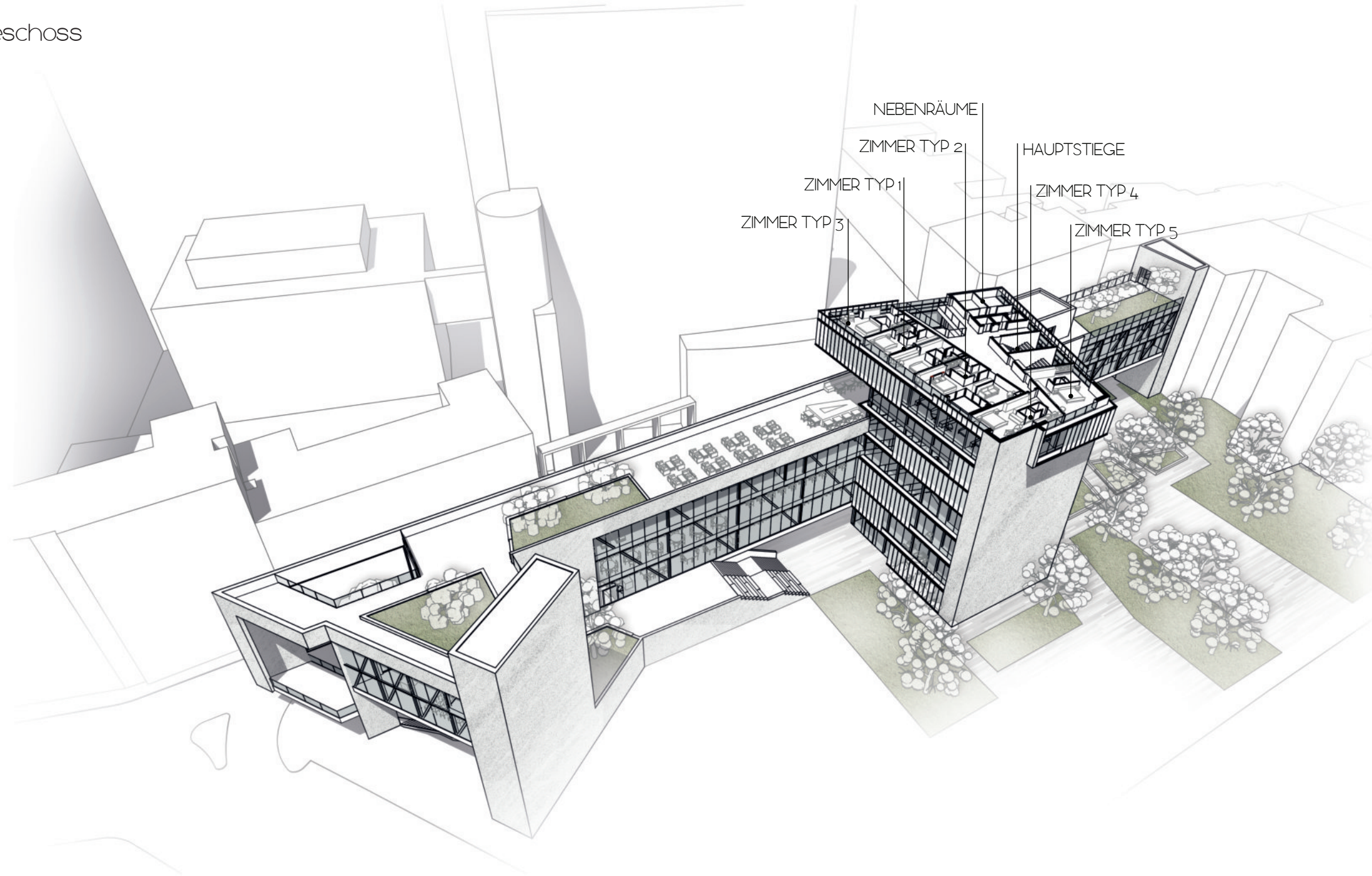
Im Norden des Gebäudes ist hier die großzügige Dachterrasse zu sehen. Diese kann im Sommer durch die direkt anschließende Skybar genutzt werden.

Im Turm befindet sich in diesem Geschoss nochmals ein Luftraum und über dem Fitnessraum der Technikbereich, wo der Großteil der Gebäudetechnik untergebracht wird.

Im nördlichen Teil der Skybar sind die Sanitär- und Nebenräume wie Garderobe untergebracht. Betreten wird die Skybar von den Besuchern über einen großzügigen Dachgarten, welcher vor dem an die Feuermauer anschließenden Stiegenhaus liegt.

4. Obergeschoss





Das hier dargestellte Regelgeschoss zeigt den Turmaufbau mit den Hotelzimmern. Die Ausrichtung der Zimmer erfolgte so, dass alle Gäste den Blick Richtung Donaukanal bzw. den ersten Bezirk genießen können. Der Turm ist in diesem Bereich bereits so hoch, dass die umliegenden Gebäude überragt werden und damit eine Aussicht gegeben ist.

Im nördlichen Bereich sind Nebenräume und die Stiegenhäuser bzw. Liftgruppen untergebracht.

Im Westen gibt es noch einen kleinen Luftraum um eine Verbindung unter den Geschossen und damit eine gewisse Großzügigkeit auch im Innenbereich zu ermöglichen.

01

03

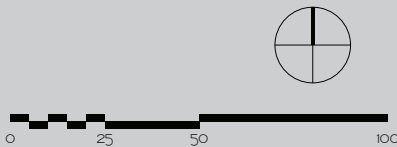
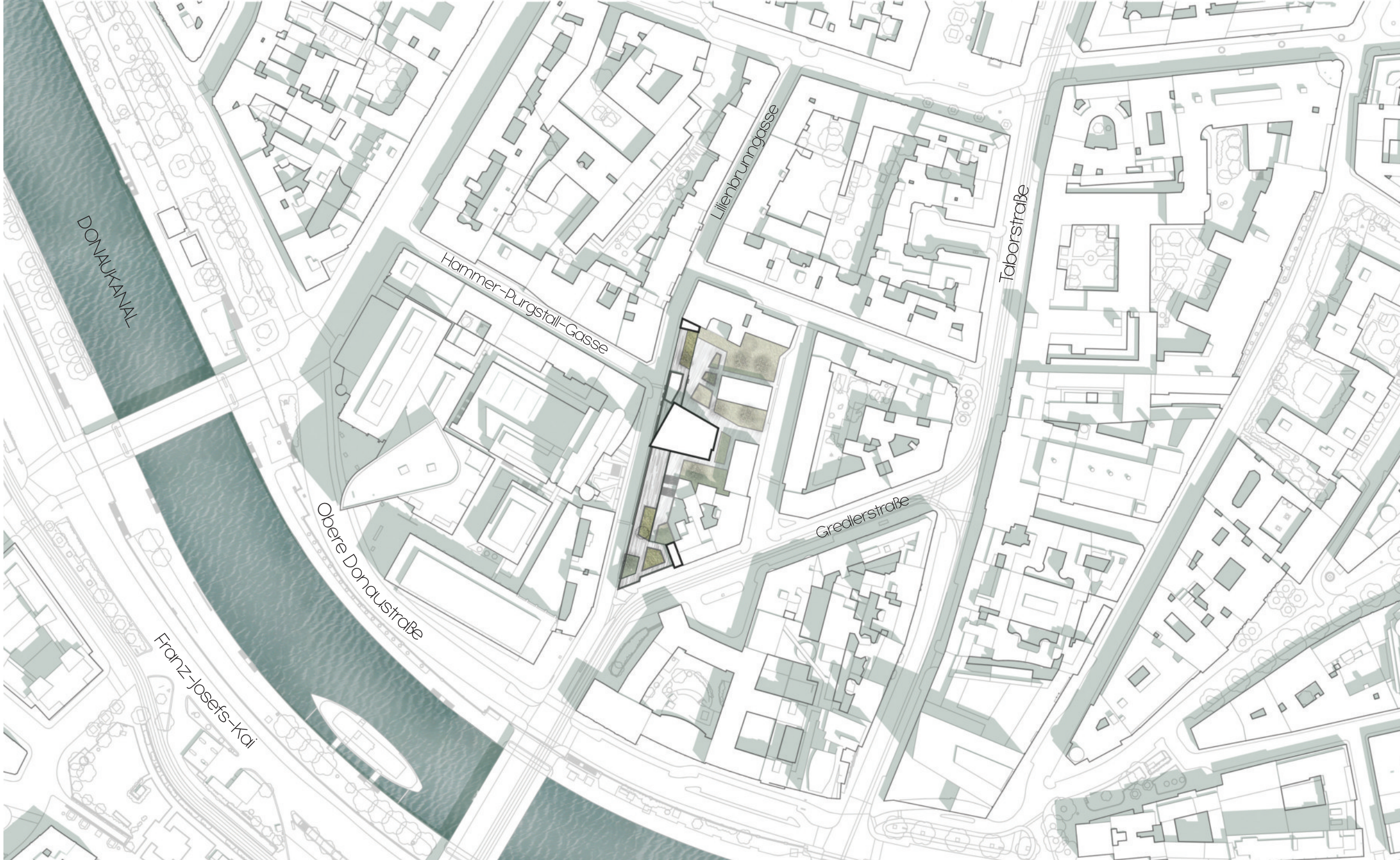
05

