

Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/Masterarbeit ist an der Hauptbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt (<http://www.ub.tuwien.ac.at>).

The approved original version of this diploma or master thesis is available at the main library of the Vienna University of Technology (<http://www.ub.tuwien.ac.at/englweb/>).

BEATA BATUSIC

DIPLOMARBEIT

# SO HO TEL

Stadthotel Marxergasse

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades einer Diplom – Ingenieurin

unter der Leitung von

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

E 253.2

Abteilung für Wohnbau und Entwerfen

eingereicht an der Technischen Universität Wien

Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

BEATA BATUSIC

Matr. Nr.: 0125667

A – 1030 Wien, Parkgasse 1 / 22

Wien, am .....

.....

# SO HO TEL

STADTHOTEL MARXERGASSE

DIPLOMARBEIT

## INHALT

Einleitung		SO HO TEL	40
		Raumprogramm	42
Geschichte der Sofiensäle	06	Untergeschoss	44
Brand in den Sofiensälen	14	Ebene 00	45
Einholung städtebaulicher Expertisen	16	Ebene 01	48
Entwürfe der geladenen Experten	18	Ebene 02	50
Empfehlungen des Beratungsgremiums	23	Ebene 03	51
Heutige Situation der Sofiensäle	26	Zimmerkategorien	52
Zukunft der Sofiensäle	28	Plandokumentation	56
Standortanalyse Marxergasse	30	Abbildungsverzeichnis	71
Städtebaulicher Ansatz I Formfindung	32	Literaturquellen	73

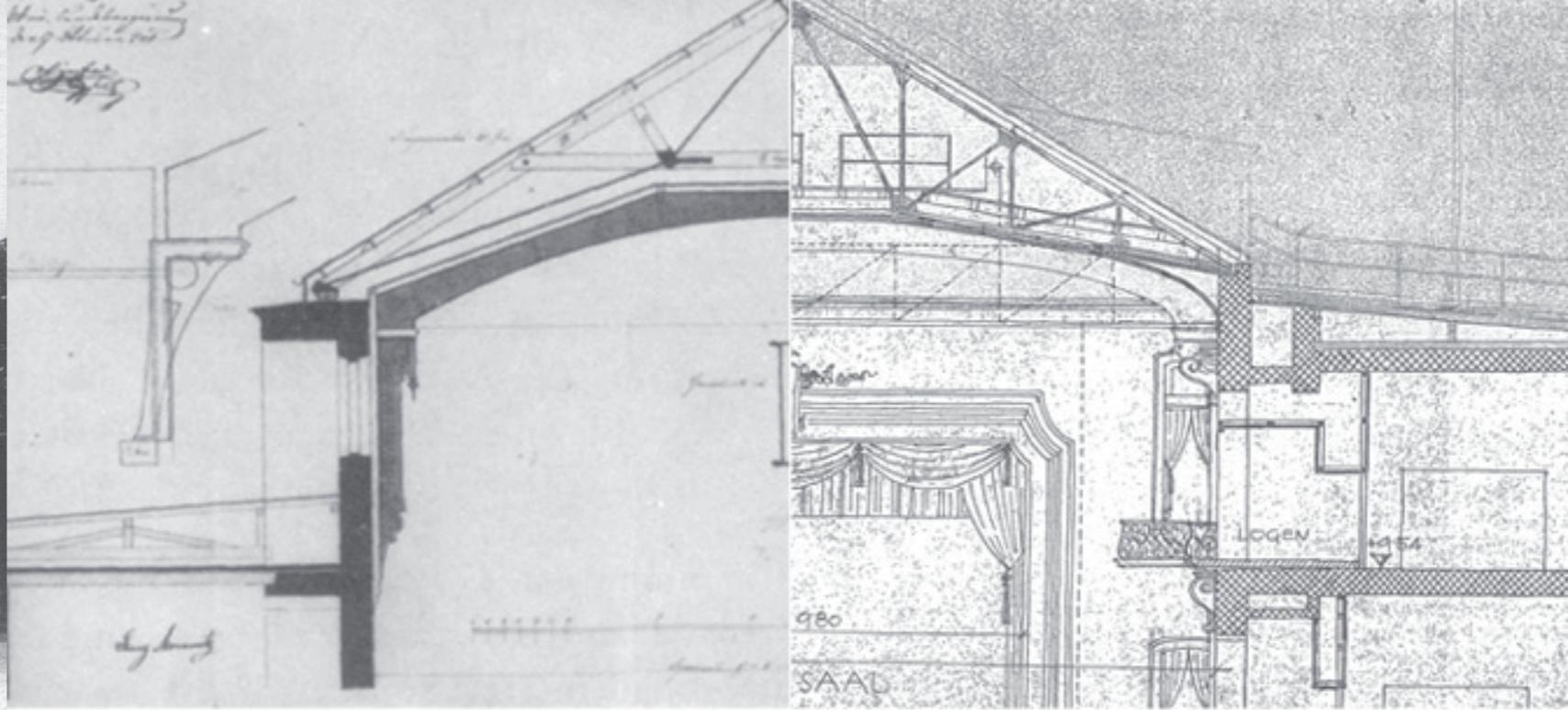


# 201120011900

## EINLEITUNG

Am 16.08.2001 bricht während Flämmarbeiten ein Feuer auf dem Dach der Sofiensäle aus. Die Dachkonstruktion stürzt ein, das Gebäude brennt fast vollständig aus. Drei Seitenwände des „großen Saals“, ein Teil des Foyers und Reste der Außenmauern bleiben noch erhalten. Bis heute steht die denkmalgeschützte Ruine der Sofiensäle unberührt. Sträucher wuchern aus den Wänden des ehemals imperialen Gebäudes.

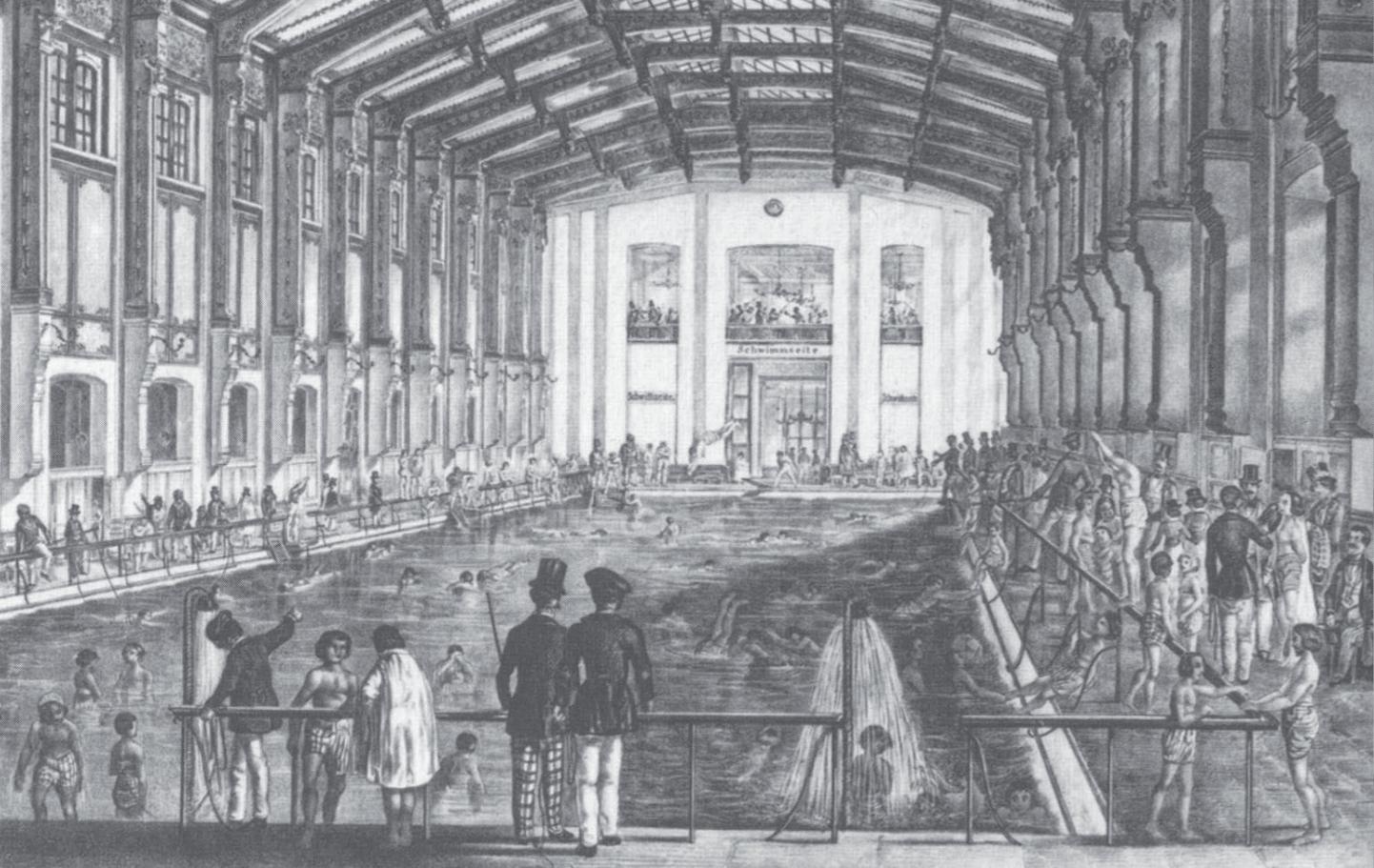
Ein idealer Standort in städtischer Lage, perfekte Infrastruktur und die Notwendigkeit, diese Ruine wieder in altem Glanz erstrahlen zu lassen, veranlassen mich, auf diesem Grundstück ein Hotel zu entwerfen. Unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes soll hier ein Gebäude entstehen, welches die alte Schönheit der Sofiensäle in Kombination mit der modernen Architektur eines Hotels zu neuem Leben erweckt.



