



DIPLOMARBEIT  
Master Thesis

**UMBAUPOTENTIAL DES  
ALTEN WIENER RATHAUSES**

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades  
eines Diplom-Ingenieurs/ einer Diplom-Ingenieurin

unter der Leitung von

*Univ.Prof. Dipl.-Ing. Dr.techn. Andreas KOLBITSCH*

*Univ.Ass. Dipl.-Ing. Michael HÖFLINGER*

E 206/4

Institut für Hochbau und Technologie

eingereicht an der

Technischen Universität Wien  
Fakultät für Bauingenieurwesen

von

Alexander TRIMMEL, BSc.

0625925

Lackendorferstraße 2

7323 Ritzing

Handwritten signature of Alexander Trimmel in blue ink, written over a horizontal line.

Martin ZACHS, BSc.

0625802

Hauptstraße 108

7221 Marz

Handwritten signature of Martin Zachs in blue ink, written over a horizontal line.

Wien, am 24.4.2013

893.490 U

## KURZFASSUNG

Diese Diplomarbeit beinhaltet ein mögliches Revitalisierungs- und Modernisierungskonzept für das Alte Wiener Rathaus, heutiges Amtshaus für den ersten Wiener Gemeindebezirk in der Wipplingerstraße. Anhand von Entwürfen werden für diverse Bereiche innerhalb des Gebäudes unterschiedliche Veränderungen hinsichtlich Bausubstanz und Nutzung erläutert. Des Weiteren werden sämtliche Rahmenbedingungen für eine planerische und bauliche Realisierung angeführt.

## ABSTRACT

This paper contains a proposal for a revitalization and modernisation program for the former vienna city hall, currently used as an official building for vienna's first district's government, located in the Wipplingerstraße. Based on designs, changes in structure and utilizations for areas of the building are shown. In addition, the frame conditions for a concrete planning and realization are described.

## VORWORT

Im Herbst 2011 teilte uns Herr Univ.Ass. Dipl.-Ing. Höflinger mit, dass auf Grund einer Kooperation der TU Wien mit der MA 34 die Möglichkeit für eine Diplomarbeit gegeben ist. Der genaue Umfang sowie die eigentliche Thematik konnten aus einem Pool an relevanten Fragestellungen, die uns Herr Arch. Dipl.-Ing. Huber (Projektleiter der MA 34) unterbreitete, gewählt werden. Des Weiteren wurden drei Amtshäuser als Planungsgrundlage vereinbart. Das ausgewählte Thema:

*„BAUSUBSTANZEVALUIERUNG UND ÖKONOMISCHE ERTÜCHTIGUNG (NUTZUNGSWECHSEL)“*  
schien vielversprechend.

Welche Möglichkeiten gibt es, um Amtsgebäude im Einklang mit der bestehenden Bausubstanz optimal zu nutzen? Und welche ökonomischen Effekte kommen dadurch zum Tragen?

Die ersten Überlegungen dazu stützten sich auf drei Hauptbegriffe:

- Bausubstanzevaluierung
- Umwidmungspotentiale
- konstruktive Durchbildung und Berechnung

Angewendet auf drei ausgewählte Objekte sollte das Endergebnis der Diplomarbeit ein Leitfaden sein, welcher für die MA34 als Grundlage für sämtliche Sanierungen bzw. Revitalisierungen dienen könnte.

Dieses erste Konzept war zwar plausibel, aber kaum realisierbar. Eine Tatsache, die wir spätestens bei den gemeinsamen Begehungen mit Herrn Steiner, dem Objektmanager, persönlich feststellen sollten.

Dabei wurde uns zum ersten Mal klar, dass dieses System „Amtshaus“ um einiges komplexer ist, als ursprünglich angenommen. Zwar innerlich schockiert aber nicht weniger motiviert überarbeiteten wir unser Konzept.

Jedoch führte dies, genauso wie auch die folgende Überarbeitung kaum zu einer Verbesserung. Der Grund dafür lag, wie sich später herausstellen sollte, in einer anfangs, aus unserer Sicht mitunter anderen Herangehensweise. Zu oberflächlich

wurden die Themenbereiche festgelegt und zu sehr versteiften wir uns auf die genannten drei Hauptbegriffe.

Somit war klar, dass das Konzept von Grund auf fast neu erstellt werden musste. Stellte sich nur die Frage, wie.

In dieser Zeit beschäftigten wir uns sehr genau mit den einzelnen Gebäuden an sich. Vorwiegend wurde versucht, realistische und potentielle Ansatzpunkte für Nutzungsänderungen heraus zu arbeiten.

Bei der Durchsicht der Bestandspläne, sowie durch die gewonnenen Eindrücke aus den Begehungen, wurde immer wieder der Konflikt zwischen Parteien- und Amtsverkehr deutlich. Vor allem im Amtsgebäude der Bezirksvorstehung (im weiteren BV) des 13. und 14. Bezirks wurde uns diese Situation bewusst. Uns als Besucher bot sich damals ein Bild der „Wartenden“! Überall waren Menschen zu sehen, die scheinbar auf eine Auskunft oder eine genaue Information warteten. Dies taten sie vor allem in den am Gang dafür vorgesehenen Sitzbänken. Dieses Erscheinungsbild ist natürlich kein seltenes und auch nicht

einmal ein ungewöhnliches, befindet man sich ja immerhin in einem Amtsgebäude.

Aber ist das modern? Aktuell? Der Zeit entsprechend?

Wir befinden uns am Beginn des 21. Jahrhunderts. Unser Alltag ist geprägt von einer überwältigenden Informationsflut. Medien jeglicher Art ermöglichen einen noch nie da gewesenen Zugang zu Daten innerhalb kürzester Zeit. Wie lange wir auf dieses Wissen warten müssen, hängt maximal von der Internetverbindung unseres Smartphones ab.

Aus unserem Alltag sind diese Vorgänge nicht mehr wegzudenken. Sie ermöglichen uns Abläufe noch schneller und effizienter abzuwickeln und dies noch dazu mit maximalem Komfort.

Die Struktur in den Amtsgebäuden erscheint hingegen unübersichtlich, träge, veraltet! Dies bestätigten auch die im Amtsgebäude BV 1 gewonnenen Eindrücke. Teils sehr enge Gänge und schmale, kleine Räume bieten kaum noch zeitgenössischen Arbeitskomfort.

Es ist uns daher ein großes Anliegen, mit der vorliegenden Arbeit vor allem Platz für neue Struktu-

ren zu schaffen. Strukturen des Gebäudes genauso wie gedankliche und organisatorische Strukturen, rein nach dem Motto:

*„DER AKT SOLL LAUFEN, NICHT DER BÜRGER“*

Es wird zwar primär das Tragwerk betrachtet, jedoch immer mit dem Vorsatz, das Gebäude zu vereinfachen und effektiver nutzen zu können. Im Endeffekt soll dadurch eine Qualitätssteigerung für sämtliche im Gebäude tätigen Personen erfolgen, egal ob Kunden oder Nutzer.

Um diese Absichten in die Tat umzusetzen, bedarf es eines sehr aufwändigen Prozesses. Ein Prozess, der Zeit und Geduld, Ideen und Diskussionen, Geldgeber und Förderer, sowie Realisten und Visionäre braucht.

Unsere Diplomarbeit soll und kann keine Antworten auf die Umsetzung all dieser Entwicklungsschritte geben. Sehr wohl soll sie aber Anreiz für Diskussionen und Ideen schaffen.

#### *MUSTEROBJEKTE*

Die Musterobjekte sind allesamt Amtsgebäude. In der Verwaltung zwar ähnlich aufgebaut, in der Bausubstanz aber sehr verschieden:

*BV 1/8*: vom Barock geprägter Bau mit mittelalterlichen Wurzeln

*BV 13/14*: späthistoristischer Bau in Neogotik- und Neorenaissanceform aus dem Jahr 1912/13.

Quelle: (DEHIO, 1996)

*BV 20*: 1904/05 in historisierenden Formen mit gotisierenden Elementen erbautes Amtshaus.

Quelle: (DEHIO, 1993)

Bei der Bearbeitung der Objekte konzentrierten wir uns mehr auf die Funktion als auf die Form. Unter diesen Voraussetzungen entstanden die unterschiedlichsten Entwürfe.

In der *BV 13/14* entstand die Idee eines großzügig angelegten Kundencenters im Erdgeschoß. Dieser mittels Rampen barrierefrei erreichbare Bereich soll die erste Anlaufstelle für sämtliche Amtsgeschäfte sein. Lange Fußwege innerhalb des Gebäudes können somit verhindert werden. Gleichzeitig erfolgt eine räumliche Trennung zwischen Kunden- und Beamtenverkehr.

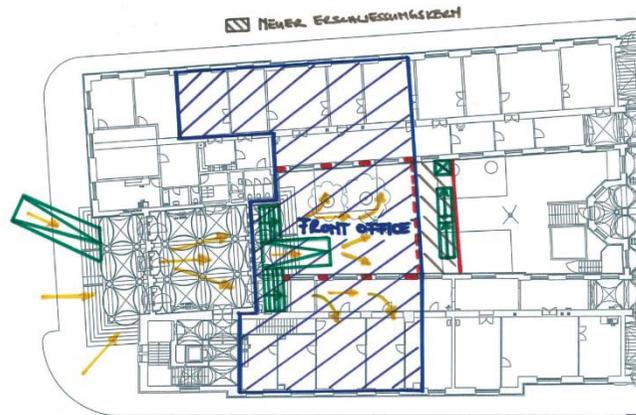


Abb.: Erdgeschoßkonzept BV 13/14

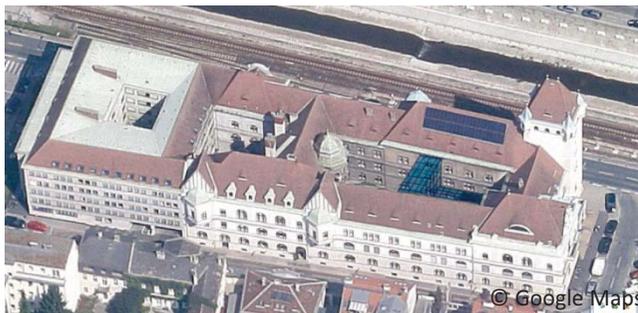


Abb.: Luftbild BV 13/14

Außerdem wurde ein zusätzlicher Erschließungskern entwickelt, der die beiden Längstrakte miteinander verbinden soll. Eine raschere und einfachere Erreichbarkeit der unterschiedlichen Amtsstellen ist somit möglich.

Ein Dachgeschoßausbau wurde hier genauso wie auch in der BV 20 angedacht. Die Nutzung des

Dachraumes ist in allen drei Objekten realistisch und wirtschaftlich umsetzbar.

In der BV 20 wurde das Prinzip des Kundencenters ebenfalls angedacht. Hier stellt die Barrierefreiheit aber ein beträchtliches Hindernis dar.

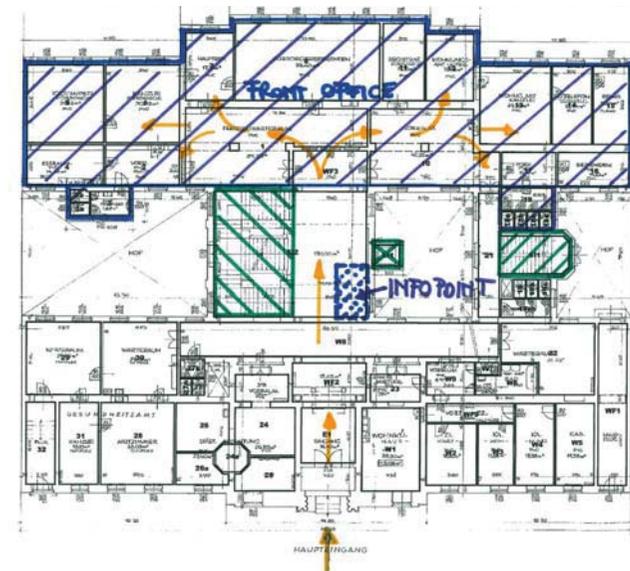


Abb.: Erdgeschoßkonzept BV 20

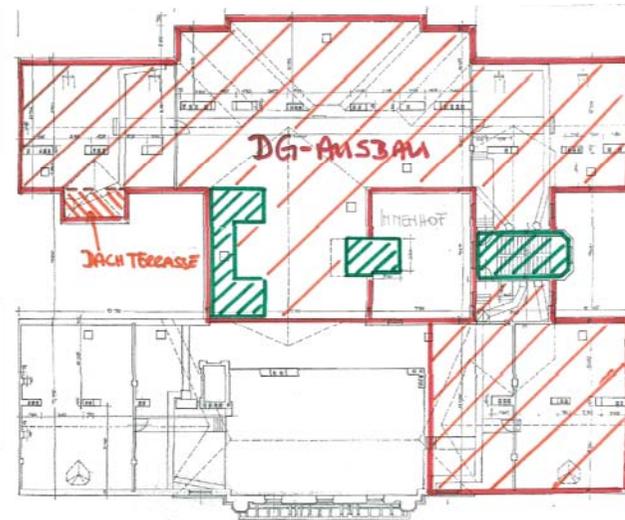


Abb.: Dachgeschoßausbaukonzept BV 20

Mit den Entwürfen für das Amtsgebäude in der Wipplingerstraße haben wir uns damals bewusst zurückgehalten, da dieses Gebäude in seiner Bausubstanz sehr inhomogen ist. Es ist auch das größte der drei Objekte und stellte zugleich die größte Herausforderung dar. Dennoch zeigte sich im Laufe der Entwurfsphase immer mehr das große Potenzial dieses historischen Gebäudes. Die Tatsache, dass das Kundencenter hier bereits umgesetzt wurde, zeigt einerseits die Vorreiterrolle der BV 1/8 in der Wipplingerstraße und be-

kräftigt andererseits zukünftige Entwicklungen hin zu mehr Nutzerservice.

Für den oben angeführten Dachgeschoßausbau bietet sich hier genauso Platz, wie für viele weitere Ideen, die später genauer erörtert werden.

Durch die vielseitigen Möglichkeiten, die dieses Objekt bietet, wurde rasch klar, dass dieses Gebäude für uns vielmehr bedeuten könnte.

Es entpuppte sich als Kernstück für die gesamte Diplomarbeit.

War bis dahin immer die Rede von drei Gebäuden, aus deren Bearbeitung schlussendlich ein gemeinsamer Leitfaden abgeleitet werden sollte, so fassten wir jetzt den Beschluss, uns nur mehr auf ein Objekt, eben die BV 1/8, zu konzentrieren. Von der Idee eines Leitfadens haben wir uns ebenfalls getrennt. Damit war auch mit einem Schlag die Vorstellung eines allgemein anwendbaren Rezeptes zunichte. Aus unserer Sicht stellt dies dennoch den sinnvollsten Ansatz dar. Vor allem, da man zur Einsicht gelangt ist, dass die einzelnen Amtsgebäude nicht bzw. nur sehr schwer miteinander vergleichbar sind. Die Gründe dafür sind vielschichtig und reichen vom Alter

der Bausubstanz über die unterschiedlichsten Grundrisse sowie Gebäudegrößen bis hin zu den jeweils angesiedelten Abteilungen.

#### *DANKSAGUNG*

Bei Herrn Univ.Prof. Dipl.-Ing. Dr.techn. Andreas Kolbitsch, Studiendekan der Fakultät für Bauingenieurwesen der Technischen Universität Wien und Stv. Vorstand am Institut für Hochbau und Technologie, bedanken sich die Autoren für das Ermöglichen der Durchführung dieser Diplomarbeit.

Großer Dank gebührt Herrn Dipl.-Ing. Michael Höflinger, Universitätsassistent am Institut für Hochbau und Technologie, für die lange, ausdauernde Begleitung nicht nur während dieser Arbeit. Über die gesamte Studiendauer hinweg war Herr Höflinger eine wichtige Ansprechperson. Die zahlreichen Diskussionen mit ihm waren teils ausschweifend, aber stets hilf- und lehrreich.

Des Weiteren möchten sich die Autoren bei Herrn Arch. Dipl. Ing. Karlheinz Huber für die Kooperation mit der MA34, sowie für die von Anfang an ausgezeichnete Zusammenarbeit bedan-

ken. Besonders erwähnt sei hier der ständige Einsatz für das Projekt und die vielen wichtigen Denkanstöße. Da es im Zuge der Diplomarbeit bei Herrn Huber zu einem Wechsel zur MA19 gekommen ist, wünschen die Autoren auch auf diesem Weg gutes Gelingen für zukünftige Aufgaben.

Bei Herrn Ing. Franz Steiner, Objektmanager der MA34, bedanken sich die Autoren für die Möglichkeit der Begehungen in den Amtshäusern und für die detaillierten Schilderungen der erforderlichen Verwaltungsabläufe.

Ebenfalls dankend zu erwähnen ist Frau Mag. Eva-Maria Gärtner vom Bundesdenkmalamt für die Bereitschaft zum lehrreichen Dialog und für die Ermöglichung zur Einsichtnahme in das Archiv des Bundesdenkmalamtes.

*ERGÄNZUNG*

Begriffsbestimmung: Stiegen – Treppen

Auf Grund der Tatsache, dass es sich beim betroffenen Objekt um einen Altbau handelt, wird in dieser Arbeit die alte Bezeichnung „Stiegen“, für vertikale Erschließungsflächen verwendet.

*ARBEITSUMFANG*

Der weitreichende Umfang der vorliegenden Diplomarbeit erlaubte den Autoren eine gemeinsame Bearbeitung der Thematik. Dies bringt zwar Vorteile durch mehr Ideen und einen ständigen Diskussionsprozess, verlangt aber auch einen höheren, internen Organisationsaufwand von Beginn weg. Nach dem das Grundkonzept gemeinsam erarbeitet wurde, erfolgte die Zuteilung einzelner Kapitel jeweils nur einem der Autoren. Somit konnte jeder seinen eigenen Bereich relativ unabhängig weiter vorantreiben. Glücklicherweise erlaubten es die Gegebenheiten, dass die Autoren zum größten Teil der Arbeitsdauer ihre Arbeitsplätze am selben Ort einrichten konnten. Somit konnten Zwischenergebnisse einfach mit-

geteilt und Konfliktpunkte rasch beseitigt werden.

Eine genaue Auflistung der Zuordnung von Autor zu jeweiligem Kapitel zeigt folgende Tabelle:

Nr.	KAPITEL	AUTOR
0	KURZFASSUNG/ABSTRACT VORWORT INHALTSVERZEICHNIS	GEMEINSAM
1	EINLEITUNG UND ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNGEN	ZACHS
2	WESENTLICHE RICHTLINIEN, NORMEN UND GESETZLICHE GRUNDLAGEN	TRIMMEL
3	GESCHICHTE	ZACHS
4	REVITALISIERUNGS- & MODERNISIERUNGSKONZEPTE	GEMEINSAM
	4.1 Begriffsbestimmung	ZACHS
	4.2 Erschließung	
	4.3 Relevante Bauvorhaben/Baumaßnahmen 4.4 Innovationen	TRIMMEL
5	ZUSAMMENFASSUNG	ZACHS
6	LITERATURVERZEICHNIS	GEMEINSAM
7	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	
8	ANHANG	

Tab.: Arbeitszuordnung

## INHALTSVERZEICHNIS

KURZFASSUNG.....	I
VORWORT .....	II
INHALTSVERZEICHNIS.....	IX
1 EINLEITUNG UND ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNGEN .....	1
1.1 Impuls und Fokussierung.....	1
1.2 Definition der Zielvorgabe.....	3
1.3 Standort & Bestand .....	5
1.3.1 Standort.....	5
1.3.2 Bestand & Erscheinungsbild .....	9
1.4 Politische Rahmenbedingungen.....	17
1.5 Soziopolitische Situation des österreichischen Beamtentums .....	20
2 WESENTLICHE RICHTLINIEN, NORMEN UND GESETZLICHE GRUNDLAGEN .....	22
2.1 Eurocodes und Ö-Normen.....	22
2.1.1 Sicherheitskonzept .....	22
2.1.2 Eurocode Übersicht.....	23
2.1.3 Nationale Anhänge.....	23
2.2 OIB-Richtlinien.....	25
2.2.1 Harmonisierungskonzept .....	25
2.2.2 Aktuelle OIB-Richtlinien .....	25
2.2.3 Wiener Bauordnung .....	26
2.2.4 Wiener Garagengesetz .....	26

2.3	Raumbuch für Amtshäuser der Stadt Wien .....	27
2.4	Arbeitsstättenverordnung.....	27
2.5	Wiener Antidiskriminierungsgesetz .....	28
2.6	Norm für barrierefreies Bauen.....	28
2.7	Denkmalschutz .....	29
3	GESCHICHTE .....	33
3.1	Entstehung des Gebäudes.....	33
3.2	Archäologie .....	38
3.2.1	Vindobona .....	38
4	REVITALISIERUNGS- & MODERNISIERUNGSKONZEPTE.....	41
4.1	Begriffsbestimmung .....	42
4.2	Erschließung .....	43
4.3	Relevante Bauvorhaben/Baumaßnahmen.....	60
4.3.1	Optimierung .....	60
4.3.2	Einleitung zu Entwürfen .....	61
4.3.3	Tiefgarage.....	62
4.3.4	Dachgeschoßausbau.....	68
4.3.5	Innenhofüberdachung.....	78
4.4	Innovationen .....	83
4.4.1	City Apartments.....	83
4.4.2	Trakt-Neubau .....	96
4.4.3	Ausbaustufen .....	105

4.4.4	Kombinationen.....	106
5	ZUSAMMENFASSUNG .....	107
6	LITERATURVERZEICHNIS.....	109
7	ABBILDUNGSVERZEICHNIS .....	111
8	ANHANG (CD).....	112
8.1	Inhalt .....	112

### 1 EINLEITUNG UND ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNGEN

#### 1.1 Impuls und Fokussierung

*"Nur ein ganz kleiner Teil der Architektur gehört der Kunst an: Das Grabmal und das Denkmal. Alles andere, alles, was einem Zweck dient, ist aus dem Reiche der Kunst auszuschließen."*

*Adolf Loos 1910 in dem Essay: Architektur*

Diese Aussage lässt sich auf das alte Wiener Rathaus in der Wipplingerstraße nicht so einfach ummünzen. Immerhin besitzt es eine erstaunliche geschichtliche Entwicklung, die bis ins Mittelalter reicht (siehe Kapitel „Geschichte zur Entstehung des Gebäudes“).

Andererseits gibt es wohl kaum ein Gebäude, das für den Bürger mehr mit Zweck bzw. Funktion verbunden ist als ein Rathaus bzw. ein magistratisches Bezirksamt.

Die komplette Vernachlässigung eines dieser beiden Aspekte während einer Entwurfsphase würde einen groben Fehltritt auf dem Weg hin zu einer neuen, anforderungskonformen Konzeptio-

nierung bedeuten. Dieser Tatsache waren sich die Autoren von Anfang an bewusst. Diese Arbeit geht zwar Großteils mit dem oben angeführten Zitat konform, der Bezug zum Denkmal geht dabei aber niemals verloren.

Dass der Zweck Priorität hat, das gründet auf unterschiedlichen Überlegungen.

Bei einem Gebäude, wie dem vorliegenden, gibt es für jegliche Art von Projekten sehr viele verschiedene Einflussfaktoren.

Die folgende Grafik zeigt im inneren Kreis jene Faktoren, die im Zuge einer Baumaßnahme zum Tragen kommen. Um diesen Bereich herum sind die einzelnen Interessensvertretungen angeordnet, welche die Eigenschaften des inneren Kreises unterschiedlich stark vertreten.

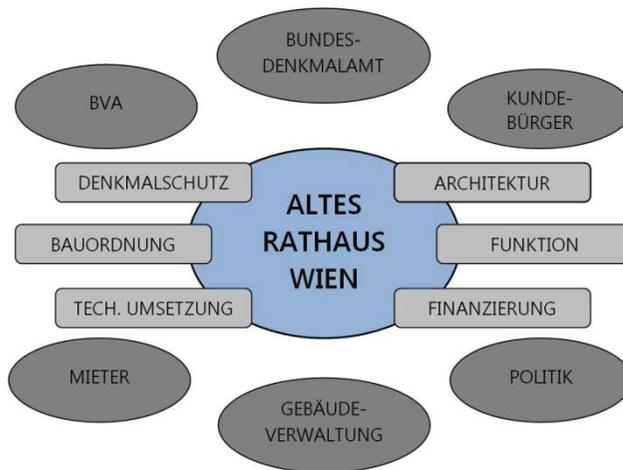


Abb. 1.1: Einflussfaktoren

Bei einer Änderung am Gebäude, sei es eine Sanierung, Renovierung, Modernisierung oder sonst eine Baumaßnahme, versuchen nun die einzelnen Vertretungen Lösungen zu finden, die möglichst konform mit ihren Bereichen sind. Inwieweit das Endergebnis den eigenen Forderungen entspricht, hängt sehr oft vom jeweiligen Verhandlungsgeschick ab. Ein durch diesen Prozess entstandenes Endergebnis kann lauten:

- Keine Einigung: Alles bleibt wie es ist.
- Interessensdominanz: Eine Partei bringt den Großteil ihrer Forderungen durch. Dies lässt sich im umgesetzten Projekt deutlich erkennen
- Kompromiss: Alle sind fast zufrieden, die Lösung betrifft oft nur Teilbereiche.

Aus diesen Lösungsmöglichkeiten lässt sich die Schwierigkeit eines öffentlichen Projektes erahnen.

Für die Umsetzung eines gesamtheitlichen Konzeptes ist es anscheinend erforderlich einer Interessensvertretung größtmögliche Entscheidungsfreiheit zu gewähren. Dieser Ansatz klingt sehr hierarchisch, scheint aber die einzige Möglichkeit zu sein, Projekte im öffentlichen Bereich mit einem gesamtheitlichen Hintergrund zu entwickeln. Größtmöglich daher, da gewisse Argumente anderer Parteien nicht einfach außer Acht gelassen werden können, man denke nur einmal an den Denkmalschutz.

Kritiker werden jetzt vielleicht auf die vorher als erstes angeführte Strategie verweisen. Ein zweifelsohne gerechtfertigter Einwand. Jedoch darf man hier nicht vergessen, dass es sich lediglich um eine Verzögerung und um keine echte Lösung handelt. Die Problematik bleibt dadurch erhalten. Auch die Tatsache, dass in Österreich diese Strategie sehr häufig angewendet wird, bekräftigt in keiner Weise eine solche "Lösung".

Denn alle in der Grafik angeführten Faktoren unterliegen dem Gesetz der Zeit, mit all ihren Folgen.

Stellt sich also die Frage: Wer sollte entscheiden? Für eine nachhaltige Entwicklung eines Gebäudes, darin steckt eigentlich schon die Antwort, kann es nur Lösungen geben, die in erster Linie mit dem Gebäude konform sind.

### 1.2 Definition der Zielvorgabe

Die vorliegende Diplomarbeit hat es sich zum obersten Ziel gesetzt, ein Konzept für eine nachhaltige Nutzung zu entwickeln. Dabei sollen potentielle Flächen eruiert und dafür mögliche Verwendungen aufgezeigt werden.

Sämtliche Überlegungen basieren dabei auf dem Grundgedanken einer möglichst schonenden und normkonformen Veränderung. Die Idee dahinter ist ein sich im idealsten Fall selbst erhaltendes Gebäude. Möglich werden soll das in erster Linie durch eine optimale Benutzung des Gebäudes um zusätzliche finanzielle Mittel lukrieren zu können. Diese könnten in weiterer Folge für Investitionen in das Gebäude zweckgebunden werden, z.B. für den Denkmalschutz. Dadurch werden Hilfgelder auf ein notwendiges Minimum reduziert und eine Entlastung des städtischen Budgets bewirkt.

Um maximalen Gewinn durch minimalen Aufwand zu erzielen, sind vor allem gesamtheitliche Konzepte für ein Gebäude von höchster Priorität. Mit deren Hilfe können Synergien genutzt, kos-

tenaufwendige Mehrfachvorgänge eingespart und unterschiedliche Bereiche optimal aufeinander abgestimmt werden.

Die in der Diplomarbeit aufgezeigten potentiellen Veränderungen stehen dabei immer in Relation zum daraus entstandenen Nutzen.

Sämtliche relevante Randbedingungen für mögliche Realisierungen werden zwar angeführt, die Entwürfe sind damit allerdings nicht immer konform. Dies hat zwei Gründe: Erstens sollen die Randbedingungen hinterfragt und kritisch betrachtet werden. Und zweitens soll Diskussionsfreiraum für den wichtigen Aspekt:

Abweichung <-> Nutzen entstehen.

Im Folgenden wird die Diplomarbeit durch die beiden Überbegriffe,

*„REVITALISIERUNG & MODERNISIERUNG“*

getragen. Durch die Bearbeitung von Teilbereichen sollen Beispiele angeführt werden, die auch als Ideengebung für andere Amtsgebäude dienen sollen. Ein Leitfaden, wie ursprünglich angedacht, kann durch diese Vorgehensweise erst sukzessive, durch die Bearbeitung und das Abgleichen mehrerer anderer Gebäude, entstehen.

### 1.3 Standort & Bestand

#### 1.3.1 Standort

Als erster Schritt hin zu einem funktionierenden Betrieb ist vor allem die Frage nach dem vorhandenen Potenzial für eine bestimmte Idee zu klären. Einen Großteil des Potenzials macht der *MAKROSTANDORT*:



Abb. 1.3: Europakarte

Standort aus. Dabei erweist sich eine gute Idee am falschen Standort als genauso unrentabel, wie ein schlechtes Konzept an einem potentiellen Hotspot. Im Folgenden wird der Standort genauer betrachtet. Sowohl Makro- als auch Mikrostruktur werden unter die Lupe genommen.



Abb. 1.2: Blick über Wien



Abb. 1.4: Kartenausschnitt Umkreis Wien

Wien ist die Bundeshauptstadt von Österreich und zugleich mit 1,7 Millionen Einwohner die bevölkerungsreichste Großstadt Österreichs. 2012 wurde Wien zum vierten Mal in Folge zu der Stadt mit der höchsten Lebensqualität gewählt. Die Altstadt wurde von der UNESCO als Weltkulturerbe anerkannt. Neben dem Stephansdom und dem Schloss Schönbrunn ist die Stadt vor

allem durch seine Geschichte und dem Kaisertum geprägt.

Wien gilt als wichtiger Kongress- und Tagungsort und kann auf den Sitz vieler internationaler Organisationen verweisen. Auf Grund der damit verbundenen Bedeutung zählt die Stadt Wien heute zu den Weltstädten.