02

KAPITEL 04

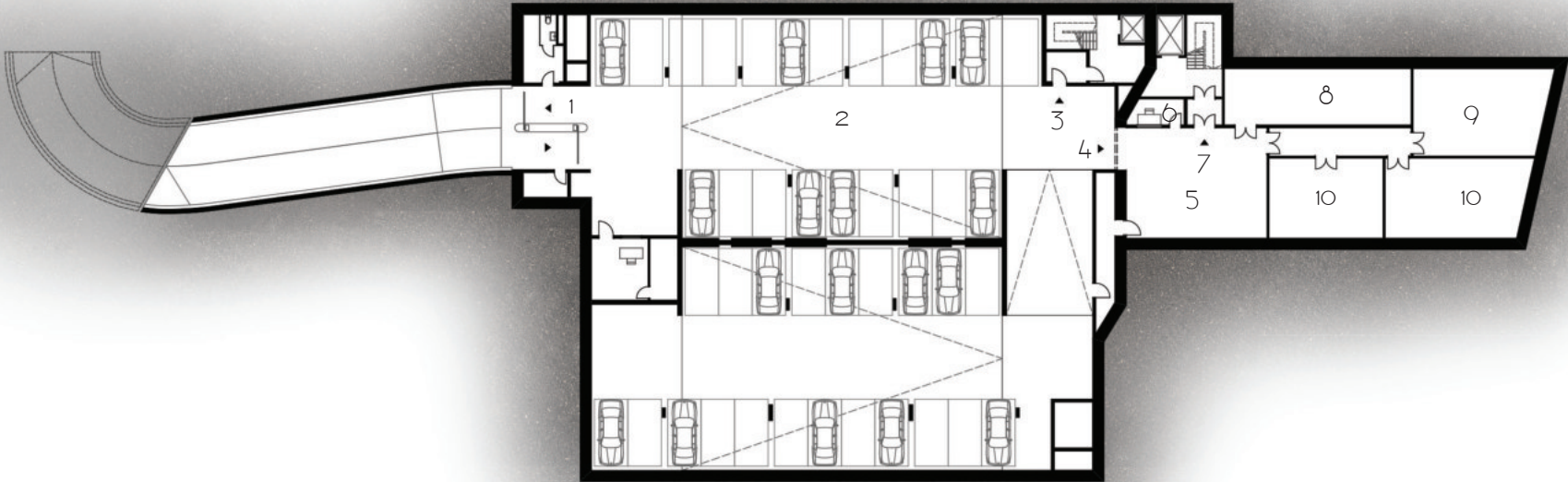
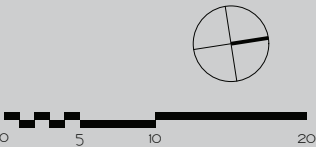
06

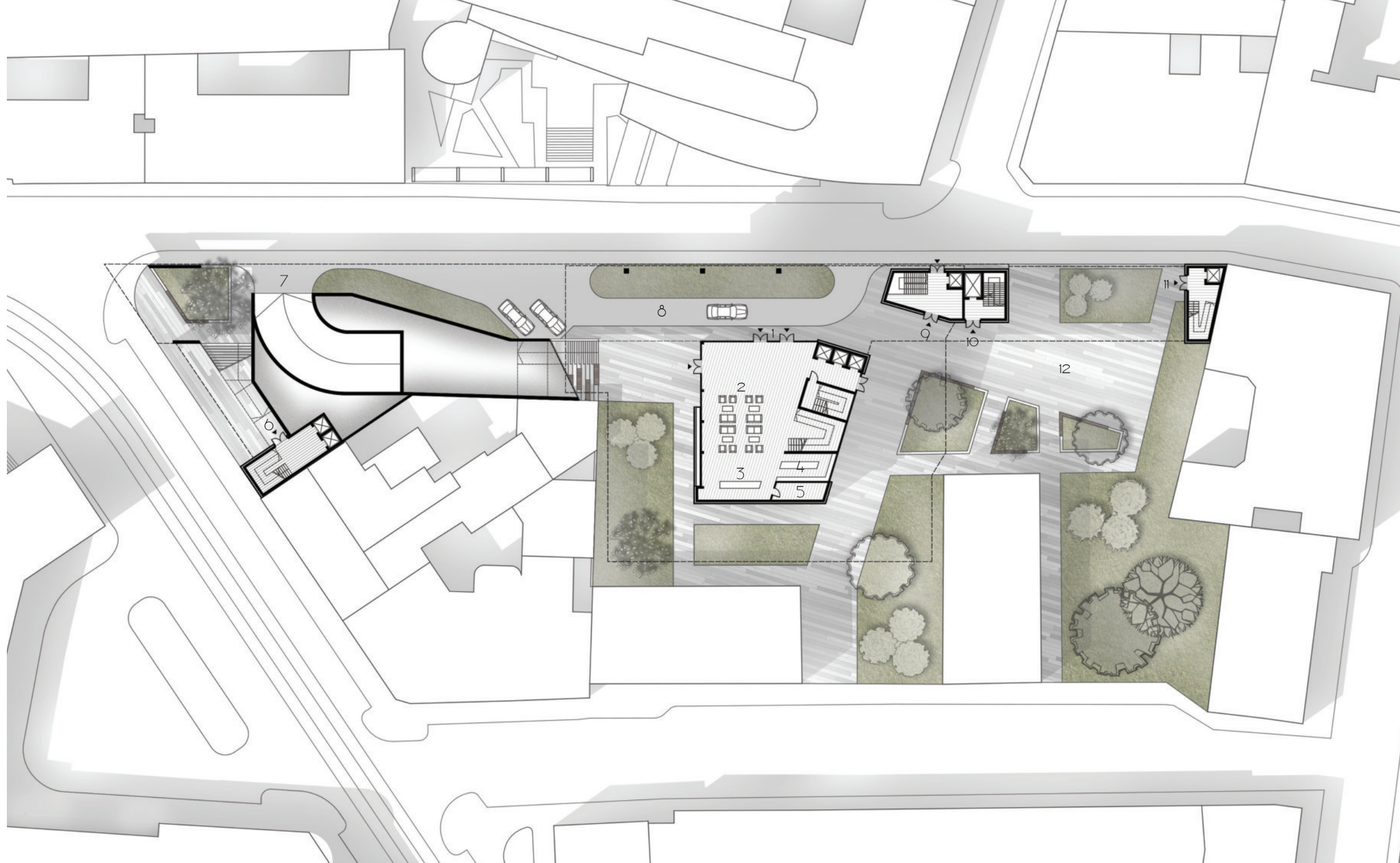
Lageplan
Grundrisse
Schnitte
Ansichten
Zimmertypen
Flächenauswertung



Legende

- 1. Tiefgaragenein- und ausfahrt
- 2. öffentliche Tiefgarage
- 3. Tiefgaragenausgang
- 4. Hotellager Ein- und Ausfahrt
- 5. Anlieferung
- 6. Annahmebüro
- 7. Eingang (Personal)
- 8. Müllraum
- 9. Kühlräume
- 10. Lagerräume