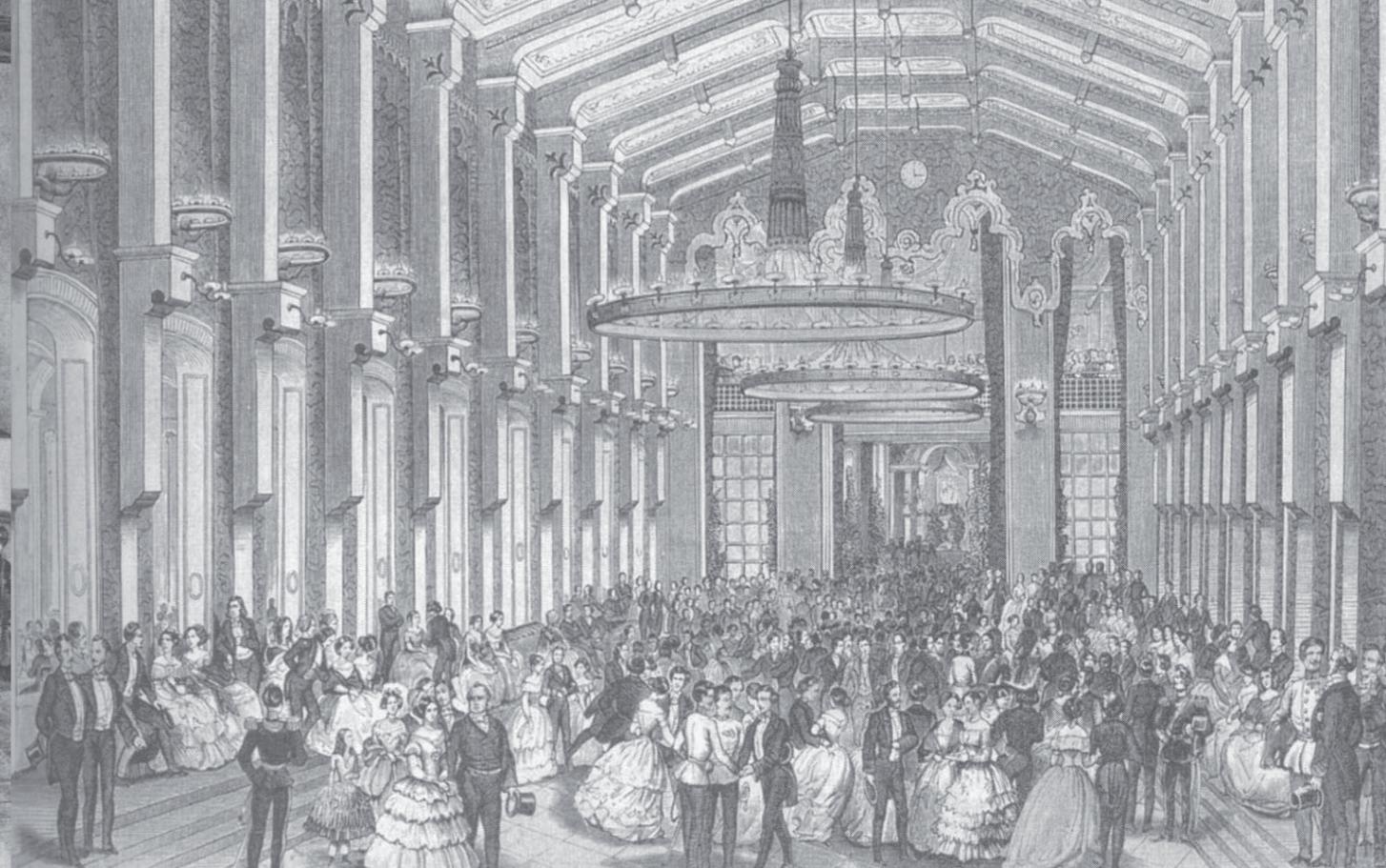
## GESCHICHTE DER SOFIENSÄLE

Zur Zeit des Wiener Kongresses, kaufte Franz Morawetz ein Haus in der Marxergasse 17. Ursprünglich eröffnete er eine Tuchschererei. Der erste Stock wurde bewohnt und das Geschäft befand sich im Erdgeschoss mit dem Eingang auf der Marxergasse. Wegen den damaligen schlechten Geschäftsbedingungen und gesundheitlichen Problemen faßte Morawetz den Entschluss an dieser Stelle eine Schwimmanstalt nach dem Vorbild des Wiener Dianabades zu errichten. Die Schwimmhalle sollte für eine ganzjährige Benützung ausgelegt sein. (Vgl. Römer, Christoph; Die Sofiensäle eine Wiener Institution, Sutton Verlag, 2004, ISBN 3-89702-740-2) Der Neubau der großen Schwimmhalle erfolgte 1845 durch die Architekten Eduard van der Nüll und August Sicardsburg, noch bevor den beiden Künstlern nach 1848 repräsentative öffentliche Aufträge zufielen. Von Beginn an waren die Sofiensäle als moderner Multifunktionsbau konzipiert. Der Bau erhielt basikale Querschnittsformen. Der höhere Mittelsaal beinhaltete den Raum des Schwimmbeckens und die

niedrigeren Seitenflügel nahmen die Nebenräume auf. Die Überdachung der Schwimmhalle mit Abmessungen von 46 x 18 Metern gehörte zu den damals größten Eisenkonstruktionen Wiens. „Als Träger eines hölzernen Dachstuhls über dem Mittelraum wurden flach geschwungene Gurten aus Gußeisenprofilen quer über den Saal gelegt, wobei sie auf tief herabgeführten Konsolpilastern an den Seitenwänden aufruheten. Der Bassinraum wurde durch hochliegende Seitenfenster sowie durch ein mittleres Glasdach-Oberlicht erhellt.“ (Zitat <http://www.rettet-die-sofiensaele.at/>, zugegriffen am 29.10.2010) Erzherzogin Sofie veranlasste angesichts der besten Aufnahme der Bevölkerung und den Umstand einer erfolgreichen Kur ihrer Kammerfrau, dem Bad des Herrn Morawetz den Namen „Sofien - Bad“ zu geben. (Vgl. Römer, Christoph; Die Sofiensäle eine Wiener Institution, Sutton Verlag, 2004, ISBN 3-89702-740-2) Man ging sogleich dazu über, den Saal im Winter auch als Tanz- und Ballsaal zu verwenden. Der Saal wurde hierfür durch zusätzliche Ausstattung adaptiert.