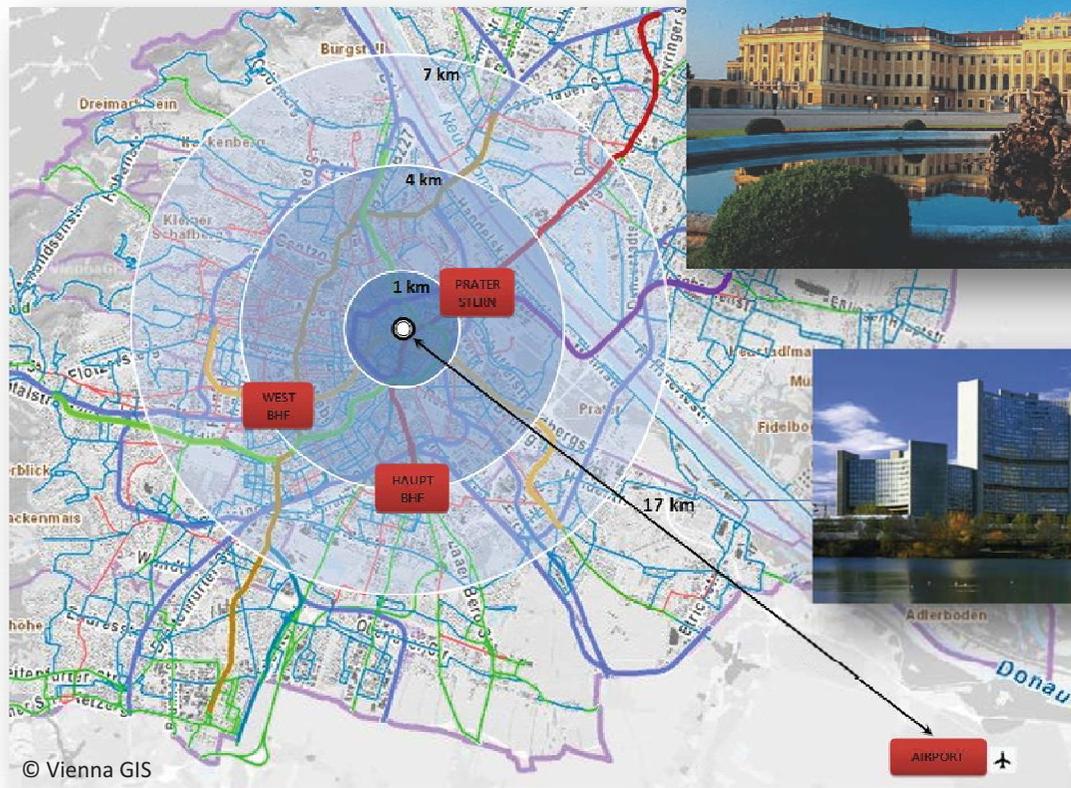


Abb. 1.7: Kartenausschnitt Wien



Abb. 1.5: Schloss Schönbrunn



Abb. 1.6: UNO-City Wien

Inmitten des ersten Wiener Gemeindebezirkes gelegen, bietet das betrachtete Objekt ein Leben am Puls der Stadt. Durch seine zentrale Lage lassen sich sämtliche Hotspots in wenigen Gehminuten erreichen. Der Standort eignet sich daher hervorragend für viele, unterschiedliche Interessensvertretungen als kurzzeitiger Aufenthaltsort, sei es aus beruflichen oder privaten Gründen.

*MIKROSTANDORT:*



Abb. 1.8: Ansicht Haupteingang Altes Wiener Rathaus (Wipplingerstraße)



Abb. 1.9: Vogelperspektive Altes Wiener Rathaus

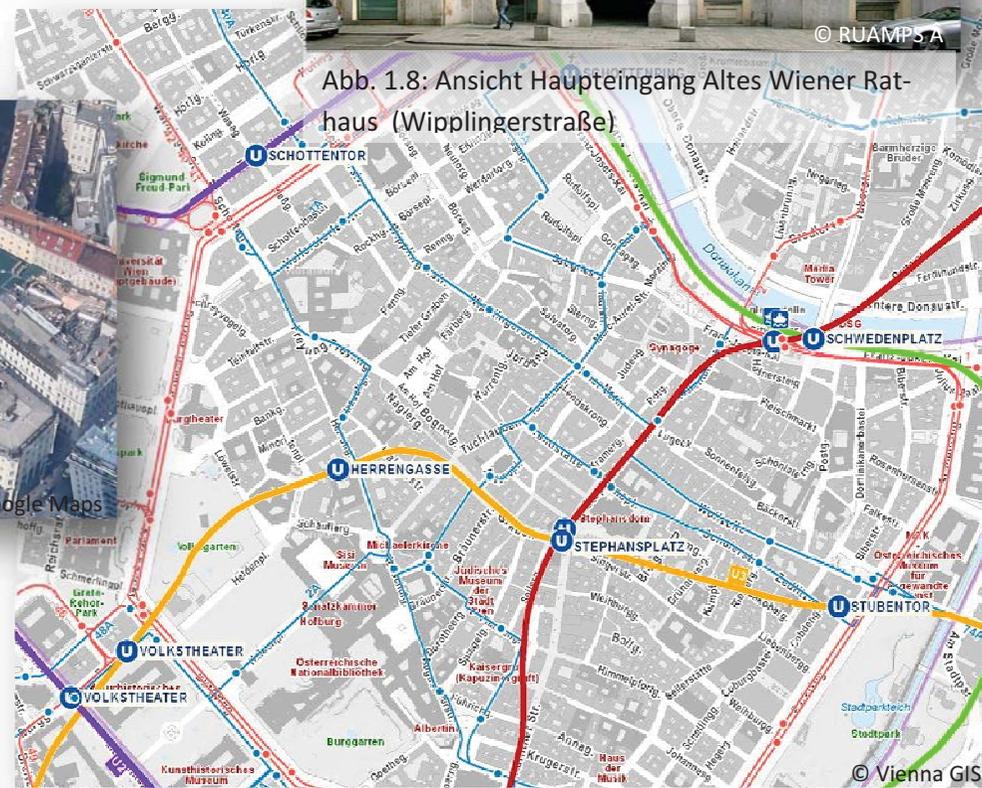


Abb. 1.10: Kartenausschnitt Wien 1. Bezirk

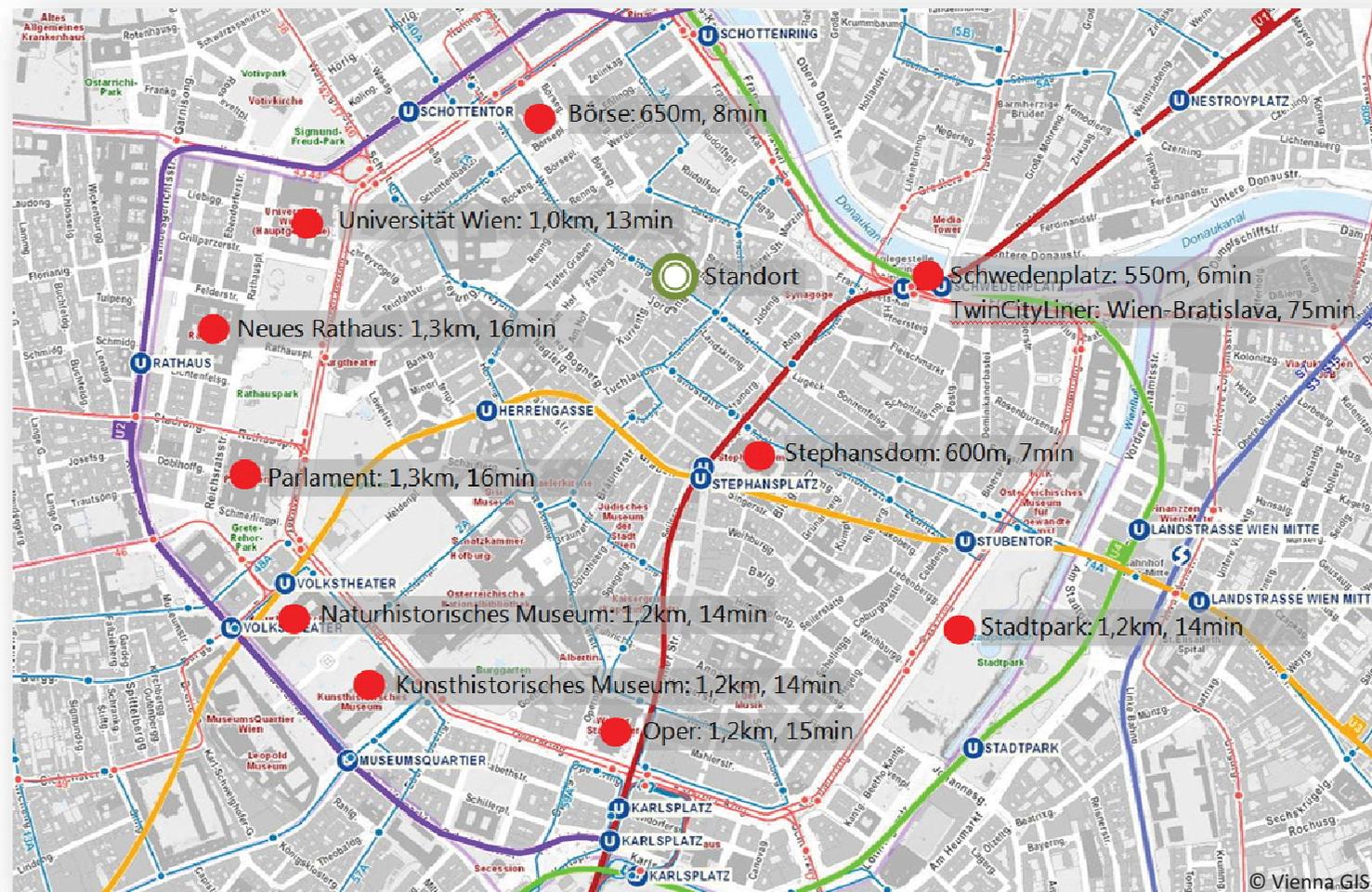


Abb. 1.11: Übersicht: Hotspots zu Fuß

### 1.3.2 Bestand & Erscheinungsbild

Ein sehr wichtiger Bereich der Projektentwicklung umfasst die Untersuchung der bestehenden Bausubstanz. Ziel dieser Erkundungen ist in erster Linie die Feststellung der vorhandenen Konstruktionen und die dabei angewendeten Materialien. Daraus gewonnene Erkenntnisse bilden in weiterer Folge die Grundlage für sämtliche statische Berechnungen.

Die Art und Weise einer Erkundung, sowie das daraus erhaltene Ergebnis über den Bestand, sind sehr stark von den angewendeten Untersuchungsmethoden abhängig. Primär lassen sich diese in zerstörungsfreie bzw. zerstörungsarme Methoden und in Varianten, die eine zumindest örtliche Zerstörung der Struktur bewirken, unterteilen. Für die Diplomarbeit sind nur Erstere relevant, da es sich bei dieser Arbeit um ein fiktives Projekt handelt. Folge dessen erfolgte die Feststellung der vorhandenen Konstruktionen mittels Begehungen und Planstudium.

#### *BEGEHUNG:*

Dabei konnten vor allem optische Eindrücke gesammelt werden.

Die Begehung vom 20.11.2011 wurde mit folgender Fotodokumentation festgehalten:



Abb. 1.12: Haupteingang Wipplingerstraße



Abb. 1.13: Ecke Wipplingerstraße - Stoß im Himmel

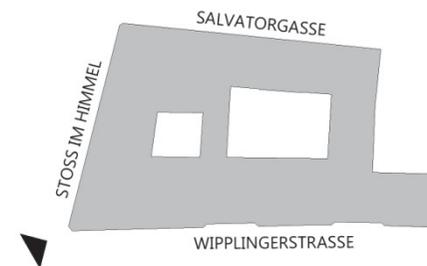
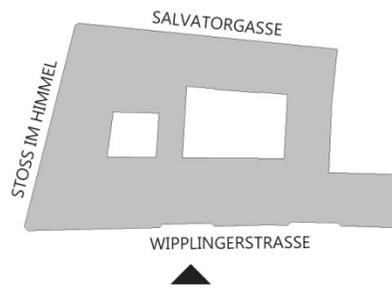




Abb. 1.14: Ansicht Stoß im Himmel

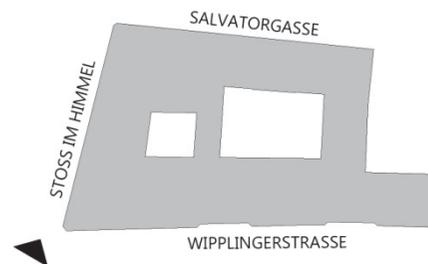


Abb. 1.15: Ansicht Salvatorgasse

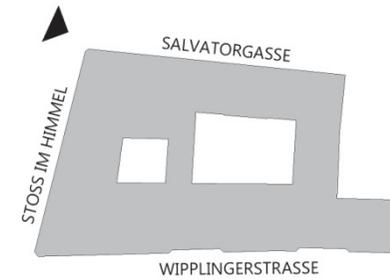




Abb. 1.16: Ansicht Fischerstiege

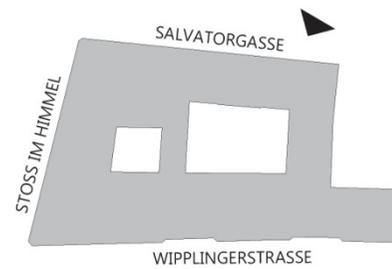


Abb. 1.17: Ansicht Andromedabrunnen

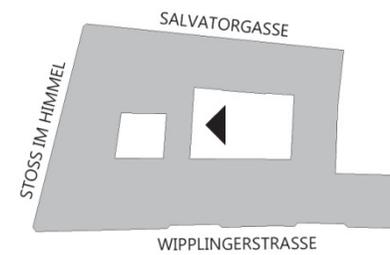




Abb. 1.18: Ansicht Innenhof

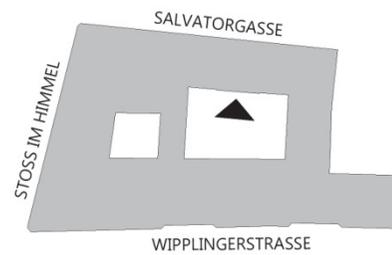


Abb. 1.19: Frontoffice im EG



Abb. 1.20: Archiv im 1.OG



Abb. 1.21: Ansicht Stiege c

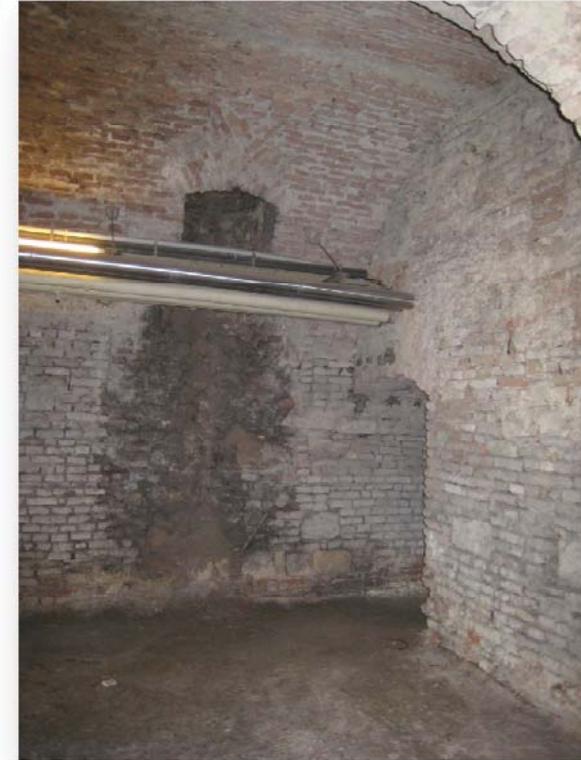


Abb. 1.22: Kellergeschoß: Gewölbe - Mauerwerk



Abb. 1.23: Kellergeschoß: Ziegelgewölbe



Abb. 1.25: Ansicht Dachstuhl



Abb. 1.24: Ansicht Dachstuhl



Abb. 1.26: Aussicht in die Salvatorgasse

### *PLANSTUDIUM:*

Seitens der MA 34 wurden Planunterlagen zur Verfügung gestellt. Darin enthalten ist die Geometrie aller Geschoße vom Keller bis ins Dach. Ebenfalls beigefügt sind Schnitte in Quer- und Längsrichtung des Gebäudes, woraus sich sämtliche Raumkubaturen ermitteln lassen. Angaben über den Aufbau der tragenden Konstruktion können jedoch nicht abgeleitet werden. Daher wurden Unterlagen der Baupolizei ausgehoben und untersucht. Dabei konnte zumindest in Teilbereichen eine genauere Bestimmung der vorhandenen Baumaterialien erzielt werden.

### *ERMITTELTE BZW. ANGENOMMENE BESTANDSKONSTRUKTION:*

- Kellergeschoße:  
Gewölbe und Mauerwerk aus Ziegel; optisch guter Zustand; Ausführung als Erdkeller
- Erdgeschoß:  
Gewölbe und Mauerwerk aus Ziegel

- Obergeschoße:  
Ziegelmauerwerk und Holzdecken; in früheren Aufzeichnungen wurden in Teilbereichen der Decke über 3.OG Dippelbaumdecken und Tramtraversendecken nachgewiesen.
- Dachstuhl:  
Doppelt stehender Pfettendachstuhl; teilweise mit zusätzlich unterstellter Firstpfette; bei schmaleren Traktbreiten einfacher Hängewerkdachstuhl

Sollten Teile der geplanten Entwürfe tatsächlich zur Ausführung gelangen, wird man Untersuchungsmethoden mit Teilerstörung nicht umgehen können. Genauso muss auch ein entsprechender Ingenieurbefund erstellt werden, um Gewissheit über die tatsächlich vorhandenen Konstruktionen und Materialien zu erlangen.

### 1.4 Politische Rahmenbedingungen

Der öffentliche Sektor unterscheidet sich in der Baubranche wesentlich von der Privatwirtschaft teilweise mit gesetzlichen Vorschriften, wie z.B. im Vergabewesen, aber auch hinsichtlich Entscheidungsfindung und Entscheidungsträgern. Vor allem der Politik und ihren gewählten Vertretern wird hier große Verantwortung zuteil. Eine Verantwortung, die viel Fingerspitzengefühl im Spannungsfeld zwischen politischer Linie, Interesse des Wählers und persönlicher Meinung erfordert. Dass dies nicht immer einfach, ist steht außer Zweifel. Dies soll auch keinesfalls eine Entschuldigung für die absurdesten Entscheidungen sein. Dennoch macht es vielleicht das eine oder andere nachvollziehbarer.

Ein Beispiel, welche diese Problematik sehr gut widerspiegelt, beschreibt nachfolgender Presse-  
text:

***Das Finanzministerium übersiedelt wieder in das Barockpalais in der zentralen Himmelpfortgasse. Dabei hat sich Maria Fekter lange dagegen ge-***

***wehrt. Weil die Übersiedlung eine politische Gratwanderung ist.***

*Da wird wohl niemand widersprechen: Übersiedlungen sind die reine Hölle... Wenn nämlich eine Übersiedlung droht, zum Politikum zu werden.*

*Das sieht man am Beispiel des Finanzministeriums. Da hat es Ressortchefin Maria Fekter wahrlich nicht leicht...*

*Eingebrockt hat ihr die ganze Malaise Karl-Heinz Grasser. Wobei der wohl auch nicht anders konnte. Als er Finanzminister war, begab es sich nämlich, dass der Stammsitz des Ministeriums arg sanierungsbedürftig war: Die letzte Renovierung der Prunkräume des ehemaligen Winterpalais von Prinz Eugen in der Himmelpfortgasse hatte es in den Jahren 1967 bis 1973 gegeben. Jetzt sei eine Generalsanierung des Barockjuwels fällig, beschied Grasser also im Jahre 2000.*

*Die Übersiedlung ins Ausweichquartier in der Hinteren Zollamtsstraße ... erfolgte erst im Frühjahr 2007, und da war Wilhelm Molterer schon Finanzminister...*

*Mittlerweile haben sich die rund 650 Mitarbeiter des Ministeriums dort gut eingelebt. Ein Gutteil bevorzugt sogar die Location des Ausweichquartiers...*

*Aber die Dinge nehmen halt unweigerlich ihren Lauf. Und so zeichnete sich in den vergangenen Monaten ab,*

*dass die Sanierungsarbeiten in der Himmelfortgasse schön langsam dem Ende zugehen.*

*Übersiedeln wollen die wenigsten. Auch nicht Maria Fekter...*

*Fekter plagt vor allem ein Gedanke: Die Übersiedlung ihres Ressorts in barocke Prunkräume mit Goldstuck und Seidentapeten käme wohl in Zeiten des Sparens nicht so gut an. Andererseits: Das Winterpalais ist nun einmal saniert worden. Und zwar um teures Geld... Rund 200 Millionen hat das Projekt gekostet. Mehr als doppelt so viel wie ursprünglich veranschlagt. Und eine anderweitige Vermietung wäre auch nur mit zusätzlichen Kosten zu bewerkstelligen – immerhin ist die Himmelfortgasse für die Zwecke des Ministeriums maßgeschneidert adaptiert worden.*

*Außerdem gehört das Palais in der Himmelfortgasse der Burghauptmannschaft – das Ministerium braucht also für eine Unterkunft dort nicht zu bezahlen. Im Gegensatz zum Ausweichquartier: Dafür muss der Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) Miete bezahlt werden...*

*Die vergangenen Monate waren also ein ständiges Hin und Her: Das Finanzministerium übersiedelt – übersiedelt nicht – übersiedelt nur teilweise – übersiedelt komplett. So ging es monatelang dahin. Vor Kurzem kam es endlich zur Entscheidung: Das Finanzministerium über-*

*siedelt. Und zwar im ersten Quartal 2013. Hurra. Was freilich nicht dazu gesagt wurde: Das Finanzministerium übersiedelt zwar, bleibt aber Mieter des Ausweichquartiers. Weil es keine andere Wahl hat: „Das Ministerium hat einen unbefristeten Mietvertrag mit einem Kündigungsverzicht, der noch mehrere Jahre läuft“, sagt Ernst Eichinger, Sprecher des Vermieters BIG.*

*Doch eine Lösung dieses veritablen Problems wurde bereits gefunden: Die IT-Abteilung des Finanzministeriums, die Sektion V, bleibt in der Hinteren Zollamtsstraße. Aber für sie wären 30.000 Quadratmeter zweifellos zu viel. Also werden die Österreichische Bundesfinanzierungsagentur, die Steuer- und Zollkoordination sowie das Bundesfinanzgericht ebenfalls in die Zollamtsstraße geholt...*

*... Fekter hat jedenfalls mittlerweile einen Weg gefunden, wie sie ihr politisch inopportunes Palaisproblem mildern kann... Die Prunkräume in der Beletage sollen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden – indem die Galerie Belvedere dort ausstellt.*

*Husslein soll darüber ganz glücklich sein, Fekter sowie so. Bleibt nur noch ein kleines Problem, das zu lösen wäre: die Kosten für den Betrieb der Ausstellungen. Kunstministerin Claudia Schmied weigert sich zu zahlen. Also wird das wohl Fekter übernehmen müssen.*

*Aber es geht eh nur um einen niedrigen einstelligen Millionenbetrag, wie es heißt. Und das ist bei all dem Übersiedlungswahnsinn wirklich das geringste Übel.*

Quelle: (Die Presse)

Der oben beschriebene Text zeigt sehr eindrucksvoll, wie und aus welchen Gründen Entscheidungen getroffen werden, ohne dabei Partei ergreifen zu wollen. Solche Vorgänge geschehen durch das ganze politische Farbenspektrum und das häufiger als man anfangs vermutet.

Dabei gerät die eigentliche Sache zu Gunsten von Umfragewerten oder Wählerstimmen oft ins Abseits. Dieses Phänomen zeigt sich nicht nur im Bereich von Bauprojekten, auch in vielen anderen Fällen mit großer Finanzverantwortung kommen solche Situationen zustande. Wirklich ändern lässt sich dieses Problem nur durch die Politiker selbst. Hierzu ist jedoch ein Umdenken erforderlich. Dies dann auch noch in die Tat umzusetzen bedarf viel Mut und Risikobereitschaft.

Zurück kommend auf die missliche Lage für das Finanzministerium: Für das Gebäude in der Himmelpfortgasse wäre jede andere Verwendung denn als Finanzministerium nur eine zweit oder

drittbeste Lösung. Vor allem, da es ja genau für diesen Zweck saniert wurde. Ob hier wirklich schon alles entschieden und beschlossene Sache ist, wird die Zukunft zeigen.

### 1.5 Soziopolitische Situation des österreichischen Beamtentums

Seit Mitte des 20. Jhd. hat sich durch die technologische und soziale Modernisierung ein grundlegender Wandel der traditionellen Werteordnung vollzogen. Unternehmer und Arbeiter lösen ihre Konflikte demokratisch über die Interessensvertretungen, ideologische Gegensätze zwischen Arbeiterschaft und Bürgertum sind weitgehend aufgelöst. Im Privaten haben sich die Frauen emanzipiert, die Großfamilien sind verschwunden, die Jugend zeigt kaum Begeisterung für Politik und die Beamten sind nicht mehr, was sie waren. War der Status der Beamten in den Sechzigerjahren noch sehr hoch, d.h. über den gleich qualifizierten Angestellten und Selbstständigen, so hat sich ihr Ansehen hin zum Sündenbock und Feindbild gewandelt. Dieses Klima spiegelt sich auch in den Medien wider, wobei hier nicht klar ist, inwieweit die Journalisten da dem Volk nach dem Mund reden bzw. Meinung machen. Trotz vieler Bemühungen verloren die Beamten in den letzten Jahren völlig ihren guten Ruf.

Das Klischee des leichten und bequemen Arbeitsalltages ist heute in aller Munde.

Experten nennen als Gründe für diese Entwicklung zwei Ursachen:

- die Verfachlichung von Politik und Verwaltung und
- die Schwierigkeit, öffentliche Leistung zu bewerten

Der hohe Bildungsstandard und die bessere Information der Menschen führen zu mehr Mitwissen, Mitbestimmung, Emanzipation und Demokratie. Je reicher die Gesellschaft wird, umso besser kann sie mit Hilfe der Marktwirtschaft ihre eigenen Wünsche erfüllen. Der Markt optimiert somit die Produktion und Zuweisung dieser "individuellen Güter".

Für "kollektive Güter" gelten jedoch andere Gesetze. Wo es um das Gemeinwohl und den langfristigen Nutzen für alle oder zumindest für große Personenkreise geht, kann der Markt nicht seine Vorteile erbringen.

Die Beamten als Manager oder Verwalter von kollektivem Gut und öffentlichem Nutzen sind

somit für jeden Marktmechanismus unzugänglich. Das heißt aber auch, dass sich die Leistungen der Beamten nur schwer in Geldwert abschätzen lassen. Dies verunsichert Politiker wie Experten, Medien wie Öffentlichkeit - und zwar umso mehr, je mehr neue Aufgaben den Beamten zuwachsen. Um diesem Trend bzw. das Bild des Beamten wieder in das rechte Rampenlicht zu rücken, sehen Sozialwissenschaftler zwei Lösungsansätze:

- Beamte müssen ihre Leistungen möglichst messbar und sichtbar machen
- Der Öffentlichkeit muss die Gesetzmäßigkeit der Produktion und Erzeugung kollektiven Guts verständlich gemacht werden

Es bedarf also primär einer enormen Aufklärungsarbeit, damit die Bürger den öffentlichen Dienst besser zu bewerten lernen.

Ein Beispiel, dass das gelingen kann zeigen die Bauern. Ihre Subventionierung rechtfertigt sich durch die Sicherung der Ernährungsgrundlage auch in Krisenzeiten, durch die Landschaftspflege

und durch die Bewahrung einer bäuerlichen Kultur.

Ein anderes Beispiel liefern die ÖBB. Vor Kurzem waren deren Bedienstete in einer ähnlichen Lage wie die Beamten. Doch durch eine stark in den Medien eingebrachte Reform und eine Image-Kampagne der Bahn und der Eisenbahner gelang es, die ÖBB-Bediensteten wieder aus der kritischen Zone des Volkszorn zu bringen.

Die langfristigen Trends lassen sich allerdings auch durch erfolgreiche Öffentlichkeitsarbeit nicht ganz abbiegen.

Quelle: (Gehmacher)

## 2 WESENTLICHE RICHTLINIEN, NORMEN UND GESETZLICHE GRUNDLAGEN

### 2.1 Eurocodes und Ö-Normen

Die Eurocodes sind eine Gruppe von europäischen Normen für das Bauwesen. Sie wurden durch namhafte Wissenschaftler und Ingenieure erarbeitet.

#### 2.1.1 Sicherheitskonzept

Bei den Eurocodes ist man von einem bis dato gültigen globalen Sicherheitsfaktor abgekommen und führte das semi-probabilistische Sicherheitskonzept ein.

Bei diesem Konzept wird die Streuung der einzelnen Einflussparameter durch sogenannte Teilsicherheitsbeiwerte  $\gamma$  berücksichtigt.

Dieser Teilsicherheitsbeiwert  $\gamma$  kann nun bei genauer Bekanntheit der Eigenschaften der Ein-

flussgrößen nahezu oder gleich 1 sein, aber können die Eigenschaften nur abgeschätzt werden, so steigt der Beiwert bis zu einem Vielfachen von eins.

Durch

- das Erhöhen des Nennwertes (charakteristischen Wertes) einer Einwirkung (Teilsicherheitsbeiwert  $\gamma$  größer 1) bzw.
- das Abmindern des Nennwertes (charakteristischen Wertes) eines Bauteilwiderstandes (Teilsicherheitsbeiwert  $\gamma$  kleiner 1)

erhält man die sogenannten Design-Werte:

- $R_d$  für die Widerstandsseite und
- $E_d$  für die Einwirkungsseite

Der Nachweis ergibt sich schließlich zu:

$$R_d > E_d$$

### 2.1.2 Eurocode Übersicht

Derzeit gliedern sich die Eurocodes in folgende Hauptgruppen:

EN1990	EUROCODE 0	Grundlagen der Tragwerksplanung
EN1991	EUROCODE 1	Einwirkungen auf Tragwerke
EN1992	EUROCODE 2	Entwurf, Berechnung und Bemessung von Stahlbetonbauten
EN1993	EUROCODE 3	Entwurf, Berechnung und Bemessung von Stahlbauten
EN1994	EUROCODE 4	Entwurf, Berechnung und Bemessung von Stahl-Beton-Verbundbauten
EN1995	EUROCODE 5	Entwurf, Berechnung und Bemessung von Holzbauten
EN1996	EUROCODE 6	Entwurf, Berechnung und Bemessung von Mauerwerksbauten
EN1997	EUROCODE 7	Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik
EN1998	EUROCODE 8	Auslegung von Bauwerken gegen Erdbeben
EN1999	EUROCODE 9	Entwurf, Berechnung und Bemessung von Aluminiumkonstruktionen

### 2.1.3 Nationale Anhänge

Da in den einzelnen Ländern Europas unterschiedliche Sicherheitsniveaus vorhanden sind,

erlauben die Eurocodes die Auswahl von national bestimmbaren Parametern. Diese Parameter (z.B. Werte, Berechnungsverfahren, Klassen) berücksichtigen

sichtigen die nationalen und regionsbezogenen Gegebenheiten.