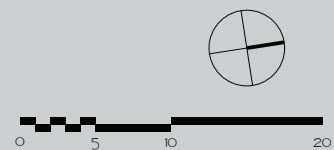




Erdgeschoss

Legende

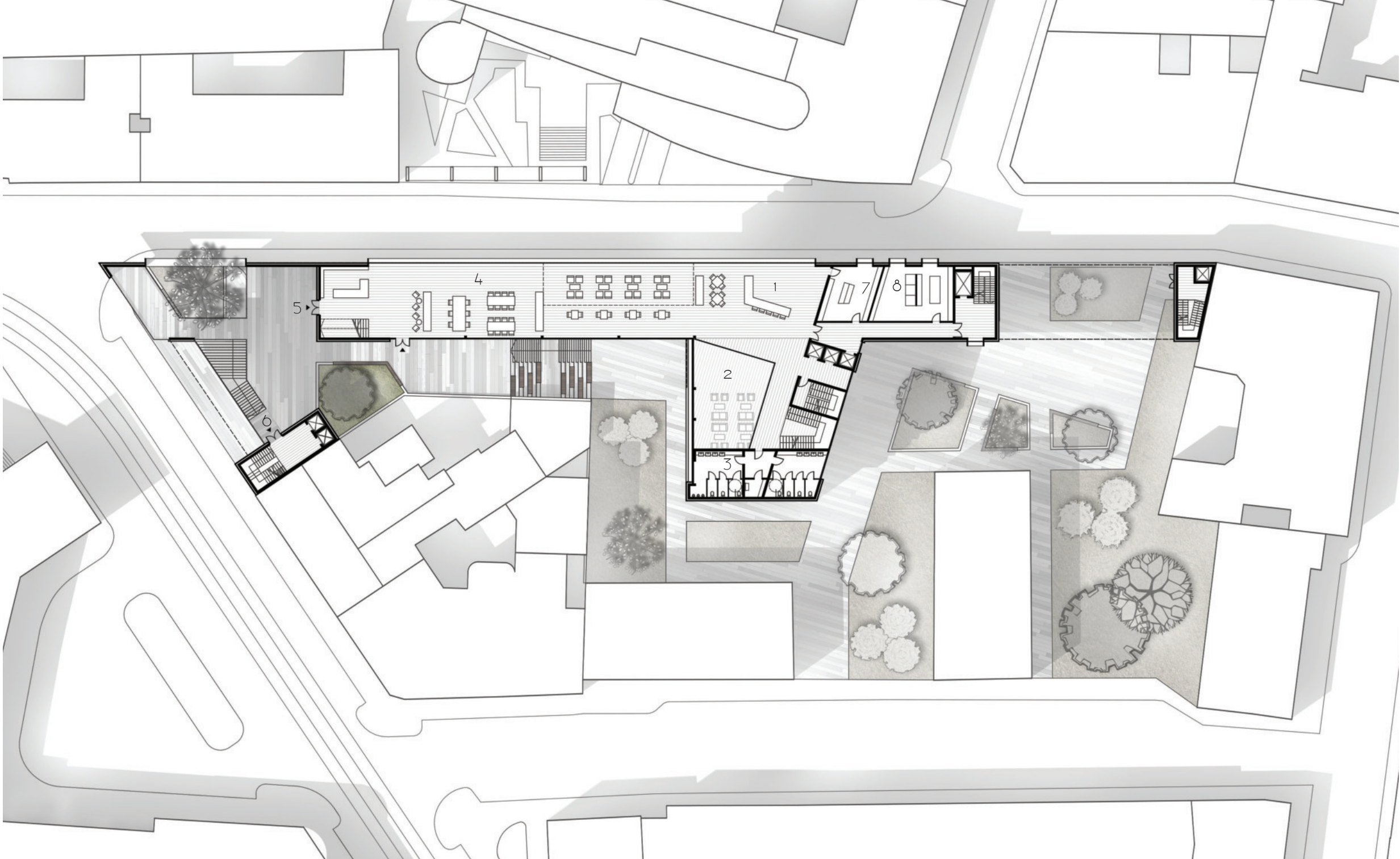
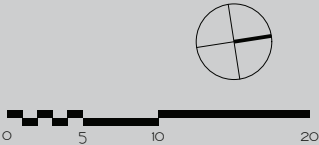
1. Hoteleingang
2. Lobby
3. Rezeption
4. Geschäft
5. Kofferraum
6. Eingang (Seminarraum)
7. Tiefgaragenein- und ausfahrt
8. Hoteleinfahrt
9. Tiefgaragenausgang
10. Eingang (Personal)
11. Eingang (Dachterrasse)
12. Park



1. Obergeschoss

Legende

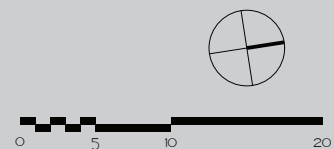
- 1. Bar
- 2. Luftraum
- 3. Toiletten
- 4. Leseraum / Hobbyraum
- 5. Eingang (Leseraum)
- 6. Eingang (Seminarraum)
- 7. Lager
- 8. Wäscherei



2. Obergeschoss

Legende

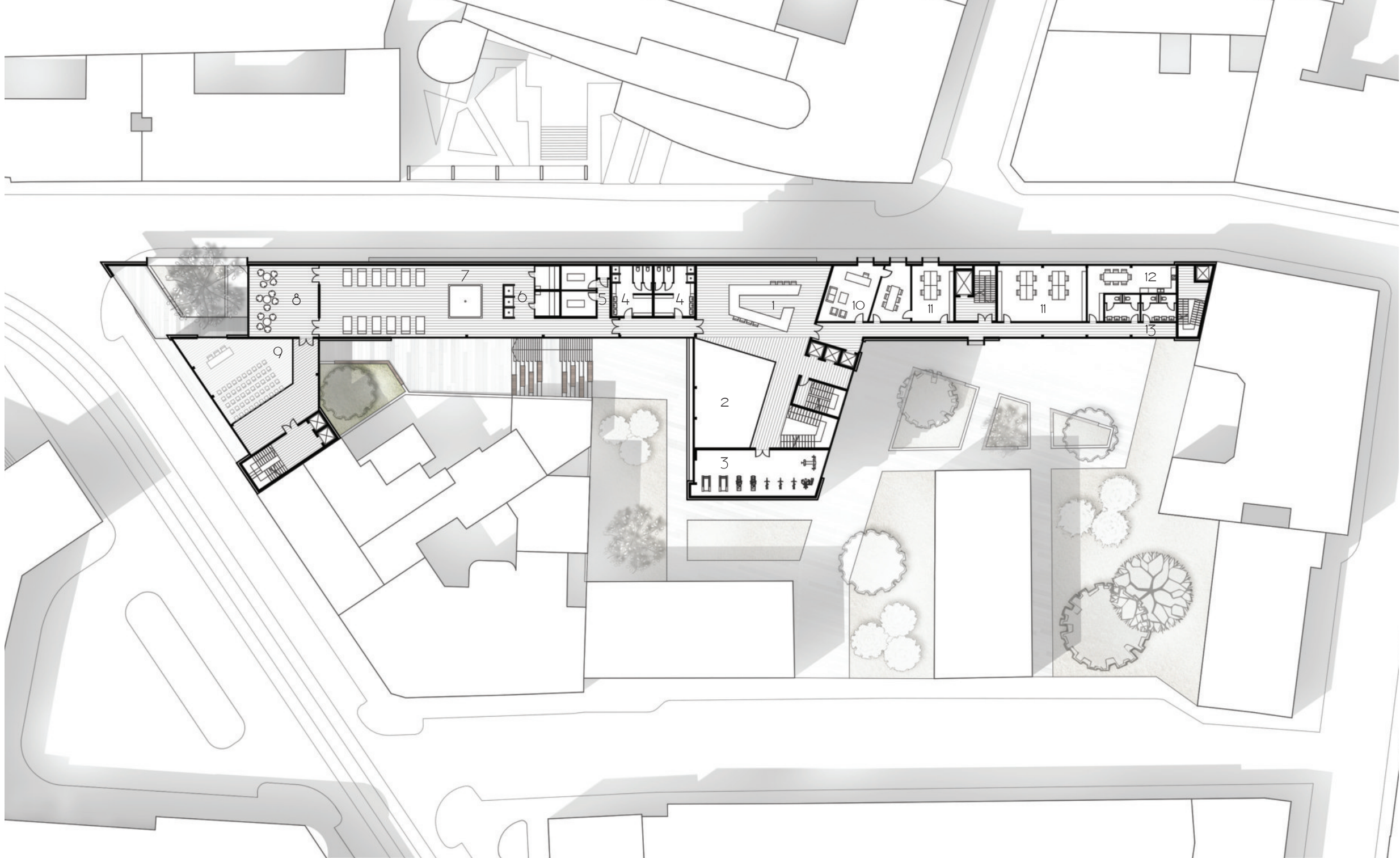
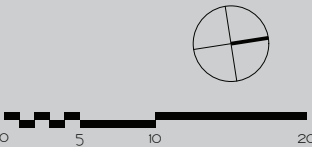
1. Front cooking
2. Buffet
3. Luftraum
4. Toiletten
5. Luftraum
6. Restaurant
7. Vinothek
8. Konferenzraum
9. Küche
10. Tageslager Küche
11. Kühlräume
12. Garderoben – Personal