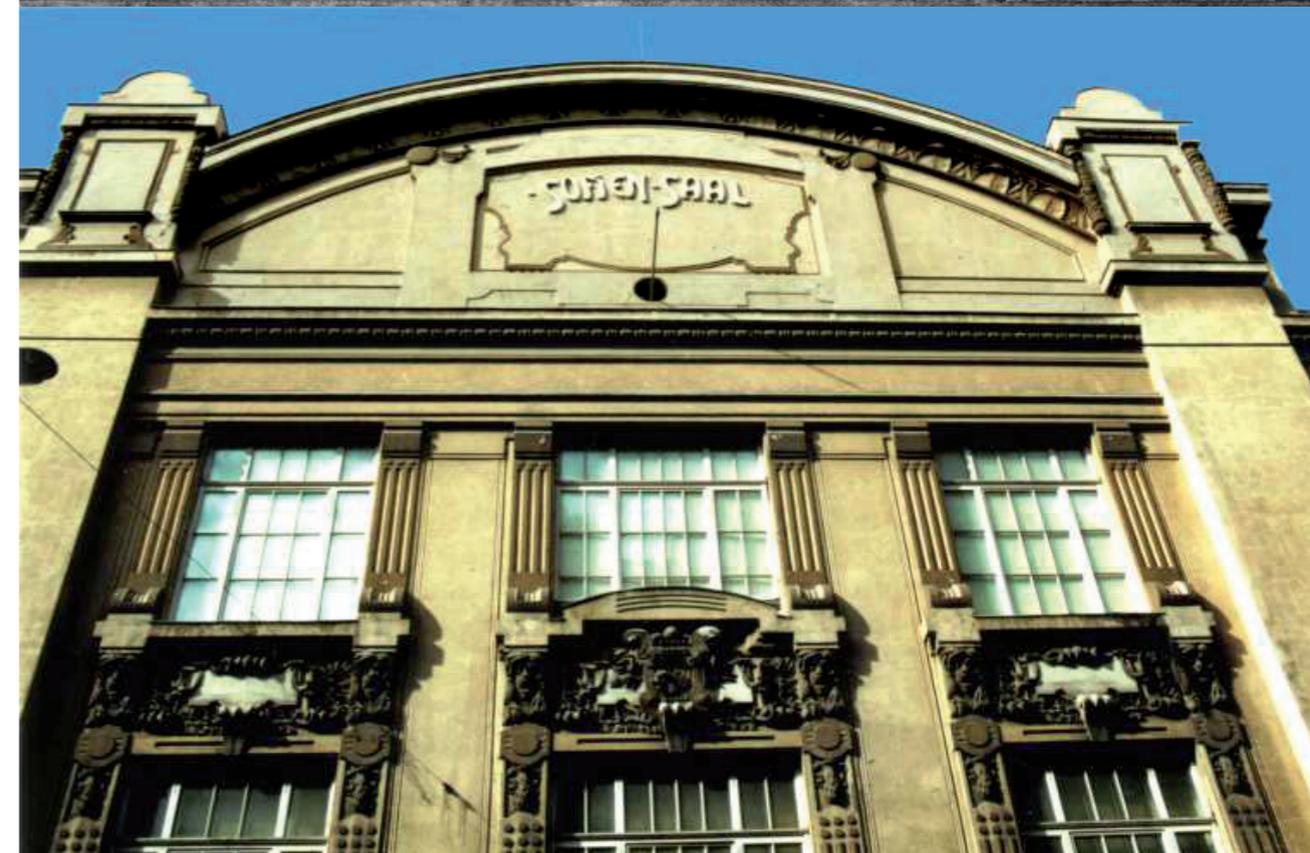
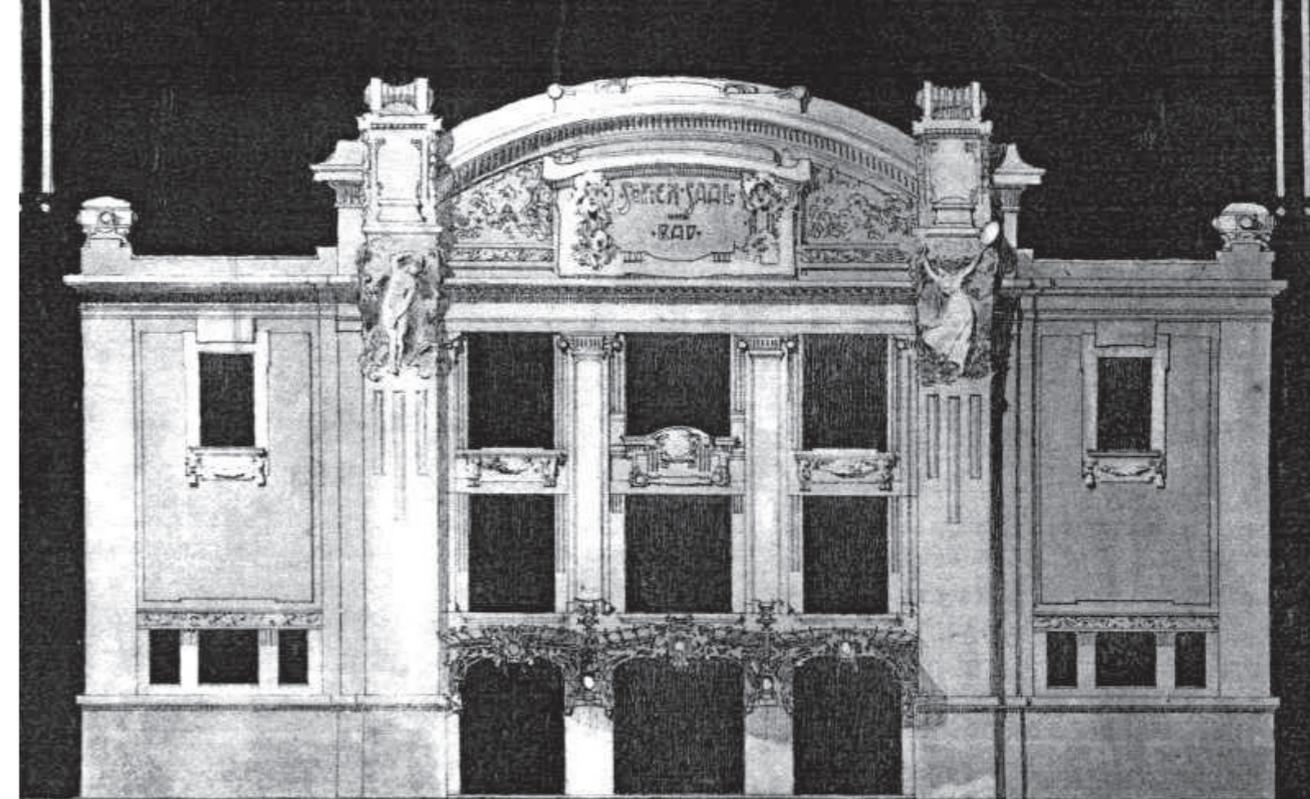
„Der Niveauunterschied zwischen dem Beckenboden des Schwimmbassins, der als Tanzparkett verwendet wurde, und dem Umgang, wurde durch umlaufende Stufen überbrückt.“ (Zitat <http://www.rettet-die-sofiensaele.at/>, zugegriffen am 29.10.2010) In der Gründerzeit entwickelte sich das Gebäude immer mehr zu einem Tanzetablissemment. 1870 wurde nach Plänen von Architekt Petschnik eine Galerie eingebaut, 1886 wurde der kleine Saal errichtet. Die Front zur Marxergasse wurde von Ernst v. Gotthilf in sezessionistischem Stil erneuert. Der Badebetrieb in den Sofien – Sälen wurde 1906 eingestellt, das Schwimmbecken wurde jedoch nur abgedeckt und blieb somit erhalten. Viele Bälle wurden hier abgehalten und außerhalb der Faschingszeit fanden Konzerte statt. (Vgl. Römer, Christoph; Die Sofiensäle eine Wiener Institution, Sutton Verlag, 2004, ISBN 3-89702-740-2)



Am 10. Januar 1847 fand hier zur Ehren aller in Wien anwesenden Kunst-Nobilitäten eine Ballfestivität statt, bei welcher der Hofball – Musikdirektor Johann Strauß (Vater) dirigierte. Er brachte auch am 2. Februar 1847 seine neuesten Kompositionen zur Uraufführung. Der Erfolg der Sofiensäle und die Zukunft waren damit gesichert. Damals war der Sofien(bad)saal das größte öffentliche Veranstaltungsort in Wien „...in dem in den Wintermonaten auch Konzerte, Maskenbälle und Versammlungen abgehalten wurden. Sein Fassungsraum betrug bei Konzerten 2.000, bei Bällen 2.300 und bei Versammlungen 2.700 Personen.“ (Zitat <http://www.rettet-die-sofiensaele.at/>, zugegriffen am 30.10.2010) Nach dem Ableben von Herrn Morawetz am 12. März 1868 wurde Direktor Max Mayer zu seinem Nachfolger ernannt. Ab 1880 folgte diesem Direktor Baumgärtner.

„Ab 1870 erfolgte eine Umgestaltung der Wandgestaltung des Sofiensaaes durch Architekt Petschnik. Die Längswände erhielten korinthische Kolossalpilaster, die die einstigen Konsolvorlagen kaschierten. Die Auflager der gußeisernen Dachträger wurden zu Volutenkonsolen umgestaltet. Zwischen den Pilastern wurden Logen in zwei Geschossen ausgebildet, wobei sich die Logen im Obergeschoß mit reich verzierten Balkongittern zur Saalmitte hin öffnen. Die Schmalseite mit der Ehrentribüne wurde mit Figurennischen und einer Giebelbekrönung repräsentativ hervorgehoben. Die Wiedereröffnung des renovierten Sofiensaaes erfolgte am 3.5.1874. 1886 wurde dem großen Saalbau der kleine Saal (Blauer Saal) mit separater Eingangsfront von Baumeister Johann Grossbier hinzugefügt.“ (Zitat <http://www.rettet-die-sofiensaele.at/>, zugegriffen am 30.10.2010)

Das Fassungsvermögen der Sofien – Säle erhöhte sich damit um weitere 375 Personen. Der Sofiensaal wurde im Zuge eines Umbaus 1898 nach Plänen von Architekt Ernst Gotthilf mit einer neuen Fassade im modernen Charakter versehen. Der Plan die bisherige Schaufrent in der Marxergasse zurückzunehmen bestand schon länger. Die Straßenge, die durch den von Sicardsburg und van der Nüll geschaffenen Vorbau für Wagenzufahrten war der Anlass. Die Firma Dehm & Olbricht wurde mit dem Umbau beauftragt. (Vgl. Römer, Christoph; Die Sofiensäle eine Wiener Institution, Sutton Verlag, 2004, ISBN 3-89702-740-2) Obwohl der sezessionistische Dekor heute nicht mehr völlig erhalten ist weisen Aufbau und Struktur der Fassade in die Moderne. „Die dreiteilige Front wird durch pylonenartig überragende Pilaster gegliedert. Die flachen Seitenflügel sind mit reliefplastischen Fruchtgirlanden geschmückt. Reich gegliedert ist der Mittelabschnitt der Fassade: Über der Eingangzone liegen in zwei Geschossen große Rechteckfenster, die voneinander durch Kartuschen, gefüllt mit üppiger Bauplastik, getrennt werden. Ein Segmentbogen mit Inschrift bekrönt die Fassadenfront.“ (Zitat <http://www.rettet-die-sofiensaele.at/>, zugegriffen am 30.10.2010)





Die abwechselnde Verwendung der Badeanstalt mit Kurbetrieb und als Ball-Lokalität blieb noch bis in 20. Jahrhundert bestehen. Der Badebetrieb wurde schließlich eingestellt und die Sofiensäle wurden ganzjährig für Ball- und Festveranstaltungen genutzt. „Auch mit dunklen Kapiteln der Wiener Geschichte sind die Sofiensäle verbunden: 1926 begründete Richard Suchenwirth in einer Versammlung in den Sofiensälen die NSDAP in Österreich. Ab November 1938 werden die Sofiensäle von zur Deportation bestimmten Juden verwendet.“ (Zitat <http://www.rettet-die-sofiensaele.at/>, zugegriffen am 30.10.2010) Am 21. August 1986 wurde festgestellt, dass die Erhaltung des Kernbaues der Sofiensäle (enthaltend den großen Festsaal samt Foyer und Bühnenhaus einschließlich der dazugehörigen Fassade) gemäß §1 und §3 des Denkmalschutzes im öffentlichen Interesse gelegen ist.

Am 24. Juni 1993 wurde eine Baubewilligung für bauliche Änderungen und Zubauten – Errichtung eines Hotel- und Konferenzgebäudes – aufgrund der erteilten Bewilligung für Abweichungen von Bebauungsvorschriften und einer Entscheidung der Bauoberbehörde für Wien vom 15. Februar 1993 für die Liegenschaft Wien 3., Marxergasse 17, ident mit Blattgasse 12 – 18, ident mit Kegelgasse 20 – 22, erteilt. Der Baubeginn für das Kongresszentrum wurde für 06.07.1998 bei der Baubehörde angezeigt. Die Abbildungen zeigen Modellphotos des von Dipl. Ing Peter Podsedensek geplanten Kongresszentrums.