Die national möglichen Festlegungen zu einer ÖNORM EN 199x-x-x erfolgen in einem Nationalen Anhang. Dieser ist eine nationale Norm, bezeichnet mit ÖNORM B 199x-x-x, und ist gemeinsam mit der europäischen Norm anzuwenden.

Der Konnex zwischen diesen beiden Normen wird durch ein Nationales Vorwort in der ÖNORM EN 199-x-x-x hergestellt.

### *BEISPIEL:*

EN 1991 EUROCODE 1 -> Einwirkungen auf Tragwerke

Nationaler Anhang:

ÖNORM EN 1991-1-1 -> Nutzlasten im Hochbau

### *INHALTE DES NATIONALEN ANHANGS:*

- national festgelegte Kenngrößen, z.B. Teilsicherheitsbeiwerte.
- *ERLÄUTERUNGEN:* Sollte das zuständige Komitee der Auffassung sein, dass die generelle Anwendung eines Inhaltes aus z.B. Sicherheitsgründen nicht zu empfehlen ist, wird ein eingeschränkter Anwendungsbereich vorgeschlagen. Unklarheiten, die sich aus der Übersetzung vom Englischen in das Deutsche ergeben, werden hier ausgeräumt.
- *WEITERE ANWENDUNGSREGELN:* Wird ein bestimmtes Thema in einer EN 199x-x-x nicht behandelt, werden entsprechende Festlegungen - die nicht im Widerspruch zum EUROCODE stehen - in diesem Abschnitt getroffen.

Quelle: (EUROCODE)

### 2.2 OIB-Richtlinien

Das Österreichische Institut für Bautechnik (OIB) ist die Koordinierungsplattform der österreichischen Bundesländer auf dem Gebiet des Bauwesens, insbesondere im Zusammenhang mit der Umsetzung der Bauproduktenrichtlinie.

Die OIB-Richtlinien wurden in der Generalversammlung des OIB am 25. April 2007 unter Anwesenheit der Vertreter aller Bundesländer einstimmig beschlossen. Sie basieren auf den Beratungsergebnissen der von der Landesamtsdirektorenkonferenz zur Ausarbeitung eines Vorschlags zur Harmonisierung bautechnischer Vorschriften eingesetzten Länderexpertengruppe. Die Arbeit dieses Gremiums wurde vom OIB entsprechend dem Auftrag der Landesamtsdirektorenkonferenz koordiniert.

Die OIB-Richtlinien dienen als Basis für die Harmonisierung der bautechnischen Vorschriften und können von den Bundesländern zu diesem Zweck herangezogen werden. Die Erklärung einer rechtlichen Verbindlichkeit der OIB-Richtlinien ist den Ländern vorbehalten.

#### 2.2.1 Harmonisierungskonzept

Das Konzept sieht vor, dass in den Rechtsvorschriften selbst nur mehr schlanke, zielorientierte Anforderungen festgelegt werden sollen. Ein Vorschlag hierzu ist im Dokument "Zielorientierte bautechnische Anforderungen" enthalten. Technische Detailbestimmungen hingegen werden auf Dokumente ausgelagert, die keine Rechtsvorschriften im engeren Sinne sind, sondern auf die in den Rechtsvorschriften verwiesen wird. Hierzu dienen die OIB-Richtlinien.

#### 2.2.2 Aktuelle OIB-Richtlinien

- *RICHTLINIE 1* Mechanische Festigkeit und Standsicherheit
- *RICHTLINIE 2* Brandschutz (Stand: April 2007)
  - *RICHTLINIE 2.1* Brandschutz bei Betriebsbauten
  - *RICHTLINIE 2.2* Brandschutz bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Parkdecks

- *RICHTLINIE 3* Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz
- *RICHTLINIE 4* Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit
- *RICHTLINIE 5* Schallschutz
- *RICHTLINIE 6* Energieeinsparung und Wärmeschutz

Quelle: (OIB-RICHTLINIEN)

### 2.2.3 Wiener Bauordnung

Die Wiener Bauordnung ist ein umfangreiches Landesgesetz mit derzeit 140 Paragraphen.

Die Einleitungsbestimmungen des Gesetzes bestehen aus den Artikeln I – VII. Des Weiteren ist die Bauordnung in 12 Teilen aufgebaut:

- Teil 1 Stadtplanung
- Teil 2 Änderung von Liegenschaftsgrenzen
- Teil 3 Enteignungen
- Teil 4 Andere Eigentumsbeschränkungen
- Teil 5 Anliegerleistungen
- Teil 6 Entschädigungen
- Teil 7 Formelle Erfordernisse bei Bauvorhaben

- Teil 8 Bauliche Ausnützbarkeit der Bauplätze
  - Teil 9 Bautechnische Vorschriften
  - Teil 10 Vorschriften betreffend die Ausführung, Benützung und Erhaltung der Bauwerke
  - Teil 11 Ersichtlichmachungen und Verlautbarungen
  - Teil 12 Behörden, Parteien und Beteiligte
- Das letzte Landesgesetzblatt für Wien wurde am 5. November 2012 (64. Stück) herausgegeben.

Quelle: (BAUORDNUNG, 2008)

### 2.2.4 Wiener Garagengesetz

Das Wiener Garagengesetz ist ein Gesetz über das Einstellen von Kraftfahrzeugen, kraftbetriebene Parkeinrichtungen, Tankstellen und Abstellplätze für Fahrräder in Wien. Der Aufbau ist dem der Wiener Bauordnung ähnlich und umfasst 8 Teile:

- Teil 1 Anwendungsbereich und Begriffsbestimmungen
- Teil 2 Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen, kraftbetriebene

- Parkeinrichtungen und Abstellplätze für Fahrräder
- Teil 3 Betriebsvorschriften für Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen und kraftbetriebene Parkeinrichtungen
- Teil 4 Tankstellen
- Teil 5 Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen
- Teil 6 Ausgleichsabgabe
- Teil 7 Strafbestimmungen
- Teil 8 Behörden und Verfahren

Letztes Landesgesetzblatt für Wien wurde am 24. September 2010 (46. Stück) herausgegeben.

Quelle: (GARAGENGESSETZ, 2008)

### 2.3 Raumbuch für Amtshäuser der Stadt Wien

Diese Zusammenfassung der Richtlinien betrifft Planung, Errichtung und Generalsanierung von Amtsgebäuden. Da es eine Vielzahl an verschiedenen Gebäudetypen aus verschiedenen Zeitepochen gibt ist das Raumbuch in vielen Bereichen allgemein gehalten.

Aufgrund dieser Individualität ist es nicht möglich eine standardisierte passende Lösung für jedes Objekt zu finden. Daher muss für jedes Objekt eine eigenständig erarbeitete Lösung zur Anwendung gelangen. In Folge dieser Bedingungen gibt das Raumbuch viel mehr den Mindeststandard, den jedes Amtshaus in Bezug auf räumliche Anforderungen, Materialien, Konstruktionen, Haustechnik und Liftanlagen aufweisen soll, an.

Quelle: (RAUMBUCH)

### 2.4 Arbeitsstättenverordnung

Die Arbeitsstättenverordnung ist ein Bundesgesetz und dient der Sicherheit und dem Gesundheitsschutz bei der Arbeit. Sie setzt sich aus 48 Paragraphen zusammen und ist in die folgenden 7 Abschnitte unterteilt:

- Abschnitt 1 Allgemeine Bestimmungen für Arbeitsstätten
- Abschnitt 2 Sicherung der Flucht
- Abschnitt 3 Anforderungen an Arbeitsräume

## Wiener Antidiskriminierungsgesetz

- Abschnitt 4 Sanitäre Vorkehrungen und Sozialeinrichtungen
- Abschnitt 5 Erste Hilfe und Brandschutz
- Abschnitt 6 Gebäude auf Baustellen
- Abschnitt 7 Übergangs- und Schlussbestimmungen

Quelle: (ARBEITSSTÄTTENVERORDNUNG - AStV)

### 2.5 Wiener Antidiskriminierungsgesetz

Dieses Landesgesetz ist vor allem in Bezug auf den Zugang zu Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, einschließlich von Wohnraum, relevant.

Quelle: (Gesetz zur Bekämpfung von Diskriminierung, 2012)

### 2.6 Norm für barrierefreies Bauen

#### *ÖNORM B 1600*

In der ÖNORM B 1600 sind die „Planungsgrundsätze für das barrierefreie Bauen“ definiert. Da die Norm nur empfehlenden Charakter hat, muss die Bauordnung in den einzelnen Bundesländern

eingesehen und auch umgesetzt werden. Da aber die einzelnen Bauordnungen auf die OIB-Richtlinien und diese wieder auf die Normen verweisen, nehmen diese gesetzlichen Charakter an.

Quelle: (Ö-NORM B1600)

### 2.7 Denkmalschutz

#### *HISTORISCHE ENTWICKLUNG*

*1749:* Edikt zum Schutz der Archivalien und aller für den Staat bedeutsamen Manuskripte, Korrespondenzen, Pläne, usw.

*1776/1782:* Anzeigepflicht für Münzfunde

*1812:* Erweiterung auf Kunstgegenstände (Statuen, Waffen, etc.)

*1818:* Ausfuhrverbot für Kunstgegenstände, Manuskripte, Codizes, usw.

*1827:* Abänderung mit Vorkaufsrecht des Staates

Um *1800:* Das Interesse der Allgemeinheit richtet sich auf die historischen Baudenkmäler; im Geiste der Romanik besonderes Interesse für mittelalterliche Kunst (Gründung der "Wildensteiner Ritterschaft zur blauen Erde", Ausbau von Ruinen und alten Schlössern wegen ihres "diplomatischen" oder "historischen Wertes")

*1850:* Begründung der "K. K. Centralcommission zur Erforschung und Erhaltung der Baudenkmale",

dem Handelsministerium unterstellt, seit

*1859:* unter dem Unterrichtsministerium.

*1873:* Reorganisation: "K. K. Zentral-Kommission für die Erforschung und Erhaltung der Kunst- und historischen Denkmale", Teilung in drei Sektionen:

- Prähistorie, Archäologie
- Architektur, Plastik und Malerei des Mittelalters und der neueren Zeit bis zum Ende des 18. Jahrhunderts.
- Historische Denkmale verschiedener Art, von der ältesten Zeit bis zum Ende des 18. Jahrhunderts.

*1911:* Umwandlung der Kommission in das "Staatsdenkmalamt", Begründung des "Kunsthistorischen Institutes".

*1918:* Neues Ausfuhrverbotsgesetz

*1920:* Gründung des Bundesdenkmalamtes

*1923:* 25. September BGBl. 533, erstes österreichisches Denkmalschutzgesetz

Quelle: (Wehdorn)

Die Stadt Wien ist auf Grund ihrer geschichtlichen Entwicklung und der geografischen Situierung in der glücklichen Lage, über einen immensen Vorrat an geschichtlicher, künstlerischer und kultureller Denkmäler zu verfügen. 2001 wurde das historische Zentrum von Wien in die Welterbeliste der UNESCO eingetragen. Die Altstadt ist vor allem durch die drei Schlüsselepochen der europäischen kulturellen und politischen Entwicklung - das Mittelalter, das Barock und die Gründerzeit - stark geprägt.

Quelle: (UNESCO-Kommission)

Davon betroffen ist auch das Alte Wiener Rathaus (siehe auch Kapitel: "geschichtliche Entwicklung"). Die Bausubstanz weist Einflüsse aus allen drei genannten Epochen auf. Umso verständlicher ist die Bedeutung, die dieses Gebäude nicht nur für das Bundesdenkmalamt, sondern auch für das gesamte öffentliche Interesse hat.

### *DENKMALSCHUTZGESETZ §1.ABS 1*

*„Die in diesem Bundesgesetz enthaltenen Bestimmungen finden auf von Menschen geschaffene unbewegliche und bewegliche Gegenstände (einschließlich Überresten und Spuren gestaltender menschlicher Bearbeitung sowie künstlich errichteter oder gestalteter Bodenformationen) von geschichtlicher, künstlerischer oder sonstiger kultureller Bedeutung („Denkmale“) Anwendung, wenn ihre Erhaltung dieser Bedeutung wegen im öffentlichen Interesse gelegen ist..“*

### *DENKMALSCHUTZGESETZ §1.ABS 2*

*Die Erhaltung liegt dann im öffentlichen Interesse, wenn es sich bei dem Denkmal aus überregionaler oder vorerst auch nur regionaler (lokaler) Sicht um Kulturgut handelt, dessen Verlust eine Beeinträchtigung des österreichischen Kulturgutbestandes in seiner Gesamtsicht hinsichtlich Qualität sowie ausreichender Vielzahl, Vielfalt und Verteilung bedeuten würde. Wesentlich ist auch, ob und in welchem Umfang durch die Erhaltung des Denkmals eine geschichtliche Dokumentation erreicht werden kann.*

Im Falle einer baulichen Veränderung eines unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes stellt dies ein nicht unwesentliches Kriterium für die gesamte Planung dar. Jegliche Veränderung bedarf im-

mer einer ausdrücklichen Genehmigung seitens des Bundesdenkmalamtes. Dadurch kann gewährleistet werden, dass auch für zukünftige Generationen das Erscheinungsbild und die künstlerische Wirkung erhalten bleiben.

### *DENKMALSCHUTZGESETZ §2A.ABS 2*

*Eine Unterschutzstellung auf Grund dieses Paragraphen hat zur Voraussetzung, dass es sich um ein Denkmal handelt, dem Bedeutung in einer Weise zugesprochen werden kann, dass für den Fall der verfahrensmäßigen Prüfung gemäß Abs. 5 oder 6 die Feststellung des tatsächlichen Bestehens des öffentlichen Interesses an der Erhaltung mit Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist. Die Bestimmungen des § 1 über die Bedeutung, Miteinbeziehung, Teilunterschutzstellung und dergleichen gelten in vollem Umfang.*

### *DENKMALSCHUTZGESETZ §4.ABS 2*

*Bei Denkmalen, die unter Denkmalschutz stehen, ist die Zerstörung sowie jede Veränderung, die den Bestand (Substanz), die überlieferte (gewachsene) Erscheinung oder künstlerische Wirkung beeinflussen könnte, ohne Bewilligung gemäß § 5 Abs. 1 verboten...*

Die in dieser Diplomarbeit angeführten Entwürfe bedeuten auf Grund der Größe und des Umfangs teilweise mehr oder weniger Veränderung für das

Gebäude. Auch wenn bei der Planung stets darauf geachtet wurde, möglichst schonende Eingriffe vorzunehmen, so bedarf es trotzdem einer Beurteilung seitens des BDA, welche eventuell auch negativ ausfallen könnte.

Hier sei jedoch auf das Denkmalschutzgesetz §5.Abs 1 verwiesen:

*Die Zerstörung sowie jede Veränderung eines Denkmals gemäß § 4 Abs. 1 bedarf der Bewilligung des Bundesdenkmalamtes...*

*...Werden Bewilligungen für Veränderungen beantragt, die zugleich eine dauernde wirtschaftlich gesicherte Erhaltung des Objektes bewirken, so ist dieser Umstand besonders zu beachten...*

Quelle: (DENKMALSCHUTZGESETZ, 2013)

Obiger Absatz steht im Einklang mit dem Gedanken einer nachhaltigen Nutzung des Gebäudes, welche sich wie ein roter Faden auch durch sämtliche Entwürfe zieht.

### *ZUM OBJEKT:*

Das Alte Rathaus mit Andromeda-Brunnen wird in der Denkmalliste des Bundesdenkmalamtes geführt und wurde mittels §2a unter Schutz gestellt.

### *KUNSTHISTORISCHE (FACHLICHE) WERTUNG:*

*Mehrfach umgebauter und erweiterter Komplex mit reich gegliederter Fassade in der Art des J.B. Fischer von Erlach. Im Hof Andromedabrunnen mit Bleirelief von Georg Raphael Donner. Qualitätsvolle Innenausstattung.*

Quelle: (Archivunterlagen)

Die historische und aktuelle Relevanz dieses Objektes ist unumstritten. Sich dieser Wichtigkeit auch bewusst zu werden, stellt ein großes Anliegen für das Bundesdenkmalamt dar. Jede Veränderung und sei sie auch noch so gering, mindert den historischen Wert des Objektes. Archäologen gehen hier sogar noch einen Schritt weiter und plädieren häufig für die Beibehaltung des IST-Zustandes, da allein die Freilegung von Funden bereits eine teilweise Zerstörung bewirkt.

Umso verständlicher erscheint der feinfühligere Umgang der BDA mit all jenen Objekten. Dennoch ist seitens der BDA die Bereitschaft zur Veränderung gegeben, insbesondere, wenn dadurch die bestehende Struktur und das charakteristische Erscheinungsbild bestehen bleiben. Denn dadurch wird zeitgleich eine Bestandssicherung

gewährleistet, sowie auch eine Zustandserhaltung für die Zukunft erwirkt.

Am betrachteten Objekt wurden im Laufe der Jahrhunderte zahlreiche Veränderungen vorgenommen, die teilweise wieder abgebrochen und neu aufgebaut wurden. Erst vor Kurzem erfolgte der Einbau eines Kundencenters im Straßentrakt der Wipplingerstraße. Ein sehr schönes Beispiel, wie sich moderner Service für den Bürger in alte Gemäuer eingliedern lässt. Hier sei allerdings auch auf die enge Zusammenarbeit zwischen Planung und Denkmalamt während der gesamten Projektzeit hingewiesen.

Eine Projektbegleitung dieser Art zeigt sich als Grundbedingung für erfolgreiches Bauen in denkmalgeschützter Bausubstanz.

### 3 GESCHICHTE

#### 3.1 Entstehung des Gebäudes

##### *ANNO 1316*

König Friedrich der Schöne schenkte einen mächtiger Vierkanthof (rot markierter Bereich in Abb. 3.1 Seite 34) der Stadt Wien. Das Geschenk sollte eine Erweiterung für das bereits bestehende städtische Rathaus bilden, welches sich im Bereich der heutigen Salvatorkirche (grüner Bereich in Abb. 3.1, Seite 34) befunden haben dürfte. Genaueres ist darüber nicht bekannt. Der Vierflügelhof hatte zuvor den Brüdern Otto und Haimo von Neuhaus gehört. Diese waren jedoch 1309 in eine Verschwörung gegen die Landesfürsten verwickelt, woraufhin der Hof 1310 beschlagnahmt wurde, ehe er an die Stadt geschenkt werden konnte.

Die beiden Gebäude waren durch ein kleines Gässchen getrennt, welches die Wiltwerchergasse (heute Wipplingerstraße) mit der Salvatorgasse verband. Im Süd- und Nordwesten grenzte der

Hof an die Judenstadt und erstreckte sich noch nicht bis zur Wipplingerstraße.

Vom damaligen Gebäude ist uns bekannt, dass in der Nordwestecke ein Rathhausturm stand. Eine Hauskapelle wurde um 1282 in Stockwerkshöhe errichtet und überspannte den Durchgang bzw. das Gässchen.

##### *ANNO 1360*

Kaplan Jakob Poll ließ den Fußboden der Kapelle auf Straßenniveau absenken. Dadurch wurde die Kapelle zwar öffentlich zugänglich, jedoch auch der Durchgang unterbrochen. Poll ersetzte den alten Durchgang durch einen neuen, der östlich der Kapelle verlief und für dessen Anlage er ein schmales Grundstück ankaufte.

##### *ANNO 1373*

Die Stadt verkaufte das für sie überflüssig gewordene Gebäude dem Kaplan Poll, der hier eine Wohnung für Kapläne der Marienkapelle einrichtete. Diese verband er durch einen spitzbogigen Gang, der auch das bereits unterbrochene Verbindungsgässchen mit der Empore der Kapelle in Anspruch nahm.

### ANNO 1421

1421 kam es in Wien zur grausamen Judenvertreibung. Im Zuge dessen wurden auch jene sechs Gebäude beschlagnahmt, welche direkt an das Rathaus angrenzten. Trotz eifriger Bemühungen gelang es der Stadt zwar nicht, den gesamten Komplex zu erwerben, doch vergrößerte sie das Rathaus durch den Ankauf von zwei Häusern in der Wipplingerstraße. Das eine wurde später als Mauthaus verwendet, das andere befand sich in dem „Stoß im Himmel“ benannten Gässchen.

### ANNO 1456-1458

In den Jahren 1456-58 kam es zu einem größeren Umbau des Rathauses. Dabei wurden zwei Säle neu umgestaltet. Für die Realisierung eines größeren, angedachten Rathausprojektes, mit Neugestaltung samt Kapellenneubau, fehlte das Geld. Zu dieser Zeit erfüllte das Rathaus die Funktion eines bürgerlichen Zeughauses. Es beherbergte die Ratsstube mit großem Saal, das Steueramt, das Grundbuchamt, das Kammeramt, einen Speisesaal für Gäste, eine Bibliothek und ein Gefängnis. Daneben befanden sich Handwerkstuben,

eine Bäckerei, eine Küche und verschiedene landwirtschaftliche Einrichtungen. In den nächsten Jahrzehnten wurde das Gebäude vernachlässigt und nicht verändert.

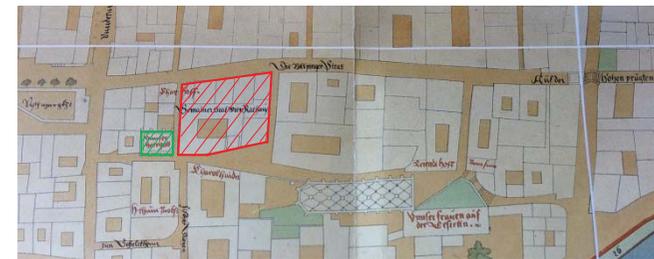


Abb. 3.1: Wien 1. Bezirk 1547 [1]

### ANNO 1649

Mitte des 17. Jahrhundert errichtete man über dem bestehenden offenen Arkadengang, zwischen den beiden Trakten in der Salvatorgasse und in der Wipplingerstraße, einen balustradengeschmückten Verbindungsgang. Dadurch wurde die Kommunikation zwischen der Stadtkanzlei in der Salvatorgasse und der Ratsstube in der Wipplingerstraße stark verbessert.

### ENDE DES 17. JAHRHUNDERTS:

Nach der zweiten Türkenbelagerung setzte in Wien ein riesiger Bauboom ein, der nicht nur private, sondern auch öffentliche Gebäude betraf.

Mit ihm setzte jene barocke Bauperiode ein, die die Stadt bis heute prägt.

So erhielt Unterkämmerer Georg Altschaffer den Auftrag, Ratssäle und die Fassade des Rathauses

in der Wipplingerstraße künstlerisch neu gestalten zu lassen.

Die beiden prunkvollen Portale wurden bis 1706 größtenteils fertig gestellt und blieben bis in die heutige Zeit fast unverändert.

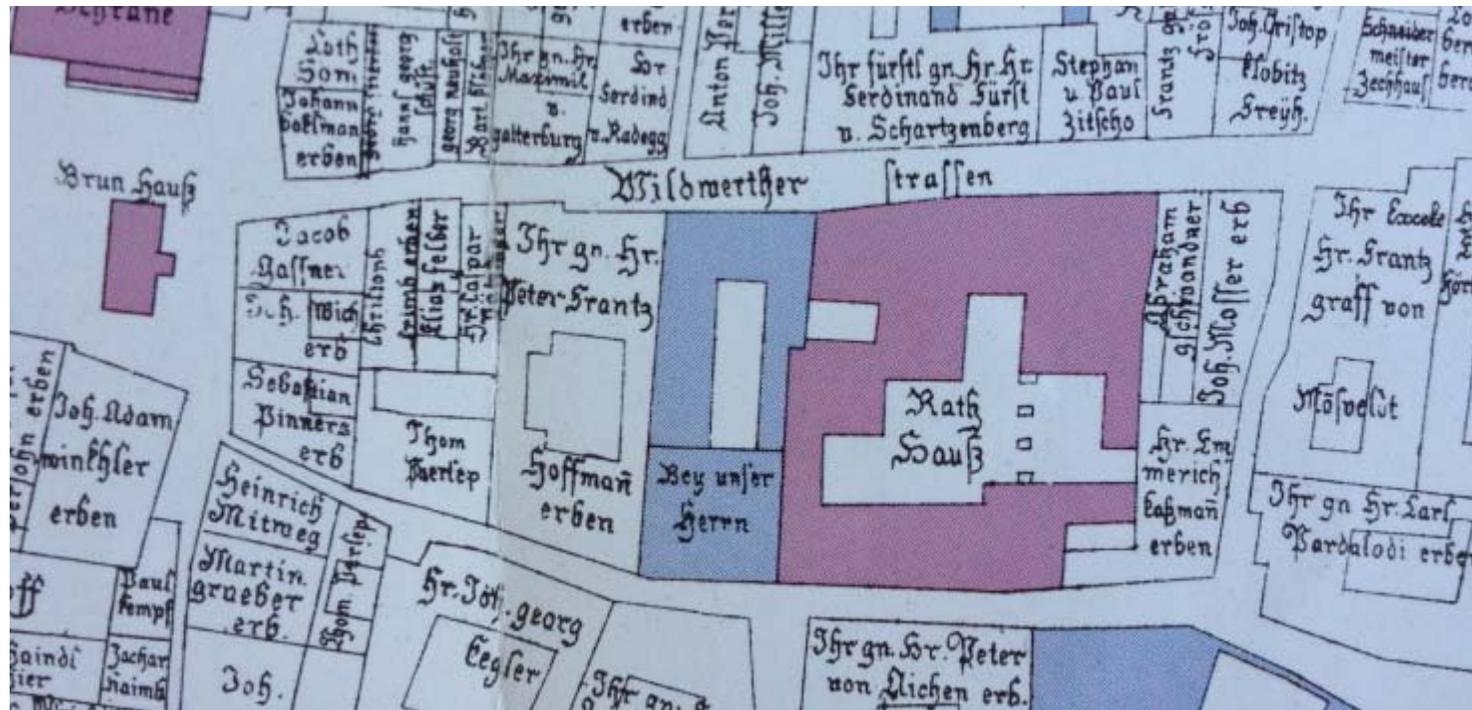


Abb. 3.2: Wien 1 Bezirk 1684 [2]

### ANNO 1725

Im Jahr 1725 wurde der alte Arkadengang durch einen Quertrakt ersetzt, in dem neben der Buch-

haltung auch die Wohnung des Stadtschreibers (höchster Beamte der Stadtverwaltung) untergebracht wurde. Von dem im 1. Stock angebrachten

Balkon wurden städtische Verordnungen kundgemacht.

Die Brüstung hat sich über dem Andromedabrunnen, der 1741 von Georg Raphael Donner errichtet worden ist, erhalten.



Abb. 3.3: Brüstung Andromedabrunnen

In den nächsten Jahrzehnten wurden der bürokratische Aufwand und die sich ausweitenden Verwaltungskompetenzen immer größer, wodurch eine zwingende Notwendigkeit für mehr Räumlichkeiten entstand. Um dem entgegen zu wirken, begann man mit dem systematischen Ankauf der Nachbargebäude.

1777 kaufte der Stadtrat das benachbarte Haus „zur goldenen Muschel“, Ecke Wipplingerstraße - Stoß im Himmel und richtete dort Amtslöke ein. 1780 wurde auch das in der Wipplingerstraße gelegene Benefiziatenhaus erworben. Damit hat-

te das Alte Rathaus jene Ausdehnung erreicht, die es bis zum Ende des 2. Jahrzehnts des 19. Jahrhunderts beibehielt. Im selben Jahr wurde die Fassade in der Wipplingerstraße von Theodor Valéry kopierend um sechs Achsen nach Osten erweitert. Der 1777 erworbene Teil wurde 1822 baulich integriert.

Durch den 1842 erfolgten Ankauf des Hauses Ecke Salvatorgasse – Stoß im Himmel („zum roten Stiefel“) und den gleichzeitig erfolgten Neubau des Stoß-im-Himmel-Traktes erhielt der Grundriss des Alten Rathauses seine heutige Form. Mit dem Traktneubau erfolgte auch eine allgemeine Aufstockung, von der lediglich der Bereich in der Wipplingerstraße ausgenommen war.

1848, im Zuge der Märzrevolution, kam es zum Sturz des Staatskanzlers Metternich, zu Pressefreiheit und zur Proklamation einer Verfassung.

Nach 1848 kam es aufgrund des neuen Gemeindestatuts zu den nachhaltigsten Veränderungen seit der Josephinischen Zeit. Das Magistrat hatte sich auf die Verwaltungsgeschäfte und die Durchführung der Beschlüsse der Gemeindevertretung zu beschränken. Damit änderte sich natürlich

auch die Art der Verwendung der Amtsräume im Alten Rathaus. Dies war auch der Grund, warum der Ratssaal in einen Sitzungssaal umgestaltet wurde. Am 10. Feber 1853 wurde hier die erste Sitzung abgehalten.

Doch wuchsen nun die Aufgaben der Gemeindeverwaltung in ungeahntem Maße. Schon nach wenigen Jahren wurde es im Rathaus so beengt, dass man sich mit dem Gedanken an die Errichtung eines neuen Amtsgebäudes vertraut machen musste.

So kam es im Jahr 1883 zur Übersiedlung des Bürgermeisteramtes und des Gemeinderates in das Neue Rathaus.

Im Alten Rathaus befindet sich heute das Magistratische Bezirksamt für den 1. und 8. Gemeindebezirk.