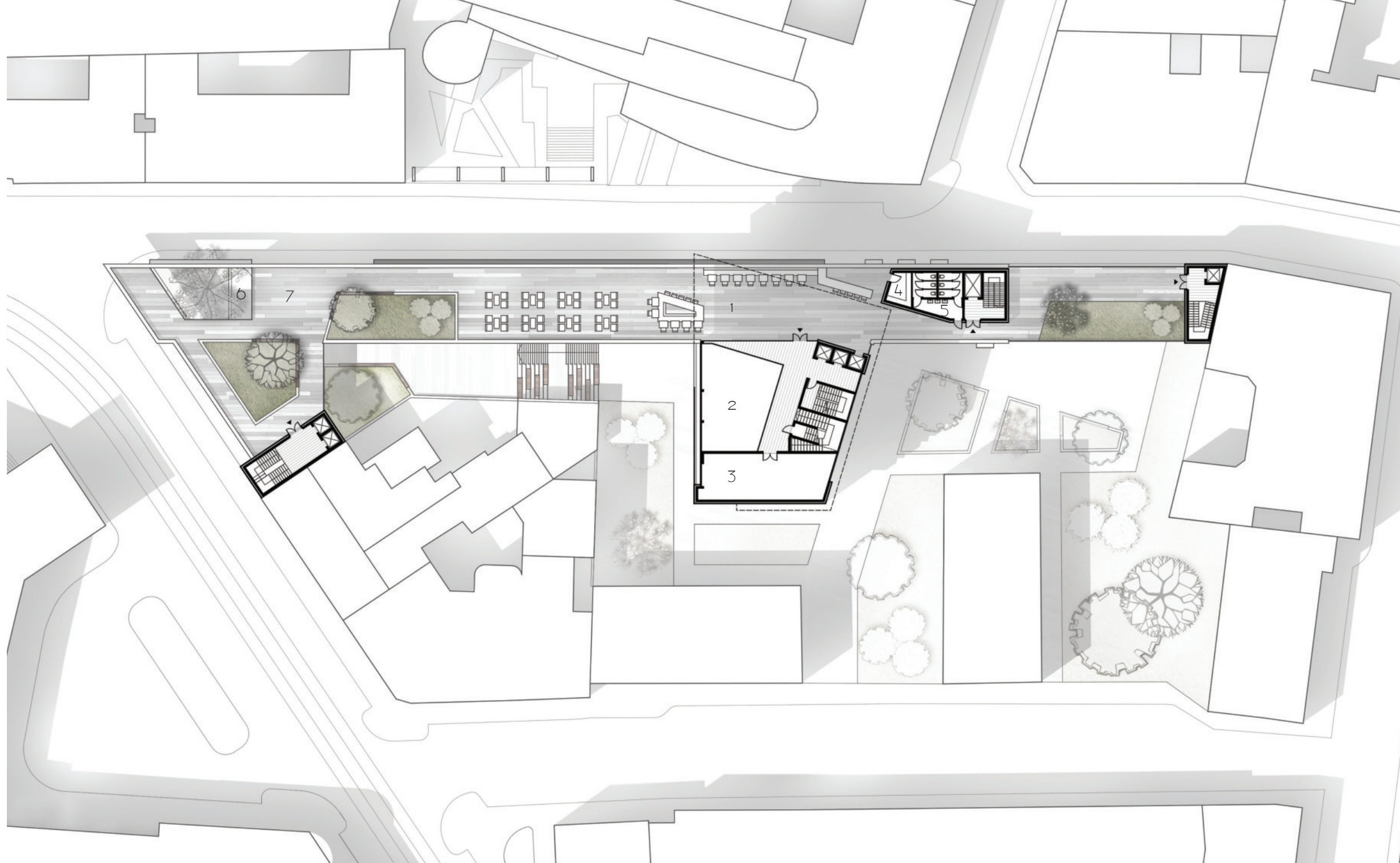


3. Obergeschoss

Legende

- 1. Empfang - Wellness
- 2. Luftraum
- 3. Fitnessraum
- 4. Garderobe
- 5. Massageräume
- 6. Saunen
- 7. Kaltwasserbecken
- 8. Ruheraum - Meditation
- 9. Luftraum
- 10. Hotelmenager
- 11. Verwaltung
- 12. Pausenraum
- 13. Toiletten - Personal

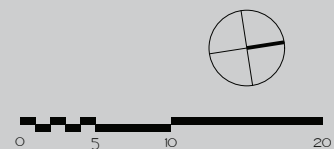




4. Obergeschoss

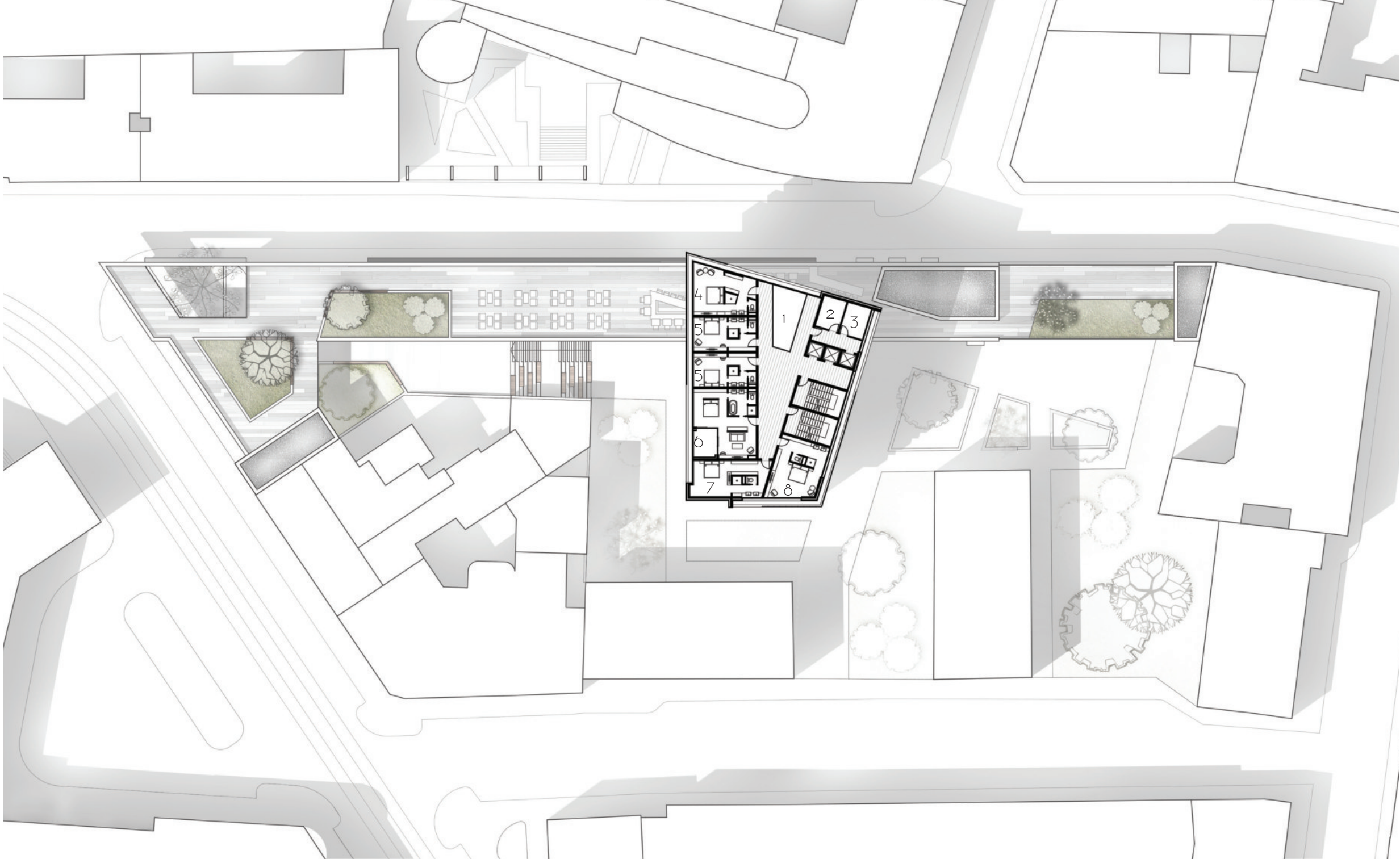
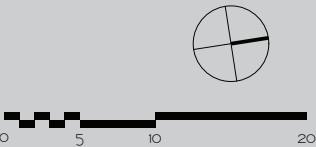
Legende

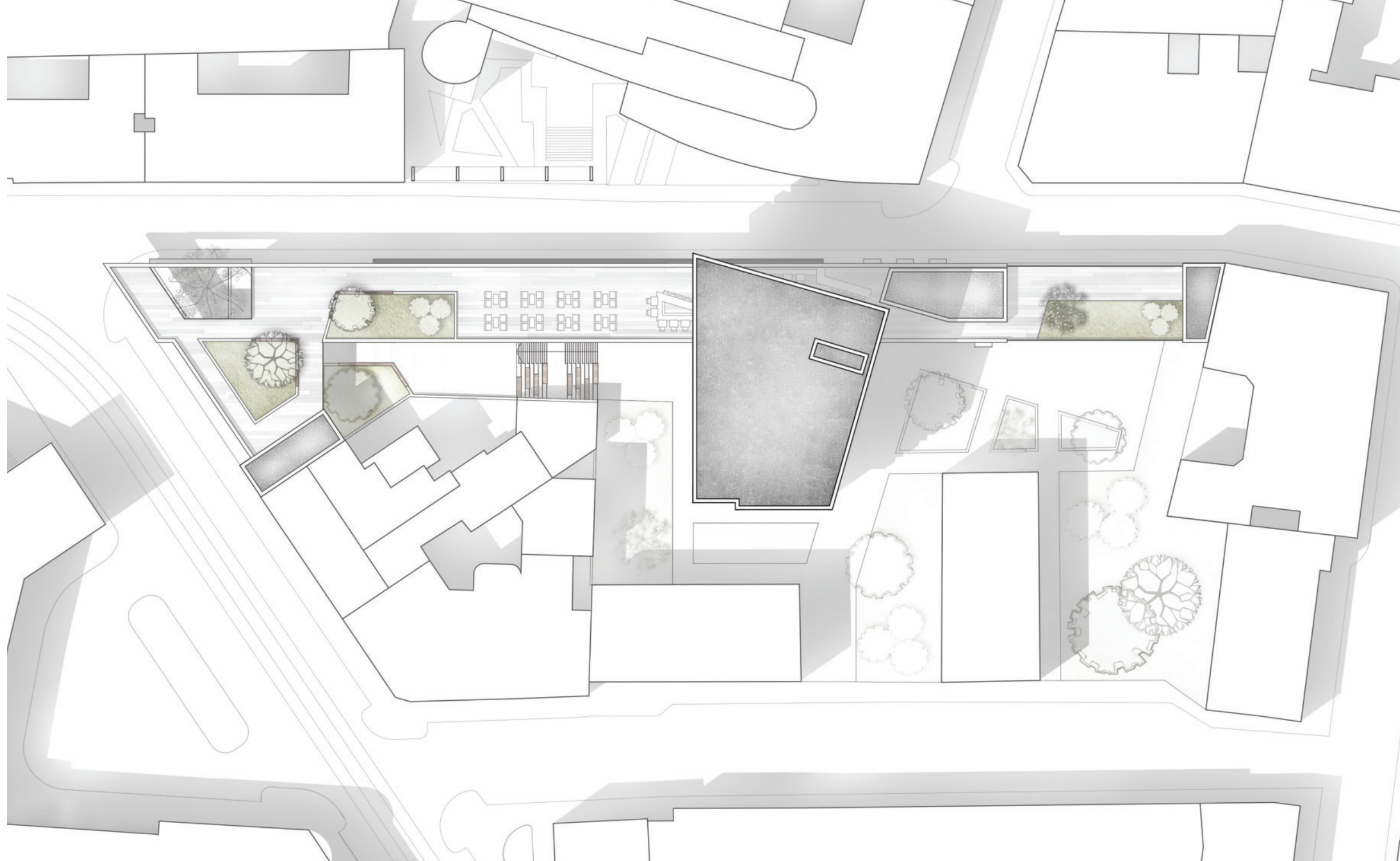
- 1. Bar
- 2. Luftraum
- 3. Technikraum
- 4. Lager - Bar
- 5. Toiletten
- 6. Luftraum
- 7. Dachterrasse