Da der Bau nicht innerhalb von vier Jahren nach Baubeginn vollendet werden konnte, wurde die Baubewilligung mit Juli 2002 unwirksam. Die Rechtslage für das zu diesem Zeitpunkt gültige Plandokument ist mit Beschluss des Gemeinderates vom 24. Mai 1996, mit PD 6851 gegeben.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 29. Mai 2002, PD 7549, wurde für den Häuserblock 3., Marxergasse – Blattgasse – Kegelgasse – Seidlgasse, zu dem auch das Gebäude der Sofiensäle gehört, gemäß § 8 Abs. 2 BO für Wien die zeitliche Bausperre verhängt. Am 16. August 2001 brach im Gebäude Wien 3., Marxergasse 17 ein Brand aus, von dem auch der unter Denkmalschutz stehende Saal betroffen war. (Vgl. <http://www.iemar.tuwien.ac.at/sofie/rueckbl.html>, zugegriffen am 03.11.2010)

## BRAND IN DEN SOFIENSÄLEN

Am 16. August 2001 zerstörte ein Großbrand in der Marxergasse 17 einen der beliebtesten Veranstaltungsorte Wiens. Das Verkleben von Dachpappe mit offener Flamme dürfte die Ursache für den Großbrand der Sofiensäle gewesen sein. Das Feuer breitete sich rasch auf dem Dach aus, starker Wind und große Hitzeentwicklung erschwerten die Löscharbeiten. Rund 100 Mann mit 40 Einsatzfahrzeugen bekämpften gleichzeitig den Brand. Der Dachstuhl stürzte nach rund einer Stunde ein und der denkmalgeschützte „große Saal“ fing Feuer. Wegen großen Risikos konnten die Flammen nur noch von Außen bekämpft werden. Von der Hausseite zur Blattgasse stand am Abend nur noch die Außenwand. Löschwasser strömte über die verrußte Fassade. Mehrere Anrainer in der Seidlgasse der Blattgasse und der Kegelgasse wurden evakuiert. Die Gebäudeteile, die nicht durch Denkmalschutz zu erhalten waren, wurden in weiterer Folge abgebrochen.



## EINHOLUNG STÄDTEBAULICHER EXPERTISEN

Im Juli 2004 wird von der Stadt Wien Magistratsabteilung 21A, Stadtteilplanung und Flächen-nutzung Innen-West eine städtebauliche Expertise bezüglich der Sofiensäle in Auftrag gegeben. Zum Gegenstand hat sie eine Erstellung der künftigen Nutzung beziehungsweise Bebauung eines Bereiches des 3. Wiener Gemeindebezirkes, begrenzt durch die Seidlgasse, Blattgasse, Kegelgasse und Marxergasse unter Einbeziehung der denkmalgeschützten Teile der Sofiensäle.

### AUFGABENSTELLUNG

Aufgrund des Brandes und der dadurch erfolgten Beschädigungen der Sofiensäle sind Nutzungs-verschiebungen gegenüber dem bisherigen Nutzungsmix des baubewilligten Projektes zu erwarten. Die geänderte Ausgangslage sowie allfällig geänderte Nutzungsüberlegungen machen jedoch eine Überprüfung der städtebaulichen und stadtstrukturellen Rahmenbedingungen erforderlich, um das örtliche Stadtbild neu zu definieren. Folgende Ziele bzw. Entwicklungen werden dabei angestrebt:

- Einhaltung der generellen Rahmenbedingungen der Denkmalpflege
- Angemessene Vielfalt und Ausgewogenheit der Nutzungen unter Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten und Zusammenhänge
- Definition eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes und Sicherstellung des Bestandes von Teilbereichen, die aufgrund ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdig erscheinen
- Sicherstellung von zeitgemäßen Rahmenbedingungen für die Stellung Wiens als Bundes hauptstadt, als Konferenz- und Wirtschaftsstandort sowie für den Fremdenverkehr
- größtmöglicher Schutz vor Belästigungen, insbesondere durch Lärm, Staub und Gerüche

Neben der Einhaltung der oben genannten Ziele ist folgendes Schwerpunktthema zu bearbeiten:

- Verfassung einer Expertise zum Thema Sofiensäle unter besonderer Berücksichtigung einer funktionellen Verknüpfung des denkmalgeschützten Baubestandes mit dem Neubauteil.

### RAHMENBEDINGUNGEN

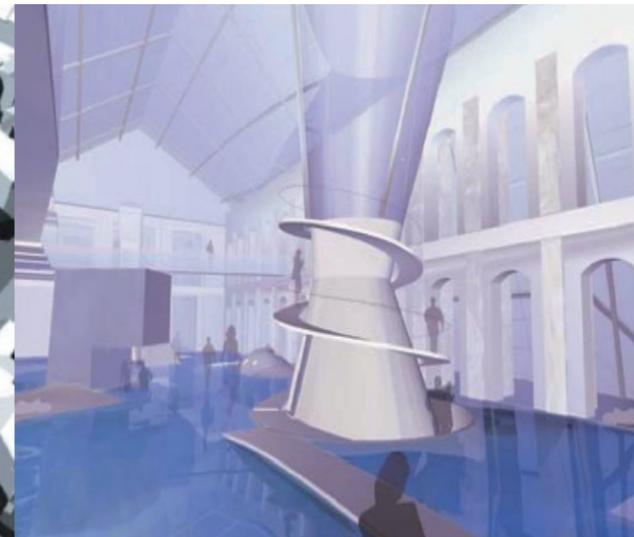
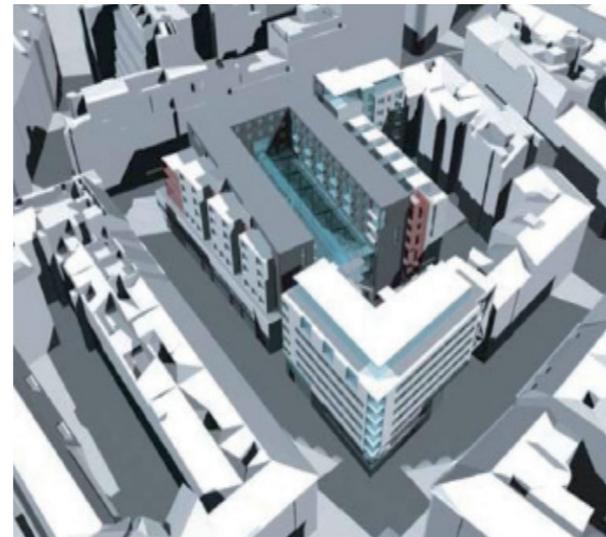
Das Raumprogramm für den Baublock Seidlgasse-Kegelgasse-Blattgasse-Marxergasse soll-te verschiedenartige Nutzungen ermöglichen. Eine räumliche Verknüpfung der historisch un-ter Denkmalschutz befindlichen Sofiensäle mit den neuzuschaffenden Bauten würde die Nut-zungsvielfalt unterstützen. Dabei ist auf eine adäquate Nutzung in diesem Quartier zu achten, wobei insbesondere die Historie dieser Stätte im Sinne der Denkmalpflege zu unterstrei-chen ist. Die ausgewiesenen Bauplätze sollen zur Gänze unmittelbar bebaut werden, wo-bei die entsprechenden Abstände zu den Nachbarliegenschaften zu berücksichtigen sind. Das höchste zulässige Ausmaß des umbauten Raumes der Gebäude einschließlich aus-gebauter Dachgeschosse sollte maximal 75.000 m<sup>3</sup> betragen, wobei Kubaturen, die sich durch Arkaden, Durchgänge oder Durchfahrten ergeben, hierbei nicht in Rechnung zu stel-len sind. Die Gebäudehöhen sind in der Bauklasse IV anzunehmen. Diesbezüglich wird auch insbesondere auf den §75 (4) der BO für Wien hingewiesen. Aus Gründen der Stadt-gestaltung und im Hinblick auf ausreichende Belichtungsverhältnisse ist der höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer auf maximal 4,5 m zu beschränken. In begrün-detten Ausnahmefällen ist punktuell, so dies die Belichtungsverhältnisse zulassen, auch die Bauklasse V denkbar. Die benötigten Stellplätze sind jedenfalls auf Eigengrund vorzusehen, die Garagenein- und Zufahrten sollten dabei grundsätzlich über die Kegelgasse erfolgen.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Ausschreibungstext laut MA 21A auf [http://www.iemar.tuwien.ac.at/sofie/lage\\_f.html](http://www.iemar.tuwien.ac.at/sofie/lage_f.html) zugegriffen am 25.10.2010

Arch. Dipl – Ing. Gisela PODREKA

Verfassung einer Expertise zum Thema Sofiensäle unter besonderer Berücksichtigung der Fragestellung: Wie kann der denkmalgeschützte Baubestand mit einem mit einem neuen Bauteil einer anderen Architektursprache verknüpft werden?

„Das erklärte Anliegen des Konzepts ist, die Sofiensäle als manifesten Ort zu erhalten, ihre Form in eine zeitgemäße Bebauung zu integrieren, die mit ihrer Durchwegung und der Öffnung des Hofes einem möglichst großen Kreis von Besuchern offensteht. Ein weiteres Thema ist die Spannung zwischen der Ruine und der neuen Konstruktion. Die Dimensionierung der neuen Bebauung wird städtebaulich wie baurechtlich von der Umgebung vorgegeben.“ (Zitat Projektbeschreibung Arch. Dipl – Ing. Gisela Podreka auf [http://www.iemar.tuwien.ac.at/sofie/lage\\_f.html](http://www.iemar.tuwien.ac.at/sofie/lage_f.html), zugegriffen am 25.10.2010)



O. Univ.– Prof. Arch. Dipl – Ing. Wolf Dieter PRIX

Verfassung einer Expertise zum Thema Sofiensäle unter besonderer Berücksichtigung der multifunktionalen Nutzungen.

„Innerhalb der bestehenden Mauern der einstigen Sofiensäle soll eine Bäderlandschaft entstehen, eine Oase aus unterschiedlichen Bäderarten wie Sauna, römisches Dampfbad, Solebad und Schwimmbad und damit zusammenhängende Einrichtungen für Gesundheit und Entspannung.

Im Osten an der Blattgasse schließt ein Wellnesshotel an, das mit seinen Fitness- und Wellnesseinrichtungen in enger funktionaler Verbindung zu den Einrichtungen des Bades steht. Über eigene Erschließungskerne sind diese Bereiche als selbstständige Funktionseinheiten auch Außenstehenden zugänglich.“ (Zitat Projektbeschreibung O. Univ.– Prof. Arch. Dipl – Ing. Wolf Dieter Prix auf [http://www.iemar.tuwien.ac.at/sofie/lage\\_f.html](http://www.iemar.tuwien.ac.at/sofie/lage_f.html), zugegriffen am 25.10.2010)

O. Univ.- Prof. Arch. Dipl - Ing. Karla KOWALSKI

O. Univ.- Prof. Arch. Dipl - Ing. Michael SZYSZKOWITZ

Verfassung einer Expertise zum Thema Sofiensäle unter Berücksichtigung eines Bauvorhabens, das für öffentliche Nutzungen (Bildung, Kultur, Soziales...) bestimmt ist.