Quellen: (Czeike, 1972)

(Czeike, 1995)

(Czeike, et al., 1983)

(DEHIO, 2003)

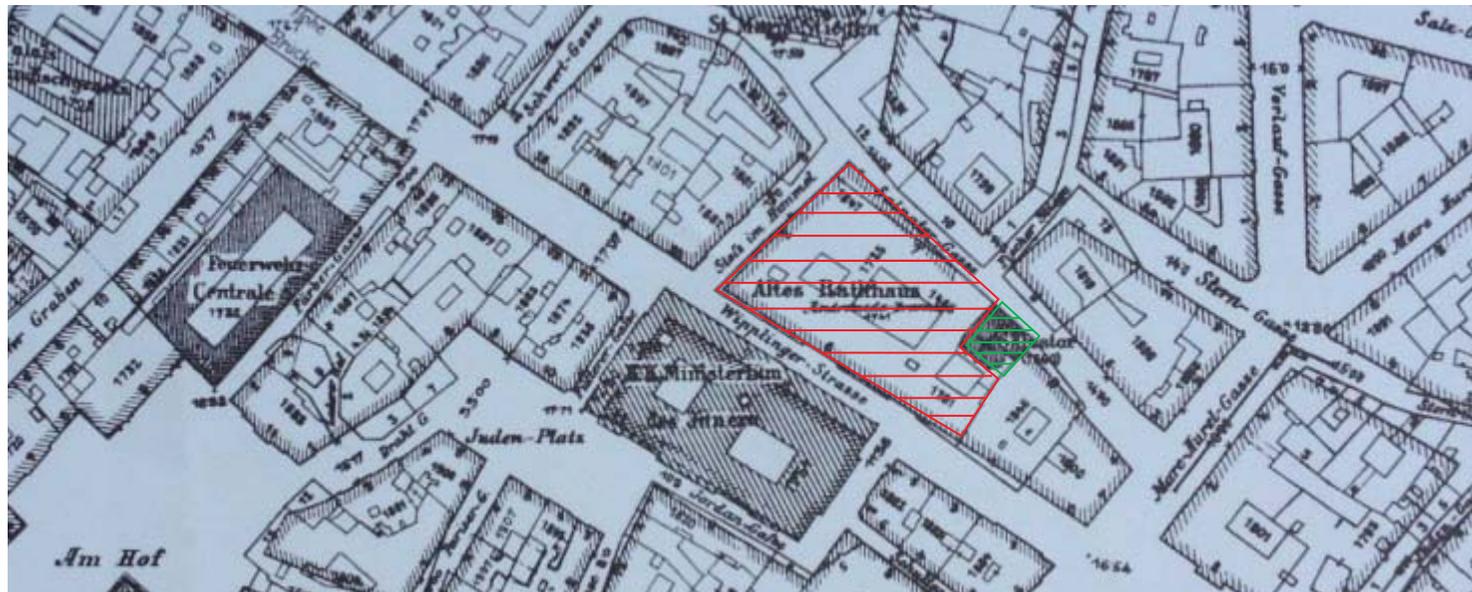


Abb. 3.4: Wien 1 Bezirk 1896 [3]

## 3.2 Archäologie

### 3.2.1 Vindobona

Die Wiener Stadtarchäologie beschäftigt sich schon seit Jahren mit dem römischen Lager "Vindobona", dessen Anlage die Wiener Innenstadt teilweise bis heute prägt. Den Experten gelang es eine 3D-Visualisierung zu erarbeiten und die Grundzüge des Lagers mit den Straßen und Kasernen darzustellen. Auch den Archäologen waren immer nur kurze Blicke im Zuge einer Baustelle auf die Überreste der Bauten gewährt.

#### *GESCHICHTE:*

Vindobona war ursprünglich eine keltische Siedlung, später, Ende des 1. Jahrhunderts n.Chr. ein gegründetes, typisches mittelkaiserzeitliches Legionslager der römischen Provinz Pannonien. Um 15 v. Chr. wurde das Königreich Noricum dem römischen Reich eingegliedert. Die Donau kristallisierte sich als geeignete Grenze des Imperiums heraus. Die befestigten Ufer der Donau wurden zum Stützpunkt der Donauflotte. Das Lager bestand bis ins 3. und - in reduzierter Form - bis ins

5. Jahrhundert. In etwa dem letzten Drittel des 3. Jahrhunderts ist eine Überschwemmungskatastrophe nachweisbar, die in Form einer Hangrutschung einen erheblichen Teil im Norden des Lagers zerstört hat. Neben dieser Natureinwirkung und Verwaltungsreformen veränderte sich die Struktur der Siedlung. Das Umfeld, vor allem im Westen die so genannte Lagervorstadt, in der die Familien der Soldaten, Handwerker usw. lebten, wurde aufgelassen und einplaniert. Die Zivilbevölkerung zog sich hinter die sicheren Lagermauern zurück. Das Ende der römischen Siedlungsspuren fand man etwa Mitte des 5. Jahrhunderts.

Nach dem Ende des Lagers, wurden die Gebäude im Mittelalter als Steinbruch oder als Baumaterial herangezogen, Teile davon abgetragen oder zugeschüttet. Man vermutet weiters, dass diese Mauerwerksreste beim Bau der Straßen im Mittelalter den Verlauf der Straßenzüge vorgeben.

Der Umriss des Militärlagers zeichnet sich heute noch im Straßenverlauf ab: Graben, Naglergasse, Tiefer Graben, Salzgries, Rabensteig, Rotenturm-

straße. Der Name "Graben" soll auf den Befestigungsgraben des Lagers zurückgehen.

Quellen: (CD)  
(Vindobona)

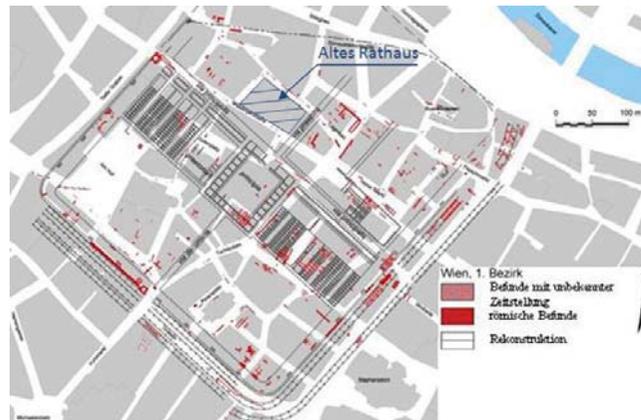


Abb. 3.5: Standort römisches Lager „Vindobona“ [4]

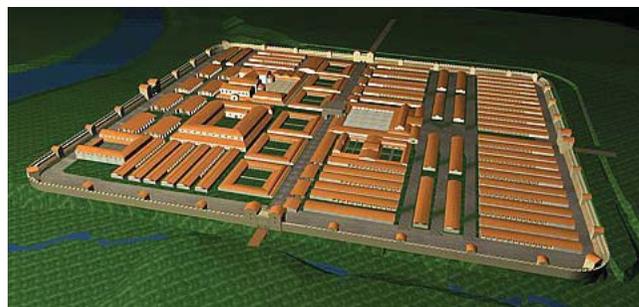


Abb. 3.6: Dreidimensionale Rekonstruktion des römischen Lagers „Vindobona“ [5]

### *ARCHÄOLOGISCHE SONDAGE IM ZUGE DER PROBEÖFFNUNG IM HOF III*

Im Jahr 2011 ist man im Zuge einer Probeöffnung für das Fluchtstiegenhaus im Hof III (siehe Abb. 3.7 auf Seite 40) auf relevante Funde gestoßen. Bis in 2,20 m Tiefe (Hofniveau: 17,55 m ü. Wr. Null) war der aufgegrabene Schacht auch vollständig mit relativ modernem Bauschutt verfüllt. Allerdings war in dieser Tiefe eine 0,6 m breite, Nordost-Südwest orientierte Bruchstein bzw. Ziegelmauer in hartem Mörtel anzutreffen, die sowohl römerzeitliches als auch mittelalterliches Ziegelmaterial enthielt. Es dürfte sich dabei um einen in diesem Abschnitt bisher nicht bekannten spätmittelalterlichen oder frühneuzeitlichen Mauerbestand handeln. Ein zugehöriger Gehhorizont war nicht mehr vorhanden, da beiderseits der Mauer der moderne Schutt noch weiter in die Tiefe reichte.

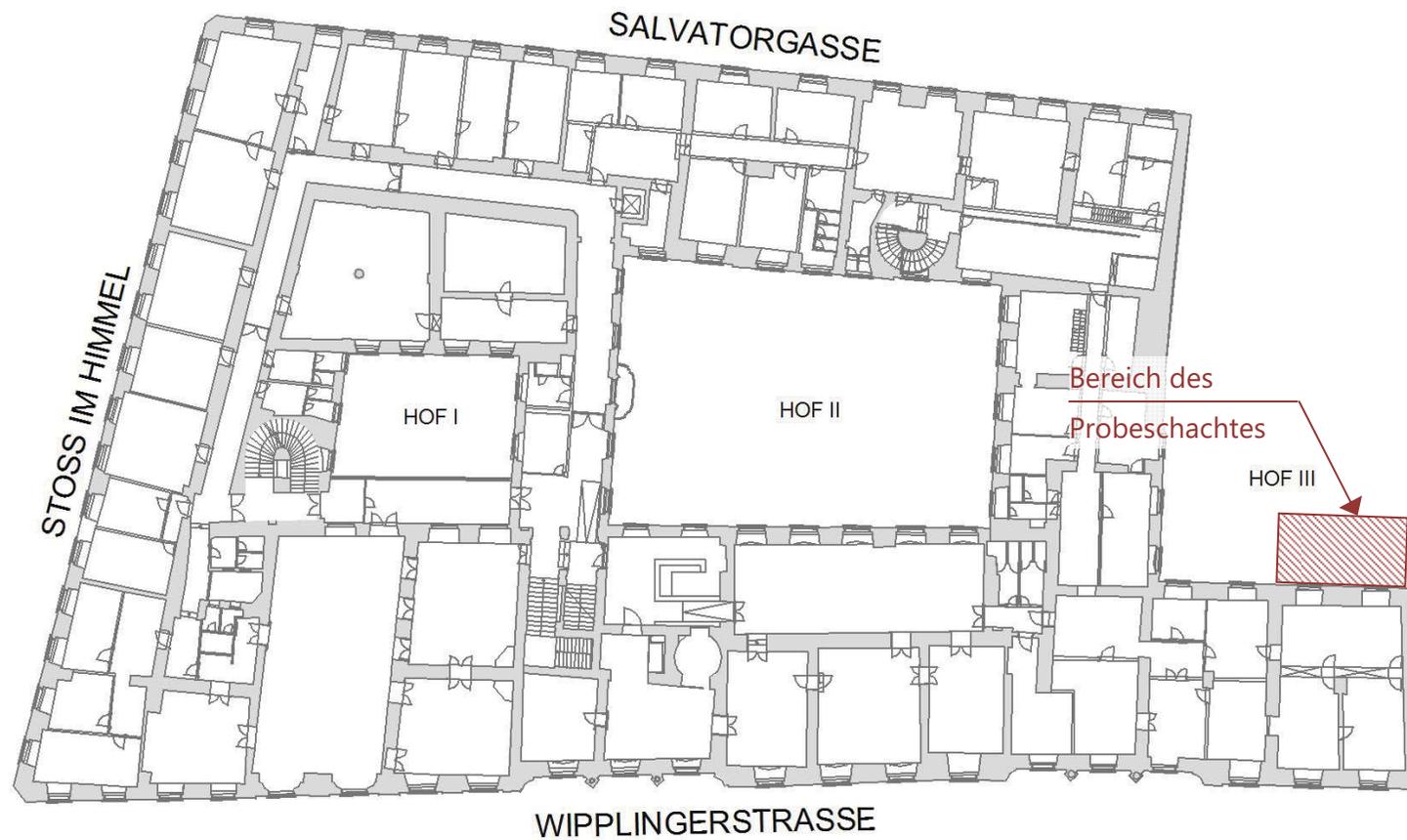


Abb. 3.7: Standort des Probeschachtes

## 4 REVITALISIERUNGS- & MODERNISIERUNGSKONZEPTE

Die dargebrachten Vorschläge entstanden aus unterschiedlichsten Grundsatzüberlegungen. Daraus ergeben sich Entwürfe, die einerseits in ihrer Komplexität, aber auch in ihrer Realisierbar-

keit teils sehr stark divergierten. Nichts desto trotz wurde immer darauf geachtet, einen möglichst großen Spielraum für eine Step-by-step-Umsetzung beizubehalten.

Dieses Mehrstufenkonzept spiegelt sich teilweise bereits in den beiden Hauptbegriffen: REVITALISIERUNG & MODERNISIERUNG wider.

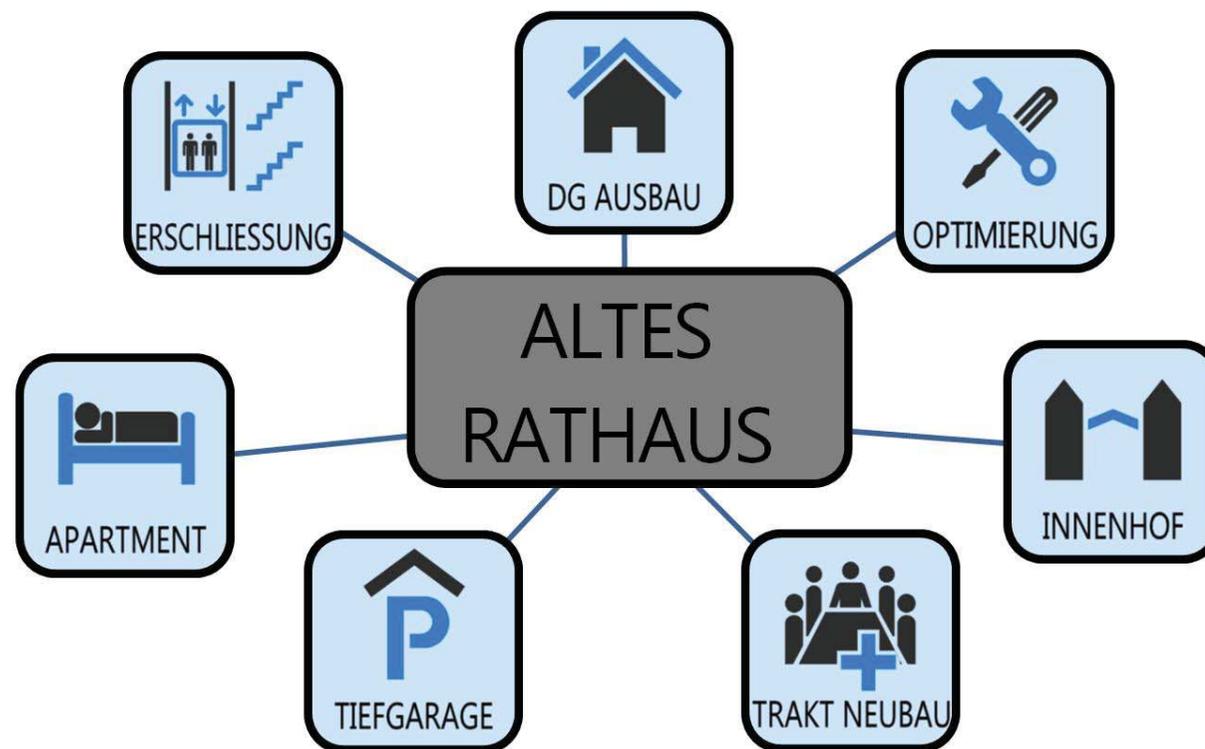


Abb. 4.1: Entwürfe - Übersicht

### 4.1 Begriffsbestimmung

#### *DEFINITION „REVITALISIERUNG“*

Sanierungsmaßnahme, bei der historische Bausubstanz so umgestaltet wird, dass eine zeitgemäße Nutzung erfolgen kann.

Quelle: (Wirtschafts-Lexikon)

#### *DEFINITION "MODERNISIERUNG":*

Durch Veränderungen, Umgestaltung technisch o.ä. auf einen neuen Stand bringen

Quelle: (DUDEN)

#### *WIE KANN EIN „MODERNES“ AMTSGEBÄUDE AUSSEHEN?*

Diese Frage lässt sich natürlich nicht so einfach beantworten. Denn die vorhandenen Amtsgebäude sind nun einmal bestehende Gebäude, die durch teils historische Vorgänge zu ihrer aktuellen Form gefunden haben. Ein Vergleich mit einem Neubau, der sämtliche Planungsmöglichkeiten bietet und optimal auf die derzeitigen unterschiedlichen Bedürfnisse eingeht, stellt sich somit einerseits gar nicht und wäre andererseits durch keine faire Argumentation gerechtfertigt.

#### *WO ALSO BEGINNEN MIT DEN VERÄNDERUNGEN?*

In einem Amtsgebäude gibt es bekanntlich sehr viele Arbeitsstellen. Diese sind in ihrer Arbeitsweise zwar untereinander gekoppelt, in ihrer Situierung innerhalb des Gebäudes jedoch stark verstreut. Das hat auch zur Folge, dass ein Amtsbesuch oft auch mit viel körperlichem Aufwand in Verbindung gebracht wird. Man denke nur an die vielen Stiegen und langen Gänge.

Ein sinnvoller Ansatz für erste Modernisierungen ist ein perfekt funktionierendes Wegesystem. Im Bauwesen spricht man hier von der Erschließung.

## 4.2 Erschließung

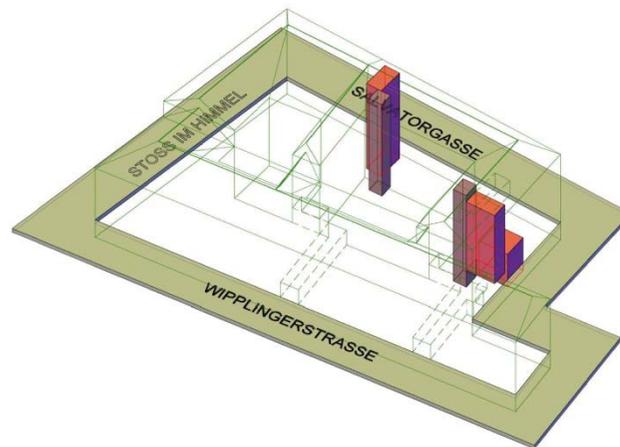


Abb. 4.2: 3D Übersicht Erschließung

### *EINLEITUNG*

Unter dem Begriff „Erschließung“ sind all jene Bereiche zusammengefasst, welche für die Vernetzung der einzelnen Räume eines Gebäudes erforderlich sind. Darunter fallen Ein- und Zugänge, Stiegenhäuser, Lifte, Gänge und Rampen. Die Erschließung sichert die Grundversorgung eines Gebäudes. Dementsprechend hoch sind auch die Anforderungen an die Logistik, die diesem Wegsystem zugrunde liegt. Einerseits ist die simple Vernetzung von Räumen gefordert, andererseits

soll ein Leitsystem für Benutzer entstehen, welches einfach, übersichtlich, komfortabel und platzsparend ist.

### *IMPULS*

Das aktuelle Erschließungskonzept ist unübersichtlich. Der Grund dafür liegt in der historischen Entwicklung des Gebäudes. Da am Gebäude immer wieder Um- und Zubauten durchgeführt wurden, ist das heutige Erschließungskonzept erst sukzessive entstanden. Einzelne Bereiche sind daher nicht aufeinander abgestimmt. Sehr deutlich zeigt sich dies, betrachtet man den Grundriss rund um den Festsaal. Hier gibt es auf relativ engem Raum gleich zwei Stiegenhäuser, während für das gesamte restliche Gebäude nur ein Stiegenhaus zur Verfügung steht. Durch diese Anordnung ergeben sich teils sehr lange Wegstrecken. Außerdem kann dadurch die vorgeschriebene Fluchtweglänge von 40m nicht überall eingehalten werden. Dieser grobe Sicherheitsmangel macht aktuell einen ganzen Gebäudetrakt unbenutzbar.

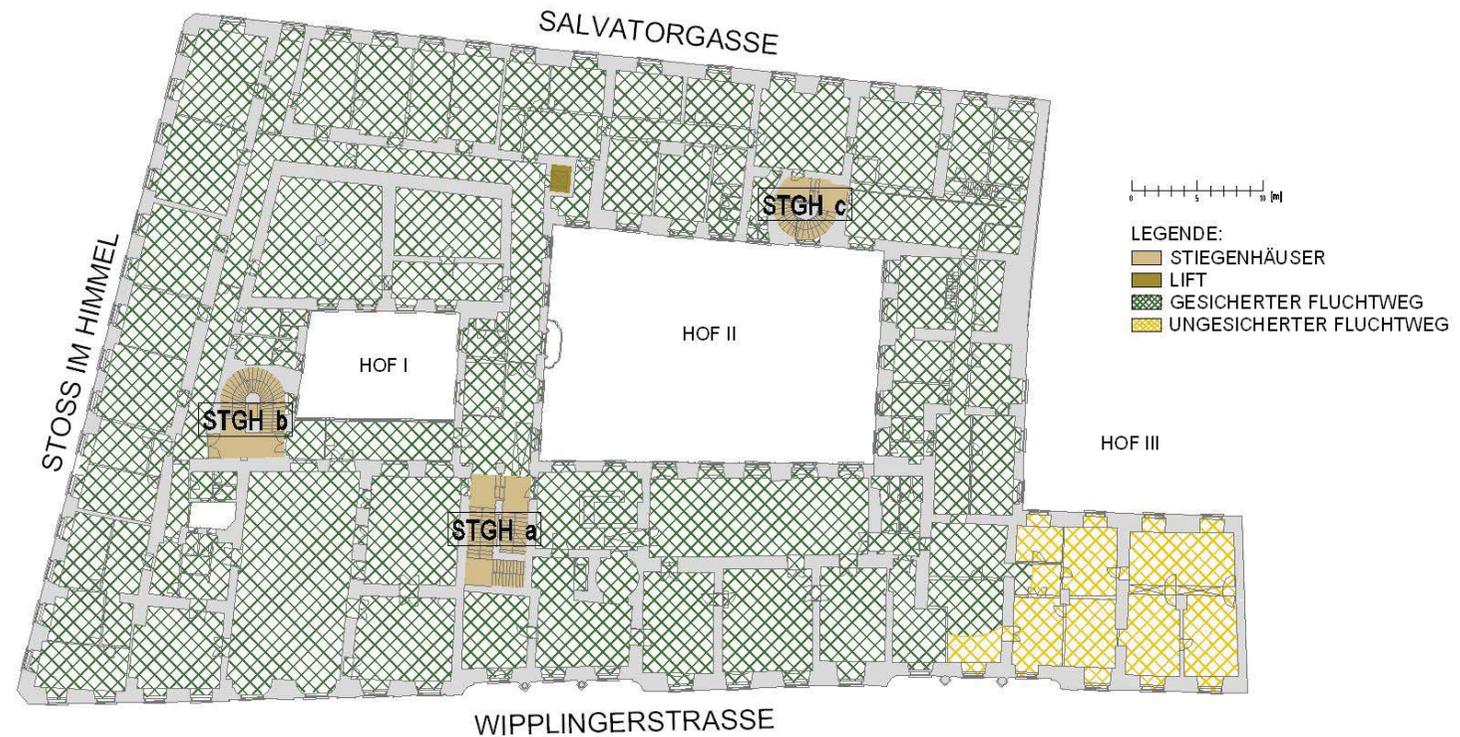


Abb. 4.3: gesicherter/ungesicherter Fluchtweg

Um eine Benützung wieder zu ermöglichen, wurde erst kürzlich ein neues Fluchtstiegenhaus seitens der Baubehörde angeordnet. Ohne dieses wäre eine Benützung der gefährdeten Zonen nicht mehr zulässig. Man würde somit nutzbare Fläche bzw., im Fall einer Fremdnutzung, wichtige

Mieteinnahmen verlieren. Ein weiterer typischer Mangel ist die Situierung der Liftanlage. Durch die exponierte Lage und die geringe Förderleistung entspricht der Lift nicht mehr den heutigen Anforderungen und Standards. Dies hat auch starken Einfluss auf die Barrierefreiheit. Eine be-

hördenkonforme Lösung liegt zwar vor, diese ist aber nur durch aufwändige Rampen möglich. Die Stiegen selbst zeigen ebenfalls Abnutzungserscheinungen, welche sich auf die Nutzungssicherheit auswirken, z.B.: abgetretene Stufen.

In Anbetracht all dieser Fakten erweist es sich als sinnvoll, Bauerneuerungsmaßnahmen primär am Erschließungskonzept vorzunehmen.

### ECKDATEN

EBENE	FLÄCHE [m <sup>2</sup> ]					%	FLÄCHE [m <sup>2</sup> ]
	GESCHOSS	STGH I	STGH II	STGH III	SUMME		
KG	988,94			-59,1	-59,1	-5,98%	
EG	2217,44	-46,4	-62,9	-40,7	-150,0	-6,76%	18,8
1.OG	2261,83	-52,8	-82,8		-135,6	-6,00%	18,8+128,1
2.OG	2348,56	-57,1	-96,1		-153,2	-6,52%	18,8+139,7
3.OG	1273,59	-61,2	-72,7		-133,9	-10,51%	18,8
DG		-33,9	-64,0		-97,9		
<b>SUMME:</b>	<b>9090,36</b>	<b>-251,4</b>	<b>-378,5</b>	<b>-99,8</b>	<b>-729,7</b>	<b>-8,03%</b>	<b>343,0</b>

Tabelle 4.1: Flächenvergleiche der neuen Stiegenhäuser

Tabelle 4.1 gibt einen Überblick der flächenmäßigen Veränderungen zufolge der neuen Stiegenhäuser. In den Summen sind sowohl die Flächen pro Geschoß als auch je Stiegenhaus ermittelt.

Die in der Tabelle mit „NEU“ bezeichnete Spalte zeigt jene Flächen, die durch das Wegfallen des bestehenden runden Stiegenhauses „c“ (siehe Abb. 4.3 auf Seite 44) in der Salvatorgasse ent-

stehen. Zusätzlich sind im 1. und 2. OG auch noch jene Bereiche erfasst, die durch den Wegfall eines bestehenden Nutzungsverbot es wieder zur Verfügung stehen. Diese Flächen „neu“ sind zu den jeweiligen Geschoßflächen zusätzlich hinzuzurechnen (siehe Kapitel: *STGH I* auf Seite 49). Im 1. und 2. OG stehen somit nach der Herstellung genau die gleichen Nutzflächen zur Verfügung wie aktuell.

#### *ENTWURF*

Die neue Struktur der Erschließung sollte nicht nur eine Verbesserung der bestehenden sein, sondern darüber hinaus auch eine nachhaltige Wirkung erzielen. Insbesondere soll das gesamte Gebäude durch diese Neuerung flexibler werden, um an zukünftige Nutzungen besser angepasst werden zu können.

Hauptaugenmerk bei der Entwicklung eines neuen Erschließungskonzeptes wird daher auf die Stiegenhäuser gelegt. Im Konkreten wird das Stiegenhaus „c“ im Trakt nahe der Salvatorgasse durch zwei neue Stiegenhäuser ersetzt. Diese werden so platziert, dass sie das Gebäude in kleinere, übersichtlichere Traktzellen unterteilen. Damit ist es nun auch leichter möglich, Umstrukturierungen der einzelnen im Gebäude befindlichen Abteilungen bedarfsorientiert vorzunehmen.

Gleichzeitig entstehen durch diese feinere Gliederung des Gebäudes kürzere interne Wege und nicht zuletzt auch ein kürzerer Fluchtweg. Im ersten Fall hat das direkten Einfluss auf die Sicher-

heit für Mitarbeiter und Kunden. Im zweiten Fall heißt dies wieder mehr Nutzfläche (siehe Kapitel *STGH I* auf Seite 49).

Durch die Erschließung muss aber auch eine Nicht-Zugänglichkeit geregelt werden. Das bedeutet, es muss, falls erforderlich, möglich sein, gewisse Wege komplett bzw. kurzzeitig zu blockieren. Dies ist für ein Amtshaus ein sehr wichtiger Faktor, da die Trennung von Parteienverkehr und Beamtenverkehr klar erkennbar sein muss. Gibt es noch weitere Nutzer wie Museum oder Gastronomie, erhöhen sich die Anforderungen. Ein Erschließungskonzept muss auf die gesamte Nutzung eines Objektes abgestimmt sein.

Das aus diesem Prozess entstandene Grundgerüst für die Erschließung stellt nach Meinung der Autoren einen optimalen Kompromiss der oben erwähnten Aspekte dar. Die Nummerierung der Stiegenhäuser erfolgt auf Grund ihrer Wichtigkeit.