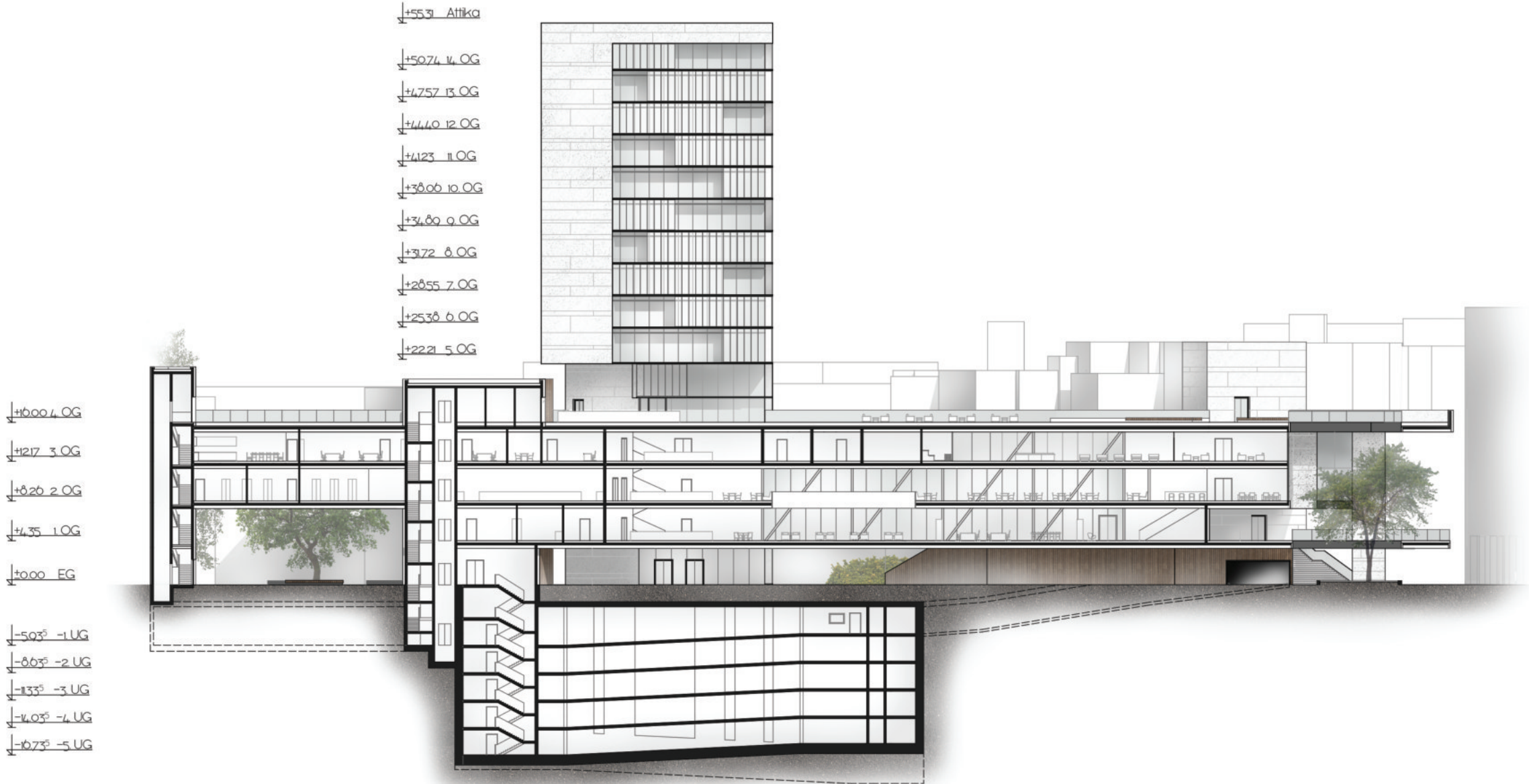
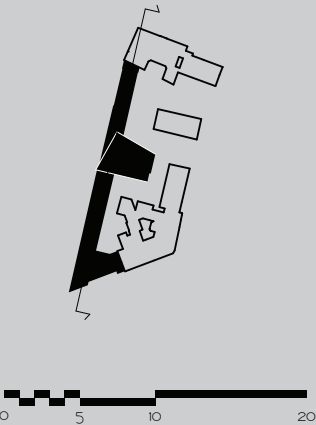


Legende

- 1. Luftraum
- 2. Putzservice
- 3. Room service
- 4. Zimmer Typ 3
- 5. Zimmer Typ 1
- 6. Zimmer Typ 2
- 7. Zimmer Typ 4
- 8. Zimmer Typ 5







↓+55.31 Attika

↓+50.74 14. OG

↓+4.757 13. OG

↓+4.440 12. OG

↓+4.123 11. OG

↓+3.806 10. OG

↓+3.489 9. OG

↓+3.172 8. OG

↓+2.855 7. OG

↓+2.538 6. OG

↓+2.221 5. OG

↓+0.00 4. OG

↓+1.217 3. OG

↓+0.26 2. OG

↓+4.35 1. OG

↓+0.00 EG

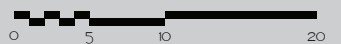
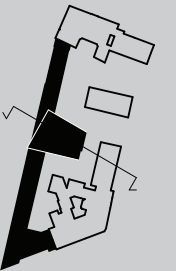
↓-5.035 -1.UG