„Für das Grundstück wird ein Gebäudekomplex vorgeschlagen, der in einer architektonischen Einheit von architektonischem Bestand und entsprechenden Ergänzungen eine Reihe von miteinander zu kombinierenden Nutzungen beherbergt: Musik und Tanzschule der Stadt Wien, Strauß- Museum, Bühnenräume und Werkstätten und einen Gebäudekörper, der Apartments und einen Fitness- und Entspannungstherapie-Bereich beinhaltet. Der Sofiensaal selber bleibt zentraler Veranstaltungsort und Herzstück des Komplexes.“ (Zitat Projektbeschreibung O. Univ.- Prof. Arch. Dipl - Ing. Karla Kowalski O. Univ.- Prof. Arch. Dipl - Ing. Michael Szyszkowitz auf [http://www.iemar.tuwien.ac.at/sofie/lage\\_f.html](http://www.iemar.tuwien.ac.at/sofie/lage_f.html), zugegriffen am 25.10.2010)



Univ.-Prof. Arch. Dipl-Ing. Dr. Manfred WEHDORN

Verfassung einer Expertise zum Thema Sofiensäle unter besonderer Berücksichtigung des denkmalpflegerischen Aspektes.

„Im Sinne der aufgezeigten Parameter aus denkmalpflegerischer Sicht, verfolgt das Projekt eine multifunktionale Nutzung, welche die Tradierung der Sofiensäle als Veranstaltungsort ermöglicht. Eine Passage (Durchgang) von der Marxergasse zur Kegelgasse unterstreicht den Gedanken der öffentlichen Zugänglichkeit des Gebäudes der Sofiensäle.

Veranstaltungsbereich...

Seniorenresidenz...

Restaurant und Caféhaus...

Büros...

Sonderräume...

Tiefgarage...“ (Zitat Projektbeschreibung Univ.- Prof. Arch. Dipl - Ing. Dr. Manfred Wehdorn auf [http://www.iemar.tuwien.ac.at/sofie/lage\\_f.html](http://www.iemar.tuwien.ac.at/sofie/lage_f.html), zugegriffen am 25.10.2010)

Verfassung einer Expertise zum Thema Sofiensäule unter besonderer Berücksichtigung der komplexen hochbautechnischen Situation des denkmalgeschützten Saales.

„Wir schlagen das Themenprojekt eines Medienclusters vor. Wir verstehen darunter ein Projekt, das unter dem inhaltlichen Mantel der Creative Industries aus dem Bereich der Sende-, Film- und Printmedien adäquaten Raum zum Arbeiten und Wohnen für Berufstätige und deren Umfeld zur Verfügung stellt... Mit dem Projekt MC Sofiensäule wird versucht die am Areal vorhandene Substanz sowohl auf der Bedeutungsebene wie der des physischen Bestandes für diese integrierende und Verortung stiftende Qualität zu nutzen. Absicht ist, den Standort im Stadtkörper weiterhin als besonderer Ort aufgeladen zu halten. Dies wird mit einer Doppelstrategie versucht.“ (Zitat Projektbeschreibung Univ.- Lektor Arch. Dipl – Ing. Johannes Maria Zeninger auf [http://www.iemar.tuwien.ac.at/sofie/lage\\_f.html](http://www.iemar.tuwien.ac.at/sofie/lage_f.html), zugegriffen am 25.10.2010)



Nach eingehender Diskussion der Ergebnisse der vorgelegten Expertisen werden seitens des Beratungsgremiums daraufhin folgende Empfehlungen für die weiteren Schritte einer Projektrealisierung ausgesprochen:

#### NUTZUNGEN

Als dominante Nutzungsform wird Wohnen (auch in spezialisierten Formen wie Seniorenwohnen, Studentenwohnen, Mehrgenerationenwohnen u.ä.) empfohlen. Ergänzungen durch kleinflächige gewerbliche Nutzungen und Büronutzungen, Flächen für gelegentliche kulturelle Aktivitäten in kleinem Rahmen erscheinen zielführend. Nutzungsvorschläge wie Bad/Wellness, Hotel, Veranstaltungszentrum/ Kulturzentrum werden hinsichtlich ihrer Finanzierbarkeit und Wirtschaftlichkeit als nicht ausreichend tragfähig bewertet. Es besteht keine aktuelle Nachfrage.

#### DENKMALSCHUTZ

Das Beratungsgremium geht in seiner Empfehlung von der räumlichen Erhaltung des derzeit unter Schutz stehenden baulichen Bestandes aus. Im Bereich des Foyers sollte jedoch im Sinne der Schaffung einer zeitgemäßen und behindertengerechten Erschließungsinfrastruktur eine Anpassung an diese Erfordernisse in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt möglich sein. Dies bezieht sich insbesondere auf die Anschlussbereiche zwischen Alt- und Neubau im Bereich der Stiegenaufgänge. Eine Absetzung der historischen Fassade und des historischen Baukörpers an der Marxergasse, wie sie die bisherige Fluchtlinienfestlegung im Plandokument vorsieht, sollte beibehalten werden.

## EHEMALIGER „GROSSER SAAL“

Die Erhaltung der Saalwände kann als Innen- oder Außenraum erfolgen, ein entsprechender Witterungsschutz der ehemals innenliegenden Saalwände ist sicherzustellen. Eine multifunktionale Nutzung für die Bewohner und die Öffentlichkeit (quartierbezogen), jedoch ohne feste Einrichtungen (wie Sitzreihen, Sanitäreinrichtungen, Veranstaltungsinfrastruktur, etc.) wird empfohlen.

## KUBATUR UND BEBAUUNGSHÖHE

Eine künftige architektonische Lösung soll sich an jener Kubatur orientieren, die sich, unter Abzug der Kubatur der denkmalgeschützten Substanz, aufgrund der bisherigen Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes ergibt. Unter Beachtung der Anrainerrechte sind partielle Überschreitungen der Bebauungshöhe im Sinne architektonischer Gestaltungslösungen im Rahmen der Bauklasse IV möglich. Der gesetzlich verankerte Lichteinfall zur bestehenden Bausubstanz in der Marxergasse, Blattgasse und Kegelgasse ist dabei zu gewährleisten.

## BAUWEISE

Die begrenzte Unterbrechung der geschlossenen Bauweise wird positiv bewertet. Die Abdeckung von bestehenden Feuermauern wird empfohlen.

## PASSAGEN

Die Entwicklung von Passagen (im Sinne von Geschäftspassagen) durch das Grundstück ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht anzustreben. Eine gewisse Durchlässigkeit der Sockelzone wird jedoch befürwortet.

## STELLPLÄTZE / TIEFGARAGE

Es wird empfohlen, keine Unterbauung vorzunehmen, die die aufgehenden Wände der denkmalgeschützten Substanz gefährden könnte. Die Schaffung von Stellplätzen über jenes von der Wiener Bauordnung vorgesehene Maß hinaus wird positiv bewertet.

## WEITERE VORGEHENSWEISE

Da die Beauftragung der fünf ExpertInnen mit unterschiedlichen Themenschwerpunkten erfolgte, sind die angebotenen Lösungen nicht direkt vergleichbar. Aufgrund der intensiven Beschäftigung mit der bestehenden Substanz, den möglichen Nutzungsspektren sowie den Architekturlösungen empfiehlt das Beratungsgremium mit großem Nachdruck, im Fall einer Projektrealisierung unter den o.a. Prämissen (1.-7.) jene fünf ExpertInnen, welche an diesem Verfahren teilgenommen haben, zu einer Überarbeitung einzuladen. Weiters wird die Vorstellung der Projekte zu einem geeigneten Zeitpunkt bzw. eine Dokumentation des Verfahrens durch den Auftraggeber empfohlen.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Empfehlungen des Beratungsgremiums auf [http://www.iemar.tuwien.ac.at/sofie/empfehlungen\\_f.html](http://www.iemar.tuwien.ac.at/sofie/empfehlungen_f.html), zugegriffen am 03.11.2010

## AUGUST 2005 – VwGH URTEIL ZUSAMMENFASSUNG

Der Verwaltungsgerichtshof stützt seine Entscheidung auf §5 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz wonach die Zerstörung sowie jede Veränderung eines Denkmals der Bewilligung des Bundesdenkmalamtes bedarf. Der Nachweis des Zutreffens der eine Zerstörung oder Veränderung rechtfertigenden Gründe obliegt dem Antragsteller. Den Argumenten des Eigentümers wurde entgegengehalten, dass der Eigentümer des Denkmals, der wirtschaftliche Gründe für die Zerstörung ins Treffen führt, die wirtschaftlichen Nachteile, die ihm durch die mit dem Schutz des Denkmals verbundenen Beschränkungen entstehen, konkret darzustellen und zu beweisen hat. Dazu bedürfe es nachvollziehbarer (allenfalls von Sachverständigen vorgenommener) Darlegungen und Berechnungen, die erkennen lassen, in welchem Umfang aufgrund des geschützten Denkmals eine Bauführung nur in eingeschränktem Umfang bzw. mit erhöhten Kosten verbunden wäre oder dass eine wirtschaftlich sinnvolle Bauführung wegen des geschützten Denkmals überhaupt nicht möglich sei. Konkretes Vorbringen, verbunden mit einem entsprechenden Nachweis, hat die Eigentümergesellschaft nicht erstattet, weshalb die Behörden gar nicht in die Lage versetzt wurden, derartige wirtschaftliche Nachteile in ihre Abwägung mit einzubeziehen. Dies schließt nicht aus, dass die Eigentümergesellschaft in einem neuen Antrag konkretes Vorbringen erstattet. Der vorliegende Antrag wurde zu Recht abgewiesen, sodass auch die an den Verwaltungsgerichtshof gerichtete Beschwerde erfolglos blieb.