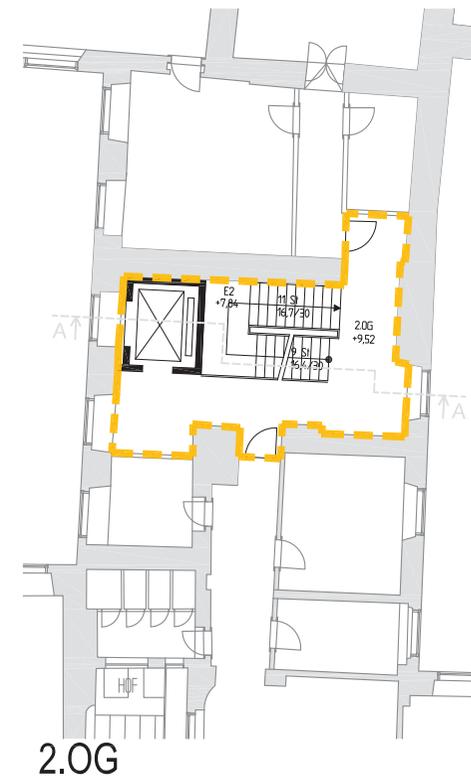
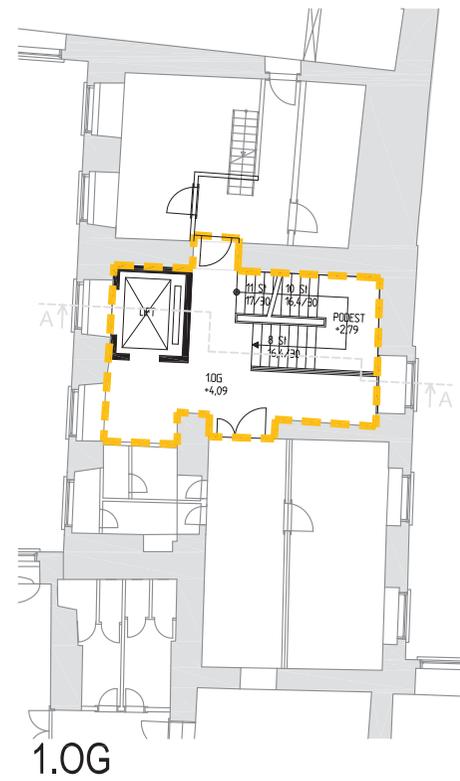
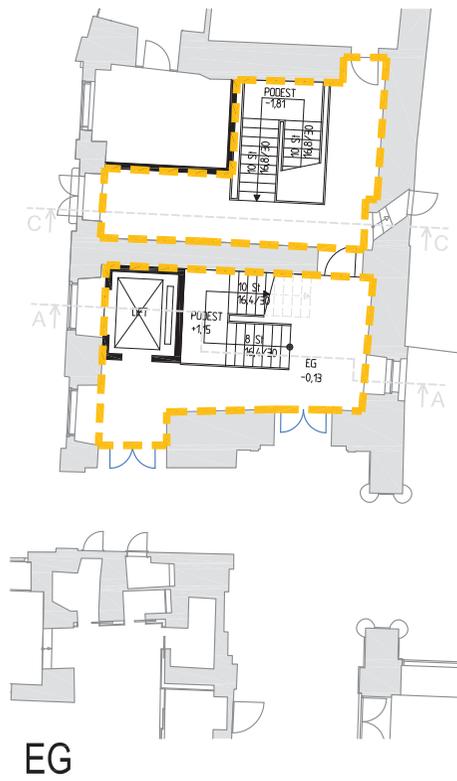
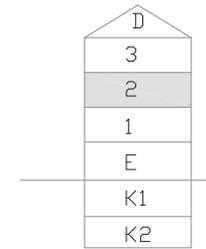
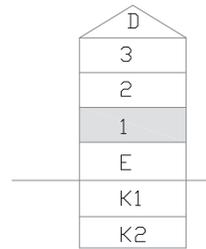
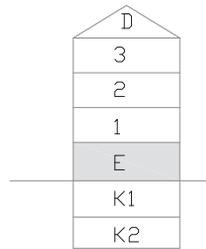
PLAN STIEGENHÄUSER NEU

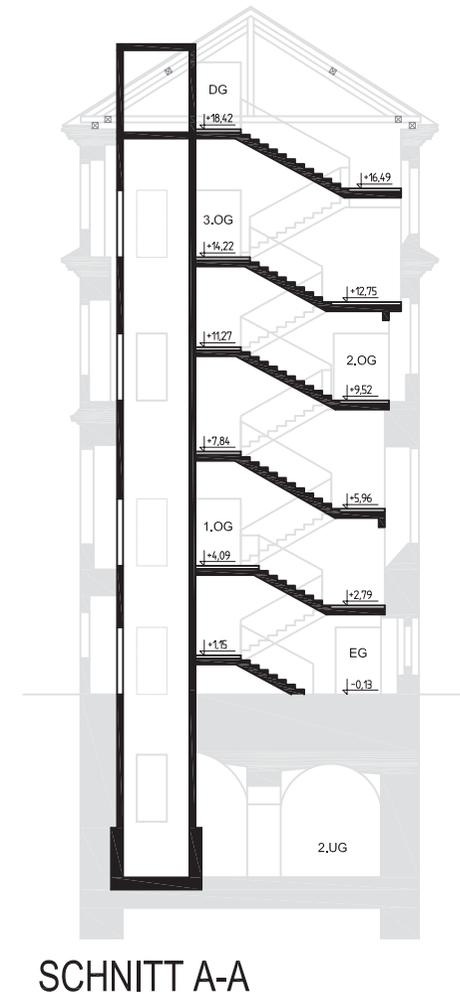
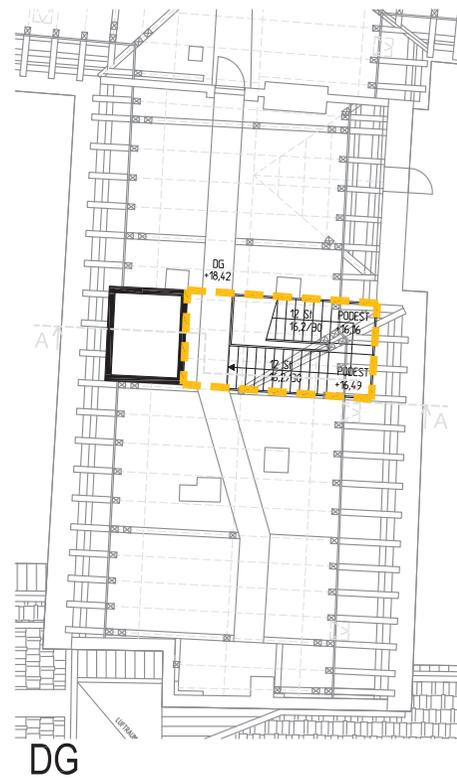
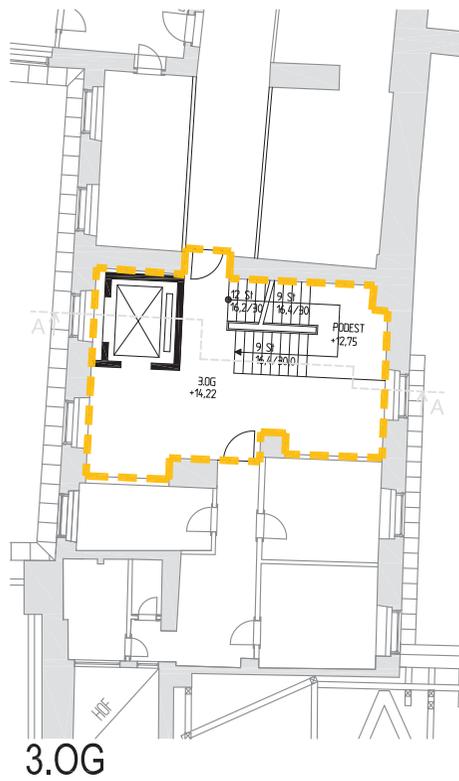
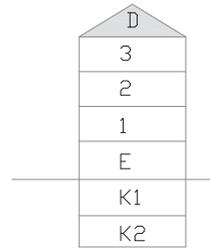
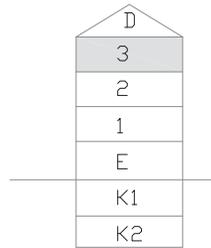


EG NEU

*STGH I:*

Stiegenhaus I (siehe Plan Seite 48) ist notwendig um wieder das gesamte Gebäude nutzen zu können. Der Grund dafür liegt in den bereits erwähnten Richtlinien für eine brandsichere Nutzung. Diese begrenzen nämlich die Fluchtweglängen mit maximal 40m [Lit: OIB Richtlinie 2 – Brandschutz: 5.1.1]. Aktuell ist diese Sicherheit nicht für jeden Punkt im Haus gegeben (siehe Beilage: aktuelle Brandabschnitte). Mit Hilfe des Stiegenhauses I könnte man dem Abhilfe schaffen. Außerdem ermöglicht das Stiegenhaus I, durch seine Lage im Grundriss, eine von außen sehr einfache Zugänglichkeit und stellt im Brandfall eine rasche Flucht sicher. Einhergehend mit dem neuen Stiegenhaus wird anbei auch eine Liftanlage installiert. Eine Zusammenlegung von Lift und Stiegenanlage erzeugt mehr Übersicht und verbessert die Orientierung im Gebäude. Zusätzlich wird durch den neuen Lift auch die barrierefreie Benutzung für das gesamte Gebäude verbessert.





*STGH II:*

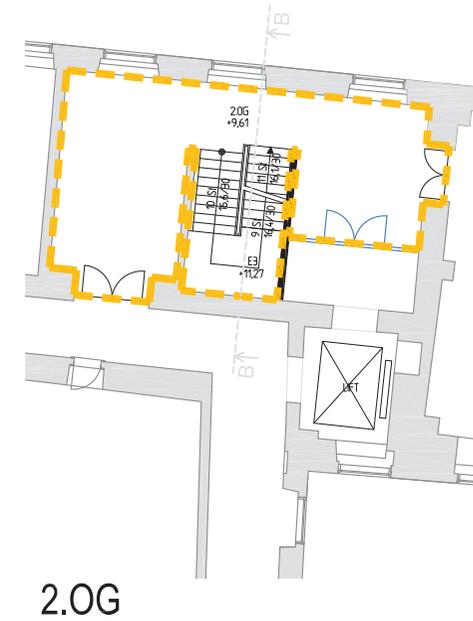
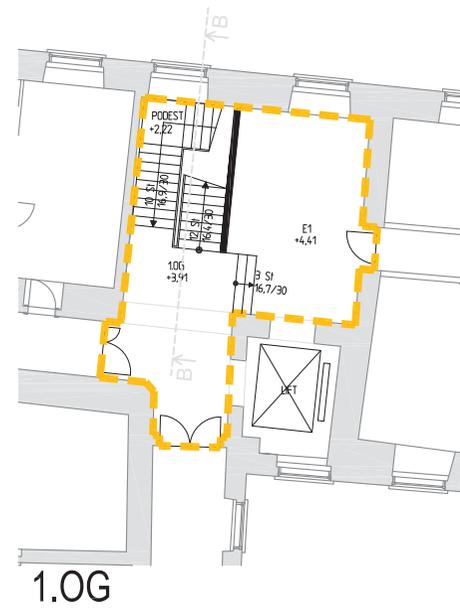
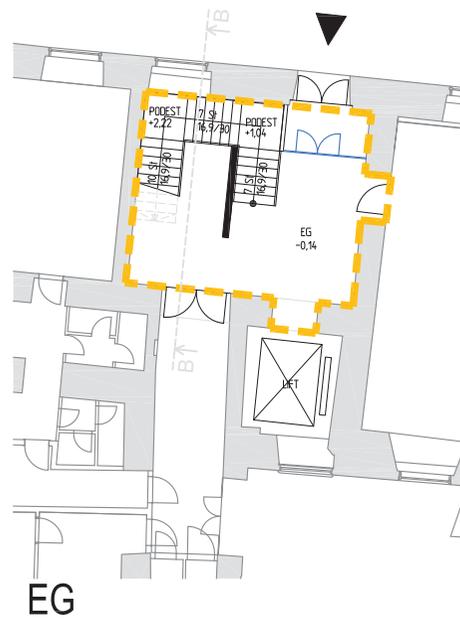
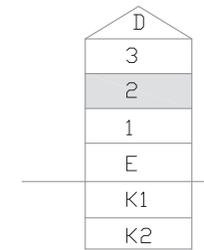
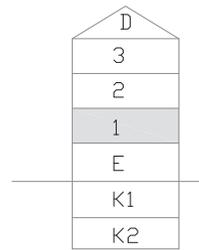
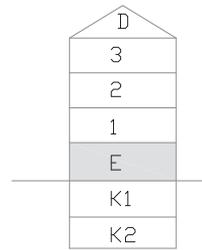
Die Notwendigkeit des Stiegenhauses II (siehe Plan Seite 48) ist aktuell noch nicht zwingend. Dennoch erscheint es als äußerst sinnvolle und wichtige Komponente für zukünftige Änderungen.

Vor allem die jetzige Liftanlage wird in absehbarer Zeit einer Sanierung bedürfen. In diesem Zusammenhang würde es sich anbieten, angrenzend ein Stiegenhaus zu errichten. Dieses Stiegenhaus steigert in erster Linie die Nutzungssicherheit, weil dadurch die Benutzung des Stiegenhauses „c“ (siehe Abb. 4.3 auf Seite 44) entfallen könnte. Stattdessen könnte durch den Einbau von Zwischendecken hier neue Nutzfläche entstehen.

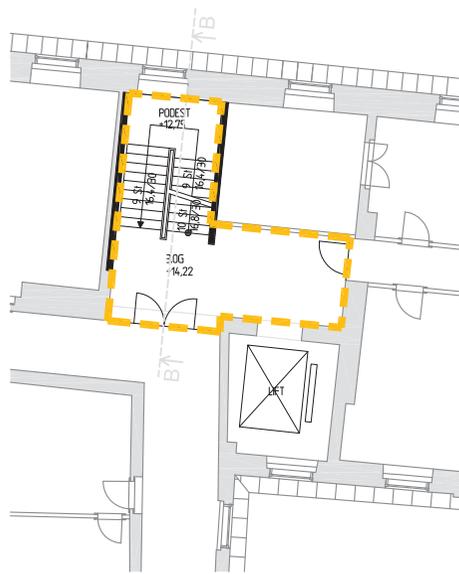
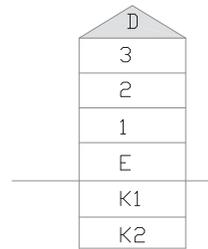
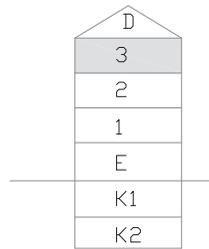
Durch die Positionierung des Stiegenhauses II im Schnittpunkt dreier Trakte erhöht sich die Orientierung innerhalb des Gebäudes erheblich. Der direkte Ausgang zur Salvatorgasse bietet einerseits einen kurzen Fluchtweg im Brandfall und ermöglicht gleichzeitig auch die Vermietung von

Büroflächen an Externe, da keine Behinderung der anderen Abteilungen vorliegt.

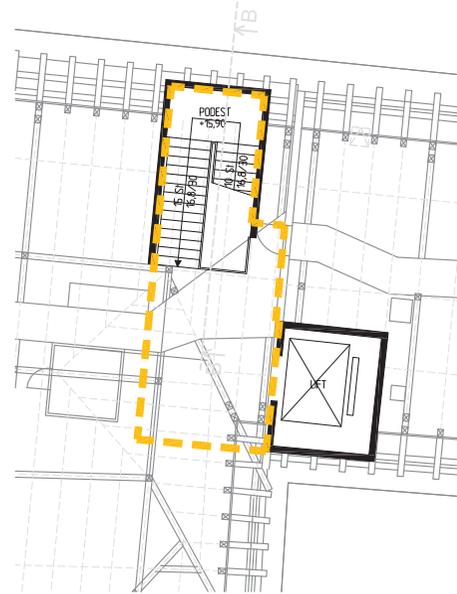
Mit Hilfe dieses Stiegenhauses, sowie dem bereits erwähnten Stiegenhauses I und dem bestehenden Stiegenhaus im Stoss-im-Himmel-Trakt kann das gesamte Dachgeschoss (exklusive Trakt in der Wipplingerstraße) erschlossen werden. Eine Fläche von ca. **1350m<sup>2</sup>** bietet dann Möglichkeit für Büro-, Wohn- oder andere Nutzfläche. Wodurch sich der Kreis potentieller Mieter mit einem Schlag stark vergrößert. Vor allem auch, da diese Fläche für externe Nutzer oder externe Nutzungen geeignet wäre.



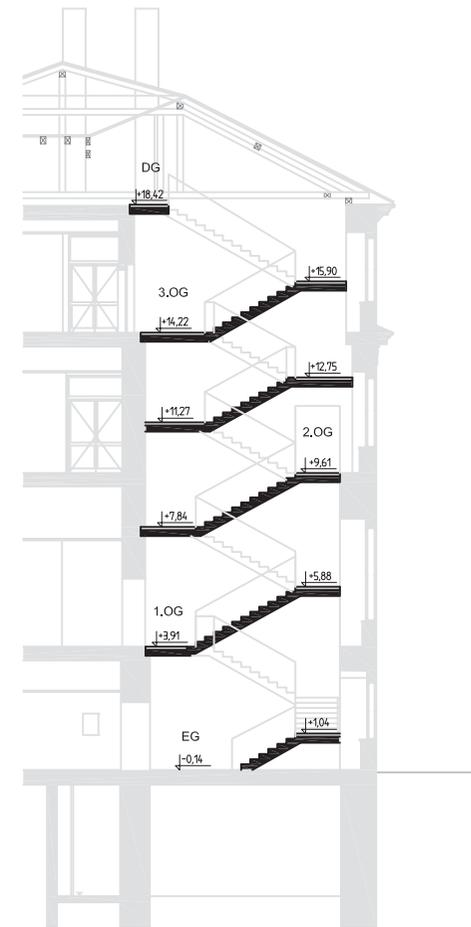
STGH II



3.OG



DG



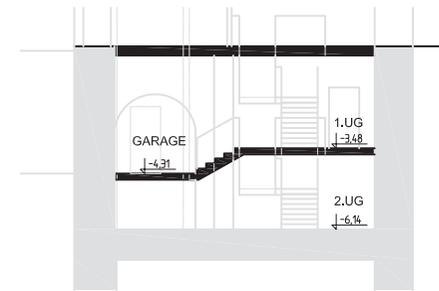
SCHNITT B-B

STGH II

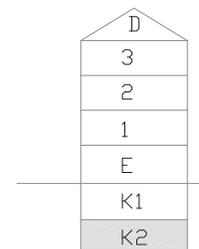
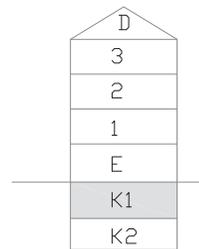
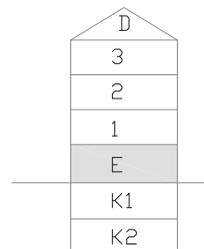
*STGH III:*

Das unbedingt herzustellen Stiegenhaus I kann um ein kleineres Stiegenhaus III (siehe Plan Seite 48) erweitert werden. Mit dem Stiegenhaus III wird eine Erschließung des Kellergeschoßes möglich. Prädestiniert für die Lage dafür ist der bereits bestehende Kellerabgang (siehe Grundriss). Dieser aus einer Holzkonstruktion bestehende Abgang ermöglicht mit geringem Aufwand den Einbau eines behördenkonformen Treppenhauses. Zusätzlich lässt sich dieses Stiegenhaus III mit dem vorhin erwähnten Stiegenhaus I durch einen Wanddurchbruch im EG leicht koppeln. Die Liftanlage geht mit dieser Erweiterung ebenfalls konform und bildet das Bindeglied beider Stiegenkerne. Welche Möglichkeiten sich durch die Erschließung des Kellergeschosses ergeben, sind teilweise im Kapitel "*TIEFGARAGE*" angeführt.

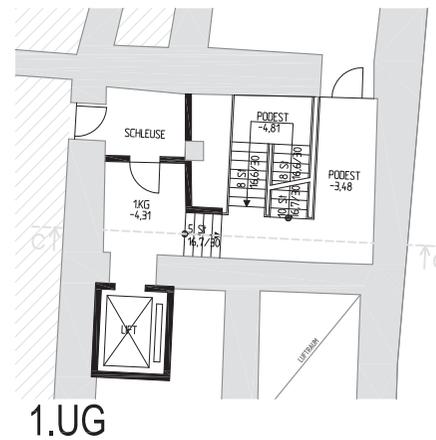
Durch das Erzeugen eines durchgehenden Stiegenhauses vom Keller bis in den Dachboden entstehen auch für weiteren neue Möglichkeiten der Erweiterung, siehe Kapitel "*DACHGESCHOSS-AUSBAU*" auf Seite 68.



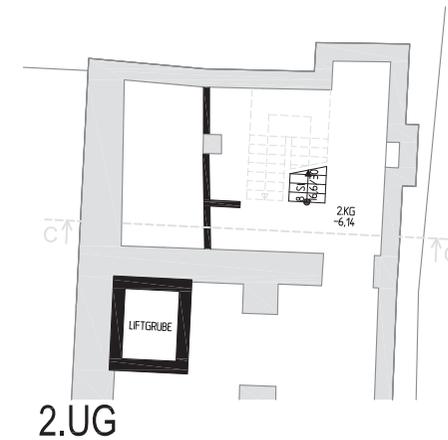
SCHNITT C-C



EG



1.UG



2.UG



STGH III

### *GRUNDZÜGE DER TECHNISCHEN AUSFÜHRUNG*

Um sowohl den Aufwand als auch die Kosten so gering wie möglich zu halten, soll die bestehende Bausubstanz möglichst wenig verändert werden. An die Stiegenhäuser angrenzende Räumlichkeiten werden daher nicht oder nur leicht geändert. Vor allem aber für die unmittelbar betroffenen Räume ist eine schonende Vorgehensweise sowohl während der Abbruch- als auch bei den Errichtungsarbeiten zweckmäßig.

Beim Abbruch bilden die Deckenöffnungen den größten statischen Eingriff. Da entweder in Deckenspannrichtung oder ein gesamtes Deckenfeld abgebrochen wird, hat dies keinen maßgebenden Einfluss auf die Statik. Lediglich während der Bauarbeiten sind kurzzeitig Sicherungen herzustellen. Tragende Wände werden durch die Baumaßnahmen in ihrer Tragwirkung nicht beeinflusst.

Nachdem der Abbruch von oben nach unten erfolgt ist, wird mit dem Einbau der neuen Struktur in umgekehrter Reihenfolge begonnen. Die neuen Decken und Stiegen werden auf den umlie-

genden Mauern aufgelagert und erzeugen somit einen Lastenausgleich mit dem aktuellen statischen System. Hinsichtlich Aussteifung und Erdbbensicherheit erfolgt durch die Umbauten eine Steigerung des Lastniveaus, da sowohl im STGH I durch die Liftanlage als auch im STGH II durch die tragende Wandscheibe, aussteifende Elemente erzeugt werden. Diese beiden Elemente erfordern auch eine eigene Fundierung.

Der Einbau der neuen Stiegenhäuser ist von den umlaufenden Straßen nicht erkennbar, da die Außenwände nicht von den Änderungen betroffen sind. Ebenso unberührt bleiben die den Innenhof umschließenden Wände. Einzig in den Dachflächen über den Liftschächten sind die Aufzugseinbauten ablesbar. Da sich diese immer über den Fensterachsen befinden, ist mittels Gauben eine Lösung nach §81 Abs 6 BO für Wien anzustreben.

Durch die einfache, regelmäßige Planung der Stiegenläufe kann die Ausführung, falls erforderlich auch mittels Fertigteilen erfolgen. Hinsichtlich der eingegengten Platzverhältnisse in der Wipplingerstraße und in der Salvatorgasse kann

dies im Zuge der Bauausführung eine hilfreiche Alternative darstellen.

#### *DENKMALSCHUTZ*

Im Unterkapitel "*IMPULS*"(siehe Seite 43) wurde bereits auf ein vorgeschriebenes Stiegenhaus seitens der Behörde hingewiesen. Unabhängig von der vorliegenden Diplomarbeit wird seit 2012 versucht, ein Stiegenhaus zu realisieren. Bei dieser unabhängigen Planung, kristallisierten sich zwei Varianten hervor. Entweder eine externe Stahlstiege im Hof III oder eine interne Stiege im Quertrakt, aufbauend auf den Kellerabgang. Letztere Variante überschneidet sich somit mit dem Stiegenhaus III des hier angedachten Entwurfes. Die Entscheidung fiel zu Gunsten der freistehenden Stahlstiege, da die andere Variante bzw. die damit verbundenen Maßnahmen einen massiven Eingriff in die Substanz darstellen - nicht genehmigungsfähig (Entscheidung des BDA).

Dies zeigt abermals, die zu Recht vorsichtige Umgangsweise des Bundesdenkmalamtes mit unter Schutz stehenden Objekten.

Um tatsächlich weitreichende Eingriffe umsetzen zu können, müssen dementsprechende Entwürfe auch sehr weitreichende Auswirkungen verursachen. Hier liegt wahrscheinlich das größte Potential im gesamtheitlichen Ansatz. Dies stellt eine enorme Verantwortung für den Planer dar, bedingt allerdings auch ein Umdenken der Behörden.

#### *NUTZERDARSTELLUNG*

Durch den Einbau der neuen Stiegenhäuser innerhalb des Gebäudes, kommt es zu einer örtlichen Verminderung von Büroflächen. Tabelle 4.2 zeigt die direkt davon betroffenen Flächen sowie zugehörige Abteilungen.

Im 1. und 2. Obergeschoß entsteht wie bereits erwähnt ein flächenmäßiger Ausgleich. Im Erdgeschoß lassen sich ebenfalls schnell Ersatzflächen finden. Hier könnte entweder der Mehrzweckraum in der Salvatorgasse genutzt werden oder die freistehenden Räumlichkeiten im Trakt nahe der Wipplingerstraße (Pass- und Meldeamt).

Die restliche Fläche sollte sich durch eine Optimierung der aktuellen Räumlichkeiten unterbrin-

gen lassen. Hier sei nochmals auf die einfachere interne Umstrukturierung verwiesen, die sich infolge der besseren Erschließung ergibt.

Für die neu erschlossenen Bereiche im Dachgeschoß bzw. im Keller werden in nachstehenden Kapiteln Lösungsansätze für eine Nutzung aufgezeigt.

GESCHOSS	FLÄCHE [m <sup>2</sup> ]		ABTEILUNG
EG	-46,4		ALT KATH KIRCHE
1.OG	-52,8	+128,1	DOKUMENTATIONSARCHIV
2.OG	-57,1	+139,7	MBA 1/8 bzw. LEER
3.OG	-61,2		MA 34
DG	-33,9		DACHBODEN

Tabelle 4.2: STGH I – betroffene Abteilungen  
 „-Fläche“...wegfallende Nutzfläche zu Folge neuer Erschließung  
 „+Fläche“...wieder aktivierte Nutzfläche durch Aufhebung des Nutzungsverbotes

GESCHOSS	FLÄCHE [m <sup>2</sup> ]	ABTEILUNG
EG	-62,9	DOKUMENTATIONSARCHIV
1.OG	-82,8	MA14 / MA34 / MA63
2.OG	-96,1	MA6 / MA14 / MA34
3.OG	-72,7	MA14 / MA34 / MA63
DG	-64,0	DACHBODEN

Tabelle 4.3: STGH II – betroffene Abteilungen  
 „-Fläche“...wegfallende Nutzfläche zu Folge neuer Erschließung

GESCHOSS	FLÄCHE [m <sup>2</sup> ]	ABTEILUNG
EG	-40,7	ALT KATH KIRCHE
KG	-59,1	ALLGEMEIN

Tabelle 4.4: STGH III – betroffene Abteilungen  
 „-Fläche“...wegfallende Nutzfläche zu Folge neuer Erschließung

### 4.3 Relevante Bauvorhaben/Baumaßnahmen

#### 4.3.1 Optimierung

Rein nach dem Motto

*„Es sind oft die kleinen Dinge, die große Wirkung erzielen!“*

soll mit möglichst geringem Aufwand eine doch erkennbare Verbesserung eintreten. Es handelt sich hierbei um Änderungen, bei denen die Tragstruktur des Gebäudes beibehalten wird. Es wird vor allem durch Entfall und Herstellung von nichttragenden Zwischenwänden versucht eine bessere, einfachere Nutzung für den Arbeitsalltag zu ermöglichen.

Großer Vorteil dieser Maßnahme ist der relativ geringe finanzielle Aufwand.

Nicht außer Acht zu lassen ist dabei stets der aktuelle Nutzerbedarf. Dieser könnte zum Beispiel mittels Befragungen der unterschiedlichen im Gebäude vertretenen Abteilungen erfolgen (für die Diplomarbeit war leider keine Befragung möglich).

Ein Abgleich mit vorhandenen Raumaufteilungen zeigt dann recht gut den Handlungsbedarf in den einzelnen Teilbereichen.

In diesem Zusammenhang sei auch ein sehr positiver Aspekt erwähnt, der im betrachteten Gebäude bereits zur Umsetzung gekommen ist. Gemeint ist damit der leicht zu erreichende Kundenbereich.

#### *KUNDENBEREICH:*

Dieser befindet sich im Erdgeschoß und ist somit einfach und barrierefrei für jedermann zugänglich. Dieses Kundencenter ist in ihrer Funktion so flexibel, dass für einen durchschnittlichen Amtshausbesuch keine zusätzlichen Verkehrswege erforderlich sind, sprich, hier soll der Kunde all seine Informationen, Auskünfte und Bescheinigungen bekommen. Der Parteienverkehr im übrigen Gebäude soll sich dadurch auf ein Minimum beschränken – Besprechungstermine, Ladungen, Hörungen, Trauungen etc. sind für den Durchschnittskunden eher Einmalereignisse.

Aufgrund dieser Strukturierung werden Kunden- und Verwaltungsbereich getrennt. Im Idealfall bildet das Kundencenter die einzige Schnittstelle.

### 4.3.2 Einleitung zu Entwürfen

Die nun angeführten Abschnitte stellen in gewisser Hinsicht eine Folgerung des vorangegangenen Kapitels „Optimierung“ dar. War bis jetzt immer von Änderungen die Rede, welche die tragenden Elemente des Gebäudes nicht betreffen, so wird nun mitunter auf das Tragwerk geachtet. Auch hier gilt wieder der Grundsatz: "So wenig wie möglich und so viel wie nötig!"

Bei der Begehung am 20.11.2011 hat sich gezeigt, dass im Amtshaus durchaus noch Platz vorhanden ist, der aktuell nicht genutzt wird. Ein Raum mit diesbezüglich sehr viel Potenzial ist zum Beispiel der Dachboden. Aber auch andere Räumlichkeiten, die im ersten Moment uninteressant scheinen, bieten Optionen für mehr Platz. Man denke nur einmal an den Keller unter dem Gebäude bzw. unterhalb des Hofes. Den Hof könnte man aber auch durch eine Überdachung

zu neuem nutzbarem Raum erweitern. Varianten gibt es also genug.

Greift man exemplarisch eine dieser Möglichkeiten auf und versucht diese in die Tat umzusetzen, so wird man relativ rasch an Grenzen stoßen. Lässt man den finanziellen Aspekt außer Acht, wird spätestens bei der Einreichung klar werden, dass Änderungen in einer bestehenden Bausubstanz nicht einfach zu realisieren sind. Handelt es sich dann auch noch um ein historisch wertvolles Bauwerk, wie das vorliegende (siehe Kapitel Geschichte Seite 33), zeigt einem das Bundesdenkmalamt zusätzlich noch Einschränkungen auf. Angenommen, es gelänge aber trotzdem alle gesetzlichen Bestimmungen in Einklang zu bringen, stellten sich immer noch wesentliche Fragen:

- Kann das Tragwerk die neue Last normenkonform aufnehmen?
- Sind die zulässigen Spannungen eingehalten?
- Ist das Gebäude ausreichend fundiert?
- Wird die Gebrauchstauglichkeit eingehalten?
- Wird auch der Erdbebennachweis erfüllt?

Es zeigt sich somit deutlich, dass die Entscheidung neue Flächen zu schaffen, sehr wohl überlegt sei.

Im Einzelnen werden nun die aus Sicht der Autoren am ehesten realisierbaren Entwürfe genauer untersucht:

- Tiefgarage
- Dachgeschoßausbau
- Innenhofüberdachung

### 4.3.3 Tiefgarage

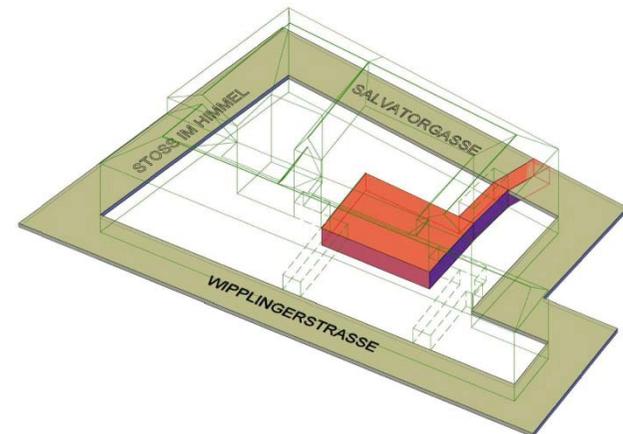


Abb. 4.4: 3D Übersicht Tiefgarage

Im Herzen Wiens, dem 1. Bezirk, wird es immer schwieriger eine Parkmöglichkeit zu finden. Aus diesem Problem heraus und um eine Atraktivierung des Gebäudes zu schaffen, entwickelte sich die Idee zusätzlicher Parkraumschaffung, und zwar mittels einer Tiefgarage im Innenhof.

Auch der Stadt Wien ist dieses Problem bekannt und sie rief im Zuge dessen über die „Wirtschaftsagentur Wien“ die Garagenaktion ins Leben!

Diese Aktion fördert die Errichtung von Hoch- und Tiefgaragen in Gebieten Wiens mit stark ver-

parkten Straßenräumen. Hauptzielsetzungen sind die Verringerung des Parkplatzsuchverkehrs, die Verbesserung der Parkraumsituation für die Wohnbevölkerung sowie die Entlastung des Straßenraumes.

(Förderbare Bauvorhaben sind Hoch- und Tiefgaragen mit mindestens 10 Stellplätzen im dicht bebauten Gebiet Wiens.)