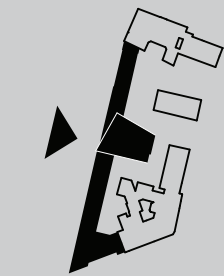
↓-8.635 -2.UG

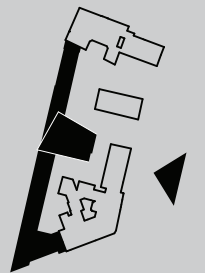
↓-11.335 -3.UG

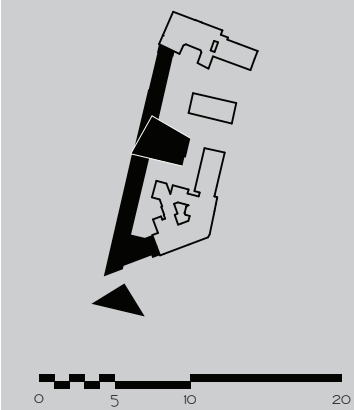
↓-14.035 -4.UG

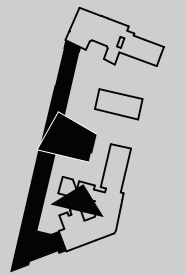
↓-16.735 -5.UG

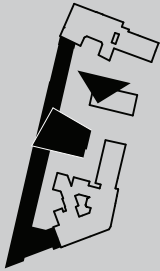


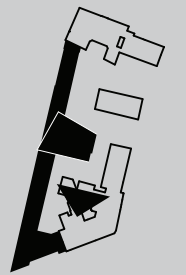






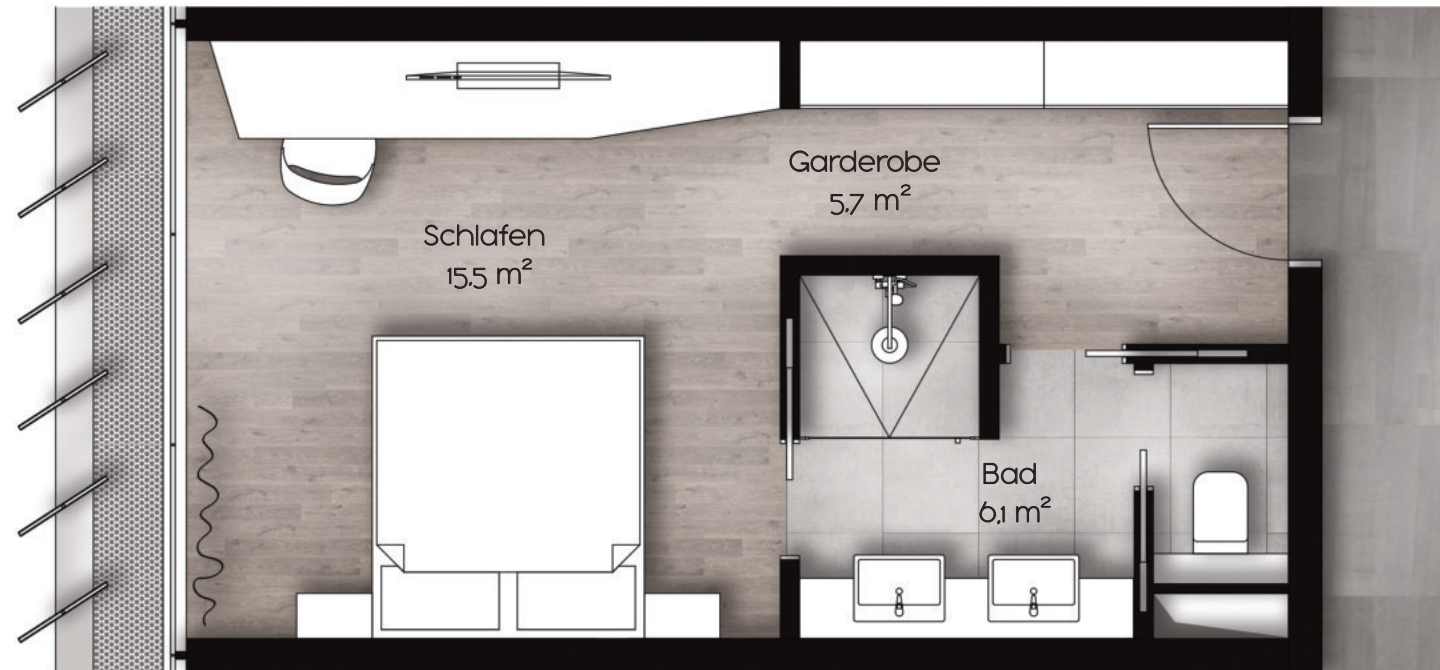




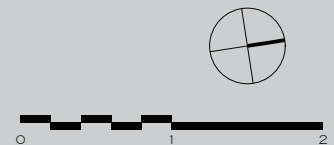
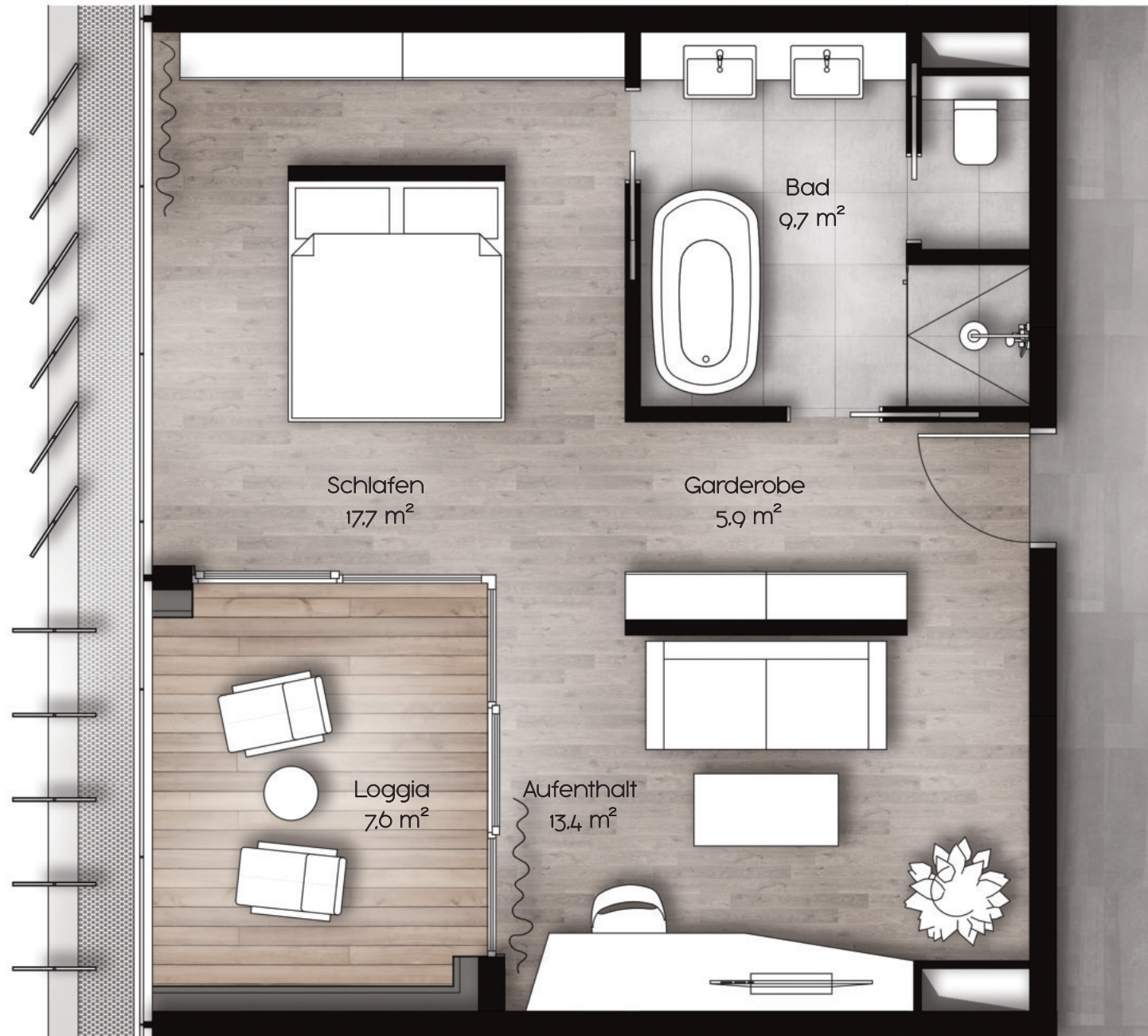