Der Eigentümer der Brandruine der Sofiensäle, die Sofiensäle AG, wollte erneut eine Beschwerde beim Verwaltungsgerichtshof (VwGH) einreichen, um die Reste des Gebäudes abtragen zu können. Die Sofiensäle AG wollte nun Belege dafür vorbringen (wie im VwGH Urteil gefordert), dass ein Erhalt der denkmalgeschützten Ruine wirtschaftlich nicht zu vertreten sei. Wann man den neuerlichen juristischen Schritt setze, wollte die Sofiensäle AG nicht prognostizieren. Klar war nur, dass dessen Vorbereitung einige Zeit dauern würde, da man Gutachten einholen musste. Schließlich habe der VwGH genaue Vorgaben gemacht. Weiterhin offen war man darüber hinaus für ein gutes Angebot eines potenziellen Käufers. Konkrete Verhandlungen gab es damals aber nicht, auch wenn sich immer wieder Interessenten gemeldet hätten.

Die Immobilienfirma ARWAG erwarb 2006 das Grundstück um die Brandruine, und versprach eine denkmalgerechte Sanierung. Im Gespräch war, die Sofiensäle zu einem Hotel oder Wohnungen umzubauen. Im Juli 2008 wurde beschlossen, dass aus den Sofiensälen nun ein Hotel werden sollte, und die denkmalgeschützten Teile in den Entwurf integriert werden sollten. Im August 2009 wurden die Pläne für den Umbau zu einem Hotel wegen mangelndem Interesse aufgegeben. Der aktuelle Stand ist es eine Nutzung für Wohnungen und Büros sowie Geschäfte vorzunehmen. Im Frühjahr 2010 sollten die Bauarbeiten beginnen. (Vgl. <http://www.denkmalschutz.at>, zugegriffen am 29.10.2010, 25.10.2010, 12.10.2010)

## ZUKUNFT DER SOFIENSÄLE

### KULTUR UND WOHNEN AB 2013

- IFA Finanzgruppe erwirbt Areal von ARWAG
- Nutzungskonzept für Wohnungen, Kultur und Bildungseinrichtung
- Baubeginn im Frühjahr 2011

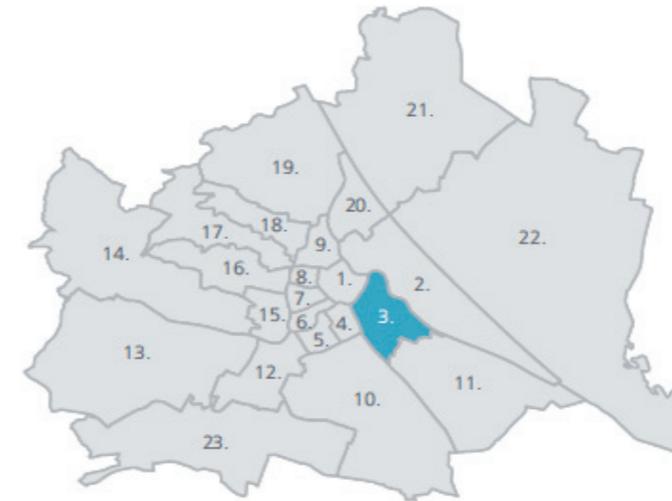
„Wir sind sehr stolz heute bekannt zu geben, dass die Zukunft der Sofiensäle gesichert ist. Bis 2013 werden hier 90 neue Wohnungen errichtet. Der denkmalgeschützte ehemalige „große Saal“ wird einer zeitgemäßen kulturellen Nutzung zugeführt und so weiter für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Begleitende gastronomische Infrastruktur wird dafür sorgen, dass dieses historische Areal als Ort der öffentlichen Begegnung wiederbelebt wird“, kommentiert Mag. Erwin Soravia, CEO der Soravia Group, den Erwerb des Grundstückes durch die IFA Finanzgruppe (Institut für Anlageberatung), einem Tochterunternehmen der Soravia Group. Die IFA erwirbt das Areal entlang der Marxergasse 17 im 3. Wiener Gemeindebezirk zur Gänze vom bisherigen Eigentümer ARWAG. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Die IFA und die ARWAG sind gemeinsam für die Projektentwicklung zuständig. „Die ARWAG ist bekannt für Ihre Kompetenz im Errichten von Wohnraum. Sie wird ab 2011 auf dem benachbarten Bauplatz 60 neue Wohnungen errichten“, kommentiert Kommerzialrat Stefan Hawla, Unternehmenssprecher der ARWAG, die jüngste Entwicklung. „Es entsteht so für alle Beteiligten eine Win-Win Situation, denn die ursprüngliche Idee ein Hotel zu errichten war – auch bedingt durch die allgemein geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen – nicht realisierbar“, so Hawla weiter. Kern des Nutzungskonzeptes ist die Integration der denkmalgeschützten Gebäudeteile, dazu zählen die nach dem Brand 2001 verbliebene Fassade, das Foyer sowie der „große Saal“, in die Projektplanung sowie das historische Gelände als öffentlich zugängliches Areal zu gestalten. „Betrachtet man die Geschichte der Sofiensäle, war dieses Areal immer für die Bürgerinnen und Bürger öffentlich zugänglich.“



Ursprünglich wurde ja der „große Saal des Sophienbads“ im Winter als Schwimmhalle, im Sommer unter dem Namen Sofiensaal als Tanz-, Konzert- und Versammlungssaal genutzt. Nun wird hier bis 2013 nicht nur neuer Wohnraum, sondern auch ein kulturelles Zentrum entstehen. Ateliers und Ausstellungen sowie zahlreiche weitere Kulturinitiativen sind für den Standort geplant“, erläutert Mag. Ferdinand Lechner, Vorstand der IFA Finanzgruppe, das geplante Nutzungskonzept. Dazu kommt auf rund 1.300 m<sup>2</sup> ein eigener Gastronomie-Bereich mit Restaurant und Kaffeehaus sowie Geschäftsflächen, die für zusätzliche Attraktivität sorgen werden. 90 Wohnungen, Tiefgarage und geplante Kooperation mit Bildungseinrichtung. Auf dem Großteil der insgesamt rund 11.700 m<sup>2</sup> umfassenden Nutzfläche werden bis 2013 rund 90 neue Wohnungen sowie eine Tiefgarage errichtet werden. Derzeit laufen auch Gespräche über eine mögliche Kooperation mit einer Bildungseinrichtung. „Die Idee ist, neben der Schaffung von Wohnraum und der kulturellen Nutzung, mit einem renommierten Partner auch einen gezielten Beitrag zur Aus- und Weiterbildung in Wien zu leisten“, so Lechner weiter. Der Baubeginn ist für das zweite Quartal 2011 fixiert, die Fertigstellung ist bis Ende 2013 geplant. Die Baukosten betragen rund 22 Millionen Euro. (Vgl. Presstext [http://www.vienna-tec.at/en/apa\\_show.html?ap=win.OTS0022-20100904](http://www.vienna-tec.at/en/apa_show.html?ap=win.OTS0022-20100904), zugegriffen am 29.10.2010)

## STANDORTANALYSE MARXERGASSE

Im dritten Wiener Bezirk gelegen, befindet sich das zu bebauende Grundstück in perfekter städtischer Lage. Die Lage des Bauplatzes erweist sich für ein Hotel als günstig, da er ideal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden ist. Die Nähe zum Flughafen, der leicht von hier mittels CAT erreichbar ist, die Nähe zum Messezentrum und zur Innenstadt ist beinahe ideal für ein Stadthotel. Zu einem befinden sich die S-Bahn sowie die U-Bahn Linien in unmittelbarer Nähe der Landstrasser Hauptstraße. Ebenso die Straßenbahnlinien 1 und O, sowie die Buslinie 4A. Die Marxergasse, Vordere Zollamtstraße und die die Weißgerberlände sind wichtige Straßenzüge innerhalb Wiens.



Im Vergleich zu den anderen innerstädtischen Bezirken ist die Hoteldichte im 3. Wiener Gemeindebezirk nicht in diesem Ausmaß gegeben. Einige der wichtigsten kulturellen Stätten Wiens befinden sich in unmittelbarer Nähe, beispielsweise das Hundertwasserhaus und das Kunsthaus. Auch aus touristischer und kultureller Sicht ist es nicht abwegig auf diesem Platz ein Hotel zu errichten.

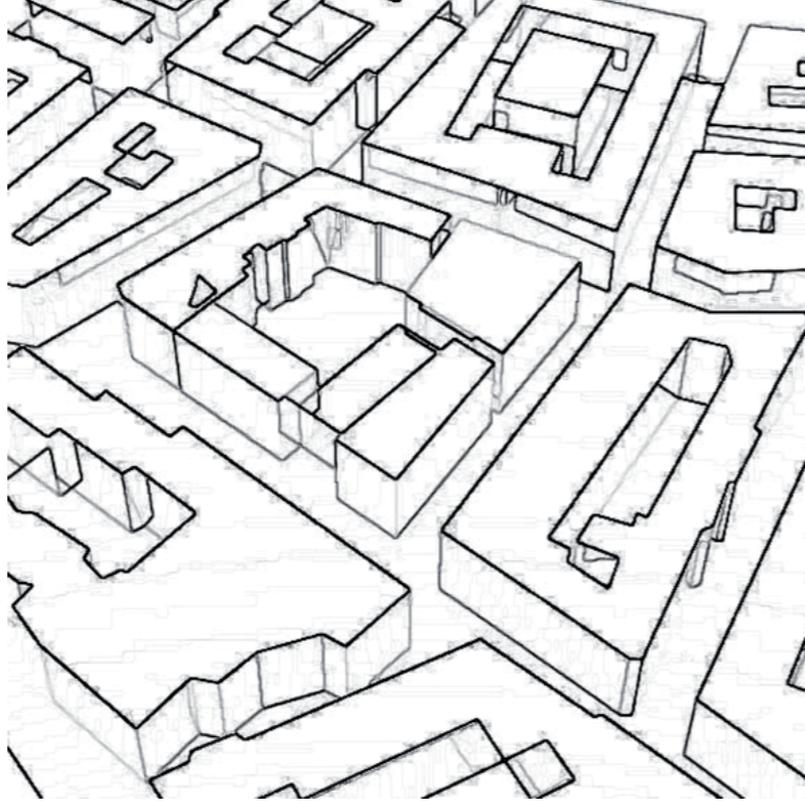
Der 3. Wiener Bezirk beeindruckt durch seine Vielschichtigkeit und seine historische Architektur inmitten zahlreicher Parkanlagen neben modernen Gebäuden, eingebettet zwischen Donaukanal und der Wien. Der Rochusmarkt gegenüber der Rochuskirche, direkt an der attraktiven Einkaufsstrasse Landstrasser Hauptstraße gelegen, lockt mit Delikatessen und frischen Lebensmitteln aus aller Welt.