Quelle: (Förderung)

### *ECKDATEN*

Geschoße:	1
Fläche:	473m <sup>2</sup>
Stellplätze PKW:	25
Stellplätze Motorrad:	3

### *ENTWURF:*

Bei dem Entwurf der Tiefgarage wurde besonderes Augenmerk auf die Rücksichtnahme der vorhandenen Strukturen gelegt. Somit ergab sich für die Umsetzung der Tiefgarage aufgrund seiner geometrischen Form und Größe der Innenhof II. Da dieser nicht unterkellert, doch der Großteil der umschließenden Kellerwände bis in das 2. Kellergeschoß geführt ist, ergibt sich eine bestandsschonende Lösung.

Die Ein- bzw. Ausfahrt der Garage mündet in die Fischerstiege mittels einer Durchfahrt unter der Salvatorgasse ein. Der große Vorteil bei diesem Entwurf liegt im Niveauunterschied zwischen Salvatorgasse und Fischerstiege, denn dieser natürliche Geländesprung ermöglicht eine beinahe ebene Ein- und Ausfahrt in die Garage und somit den Wegfall einer platzintensiven Rampe.



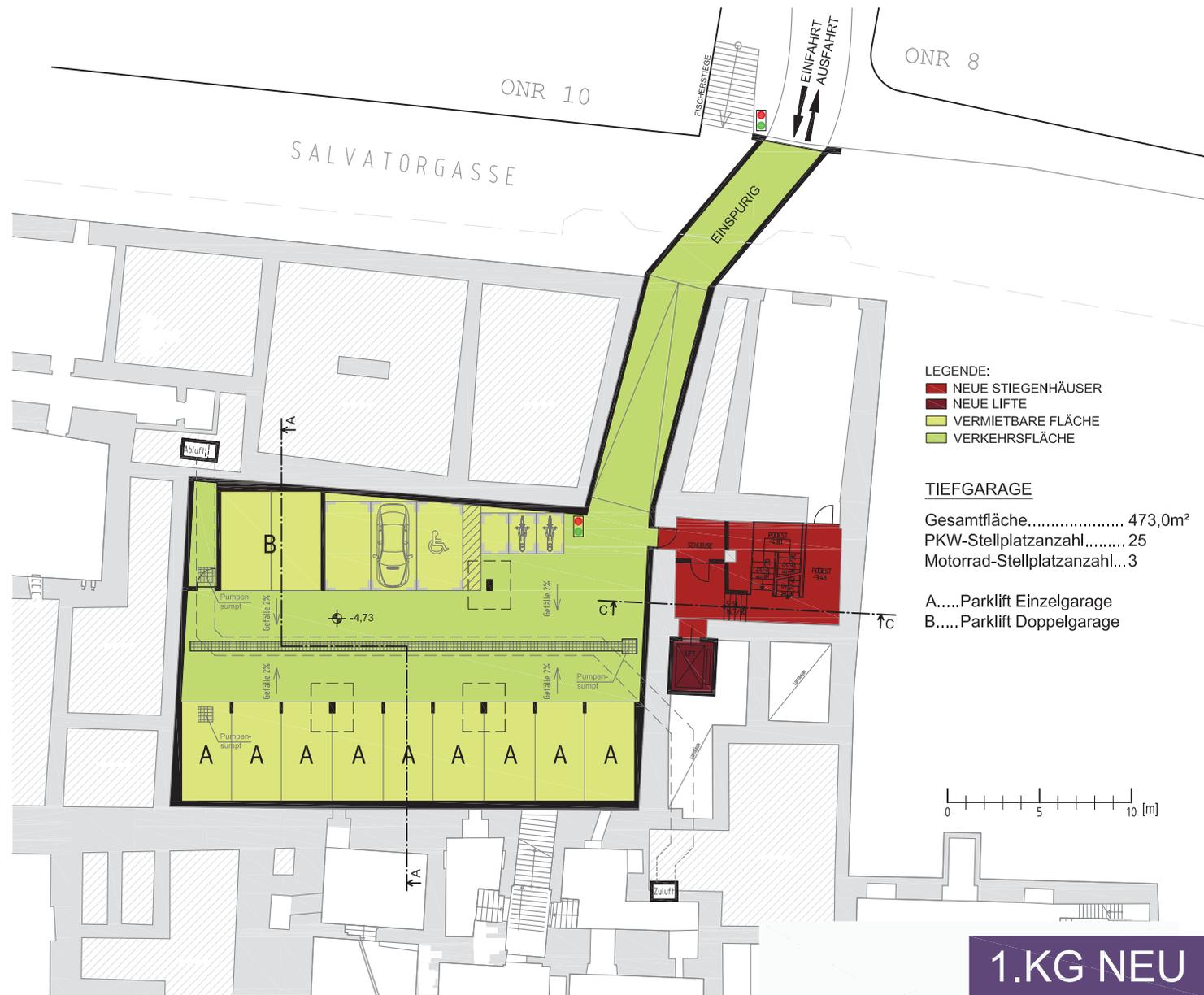
Abb. 4.5: Ansicht von der Fischerstiege

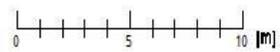
Da die Durchfahrt mit einer Mindestbreite von 2,75m für einen Richtungsverkehr zu schmal ausfällt, wird die Ein- und Ausfahrt mit einer Ampelschaltung geregelt.

Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über das Stiegenhaus III, das im Zuge der Umsetzung des neuen Stiegenhauskonzeptes bis ins Erdgeschoß führt und von dort über das Stiegenhaus I bis in das Dachgeschoß. Mit der neuen Liftanlage in diesem Bereich ist auch die Barrierefreiheit gewährleistet. Somit ist die Nutzung der Tiefgarage für jedes Geschoß im Gebäude, aber auch für eine externe Vermietung möglich.

# REVITALISIERUNGS- & MODERNISIERUNGSKONZEPTE

## Relevante Bauvorhaben/Baumaßnahmen





SCHNITT A-A NEU

### GRUNDZÜGE DER TECHNISCHEN AUSFÜHRUNG

Wie bereits im Kapitel Geschichte erwähnt, befindet sich das Gebäude über einem ehemaligen römischen Lager. Daher muss vorab eine genaue Untergrunduntersuchung mit zum Beispiel Sondierungen durchgeführt werden. Wenn in ausreichender Tiefe keine Mauerwerksreste oder andere Objekte (Fundstücke) gefunden werden, würde einer Realisierung der Garage nichts im Wege stehen. Im Falle von historischen Funden müsste je nach Ausmaß und abgeschätztem Wert, die weitere Vorgehensweise abgeändert werden.

Um den Aushub der Tiefgarage zu beginnen, ist es vorab notwendig die bestehenden Ziegelfundamentmauern zu unterfangen. Je nach Bodenart kann die Unterfangung beispielweise mit DSV-Säulen (Düsenstrahlverfahren) als herkömmliche Unterfangung ausgeführt werden.

Die Tiefgarage könnte komplett vom Bestand entkoppelt hergestellt werden, das heißt, dass keine vertikalen Lasten in den Bestand eingeleitet werden. Dies wäre mit einer neuen Fundierung in Form einer Stahlbeton-Bodenplatte möglich. Die

Außenwände, Stützen sowie die Decke werden ebenfalls aus Stahlbeton hergestellt.

Bei der Umsetzung der Durchfahrt unter der Salvatorgasse ist auf die Einbautenführung, insbesondere auf die Kanalführung, zu achten. Die Kanalleitung in der Salvatorgasse wird zwecks Höhenunterschied vor der Unterfahrt in die Fischerstiege umgeleitet werden müssen.



Abb. 4.6: Kanalnetz [6]

Bei weiterem Interesse über eine Kostenaufstellung, den Baubetrieb und Bauablauf der Tiefgarage sei auf die Interdisziplinäre Seminararbeit: „ERRICHTUNG EINER TIEFGARAGE IM BESTAND“ von Alexander Trimmel, BSc. verwiesen.

### 4.3.4 Dachgeschoßbaus

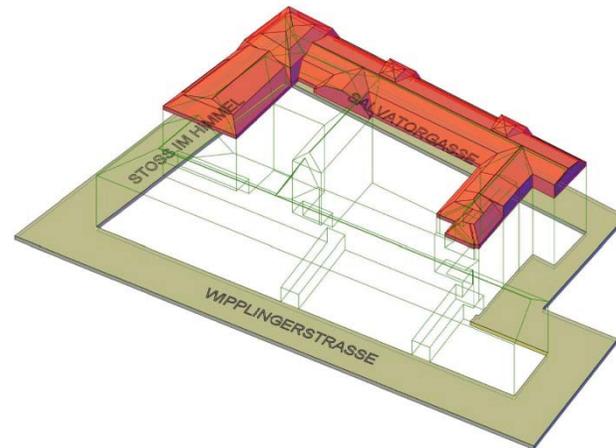


Abb. 4.7: 3D Übersicht Dachgeschoßbaus

#### *EINLEITUNG*

Glaubt man demografischen Entwicklungen, werden im Jahr 2030 in Wien rund 2 Mio. Menschen leben. So viele wie seit dem Ende der Monarchie nicht mehr. Diese Menschen benötigen Raum zum Wohnen, Arbeiten, Leben und Erholen.

Mitverantwortlich für diesen starken Zustrom ist die sehr hohe Lebensqualität in der Hauptstadt. 2012 wurde Wien wieder zur lebenswertesten Stadt der Welt gewählt.

Mit diesen Entwicklungen wachsen aber auch die städtebaulichen Herausforderungen. Um die ho-

he Lebensqualität sichern zu können, muss die Stadtentwicklung einen guten Mittelweg zwischen Anpassung und Bestandsicherung finden. Dieser Spagat ist jedoch nicht einfach zu schaffen. Denn trotz Zuwanderung kämpft die Stadt auch gleichzeitig mit dem Problem der Abwanderung in das Umland. Die Menschen wollen sich dadurch den Traum vom Haus im Grünen verwirklichen. Ein Effekt, der die Stadtgrenzen nach außen drängt und gleichzeitig neue Probleme durch steigenden Nahverkehr bewirkt. So stehen starke Verkehrsüberlastung und lange Staus zur Rushhour an der Tagesordnung.

Die zweite Möglichkeit um die benötigte Fläche zu generieren, führt zu einer innerstädtischen Verdichtung. Entweder durch dementsprechende Neubauten, welche eher die Ausnahme bilden, oder durch eine bessere Nutzung der vorhandenen Ressourcen, was wiederum eine große Herausforderung für den Baubestand darstellt.

Betrachtet man die freien Flächen innerhalb des vorliegenden Gebäudes, so lassen sich vor allem in den Dachgeschoßen große Freiflächen erkennen. Hier stellt das alte Wiener Rathaus keinen

Sonderfall dar. Glaubt man aktuellen Bestandserhebungen, sind in Wien rund 85% der Dachböden nicht ausgebaut.

Dieses Potential möglichst gut zu nutzen, wird in naher Zukunft eine zentrale Aufgabe für eine nachhaltige Stadtentwicklung sein.

Wie eine mögliche Lösung im Detail aussehen kann, soll nachstehender Entwurf auf den Seiten 73 bis 76 zeigen.

### ECKDATEN

NUTZUNG	BGF [m <sup>2</sup> ]	% von $\Sigma$
Büro	1030,8	70,33%
Wohnen	435,0	29,67%
<b><math>\Sigma</math> BGF:</b>	<b>1465,7</b>	

Tabelle 4.5: Bruttogrundrissfläche

RAUMTYP	NUTZFLÄCHE [m <sup>2</sup> ]
Büro	534,3
Erschließung	90,5
Sanitär	45,4
Personal	61,6
Terrasse	119,7
Stauraum	15,6
Stiegen	81,8
<b><math>\Sigma</math> NUTZFLÄCHE:</b>	<b>948,9</b>

Tabelle 4.6: Nutzflächen Bürobereich

RAUMTYP	NUTZFLÄCHE [m <sup>2</sup> ]
Top 1	82,7
Top 2	50,4
Top 3	55,7
Top 4	56,8
Top 5	65,0
Erschließung	37,1
Stiege	25,5
<b>Σ NUTZFLÄCHE:</b>	<b>373,2</b>

Tabelle 4.7: Nutzflächen Wohnbereich

### ENTWURF

Die bestehende Dachstuhlkonstruktion ist für einen Dachausbau zum großen Teil nicht geeignet, da durch die flache Dachneigung keine erforderliche Raumhöhe erzielt werden kann. Eine aufwändigere Neubauvariante wird daher zielführender sein. Mit einem neuen Dachstuhl einhergehend, entsteht ein architektonischer Konflikt zwischen Alt- und Neubau. Ein neues Dach kann den optischen Eindruck eines Gebäudes massiv beeinflussen. Dessen sind sich die Autoren bewusst und haben daher den kompletten Trakt in der Wipplingerstraße unberührt gelassen. Die barocke Hauptansicht mit den zwei Portalen bildet das Markenzeichen des Gebäudes. Daher konzentriert sich der Entwurf hauptsächlich auf den Trakt in der Salvatorgasse, sowie auf den hinteren Teil des "Stoß in Himmel".

Passend zur barocken Fassade ist ein Mansardendach geplant. Eine Form, die bereits in der barocken Baukunst zahlreich angewendet wurde. Die Gauben im Eckpunkt und an der Längsseite zur Salvatorgasse orientieren sich an den darun-

ter liegenden Fensterachsen und wirken dadurch harmonischer in der Ansicht. Genauso wie von der Straßenseite soll sich die neue Dachform auch zur Hofseite hin optimal integrieren. Der bestehende Giebel an der Innenhoffassade parallel zur Salvatorgasse wird daher in die Dachform miteinbezogen.

Im Bereich zwischen den beiden Innenhöfen ist eine Dachterrasse geplant. Hier bietet sich auf Grund der breiteren Grundrissformation diese Möglichkeit an.

Die neue Konstruktion zieht sich somit schlauchförmig mit annähernd gleichbleibendem Querschnitt über die gesamte hintere Gebäudehälfte.

Im Inneren zeigen sich deutlich die Vorteile des Mansardendaches. Durch die geknickte Dachfläche und die daraus resultierende steilere untere Dachneigung erreicht man recht rasch die erforderliche Raumhöhe. Die angeordneten Gauben bewirken zusätzlich noch mehr Nutzfläche. Um diese große Fläche auch dementsprechend nutzen zu können, wird eine Dachstuhlkonstruktion aus Stahl geplant, die einen stützenfreien Innenraum ermöglicht. Dies bewirkt wiederum eine

hohe Flexibilität in der Raumaufteilung. Mittels Leichtbauzwischenwänden kann eine hallenartige Struktur einfach in kleine Raumzellen unterteilt werden.

Um die Erschließung sicherzustellen, sind die erwähnten Stiegehäuser I+II erforderlich. Diese bilden die primären Erschließungskerne und verfügen über ebenfalls neu errichtete Liftanlagen. Für einen gesicherten Fluchtweg kommt zusätzlich noch das bestehende runde Stiegenhaus zum Einsatz, um die geforderten 40m zu gewährleisten.

Somit kann das gesamte Dachgeschoß genutzt werden.

Im dargestellten Entwurf ist eine mögliche Mischnutzung abgebildet. Im Wohnbereich sind Zwei- bis Dreizimmerwohnungen geplant. Für diesen Wohnungstyp besteht aktuell eine sehr hohe Nachfrage. Außerdem kann eine Erweiterung der Zimmeranzahl immer leichter erfolgen als umgekehrt, da immer auch die zugehörigen Nebenräume, insbesondere die Nassbereiche, Einfluss auf vertikale Schächte bewirken.

Der gleiche Grundgedanke wird auch im Bürotrakt umgesetzt.

Es bedarf weniger Aufwand, Einzelbüros aus einem Großraumbüro zu schaffen, als umgekehrt.

Erschwerend kommt ein bereits bestehender Höhenversatz im Bereich Terrasse-Sanitärbereich-Sitzungssaal hinzu. Dieser resultiert aus einer differenzierten Deckenkonstruktion im darunterliegenden Geschoß.

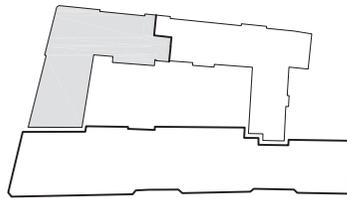
Jedoch kann selbst in diesem Bereich mittels integrierten, 5,0m langen Rampen mit einer Steigung von 6%, eine barrierefreie Nutzung sichergestellt werden.

Wie anfangs erwähnt, stellt dies nur eine mögliche Variante der Nutzung dar. Es soll damit lediglich gezeigt werden, dass sowohl Wohnflächen als auch Bürobereiche zur Ausführung kommen können. Die hohe Funktionalität der Konstruktion zielt auf ein Maximum an Flexibilität für die Nutzung des Dachgeschoßausbaus hin.

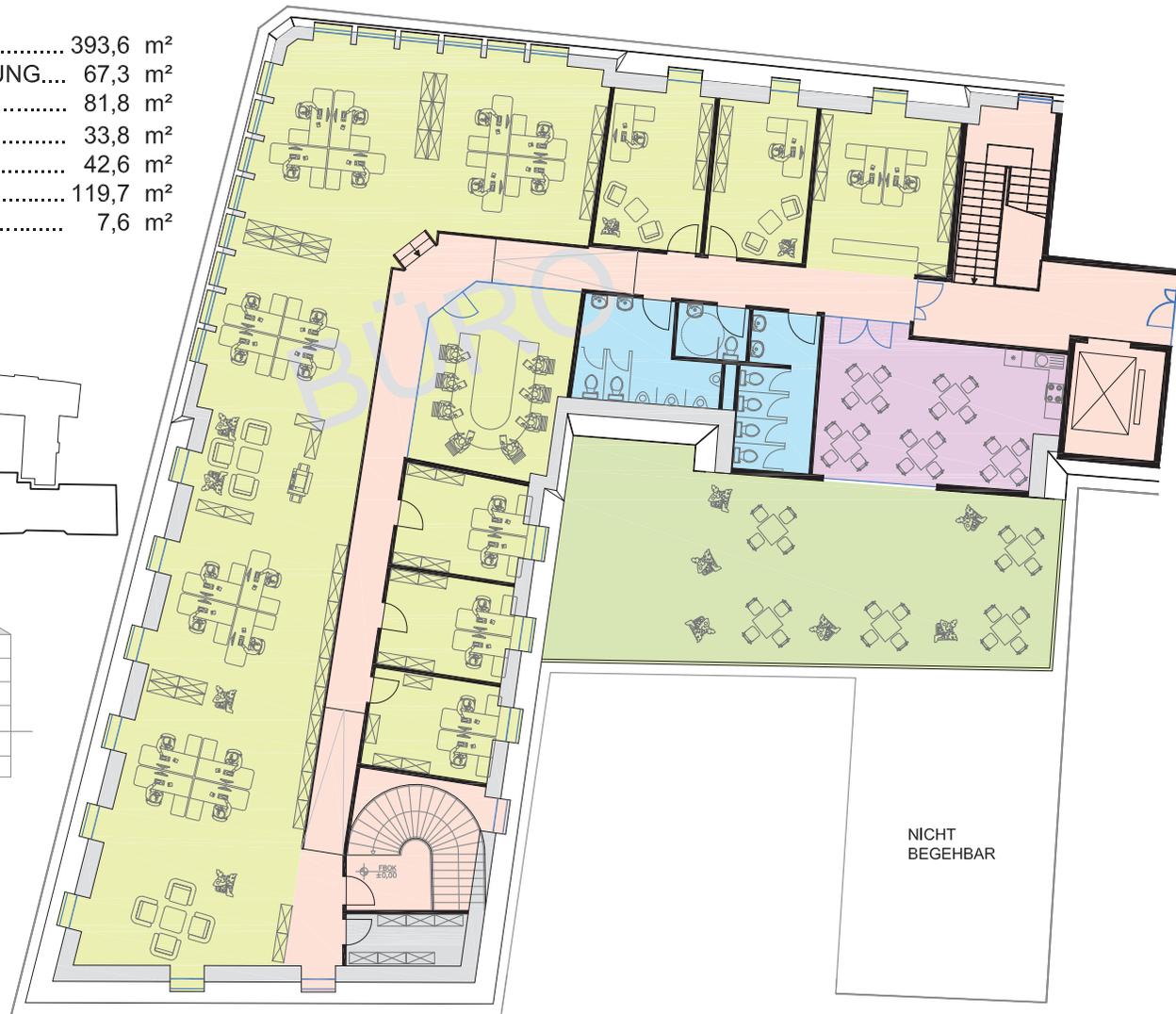
Plan

### LEGENDE-BÜRO:

BÜRO.....	393,6 m <sup>2</sup>
ERSCHLISSUNG....	67,3 m <sup>2</sup>
STIEGEN.....	81,8 m <sup>2</sup>
SANITÄR.....	33,8 m <sup>2</sup>
PERSONAL.....	42,6 m <sup>2</sup>
TERRASSE.....	119,7 m <sup>2</sup>
STAURAUM.....	7,6 m <sup>2</sup>



D	D
2	3
1	2
E	1
K1	E
K2	K1
	K2



DG NEU



# REVITALISIERUNGS- & MODERNISIERUNGSKONZEPTE

## Relevante Bauvorhaben/Baumaßnahmen

Plan 003



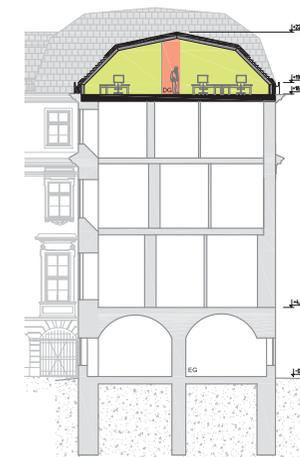
ANSICHT SALVATORGASSE - BESTAND



PERSPEKTIVE SALVATORGASSE



ANSICHT SALVATORGASSE - NEU



SCHNITT A-A

## SALVATORGASSE BESTAND / NEU

Plan 02



ANSICHT STOSS IM HIMMEL - BESTAND



PERSPEKTIVE - BESTAND



ANSICHT STOSS IM HIMMEL - NEU



PERSPEKTIVE - NEU

STOSS IM HIMMEL BESTAND / NEU

### *GRUNDZÜGE DER TECHNISCHEN AUSFÜHRUNG*

Die Konstruktion des Daches wird mit Stahlrahmen hergestellt, deren Abstand ca. 3m beträgt. Als Auflagerpunkte dienen dabei die Außen- und Innenwände. Gemeinsam mit den Längspfetten wird das primäre Tragsystem gebildet. Zwischen den Stahlträgern eingelegte Kanthölzer dienen als Sekundärtragsystem für die Dachhaut.

Um dem gesamten Gebäude mehr Stabilität gegen horizontale Belastungen zu verleihen, wird aus der bestehenden Decke über dem 3. Obergeschoß eine Holzverbunddecke hergestellt. Diese Änderung erzeugt eine Verbesserung der Schubsteifigkeit in der Decke und somit mehr Widerstand bei z.B. Erdbebenbelastungen, da die eingeleiteten Kräfte zu den Wandscheiben geführt werden können. Eben jene Wandscheiben bewirken anschließend eine Lastableitung bis zu den Fundamenten. Der Nachweis des bestehenden Mauerwerkes wird im Zuge dieser Diplomarbeit nicht untersucht. Bei der Planung des Dachgeschoßausbaus wurde versucht, auf eine möglichst schonende Ausführung zu achten.

### 4.3.5 Innenhofüberdachung

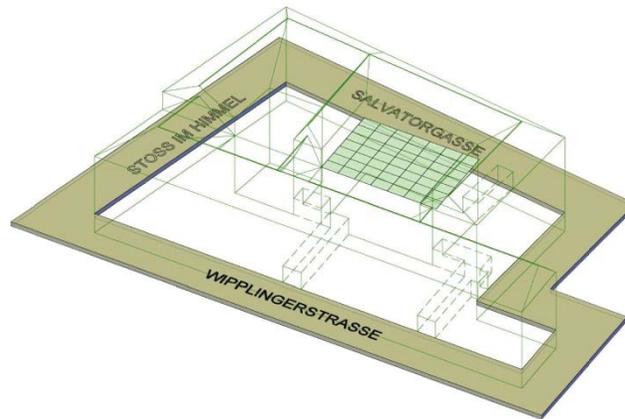


Abb. 4.8: 3D Übersicht Innenhofüberdachung

#### *EINLEITUNG*

Das alte Rathaus ist nicht nur ein Gebäude für die Wiener, es repräsentiert auch den Bezirk und seine Bewohner nach außen hin. Sei es durch diverse Ausstellungen, kulturelle Veranstaltungen, namhafte Ehrungen oder andere interessante Events. Ein Großteil dieser Feierlichkeiten wird aktuell in den Veranstaltungssälen im ersten Stock abgehalten. Diese Räumlichkeiten weisen eine dementsprechend hohe Auslastung auf. Der Bedarf einer zusätzlichen Möglichkeit bzw. einer Alternative dazu ist demnach gegeben.

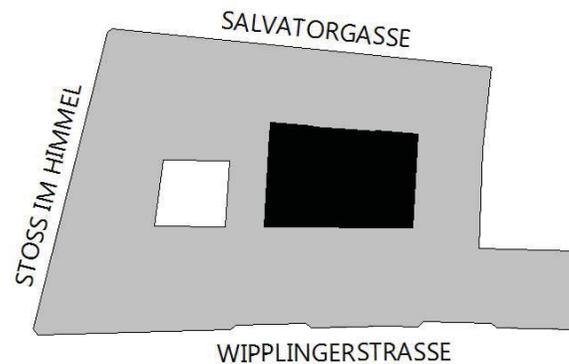
Die Idee einer Innenhof-Überdachung erlaubt es außerdem dem größten Prunkstück des Objektes, den Andromedabrunnen, eine würdige Bühne zu verschaffen. Für die derzeitige Nutzung als Parkplatz stehen mehrere Möglichkeiten zur Verfügung. Entweder man folgt dem Trend der öffentlichen Verkehrsmittel und reduziert überhaupt gleich die Anzahl der Stellplätze oder man mietet anderswo Parkfläche an. Falls die im Kapitel Tiefgarage (Seite 62) beschriebene Baumaßnahme zur Realisierung gelangt, steht noch eine weitere Variante zur Verfügung.

Wie aktuell dieses Thema ist, zeigte sich bei der Durchsicht von BDA-Unterlagen. Daraus ist erkennbar, dass bereits seit einigen Jahren die Umsetzung einer mobilen Überdachung angedacht ist.

### ECKDATEN

konischer Grundriss:	ca.25x17,5m
Fläche:	435m <sup>2</sup>
Raumhöhe:	14m
Konstruktion:	unterspanntes Glasdach

### GRUNDRISS



### SCHNITT

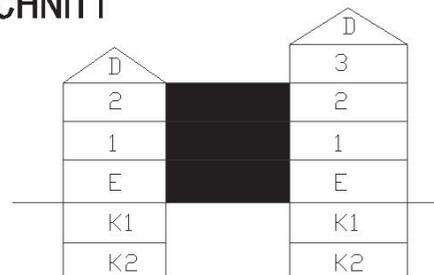


Abb. 4.9: Innenhof - Übersicht

### ENTWURF

Eine Innenhof-Überdachung stellt nicht nur an die Konstruktion, sondern auch an die Architektur hohe Anforderungen.

Die Gefahr dabei ist, dass durch den sehr großen neuen Raum der Charakter des Gebäudes zu sehr beeinträchtigt wird. Aus diesem Grund wird versucht, durch ein möglichst transparentes Tragwerk den Raum nach oben hin zu öffnen. Umgesetzt soll das durch eine unterspannte Stahlkonstruktion auf einem umlaufenden Stahlrost werden. Der Stahlrost stützt sich auf raumhohe Stahlsäulen und bildet so eine eigenständige Baumaßnahme. Mit diesem Tragwerk wird einerseits ein stützenfreier Innenraum erzeugt und andererseits auch einer Forderung des Bundesdenkmalamtes nachgekommen, welche eine Belastung der bestehenden Fassade durch die Konstruktion untersagt.

Als Ebene für das Dach bietet sich das Gesims in Höhe der Decke über dem zweiten Obergeschoß an. Dieser konstant umlaufende Vorsprung bildet bereits jetzt einen Zwischenabschluss der Fassade

und erlaubt dadurch der neuen Konstruktion eine einfachere optische Integration.

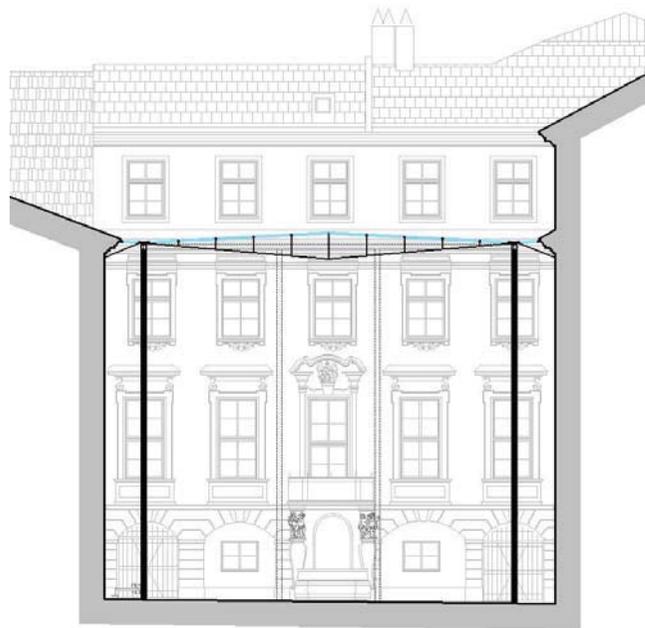


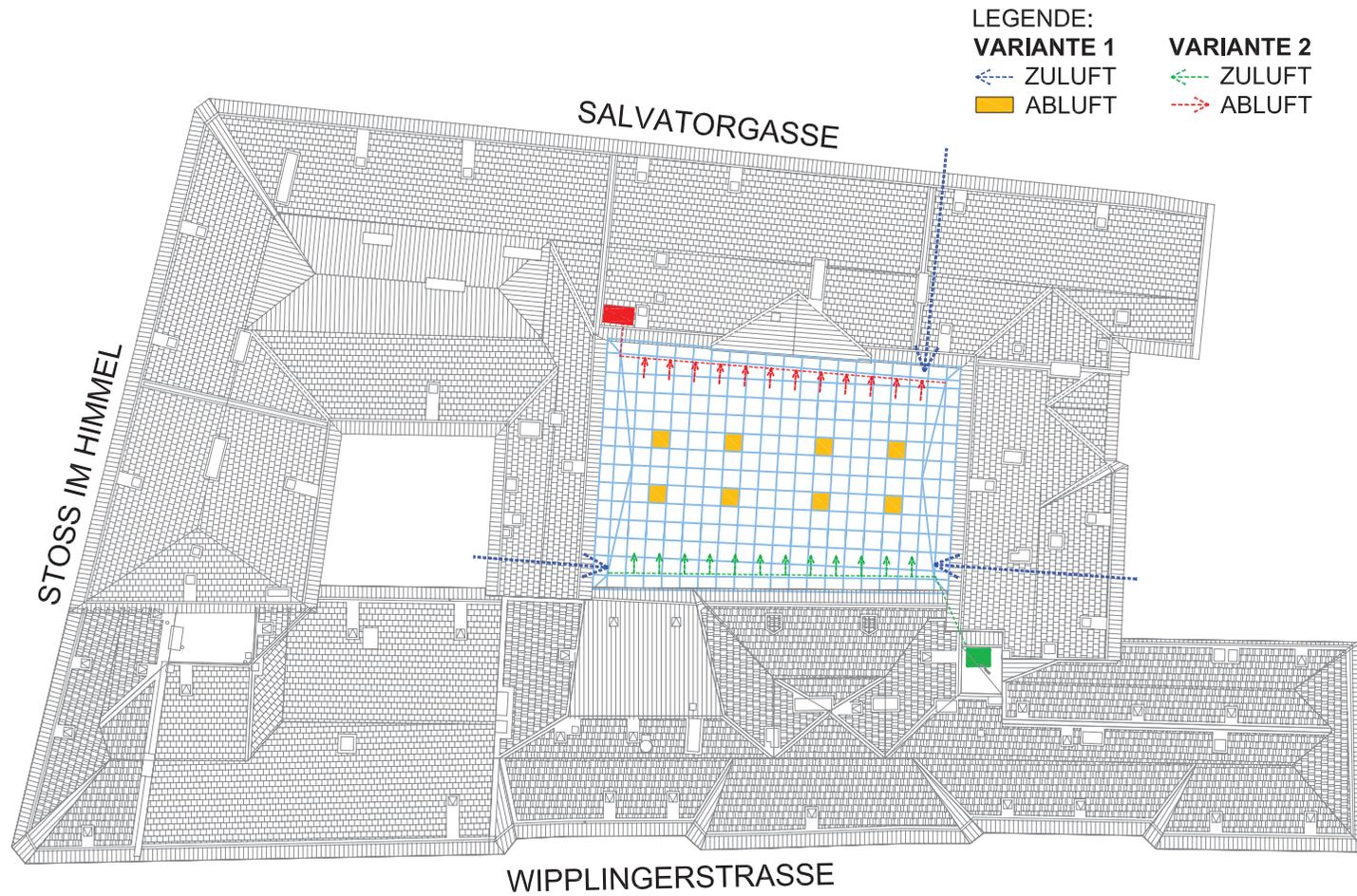
Abb. 4.10: Schnitt durch Innenhof II

Aus bautechnischer Sicht zeigt sich hier zusätzlich ein Vorteil für die Entwässerung. Durch die Verlängerung des bereits bestehenden Abdeckbleches kann eine rasche Verbindung zwischen Neu und Alt erfolgen.