Zimmertypen

Typ 1 27,3 m²

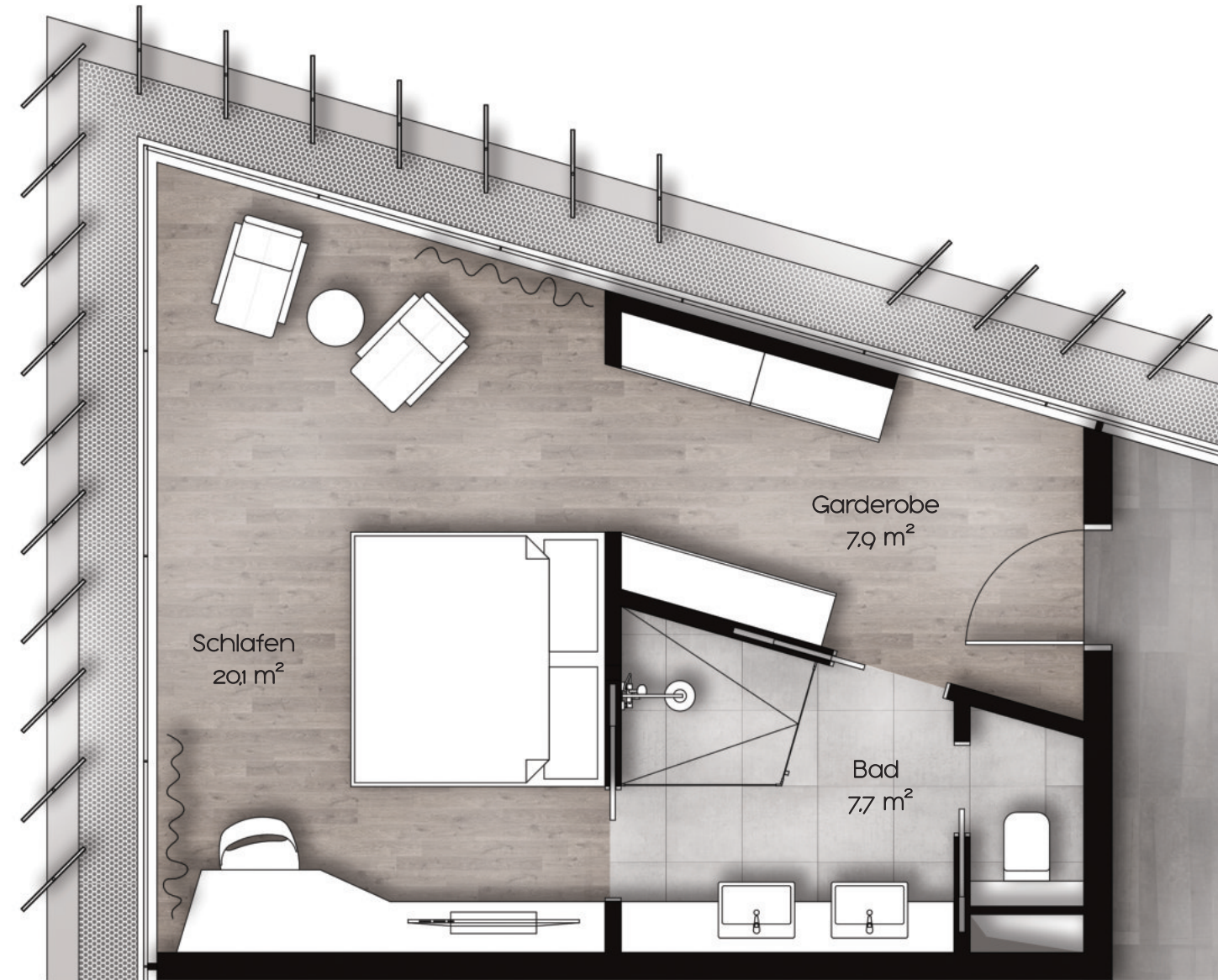


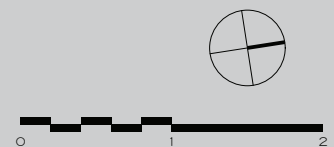
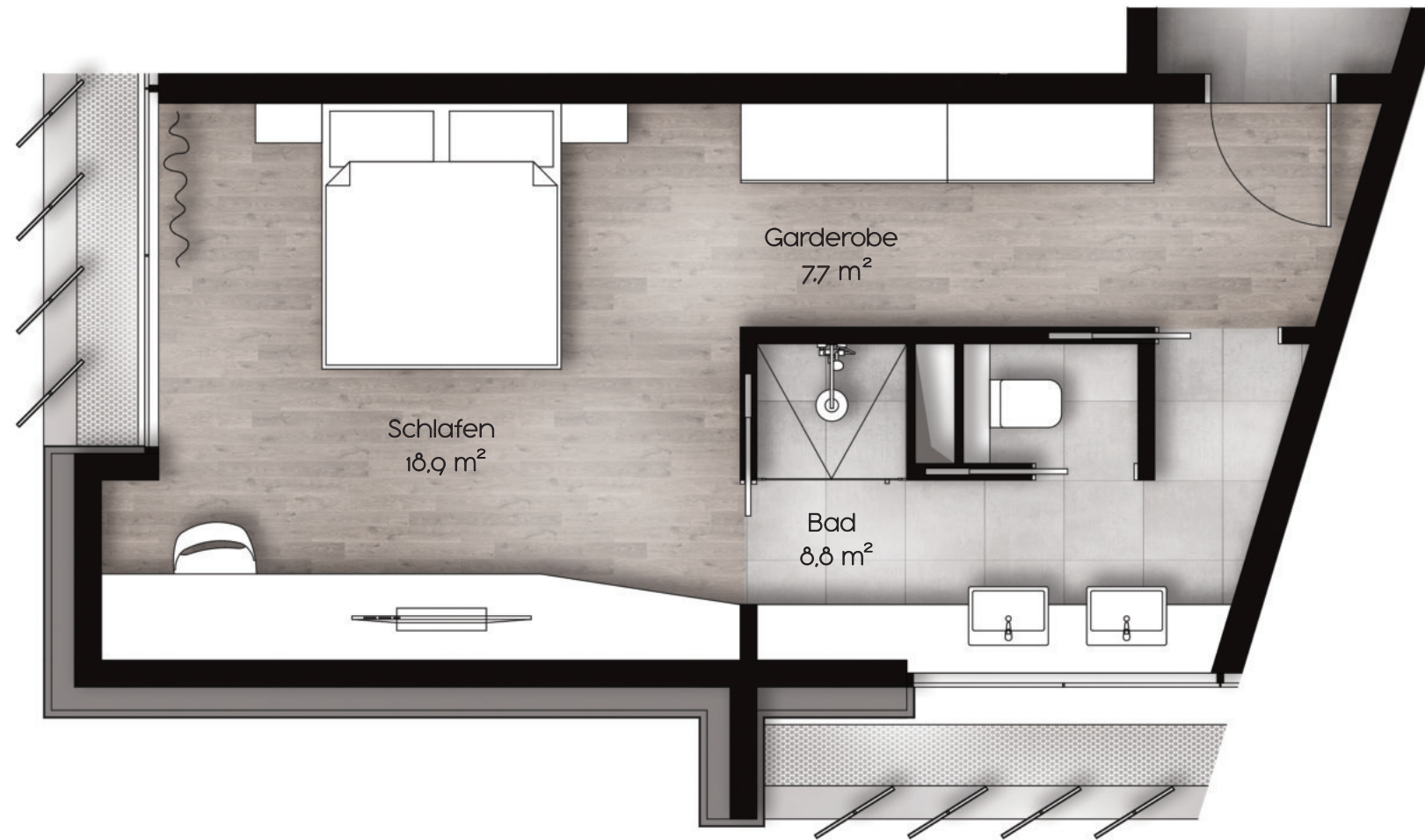
Zimmertypen
Typ 2 54,3 m²

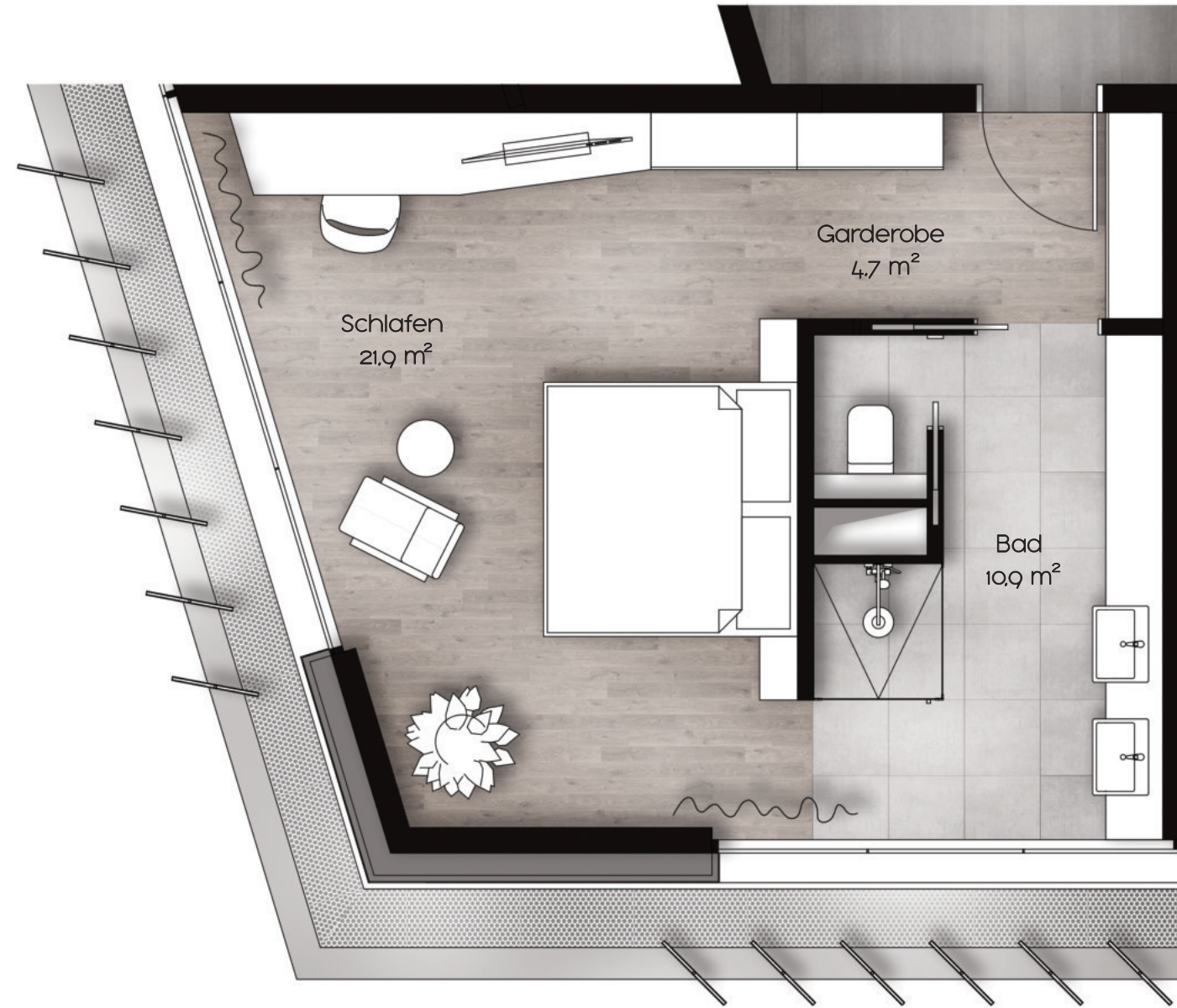


Zimmertypen

Typ 3 35,7 m²







Untergeschosse (5-2)

Raum	Fläche
Tiefgarage (Bestand)	4653,6 m²
Erschließung (Bestand)	238 m²
Summe	4891,6 m²

1. Untergeschoss

Raum	Fläche
Tiefgarage (Bestand)	11634 m²
Erschließung (Bestand)	595 m²
Lagerräume	221,9 m²
Manipulationsfläche	78,9 m²
Büro	6,9 m²
Erschließung	26,9 m²
Summe	15575 m²

Erdgeschoss

Raum	Fläche
Lobby	217 m²
Rezeption	18,3 m²
Kofferraum	121 m²
Geschäft	19,8 m²
Erschließung (Bestand)	32,6 m²
Erschließung	117,8 m²
Summe	417,6 m²

1. Obergeschoss

Raum	Fläche
Bar	261,9 m²
Leserraum	204,9 m²
Wäscherei	69,4 m²
Lager	25 m²
Sanitärräume	79,7 m²
Erschließung	209,5 m²
Summe	8504 m²

INSGESAMT:	146474 m² (davon 61471 m² Bestand)
-------------------	---

2. Obergeschoss

3. Obergeschoss

4. Obergeschoss

Regelgeschoss (10 Geschosse)

Raum	Fläche
Restaurant	3744 m²
Küche	974 m²
Vinothek	1091 m²
Konferenzraum	141,8 m²
Lagerräume	644 m²
Umkleideräume	654 m²
Sanitärräume	79,7 m²
Erschließung	241,9 m²
Summe	11651 m²

Raum	Fläche
Empfangsraum (Wellness)	120,9 m²
Umkleideräume	55 m²
Wellness	308,6 m²
Fitnessraum	79,7 m²
Hotelverwaltung	202,7 m²
Sanitärräume	265 m²
Erschließung	342 m²
Summe	11354 m²