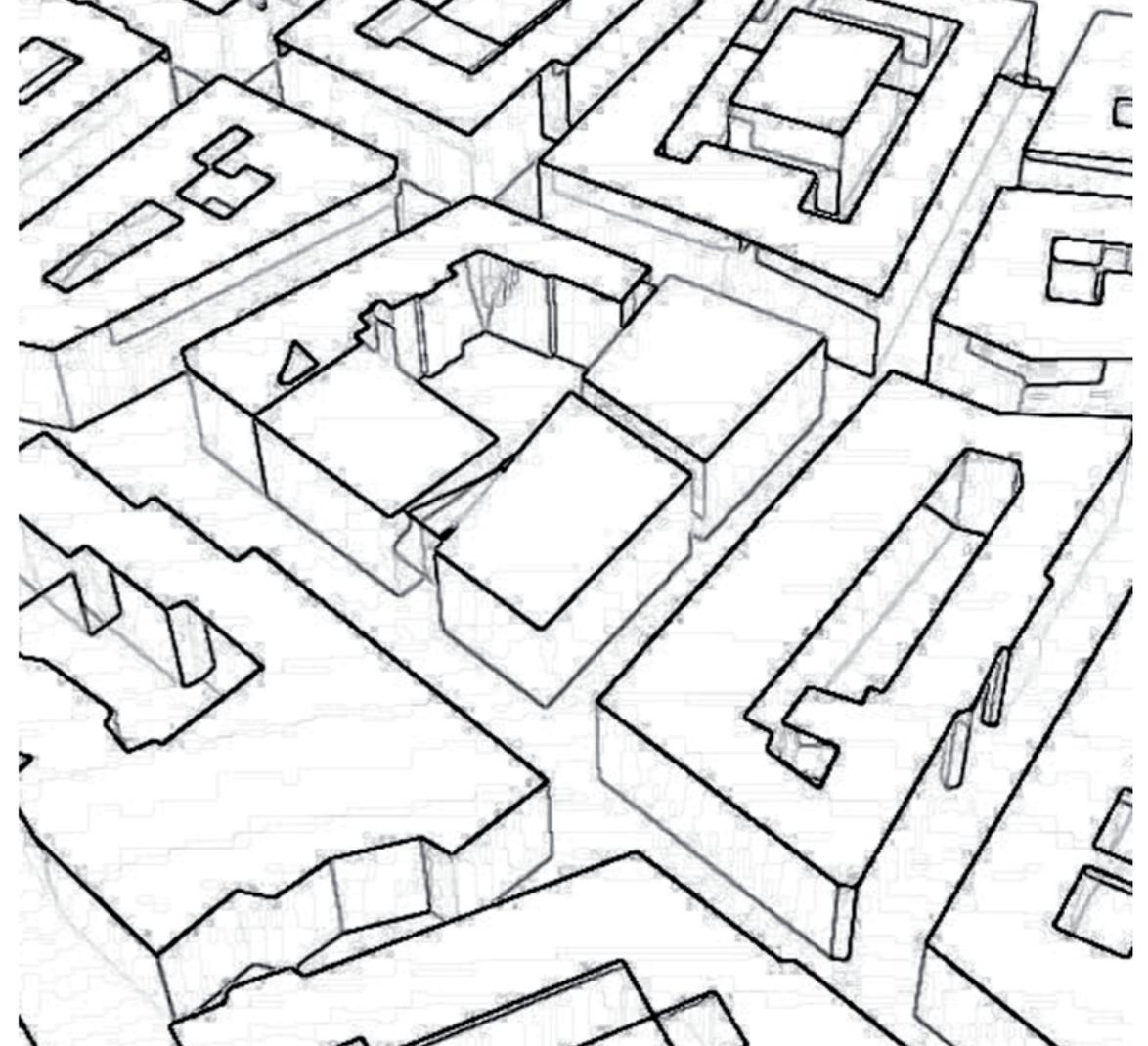
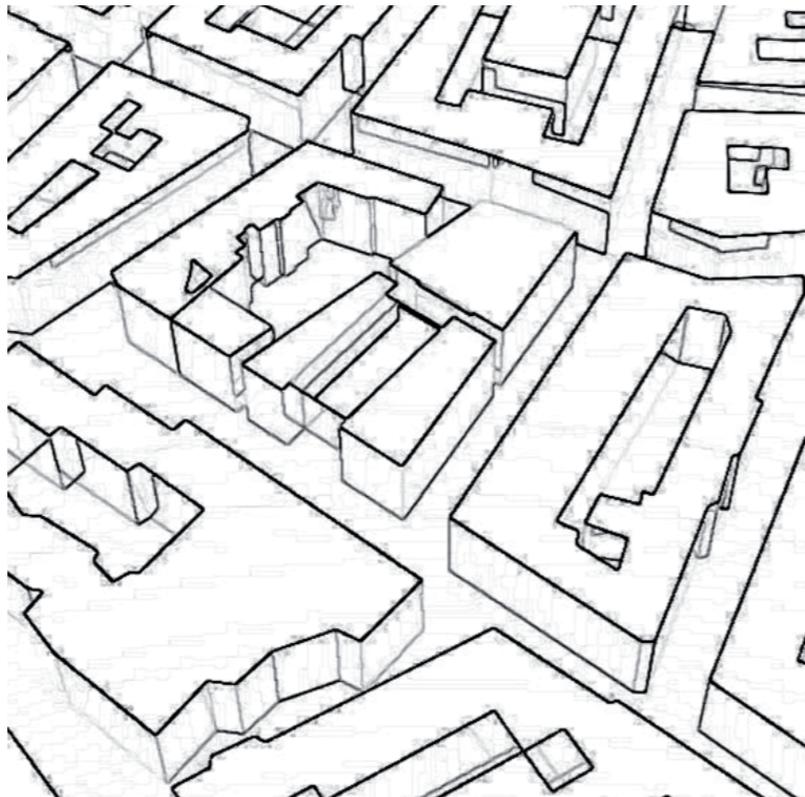
## STÄDTEBAULICHER ANSATZ

### FORMFINDUNG

Die Skizze rechts oben zeigt eine Blockrandbebauung wobei der „große Saal“ als offener, freistehender Innenhof in der Mitte des Gebäudes steht. In diesem Fall ist der Saal nicht direkt in das Hotel integriert. Er wird als Innenhof und als Durchgangsfläche definiert.



In der Skizze darunter ist ersichtlich, dass der Saal immer noch als Innenhof vom Gebäude umspielt wird. Er erfüllt keine direkte Funktion des Hotels, sondern steht als offener Raum in Mittelpunkt des neuen Gebäudes. In weiterer Folge wird versucht den Saal ins Hotel zu integrieren ohne ihm die öffentliche Funktion völlig zu entziehen.



In der dritten Skizze steht der Saal nicht mehr ganz frei. Er wird in das Gebäude integriert jedoch wird er nicht völlig vom Gebäude verdeckt und kann somit zum Teil als überdachter Innenhof funktionieren und zum Teil eine Funktion im Gebäude erfüllen. Demnach bleibt der Saal der Öffentlichkeit nicht vorenthalten und kann auch von Personen, die nicht direkt in Verbindung mit dem Hotel stehen als öffentlicher Durchgang von der Marxergasse zur Löwengasse benutzt werden.



Schließlich wird die vorhin genannte dritte Form weiterentwickelt. Es folgt nun die Integration der bestehenden Fassade der Sofiensäle. Wegen der Verbindung der zwei Bauteile zur Blattgasse hin entsteht eine bessere Grundrissituation für das Hotel. Um die Belichtung der Verkehrswege innerhalb des Gebäudes zu gewährleisten werden in den Bauteil zwei Lichthöfe eingeschnitten. Diese lockern das Gebäude auf, wodurch es sich ebenfalls besser in die Umgebung einfügt.

Der Durchgang zwischen Marxergasse und Kegelgasse bleibt bestehen. Der „große Saal“ funktioniert zum Teil als öffentlicher Durchgang zum Innenhof und weiters zur Kegelgasse. Der andere Teil des Saals beherbergt das Restaurant im Erdgeschoss des Gebäudes. Der zweite Teil des Gebäudes zur linken Seite der historischen Fassade funktioniert zum Teil eigenständig, ist aber jedoch mit dem anderen Bauteil durch „Brücken“ hinter der vorstehenden Fassade verbunden. Die Fassade des Hotels wird aus Glas ausgeführt und soll schlicht und unauffällig wirken, um die revitalisierte Fassade der Sofiensäle als Kunstwerk vorstehen zu lassen, wie in den Visualisierungen auf den folgenden Seiten erisichtlich wird.







## SO HO TEL

In Anbetracht des Denkmalschutzes soll das Hotel den bestehenden Saal so wie die Fassade der Sofiensäule in den Entwurf integrieren. Die Idee ist es den „großen Saal“ so in den Entwurf einzubinden, dass er nicht nur ausschließlich von den Gästen des Hotels genutzt wird, sondern auch der Öffentlichkeit nicht vorenthalten bleibt. So wird der „große Saal“ zum Teil eines der wichtigsten Einrichtungen des Hotels, nämlich das Restaurant, beherbergen, sowie auch als öffentlicher Durchgang, der zu einer allgemein zugänglichen Parkanlage im Innenhof führt, fungieren. Der Saal, der wieder so aufgebaut werden soll, wie er um die Jahrhundertwende aussah, teilt das Hotel in zwei Bauteile. Der von der Hauptfassade aus gesehen linke Bauteil funktioniert fast als eigenständiges Gebäude. Mit einem eigenen Stiegenhaus ist er auch im Notfall als eigener Brandabschnitt zu betrachten. Dieser Bauteil beherbergt eine Geschäftsfläche, den Veranstaltungsraum des Hotels sowie den Fitnessraum. Im obersten Stockwerk befinden sich dann einige Suiten des Hotels. Der andere Bauteil erstreckt sich über die gesamte Längsseite des Grundstücks entlang der Blattgasse.