Um ein optimales Raumklima zu gewährleisten und um kein Unbehagen zu erzeugen, ist eine

dafür vorgesehene Be- und Entlüftungsanlage einzuplanen. Aus gegebener Lage und Geometrie bieten sich zwei Lösungen an. Erstens eine natürliche Belüftung über die drei Durchgänge und die anschließenden Innenhöfe bzw. die Salvatorgasse. Die Entlüftung kann zum Beispiel über Dachflächenfenster erfolgen. Oder aber zweitens eine mechanische Belüftung über entsprechende Lüftungsschächte. Mögliche Situierungen dieser sowie zugehörige Luftströme, sind im Grundriss auf Seite 81 dargestellt.

Grundriss-Ansicht



DACH ANSICHT

### *GRUNDZÜGE DER TECHNISCHEN AUSFÜHRUNG*

Das Tragwerk lässt sich grob in die zwei Bereiche „Auflagerkonstruktion“ und „Dachkonstruktion“, unterteilen.

Die Dachkonstruktion wird über die kurze Innenhofseite gespannt. Dabei kommen unterspannte Stahlträger zur Anwendung, welche durch eine in Hoflängsrichtung verlaufende zweite Unterspannung lagegesichert sind. Aufgelagert wird dieses primäre Tragsystem auf einem umlaufenden Stahlträgerrost, der zugleich die Entwässerungsrinne beinhaltet. Die Eindeckung erfolgt mittels Sicherheitsglasplatten, welche auf der Walmdachkonstruktion aufliegen.

Infolge des trapezförmigen Grundrisses ändert sich die Spannweite der Träger kontinuierlich von 14,2m auf 15,8m. Durch die Beibehaltung einer konstanten Dachneigung bewirkt dies eine Längsneigung des Rostes und zugleich eine natürliche Entwässerung hin zu den Abfallrohren. Diese sind in die Stützenkonstruktion integriert. Den zwölf Stützen kommt somit nicht nur die Tragfunktion für den Rost zu. Jeweils vier Stützen

sind an den Längsseiten und jeweils zwei sind an den Querseiten angeordnet. Diese 25cm starken Rundprofile sind über die gesamte Höhe von 14m nicht gehalten. Die Lage der Stützen wurde so gewählt, dass keine Beeinflussung der Belichtung für die angrenzenden Räumlichkeiten entsteht.

Jedoch erfordert solch ein statisches System eine Lagesicherung am Kopf- und Fußpunkt. Daher ist es notwendig, den Rost mittels Stahlstäben in der angrenzenden Bestanddecke zu sichern.

### *NUTZUNG*

Der neu entstehende Freiraum soll zum größten Teil dem Bürger dienen. Eine genaue Nutzung wurde nicht festgelegt. Realistisch erscheint jedoch als Alternative die Durchführung sämtlicher Veranstaltungen von Pressekonferenzen, Wahlveranstaltungen bis hin zur Hochzeit, aber auch die Vermietung für geschlossene Gesellschaften ließe sich umsetzen. Gekoppelt mit einem kleinen Café oder einem Bistro lässt sich der Raum auch ganzjährig nutzen.

#### 4.4 Innovationen

Ziel dieses Kapitels ist es, ein wenig über den Tellerrand hinweg zu Sehen und auch visionäre Gedanken einfließen zu lassen. Bei genauerer Auswertung und Bestandserhebung ergaben sich zwei Ideen, die auf den ersten Blick vielleicht ungewöhnlich scheinen, sich aber als lukrative Alternative entpuppen könnten. Eine genaue Entwurfsbeschreibung samt zugehöriger Pläne dieser Ideen finden sie in den nächsten Kapiteln:

- City-Apartments
- Trakt-Neubau

##### 4.4.1 City Apartments

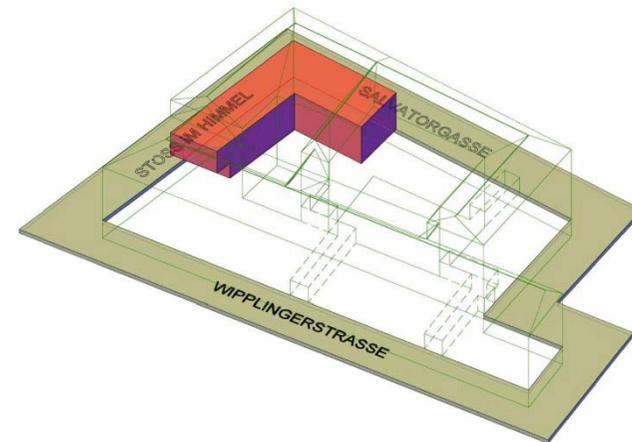


Abb. 4.11: 3D Übersicht City Apartments

Das Ziel ist die Planung und Realisierung eines Konzeptes, das in seiner Ausführung in die Umwelt und zum Gebäude passt und für Investoren und Betreiber nachhaltig gewinnbringend ist.

### *IMPULS*

Die Projektidee für City Apartments entwickelte sich aus den verschiedenen Standortfaktoren sowie einer groben Marktanalyse.

Betrachtet man Wien, als Makrostandort, mit mehr als 11,4 Mio. Nächtigungen im Jahr 2011 und einer immer wieder mit Bestnoten bewerteten Lebensqualität, so sind dies optimale Voraussetzungen.

Der Mikrostandort 1. Bezirk, die Altstadt Wiens, glänzt nicht nur als UNESCO Weltkulturerbe, sondern bietet auch eine optimale öffentliche Verkehrsanbindung, Erholungsmöglichkeiten, die Nähe zu Shoppingmeilen und vieles mehr. Das Image des Gebäudes mit dem Motto „Wohnen im alten Wiener Rathaus“, ist ein weiteres Kriterium, das für die Umsetzung spricht.

Neben den genannten „harten“ Standortfaktoren, sind auch die „weichen“ Standortfaktoren wie Wohnqualität, Kulturqualität, Freizeitqualität, kurze Wege, zentrale Lage usw. gegeben.

### *KONZEPT UND ZIELGRUPPE*

Eine wesentliche Rolle für die Ausrichtung dieses Konzeptes spielt die Zielgruppe. Bei der Wirtschaftskammer Wien und der Statistik Austria wurden Informationen bezüglich Auslastung der Hotels und ähnlicher Betriebe, sowie den Auslastungsschwankungen der einzelnen Monate, den Unterschieden der einzelnen Kategorien, eingeholt. Gemäß dieser Daten kristallisierte sich ein geeignetes Konzept heraus: Das Alte Wiener Rathaus soll die Möglichkeiten für mittelfristiges Wohnen bieten.

Eine genauere Auseinandersetzung mit der Thematik ist in der Interdisziplinären Seminararbeit: *„PROJEKTENTWICKLUNG IN AMTSGEBÄUDEN AM BEISPIEL ALTES WIENER RATHAUS“* von Martin Zachs, BSc. zu finden.

	Bgld.	Ktn.	NÖ.	OÖ.	Sbg.	Stmk.	Tirol	Vbg.	Wien	Wien**	insg.
2001	30,5	25,6	25,6	25,8	37,4	30,3	39,6	39,8	49,0	52,6	35,0
2002	31,6	28,0	25,3	26,6	39,9	31,4	41,8	41,6	49,2	52,1	36,7
2003	29,8	28,6	25,9	26,7	39,4	31,4	42,1	42,6	50,7	53,3	37,0
2004	28,3	27,5	26,5	26,6	40,0	30,1	41,5	42,2	51,5	50,9	36,7
2005	30,4	28,5	26,6	27,0	41,6	31,2	43,0	41,8	52,8	54,8	37,9
2006	32,6	28,3	27,1	27,6	42,9	31,4	42,7	41,7	54,9	57,0	38,3
2007	33,8	30,0	28,7	28,9	43,6	32,1	43,8	40,8	55,6	56,6	39,3
2008	34,6	31,1	29,3	28,9	44,2	33,8	45,2	44,5	53,1	53,5	40,3
2009	34,8	30,1	27,1	27,6	42,5	33,4	43,6	43,6	49,4	50,8	38,7
2010	35,4	29,6	27,6	27,3	43,3	33,7	44,6	42,6	55,2	56,7	39,6
2011	35,3	28,9	27,9	28,9	43,1	34,5	44,9	43,6	54,7	56,0	39,8

Tabelle 4.8: Bettenauslastung in % von Hotels und ähnlichen Betrieben nach Bundesländern [7] [8]

\* Ohne Notbetten und Matratzenlager

\*\* Wien (ohne Studentenheime)

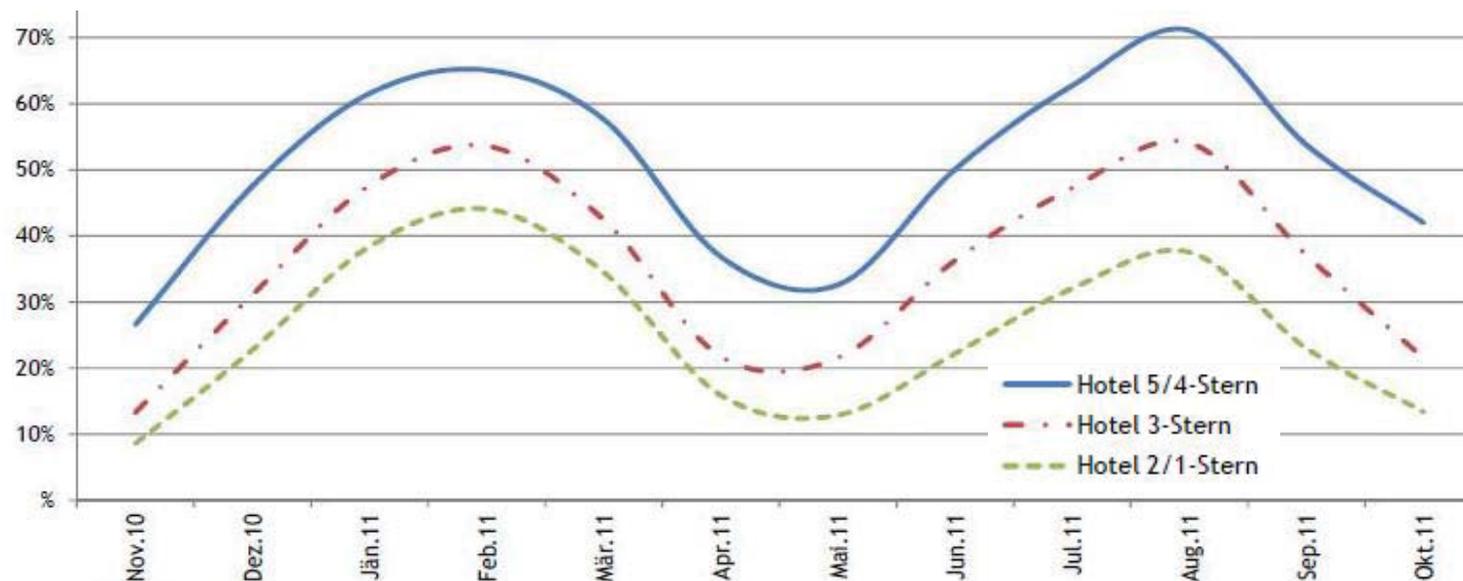


Abb. 4.12: Hotels und ähnliche Betriebe nach Kategorien und Auslastung [7] [8]

Um den saisonbedingten Auslastungsschwankungen entgegen zu wirken, konzentriert sich das Konzept auf längerfristige Aufenthalte. Die Apartments sind als vollständige Wohnungen konzipiert und daher optimal für Businessaufenthalte als Einzelperson, aber auch mit kompletter Familie und einer Verlagerung des Lebensmittelpunktes nach Wien über mehrere Monate bis Jahre für z.B. Gastprofessoren/-Innen oder UNO-Mitarbeiter/-Innen, etc. Mit dieser langfristigen Vermietung, einer originellen soliden Ausstattung und mit ausgewogenen Gesamtkosten für den Gast, hebt sich das Angebot vom üblichen Markt etwas ab.

Neben dieser längerfristigen Vergabe ist auch eine kurzfristige Vermietung für mehrere Tage möglich.

### *REINIGUNG UND SERVICE*

Grundsätzlich ist jedes Apartment mit Reinigungsmitteln, Waschmaschine und Trockner usw. vollwertig ausgestattet, jedoch hat der Gast die Wahlmöglichkeit einer selbstständigen Reinigung oder einem vom Betreiber angebotenen Service. Dieser Service würde dann eine Komplett- oder Generalreinigung beinhalten.

Ebenfalls denkbar ist die Mitbenutzung des Speisesaals vom Kuratorium Wiener Pensionisten.

Den Nutzern wird also eine Wohnmöglichkeit geboten, die sowohl privaten Rückzug erlaubt und gleichzeitig den Puls der Stadt nur durch einen Schritt vor die eigene Eingangstür trennt.

### ECKDATEN

Flächen:

Apartment 1	2-3 Personen	77,8 m <sup>2</sup>
Apartment 2	2-3 Personen	76,5 m <sup>2</sup>
Apartment 3	2-3 Personen	64,6 m <sup>2</sup>
Apartment 4	2-3 Personen	64,2 m <sup>2</sup>
Apartment 5	3 Personen	68,0 m <sup>2</sup>
Apartment 6	3-4 Personen	124,9 m <sup>2</sup>
Apartment 7	3-4 Personen	107,1 m <sup>2</sup>

Geschoß	City Apartment [m <sup>2</sup> ]	Geschoßfläche [m <sup>2</sup> ]	Fläche [%]
1.KG	-	988,9	-
EG	321,7	2148,7	14,5
1.OG	321,7	2261,8	13,9
2.OG	-	2348,6	-
3.OG	-	1273,6	-
<i>Summe</i>	643,7	9021,6	28,4

Tabelle 4.9: Flächenverhältnisse: City Apartmentfläche zu Gesamtgeschoßfläche

### ENTWURF

Für die Umsetzung der City Apartments wird das Gebäudeeck Salvatorgasse-Stoß im Himmel aufgrund der entgegenkommenden Grundrissstrukturen herangezogen. Der Zugang der Apartments erfolgt immer vom Erdgeschoß direkt vom Gehsteig der beiden genannten Straßen/Gassen um so eine gegenseitige Behinderung der einzelnen Gäste zu vermeiden. Bei der Positionierung der Eingangstüren wird auf die bestehende Fensterachsenteilung Rücksicht genommen, um so das vorhandene äußere Erscheinungsbild so wenig als möglich zu stören. Die Schlafräume der Apartments sind alle im 1. OG angeordnet um dem bereits geringen direkten Verkehrslärm weiter entgegen zu wirken und dem Gast ein erhöhtes Sicherheitsgefühl zu geben. Daraus ergibt sich eine verschachtelte Anordnung der Apartments.

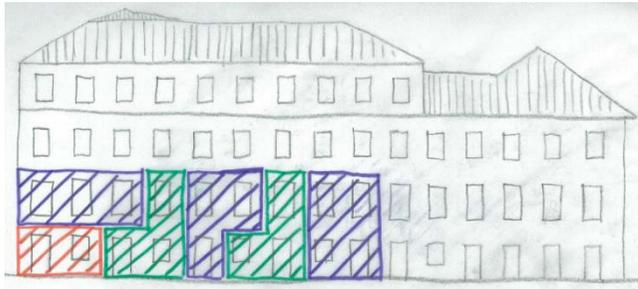


Abb. 4.13: Vorentwurfsskizze der möglichen Apartmentanordnung

Für die Überwindung des Geschoßes ist für jedes Apartment eine Stiege geplant. Diese Stiege wird bestandsschonend in den vorhanden ca. 1,80m breiten Gängen platziert. Mit dieser Maßnahme können die straßenseitigen Gewölbe erhalten werden und bilden nebenher eine interessante Raumstruktur. Das Tonnengewölbe wird im Bereich der Stiegen ausgespart und kann im Falle eines Rückbaues der Einfachheit zufolge wieder in den Urzustand zurück geführt werden.

Für die Verwaltung der Apartments ist ein Officebereich bestehend aus Rezeption, Büro, Sanitäranlage, Küche und einem Umkleideraum für das Reinigungspersonal vorgesehen.

Für die Mobilität auf zwei Rädern ist ein Fahrradraum mit Zugang im Innenhof I geplant.

### LEGENDE:

- VERMIETBARE FLÄCHE
- ERSCHLIESSUNGSFLÄCHE
- OFFICEFLÄCHE / ALLGEMEIN

### 1...APARTMENT 1

EBENE 1: 35,8m<sup>2</sup>  
EBENE 2: 42,0m<sup>2</sup>

### 2... APARTMENT 2

EBENE 1: 44,3m<sup>2</sup>  
EBENE 2: 32,2m<sup>2</sup>

### 3... APARTMENT 3

EBENE 1: 23,2m<sup>2</sup>  
EBENE 2: 41,4m<sup>2</sup>

### 4... APARTMENT 4

EBENE 1: 47,5m<sup>2</sup>  
EBENE 2: 16,7m<sup>2</sup>

### 5... APARTMENT 5

EBENE 1: 4,5m<sup>2</sup>  
EBENE 2: 57,0m<sup>2</sup>

### 6... APARTMENT 6

EBENE 1: 53,4m<sup>2</sup>  
EBENE 2: 71,5m<sup>2</sup>

### 7... APARTMENT 7

EBENE 1: 52,7m<sup>2</sup>  
EBENE 2: 54,4m<sup>2</sup>

### 8... UMKLEIDE REINIGUNG

EBENE 1: 3,8m<sup>2</sup>

### 9... REZEPTION / BÜRO

EBENE 1: 12,5m<sup>2</sup>

### 10..BÜRO

EBENE 1: 12,5m<sup>2</sup>

### 11..KÜCHE

EBENE 1: 7,5m<sup>2</sup>

### 12..WC

EBENE 1: 2,0m<sup>2</sup>

### 13..FAHRRADRAUM

EBENE 1: 22,0m<sup>2</sup>



### LEGENDE:

- VERMIETBARE FLÄCHE
- ERSCHLIESSUNGSFLÄCHE

#### 1...APARTMENT 1

EBENE 1: 35,8m<sup>2</sup>  
EBENE 2: 42,0m<sup>2</sup>

#### 2... APARTMENT 2

EBENE 1: 44,3m<sup>2</sup>  
EBENE 2: 32,2m<sup>2</sup>

#### 3... APARTMENT 3

EBENE 1: 23,2m<sup>2</sup>  
EBENE 2: 41,4m<sup>2</sup>

#### 4... APARTMENT 4

EBENE 1: 47,5m<sup>2</sup>  
EBENE 2: 16,7m<sup>2</sup>

#### 5... APARTMENT 5

EBENE 1: 4,5m<sup>2</sup>  
EBENE 2: 57,0m<sup>2</sup>

#### 6... APARTMENT 6

EBENE 1: 53,4m<sup>2</sup>  
EBENE 2: 71,5m<sup>2</sup>

#### 7... APARTMENT 7

EBENE 1: 52,7m<sup>2</sup>  
EBENE 2: 54,4m<sup>2</sup>





ANSICHT STOSS IM HIMMEL



ANSICHT SALVATORGASSE



ANSICHTEN NEU

### GRUNDZÜGE DER TECHNISCHEN AUSFÜHRUNG

Der massivste Eingriff bei der Ausführung der Apartments ist die Herstellung der Deckenausparungen für die Stiegen.

Aufgrund der Lage und Ausrichtung der Durchbrüche stellen diese aus statischer Sicht aber kein gravierendes Problem dar. Teile der abgebrochenen Decken werden zwischen den Stiegenläufen wieder als neue Deckenkonstruktion eingebaut.

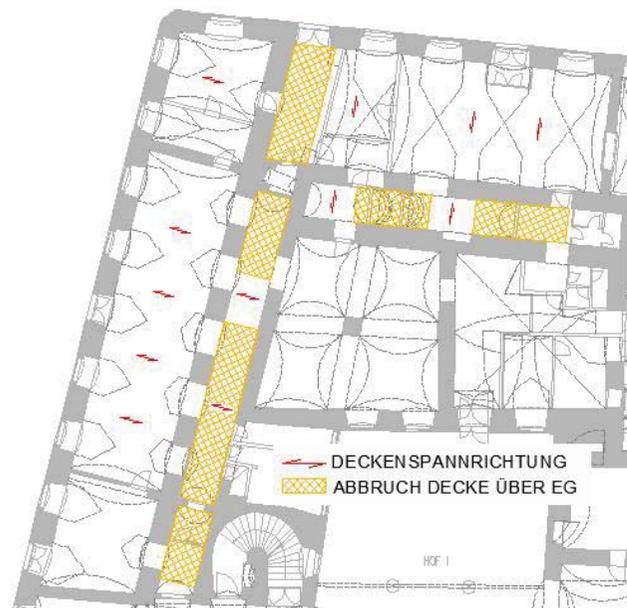


Abb. 4.14: Abbruchbereiche Decke über EG

Die Stiegen werden mit einer Stahlunterkonstruktion ausgeführt und nur punktuell befestigt, um in das angrenzende Mauerwerk nur geringfügig einzugreifen und auch wieder eine einfache Wiederherstellung des Urzustandes zu gewährleisten. Durch die Anordnung der Sanitäreinrichtungen neben den Stiegen ergeben sich Installationschächte im Stiegenauge, die durch kurze Wege mit Hilfe neuer Abflussleitungen in den bestehenden Kanal eingebunden werden können.

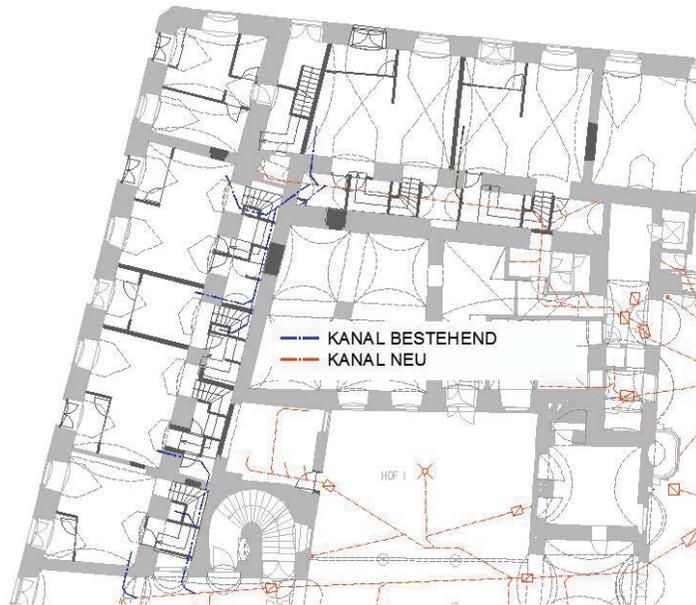


Abb. 4.15: Kanalübersicht

### *NUTZERDARSTELLUNG*

Durch die Umsetzung der City Apartments ergibt sich eine Umstrukturierung der Nutzflächen. Die Hauptbetroffenen sind die Arge D. Wr. Bezirksmuseum, das Kuratorium Wr. Pensionisten-Wh. und die MA63.

Das Kuratorium Wr. Pensionisten-Wh. kann weiterhin im Erdgeschoß bleiben, da mit den nebenliegenden Räumlichkeiten ein gleichwertiger Ersatz geschaffen werden kann.

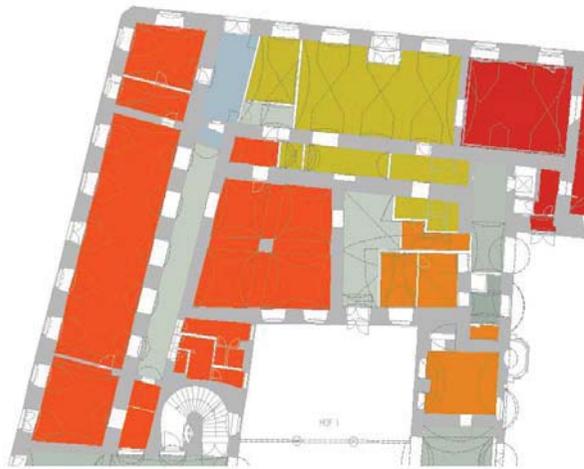


Abb. 4.16: EG-Nutzflächen ALT

LEGENDE:

<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#ffff00; border:1px solid black;"></span>	CITY APARTMENT
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#ff0000; border:1px solid black;"></span>	ARGE D. WR. BEZIRKSMUSEEM
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#ffcc00; border:1px solid black;"></span>	KURATORIUM WR. PENSIONISTEN-WH
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#cccccc; border:1px solid black;"></span>	VERKEHRSFLÄCHE - ALLGEMEIN
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#e0e0e0; border:1px solid black;"></span>	VERKEHRSFLÄCHE - INTERN
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#ff9900; border:1px solid black;"></span>	MA 34
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#9999cc; border:1px solid black;"></span>	MA 63



Abb. 4.17: EG-Nutzflächen NEU

### FLÄCHEN IM ERDGESCHOB

NUTZER	ALT	NEU
Bezirksmuseum	329,4m <sup>2</sup>	*)
Pensionisten-Wh	117,7m <sup>2</sup>	141,3m <sup>2</sup>

\*)Bei der Findung neuer Flächen für das Bezirksmuseum gibt es mehrere Lösungsansätze:

- Die Umsiedelung in das Dachgeschoß im Zuge dessen Ausbaus
- Die Umsiedelung in unterkellerten Innenhof II im Zuge dessen Ausbaus
- Umzug in ein externes Gebäude

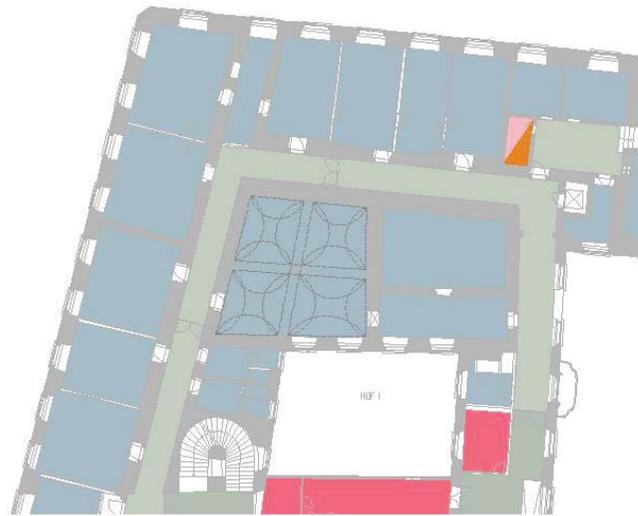


Abb. 4.18: 1.OG-Nutzflächen ALT

LEGENDE:

- CITY APARTMENT
- ARGE D. WR. BEZIRKSMUSEEM
- KURATORIUM WR. PENSIONISTEN-WH
- VERKEHRSFLÄCHE - ALLGEMEIN
- VERKEHRSFLÄCHE - INTERN
- MA 34
- MA 63



Abb. 4.19: 1.OG-Nutzflächen NEU

FLÄCHEN IM 1. OBERGESCHOß

NUTZER	ALT	NEU
MA 63	287,3m <sup>2</sup>	*)

\*)Bei der Findung neuer Flächen für die MA 63 gibt es mehrere Lösungsansätze:

- Umsiedelung in die leer stehenden Räumlichkeiten des Erdgeschoßes (~230,0m<sup>2</sup>)
- Die Umsiedelung in das Dachgeschoß im Zuge dessen Ausbaus

### 4.4.2 Trakt-Neubau

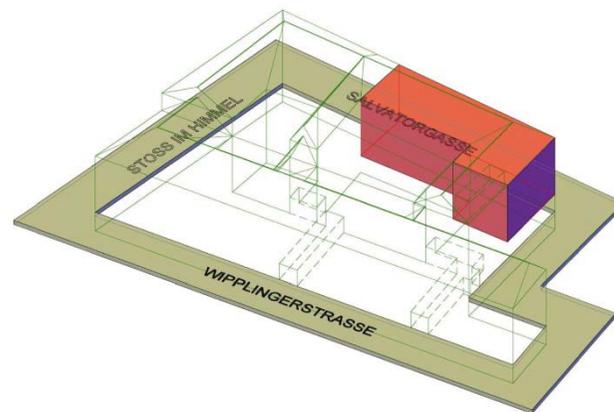


Abb. 4.20: 3D Übersicht Trakt-Neubau

#### IMPULS

Wie kann man mehr Nutzfläche schaffen wenn man in der Grundrissfläche sowie in der Gebäudehöhe begrenzt ist?