Raum	Fläche
Bar	4111 m²
Dachterrasse	617 m²
Technikraum	79,7 m²
Lager	9,3 m²
Sanitärräume	27,8 m²
Erschließung	153,9 m²
Summe	1298,8 m²

Raum	Fläche
Zimmer Typ 1	54,6 m²
Zimmer Typ 2	54,3 m²
Zimmer Typ 3	357 m²
Zimmer Typ 4	354 m²
Zimmer Typ 5	375 m²
Hotel Room Service	212 m²
Erschließung	944 m²
Summe	3331 m²

Flächenauswertung

01

03

KAPITEL

05

02

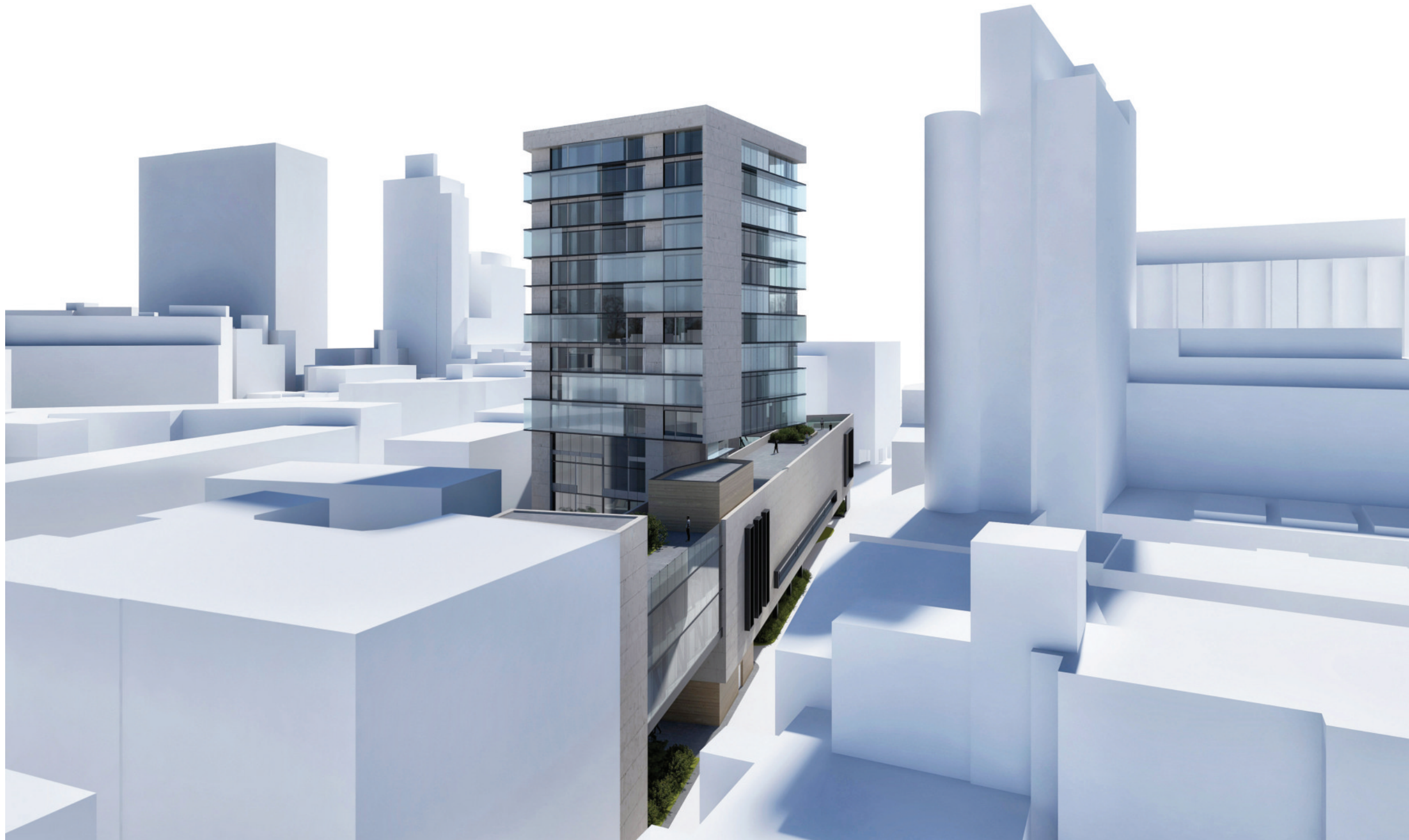
04

06













01

03

05

02

04

KAPITEL

06

Abbildungsverzeichnis
Literaturverzeichnis

Diagramm auf Seite 10, Quelle: Eigene Darstellung, 2018
Plandarstellung auf Seite 14, Quelle: Eigene Darstellung, 2018
Foto auf Seite 15, Quelle: Eigene Darstellung, 2018
Plandarstellung auf Seite 19, Quelle: Eigene Darstellung, 2018
Foto auf Seite 20, Stadt Wien, Christa Nell, Quelle: <https://www.cube-magazin.de/magazin/wien/artikel/parkhausarchitektur,1005,2018>
Plandarstellung auf Seite 21, Quelle: Eigene Darstellung, 2018
Plandarstellung auf Seite 22, Quelle: Eigene Darstellung, 2018
Plandarstellung auf Seite 23, Quelle: Eigene Darstellung, 2018
Foto auf Seite 24, Quelle: <https://500px.com/photo/232259343/vienna-danube-canal-by-michael-nowy-at-,1005,2018>
Plandarstellung auf Seite 25, Quelle: Eigene Darstellung, 2018
Plandarstellung auf Seite 26, Quelle: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/,22.05.2018>
Skizze auf Seite 27, Quelle: Eigene Darstellung, 2018
Skizze auf Seite 31, Quelle: Eigene Darstellung, 2018
Skizze auf Seite 32, Quelle: Eigene Darstellung, 2018
Skizze auf Seite 33, Quelle: Eigene Darstellung, 2018
Skizze auf Seite 34, Quelle: Eigene Darstellung, 2018
Skizze auf Seite 35, Quelle: Eigene Darstellung, 2018
Skizze auf Seite 36, Quelle: Eigene Darstellung, 2018
Skizze auf Seite 37, Quelle: Eigene Darstellung, 2018
Skizze auf Seite 38, Quelle: Eigene Darstellung, 2018
Skizze auf Seite 39, Quelle: Eigene Darstellung, 2018
Plandarstellung auf Seite 43, Quelle: Eigene Darstellung, 2018
Plandarstellung auf Seite 44, Quelle: Eigene Darstellung, 2018
Plandarstellung auf Seite 45, Quelle: Eigene Darstellung, 2018

Plandarstellung auf Seite 46, Quelle: Eigene Darstellung, 2018
Plandarstellung auf Seite 47, Quelle: Eigene Darstellung, 2018
Plandarstellung auf Seite 48, Quelle: Eigene Darstellung, 2018
Plandarstellung auf Seite 49, Quelle: Eigene Darstellung, 2018
Plandarstellung auf Seite 50, Quelle: Eigene Darstellung, 2018
Plandarstellung auf Seite 51, Quelle: Eigene Darstellung, 2018
Plandarstellung auf Seite 52, Quelle: Eigene Darstellung, 2018
Plandarstellung auf Seite 53, Quelle: Eigene Darstellung, 2018
Plandarstellung auf Seite 54, Quelle: Eigene Darstellung, 2018
Plandarstellung auf Seite 55, Quelle: Eigene Darstellung, 2018
Plandarstellung auf Seite 56, Quelle: Eigene Darstellung, 2018
Plandarstellung auf Seite 57, Quelle: Eigene Darstellung, 2018
Plandarstellung auf Seite 58, Quelle: Eigene Darstellung, 2018
Plandarstellung auf Seite 59, Quelle: Eigene Darstellung, 2018
Plandarstellung auf Seite 60, Quelle: Eigene Darstellung, 2018
Plandarstellung auf Seite 61, Quelle: Eigene Darstellung, 2018
Plandarstellung auf Seite 62, Quelle: Eigene Darstellung, 2018
Plandarstellung auf Seite 63, Quelle: Eigene Darstellung, 2018
Plandarstellung auf Seite 64, Quelle: Eigene Darstellung, 2018
Plandarstellung auf Seite 65, Quelle: Eigene Darstellung, 2018
Plandarstellung auf Seite 69, Quelle: Eigene Darstellung, 2018
Plandarstellung auf Seite 71, Quelle: Eigene Darstellung, 2018
Plandarstellung auf Seite 73, Quelle: Eigene Darstellung, 2018
Plandarstellung auf Seite 75, Quelle: Eigene Darstellung, 2018
Plandarstellung auf Seite 77, Quelle: Eigene Darstellung, 2018
Plandarstellung auf Seite 79, Quelle: Eigene Darstellung, 2018

– (Herausgeber) Wirtschaftskammer Österreich – Stabsabteilung Statistik, Statistisches Jahrbuch 2017, Wirtschaftskammern Österreichs, Wien, 2017.

– (Herausgeber) Magistrat der Stadt Wien MA23 – Wirtschaft, Arbeit und Statistik, Dipl.-Vw. Klemens Himpele, Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien – 2017, Wien, 2017, ISSN 0259-6083



HOTEL AM DONAUKANAL

by Milos Zubic