Die Antwort darauf ist, die optimale Raumhöhe sowie minimalste Deckenkonstruktionen zu wählen, um so die maximale Geschoßanzahl zu erreichen. Genau da liegt weiteres Potenzial vom gegenwärtigen Gebäude. Denn die Räumhöhen sind mit teilweise über 5m sehr großzügig di-

mensioniert. Daher ergab sich die Idee für die Einführung eines zusätzlichen Geschoßes um neue Nutzflächen zu gewinnen.

Das im Zuge dieses etwas gewagteren jedoch innovativeren Entwurfes einige Widersprüche mit den Behörden und vor allem mit dem Denkmalschutz auftreten werden, ist naheliegend. Doch sei abermals darauf hingewiesen, dass diese Arbeit die möglichen Potenziale des Gebäudes aufzeigen soll.

#### ECKDATEN

RAUMTYP	NUTZFLÄCHE [m <sup>2</sup> ]			
	EBENE 1	EBENE 2	EBENE 3	EBENE 4
Büro	272,7	242,3	242,3	242,3
Erschließung	97,5	97,5	97,5	97,5
Sanitär	29,9	29,9	29,9	29,9
Personal	23,7	19,3	19,3	19,3
Abstellraum	8,6	8,6	8,6	8,6
<b>SUMME:</b>	<b>432,4</b>	<b>397,6</b>	<b>397,6</b>	<b>397,6</b>

Tabelle 4.10 Nutzflächen Trakt-Neubau

GESCHOSS	TRAKT-NEUBAU*		GESCHOSSFLÄCHE	FLÄCHE
		[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[%]
1.KG	-	-	988,9	-
EG	-	-	2148,7	-
1.OG	Ebene 1	572,7	2261,8	25,3%
2.OG	Ebene 2	590,3	2348,6	43,7%
	Ebene 3	437,1		
3.OG	Ebene 4	571,4	1273,6	44,9%
<b>SUMME:</b>		<b>2171,5</b>	<b>9021,6</b>	<b>24,1%</b>

Tabelle 4.11:: Flächenverhältnisse: Trakt Neubau zu Gesamtgeschoßfläche

\*) inklusive Stiegenhäuser

### ENTWURF

Durch die neue Erschließung mit den Stiegenhäusern I und II ergibt sich ein komplett vom restlichen Gebäude getrennter Bereich.

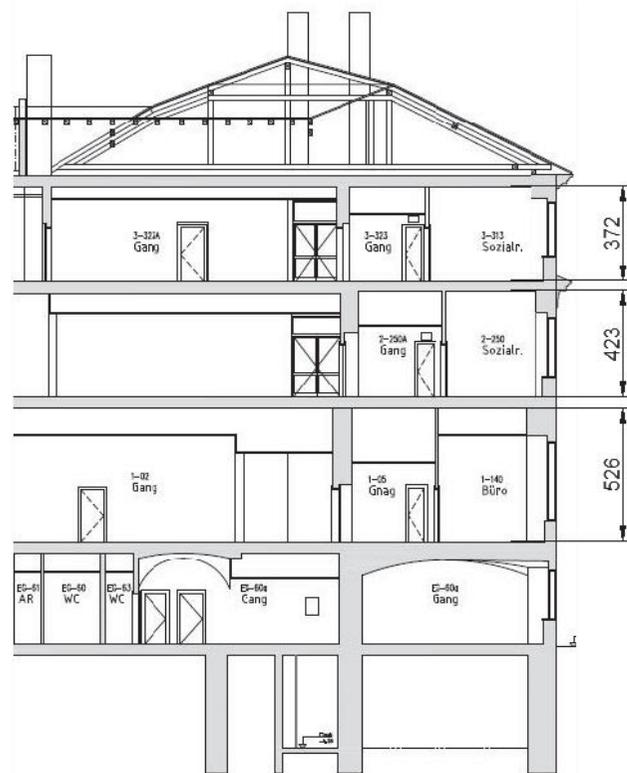


Abb. 4.21: Querschnitt durch den Bestand

Ein Schnitt durch den Gebäudetrakt zeigt, dass aktuell drei Obergeschoße mit mächtigen Raumhöhen vorhanden sind.

Aufbauend auf das bereits sanierte Erdgeschoß mit den stattlichen Gewölben ist in diesem Bereich eine bessere Nutzung des Volumens mit Hilfe eines zusätzlich eingezogenen Geschoßes vorgesehen.

Die Stiegenhäuser dienen dann als Schnittstellen, welche die Niveauunterschiede zwischen den bestehenden und den neu entstandenen Ebenen ausgleichen können.

Besonderes Augenmerk wird auf die Erhaltung der Innenhofansichten gelegt. Das heißt, dass die Außenmauer zum Innenhof unverändert bleibt. Dadurch bleiben auch die Parapete und Sturzkanten der Fenster bestehen. Der entstehende Höhenunterschied muss entsprechend in die Planung einfließen. Dem Querschnitt des Entwurfes ist zu entnehmen, dass dies über einen direkt an die Außenwand angrenzenden mehrgeschoßigen Luftraum umgesetzt wird. Die Umgestaltung des Gebäudetraktes funktioniert sowohl mit einem zusätzlichen Dachgeschoßausbau aber auch mit der Wiederherstellung der ursprünglichen Dachform.

Die Belichtung der neuen Ebenen erfolgt einerseits über die neu gestaltete Fassade in der Salvatorgasse und andererseits über eine zum mehrgeschoßigen belichteten Luftraum anschließende Glaswand.

In den vier Ebenen sind jeweils Büroflächen mit den notwendigen Sanitäreinrichtungen und zugehörigen Aufenthaltsräumen vorgesehen.



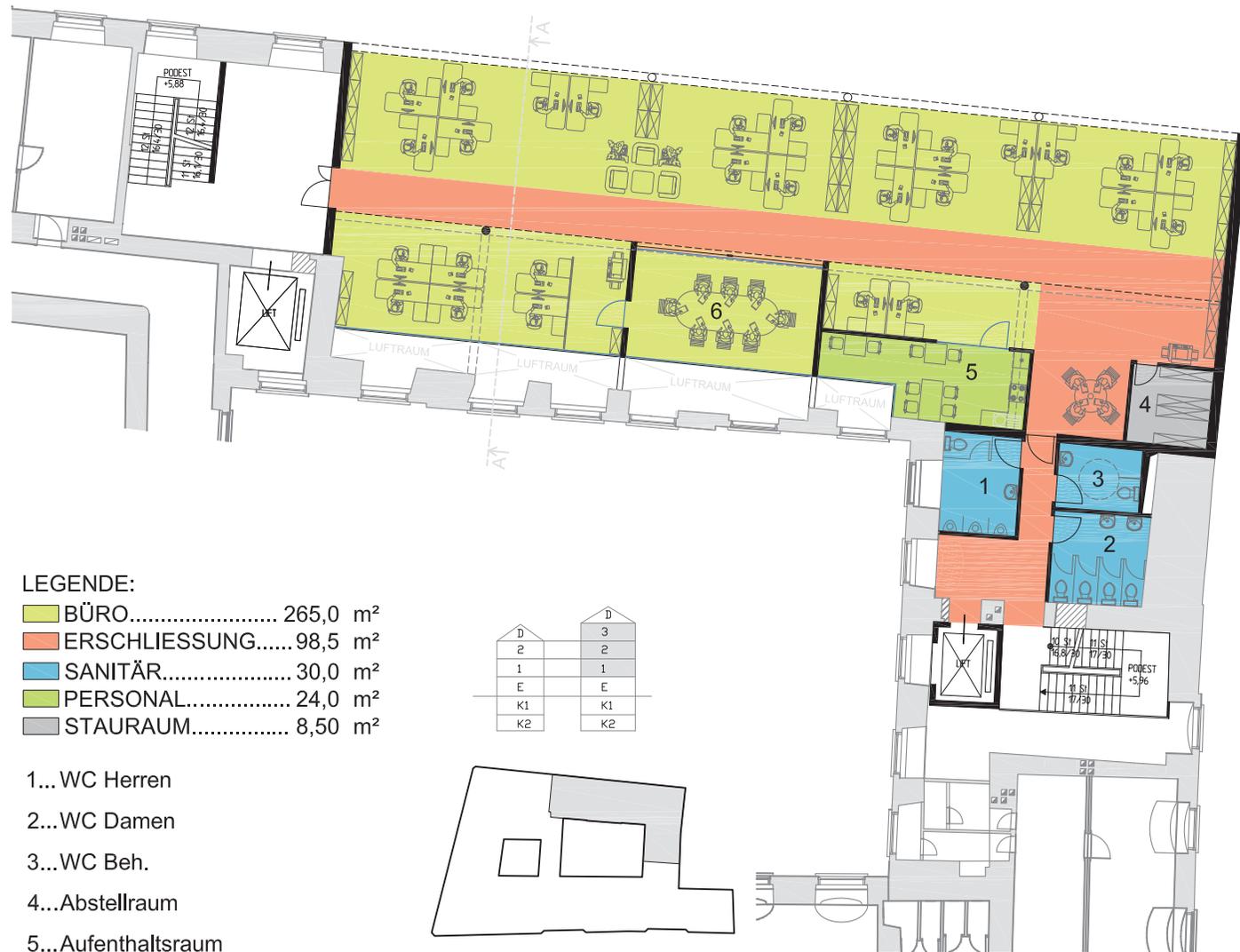
**LEGENDE:**

<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span> BÜRO.....	265,0 m <sup>2</sup>
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span> ERSCHLISSUNG.....	98,5 m <sup>2</sup>
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:blue; border:1px solid black;"></span> SANITÄR.....	30,0 m <sup>2</sup>
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightgreen; border:1px solid black;"></span> PERSONAL.....	24,0 m <sup>2</sup>
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:grey; border:1px solid black;"></span> STAURAUM.....	8,50 m <sup>2</sup>

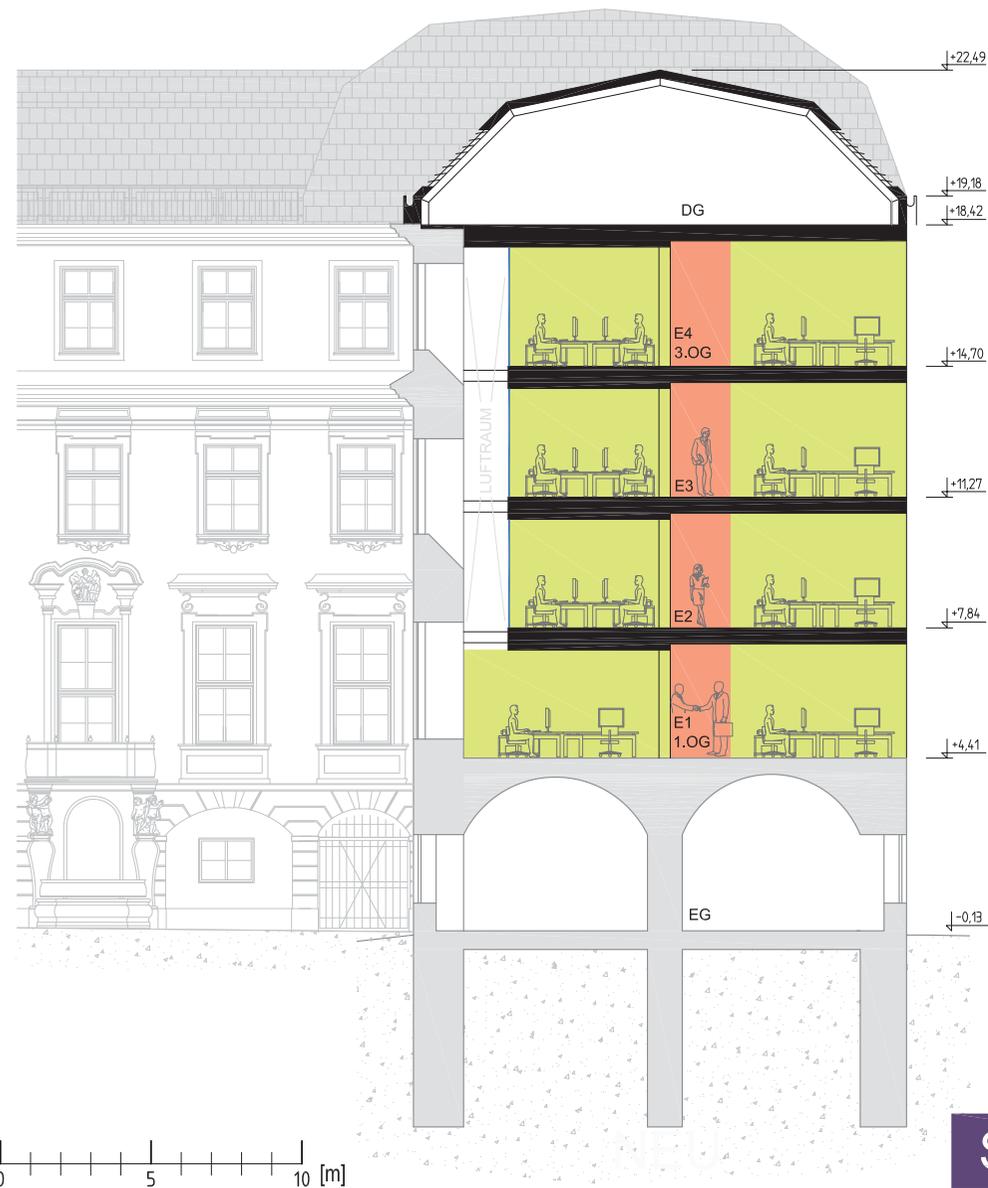
- 1... WC Herren
- 2... WC Damen
- 3... WC Beh.
- 4... Abstellraum
- 5... Aufenthaltsraum
- 6... Besprechungsraum



### NEU EBENE 1



### NEU EBENE 2



### GRUNDZÜGE DER TECHNISCHEN AUSFÜHRUNG UND DES TRAGVERHALTENS

Für die Umsetzung der Umbauarbeiten ist vorab die Dachkonstruktion zu entfernen. Da die Erhaltung der Innenhoffassade geplant ist, muss diese, bevor mit dem Abbruch der Decken und Wände begonnen werden kann, mit einer Bauhilfsmaßnahme gesichert werden. Die Sicherung setzt sich aus einer beschwerten Stahlkonstruktion und punktuellen Befestigungen an der Bestandsaußenwand zum Innenhof zusammen. Die Stahlkonstruktion muss im Bauzustand auf die horizontal angreifenden Kräfte, in erster Linie auf den Lastfall Wind, bemessen werden.

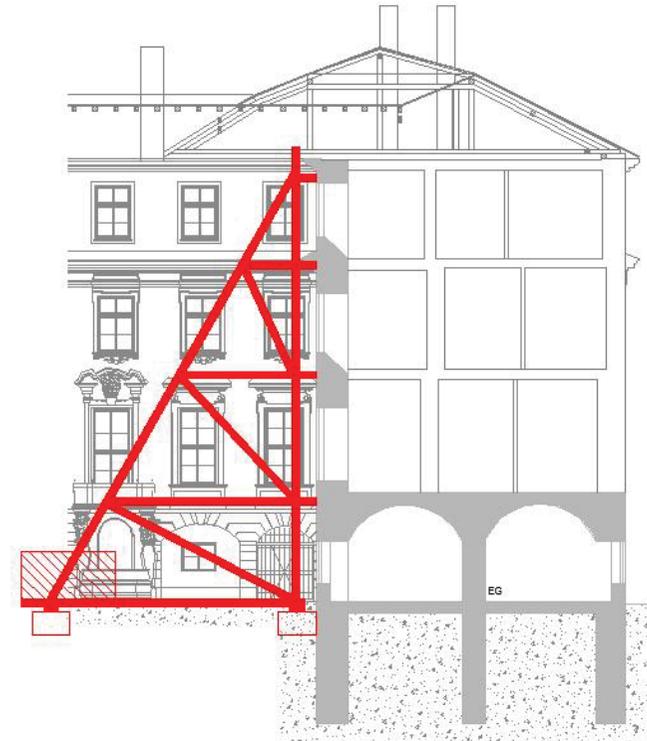


Abb. 4.22: Schema der Stahlkonstruktion zur Sicherung der Innenhofaußenwand im Bauzustand

Um die zusätzliche Ebene installieren zu können muss, wie bereits erwähnt, die neue Deckenkonstruktion eine geringe Höhe sowie ein minimales Gewicht aufweisen. Daher ist eine Kombination aus Stahl und Holz angedacht. Dabei werden die Linientragwerke aus Stahl und die Flächentragwerke aus Holz ausgebildet.

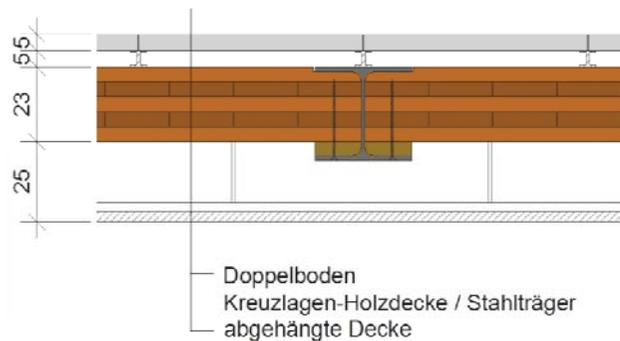


Abb. 4.23: Stahl-Holz-Deckenkonstruktion

Da der neue Grundriss aufgelöst vorgesehen ist, wird etwa in der Mitte des Traktes der Besprechungraum von zwei Holzscheiben zur Aussteifung und des Weiteren zur Ableitung der horizontalen Kräfte begrenzt. Um die weiterhin angreifenden horizontalen Lasten an der Innenhofaußenwand in das statische System einleiten zu können, wird die Wand punktuell zwischen den Fensterachsen in Deckenhöhe mit Hilfe von Stahlträgern gesichert.

Nach Fertigstellung der letzten Geschoßdecke kann die alte Dachkonstruktion wieder hergestellt werden oder mit dem Ausbau des neu geplanten Dachgeschoßes begonnen werden. Beim Ausbau des neuen Dachgeschoßes sei darauf hingewie-

sen, dass zu der bereits neuen Ebene noch eine zusätzliche Last hinzu kommt und dass aufgrund dieser erheblichen Mehrlast eine eventuelle Fundament- und Mauerwerksverstärkung erforderlich werden kann.

### 4.4.3 Ausbaustufen

Die vorangegangenen Kapitel stellen die unterschiedlichen Entwürfe und deren Auswirkungen auf das Gebäude immer als "Einzelnes" dar. Betrachtet man das ganze Gebäude, so bedarf es weit mehr um schlussendlich zu einem, bereits sooft erwähnten, gesamtheitlichen Konzept zu gelangen.

Umfangreiche Veränderungen bewirken gleichzeitig auch zusätzliche Herausforderungen für die Logistik. Der Parteien- und Amtsverkehr muss auch während der Umbauarbeiten gewährleistet sein. Oftmals werden Ausweichquartiere erforderlich, die wiederum großen Aufwand durch die Übersiedelung mit sich ziehen. Zusätzlich kommt noch eine Einarbeitungs- und Eingewöhnungszeit hinzu, welche ebenfalls nicht außer Acht gelassen werden darf.

Sich dieses Erschwernis und den damit verbundenen finanziellen Aufwand zu ersparen, war mit ein Grund für die Entwicklung einer stufenweisen Realisierung.

Nimmt man einen beliebigen der genannten "Einzel"-Entwürfe her, so ist es, unabhängig der Wahl, möglich, diesen für sich als Projekt abzuwickeln.

In Zeiten der Wirtschaftskrise gewinnt ein solches System noch mehr an Bedeutung. Finanzielle Mittel können dadurch, je nach Verfügung, gezielter eingesetzt werden. Außerdem sind die Kosten durch die stufenweise Umsetzung leichter überprüf- und steuerbar. Der große Aha-Effekt, der viele öffentliche Objekte immer wieder begleitet sollte dadurch ausbleiben.

Einen sehr großen Vorteil scheint auch die Politik aus so einer Umsetzung gewinnen zu können. Ihr Problem mit größeren Projekten liegt sehr häufig in der Dauer von Entwurf bis Einweihung. Diese Zeitspanne ist meistens größer als die zwischen zwei Wahlen. Im Kapitel "politische Rahmenbedingungen" ist ein Beispiel für eine Gebäudesanierung angeführt, wo insgesamt drei Finanzminister beteiligt waren bzw. sind. Für den Wähler zeigt sich also erst sehr spät der Nutzen, der für ihn scheinbar ewig langen Bauzeit und den damit in Verbindung gebrachten Steuergeldern. Dieses

Faktum spiegelt sich in der scheinbaren Entscheidungsscheu, betreffend Großprojekte, der Politiker wider.

Hingegen könnte man dieser Scheu durch kleinere Maßnahmen und folgedessen kürzere Bauzeiten entgegen wirken, da der Erfolg innerhalb einer Legislaturperiode messbar wäre.

Für den Bürger zeigt sich bei dieser Ausführungsweise rascher ein Teilergebnis, was natürlich auch einen Teilnutzen mit sich bringt. Die Ungewissheit um "sein Steuergeld" fällt somit weg.

Eine Step-by-step-Ausführung weist aber auch Schwachstellen auf. Die zusätzliche Anforderung an den Planer wurde bereits angeführt. Des Weiteren verliert man durch zu große Zeitabstände zwischen den Einzelabschnitten den Synergiebonus von Einmalkosten, z.B. Baustelleneinrichtungskosten.

### 4.4.4 Kombinationen

Wie groß die Vielzahl an Kombinationsmöglichkeiten ist, die dargebrachten Entwürfe umzusetzen, soll folgende Grafik zeigen:

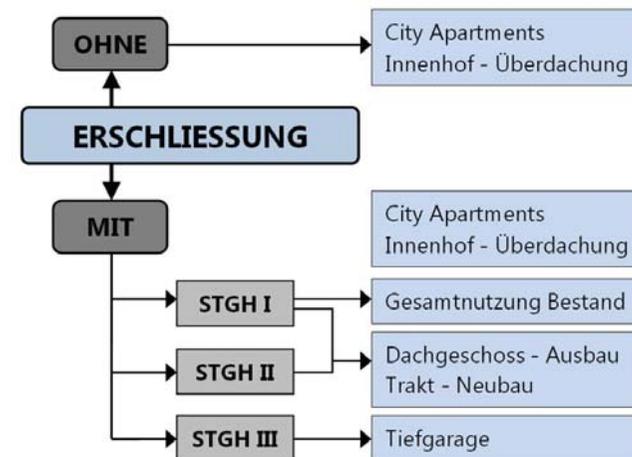


Abb. 4.24: mögliche Kombinationen

Sehr deutlich lässt sich erkennen, dass die Errichtung der Erschließung die Kernfrage in der Umsetzung bildet. Doch selbst im Fall einer Nichterrichtung zeigen sich immer noch Möglichkeiten für Veränderungsmaßnahmen.

Das dargebrachte Gesamtkonzept ist somit flexibel genug um auf die unterschiedlichsten Bedürfnisse einzugehen.

## 5 ZUSAMMENFASSUNG

Wie schwierig die Ausgangssituation für eine Baumaßnahme im geschützten Bestand ist, wird in den anfänglichen Kapiteln beschrieben. In Anbetracht der vielen unterschiedlichen Parteien im gewählten Amtsgebäude, scheint eine Planung fast unmöglich.

Die vorliegende Diplomarbeit versucht dennoch ein Konzept darzulegen, das den vielen unterschiedlichen Anforderungen entspricht. Oberste Prämisse liegt dabei auf der Idee einer nachhaltigen Gestaltung des Alten Wiener Rathauses.

Aufbauend auf einer funktionalen, flexiblen Erschließung werden verschiedene Möglichkeiten der Veränderung aufgezeigt. Die ausgearbeiteten Baumaßnahmen

- Bestandsoptimierung
- Tiefgarage
- Dachgeschossausbau
- Innenhofüberdachung

unterscheiden sich hinsichtlich des baulichen und finanziellen Aufwands. Des Weiteren werden Vor-

schläge eingebracht, die sowohl Platz für eine interne Nutzung schaffen als auch für einen externen Mieter interessant sein können. Damit wird im Umfang den drei großen Schritten in der Gebäudeerhaltung nachgegangen.

- Optimierung
- Umbau
- Zubau

Mit den beiden Abschnitten

- City-Apartments
- Trakt-Neubau

wurde versucht, ein wenig über den Tellerrand zu blicken und auch gewagte Ansätze einzubringen. Alle Entwürfe umfassend wurde, und das stellt wahrscheinlich den größten Erfolg der Diplomarbeit dar, ein Ausführungs-Konzept entwickelt, welches eine stufenweise Umsetzung erlaubt. Diese Arbeit kommt somit nicht nur dem Gedanken einer nachhaltigen Änderung, sondern auch einer hohen Flexibilität in der Umsetzung nach. Genau das sollte, in den Augen der Autoren, für jegliche Baumaßnahme am Alten Wiener Rathaus das Minimalziel darstellen.

*„Fürchte nicht, unmodern gescholten zu werden.  
Veränderungen der alten Bauweise sind nur dann erlaubt,  
wenn sie eine Verbesserung bedeuten,  
sonst aber bleibe beim Alten.  
Denn die Wahrheit, und sei sie hunderte von Jahren alt,  
hat mit uns mehr Zusammenhang als die Lüge,  
die neben uns schreitet.“*

*(Adolf Loos)*

## 6 LITERATURVERZEICHNIS

**ARBEITSSTÄTTENVERORDNUNG - AstV** / Hrsg.  
Bundesministerium für Arbeit Gesundheit und  
Soziales.

**Archivunterlagen** des Bundesdenkmalamtes. -  
Einsichtnahme: 25.01.2013.

**BAUORDNUNG** Wiener Bauordnung. - 21. 08 2008.

**CD Vindobona** Österreichischer Limes Teil 1. Die  
Reise in das antike Wien [CD-Rom]. - Zugriff:  
27.01.2013.

**Czeike Felix** Das Wiener Rathaus [Buch]. - Wien : Paul  
Zsolnay, 1972.

**Czeike Felix** HISTORISCHES LEXIKON WIEN [Buch]. -  
Wien : Kremayr & Scheriau, 1995. - Bd. 4 : 5.

**Czeike Felix, Planner-Steiner Ulrike und Roschitz  
Karlheinz** Wiener RATHAUSbuch [Buch]. - Wien :  
Jugend & Volk, 1983.

**DEHIO Handbuch** Wien, I. - Innere Stadt, Die  
Kunstdenkmäler Österreichs [Buch]. - Wien : Berger,  
2003.

**DEHIO Handbuch** Wien, II. bis IX. und XX. Bezirk, Die  
Kunstdenkmäler Österreichs. Topografisches

Denkmälerinventar [Buch]. - Wien : Schroll und Co.,  
1993.

**DEHIO** Wien – X. bis XIX. und XXI. bis XXIII. Bezirk.  
[Buch]. - Wien : Schroll, 1996.

**DENKMALSCHUTZGESETZ** Bundesgesetz betreffend  
den Schutz von Denkmalen wegen ihrer  
geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen  
kulturellen Bedeutung (Denkmalschutzgesetz -  
DMSG). - 26. 03 2013.

**Die Presse** Das Finanzministerium übersiedelt  
wieder... [Journal]. - 01.12.2012. - Zugriff: 25.01.2013.

**DUDEN** Wörterbuch.

**EUROCODE** / Hrsg. NORMUNG CEN EUROPÄISCHES  
KOMITEE FÜR.

**Förderung Wiener Garagen**

[www.wirtschaftsagentur.at/foerderung](http://www.wirtschaftsagentur.at/foerderung) [Online]. -  
Zugriff: 15.10.2012.

**GARANGENGESETZ** Wiener Garagengesetz. - 12. 10  
2008.

**Gehmacher Ernst Prof. Dipl.-Ing.** "Der Beamte - Gott  
oder Sündenbock" [Bericht] : Webartikel. -  
[www.oeffentlicherdienst.at/oedaktiv/berichte](http://www.oeffentlicherdienst.at/oedaktiv/berichte) -  
Zugriff: 28.01.2013.

**Gesetz zur Bekämpfung von Diskriminierung** . - 31.  
12 2012.

**OIB-RICHTLINIEN** / Hrsg. Bautechnik  
Österreichisches Institut für.

**Ö-NORM B1600** ,barrierefreies Bauen.

**RAUMBUCH** für Amtshäuser, Campus-Modelle,  
Kindergärten und Schulen der Stadt Wien / Hrsg.  
MA34 Bau- und Gebäudemanagement.

**UNESCO-Kommission österreichische**  
[www.unesco.at](http://www.unesco.at) [Online]. - Zugriff: 27.1.2013.

**Vindobona** [www.wien-  
konkret.at/kultur/kulturgeschichte/vindobona-wien/](http://www.wien-konkret.at/kultur/kulturgeschichte/vindobona-wien/)  
[Online]. - Zugriff: 27.01.2013.

**Wehdorn Manfred** Vorlesung - Denkmalpflege. -  
Institut für Kunstgeschichte, Denkmalpflege und  
Industriearchäologie, TU Wien.

**Wirtschafts-Lexikon** Das Wissen der  
Betriebswirtschaftslehre in 12 Bänden [Buch] / Hrsg.  
Handelsblatt.

## 7 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

- [1] **wien.at**, Grundrissplan der Stadt Wien 1547  
Reproduktion durch Albert Camesina in Farb-  
lithographie 1857/58 - Zugriff: 25.04.2012
- [2] **wien.at**, Grundrissplan der Stadt Wien  
1683/84  
Daniel Suttinger, Reproduktion durch Albert  
Camesina als Lithographie 1876 –  
Zugriff: 25.04.2012
- [3] **wien.at**, Regulierungsplan der Innern Stadt,  
Bauamtsentwurf 1896 - Zugriff: 25.04.2012
- [4] **wien.at**, Kartenausschnitt der Wiener Innen-  
stadt mit darübergelegtem Plan des Legionsla-  
gers Vindobona - Zugriff: 27.01.2013
- [5] **R.Gietl, M. Mosser**, Stadtarchäologie Wien -  
Zugriff: 27.01.2013
- [6] **Kanalinformationssystem**, [www.kanis.at](http://www.kanis.at) -  
Zugriff: 15.10.2012
- [7] **Tourismus in Zahlen**, Österreichische und in-  
ternationale Tourismus- und Wirtschaftsdaten  
48. Ausgabe, Mai 2012 - Zugriff: 27.01.2013
- [8] **Statistik Austria** - Zugriff: 27.01.2012

## 8 ANHANG (CD)

### 8.1 Inhalt

- MA 34 Bestandspläne
- Fotodokumentation
- Interdisziplinäre Seminararbeit „*PROJEKT-ENTWICKLUNG IN AMTSGEBÄUDEN AM BEISPIEL ALTES WIENER RATHAUS*“  
von Martin Zachs, BSc.
- Interdisziplinäre Seminararbeit „*ERRICHTUNG EINER TIEFGARAGE IM BESTAND*“  
von Alexander Trimmel, BSc.