Durch die Anordnung der verschiedenen Funktionen des Hotels kommt der Saal besonders zur Geltung, da er vom Restaurant und der Hotelbar sowie der Lobby umspielt wird. Wie in den Visualisierungen oben ersichtlich, kann der ehemalige „große Saal“ durch die schräge Teilung durch eine Glaswand optimal als Durchgang sowie als Restaurant genutzt werden. Die Glaswand hat eingebaute Schiebeläden, wodurch das Restaurant bei Bedarf in den Sommermonaten erweitert werden kann. In diesem Bauteil befinden sich weiters die Zimmer des Hotels, so wie Serviceräume und die Büros des Hotelbetreibers. Die bestehende Fassade der Sofiensäule wird auch künftig ein Teil der Hauptfassade bilden. Durch den Rückzug der restlichen Fassade des Hotels wird sie im Entwurf den Haupteingang sowie die Hauptaufmerksamkeit bestimmen. Durch den Vorsprung der Fassade entsteht ein Raum zwischen dem Hotel und dem Fassadenelement, der es erlaubt, die Verbindung zwischen den zwei Bauteilen zu schaffen. Die vertikale und horizontale Erschließung findet hinter der historischen Fassade mittels Aufzügen beziehungsweise Brücken statt.

RAUMPROGRAMM

UG	I	Parkgarage 65 Stellplätze	I	1.681 m2
		Lager	I	367 m2
		Technik	I	94 m2
		Waschküche	I	183 m2
		Wäschelager	I	114 m2
		Schleuse	I	28 m2
		Technik	I	57 m2
		Schleuse	I	30 m2
		Lager Geschäftslokal	I	361 m2
		Zwischenlager	I	55 m2
EG	I	Geschäftslokal	I	573 m2
		Sozialraum	I	16 m2
		Büro	I	15 m2
		Eingangshalle	I	193 m2
		2 Kundentoiletten	I	15 m2
		Mitarbeitertoilette	I	11 m2
		Müllraum	I	21 m2
		Windfang / Garderobe	I	67 m2
		Lobby	I	319 m2
		Restaurant	I	417 m2
		Backoffice	I	41 m2
		Büro	I	35 m2
		Büro	I	32 m2
		WC D	I	36 m2
		WC H	I	33 m2
		Frühstücksraum	I	324 m2
		Küche	I	195 m2
		Müllraum	I	111 m2
		Lager	I	208 m2
		Anlieferung	I	82 m2

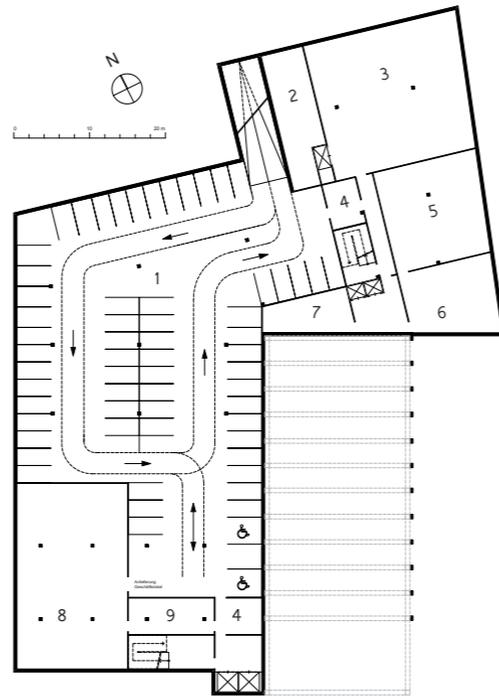
RAUMPROGRAMM

1. OG	I	Veranstaltungsraum	I	510 m2
		WC H	I	32 m2
		WC D	I	32 m2
		Abstellraum /Technik	I	61 m2
		Lobby / Pausenraum	I	193 m2
		Abstellraum	I	32 m2
		WC H	I	28 m2
		WC D	I	30 m2
		Hotelbar	I	514 m2
		13 Zimmer	I	45-62 m2
		Etagenservice	I	70 m2
		Foyer	I	30 m2
		Lagerraum	I	28 m2
2. OG	I	Fitnesscenter	I	510 m2
		WC H	I	33 m2
		WC D	I	32 m2
		Geräteraum	I	40 m2
		Garderobe H	I	42 m2
		Garderobe D	I	43 m2
		Fitnessbar	I	129 m2
		30 Zimmer	I	44-61 m2
		Etagenservice	I	70 m2
3. OG	I	30 Zimmer	I	44-61 m2
		6 Suiten	I	74 - 105 m2
		Etagenservice	I	69 m2
		Abstellraum	I	16 m2

## UNTERGESCHOSS

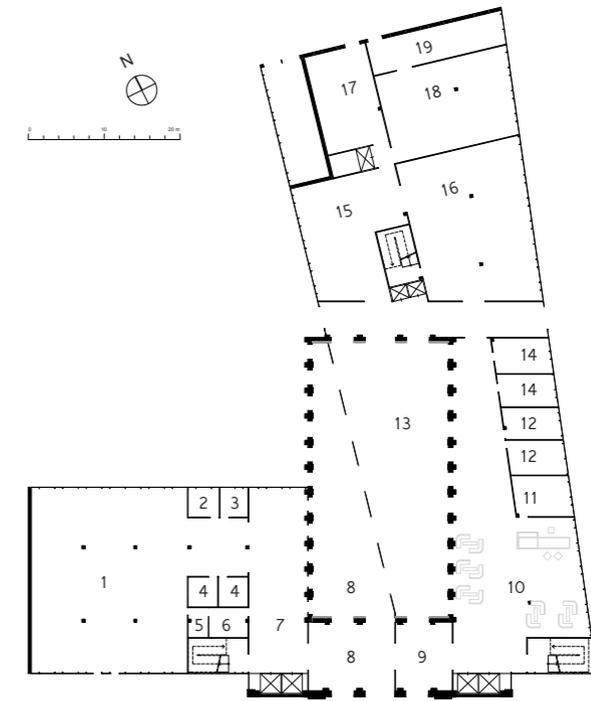
Die Zufahrt in das Untergeschoss befindet sich auf der Rückseite des Hotels, in der Löwengasse. Über die Rampe im Erdgeschoss erreicht man dann die Tiefgarage mit 65 Stellplätzen, die für die Hotelgäste beziehungsweise Besucher der Geschäftsfläche reserviert sind. Durch die Lift, die die Garage mit dem Erdgeschoss verbinden erreicht man als Kunde auf direktem Weg das Geschäftslokal. Auf dieser Ebene befinden sich ebenfalls die Technikräume, Lagerräume sowie Waschküche und Wäschelager des Hotels. Die Anlieferung für das Geschäftslokal erfolgt ebenfalls über diese Ebene.

- 1 Parkgarage
- 2 Technikraum
- 3 Lager
- 4 Schleuse
- 5 Waschküche
- 6 Wäschelager
- 7 Technikraum
- 8 Lager Geschäftslokal
- 9 Zwischenlager



UNTERGESCHOSS

- 1 Geschäftslokal
- 2 Sozialraum
- 3 Büro
- 4 Kundentoiletten
- 5 Mitarbeitertoilette
- 6 Müllraum
- 7 Eingangshalle
- 8 öffentlicher Durchgang
- 9 Windfang | Garderobe
- 10 Hotellobby
- 11 Backoffice
- 12 Büro
- 13 Restaurant
- 14 Toiletten
- 15 Küche
- 16 Frühstücksraum
- 17 Müllraum
- 18 Lager
- 19 Anlieferung



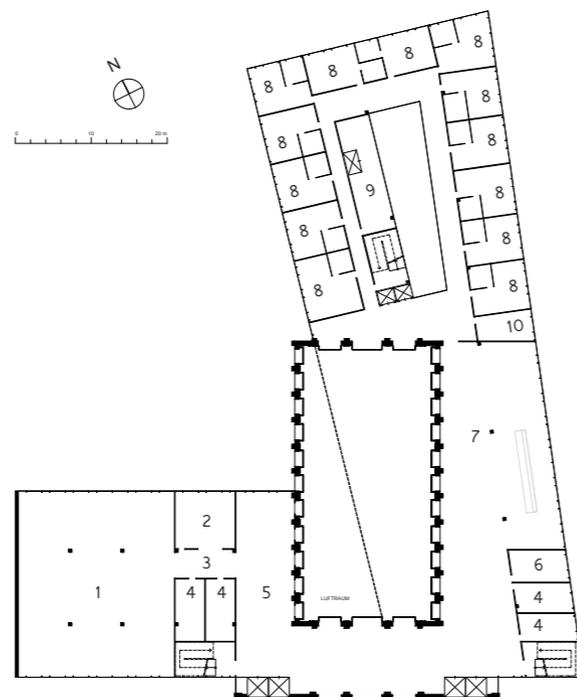
EBENE 00

Auf dieser Ebene befindet sich der Eingang in das Hotel so wie der öffentliche Durchgang, der durch den historischen Saal führt. Durch die Hauptfassade betritt man das Foyer, von dem aus man zur rechten Seite in die Lobby des Hotels gelangt. An die Lobby angeschlossen befindet sich das Restaurant, welches zum größten Teil den „großen Saal“ einnimmt, ersichtlich in der Visualisierung auf den folgenden Seiten. Dahinter befindet sich die Küche und der Frühstücksraum. Zur linken Hand des Haupteingangs ist eine Geschäftsfläche vorgesehen, die unabhängig vom Hotel betreten und bedient werden kann. Hinter der Hauptfassade im Lobbybereich sind die Aufgänge zu den oberen Stockwerken angesiedelt.

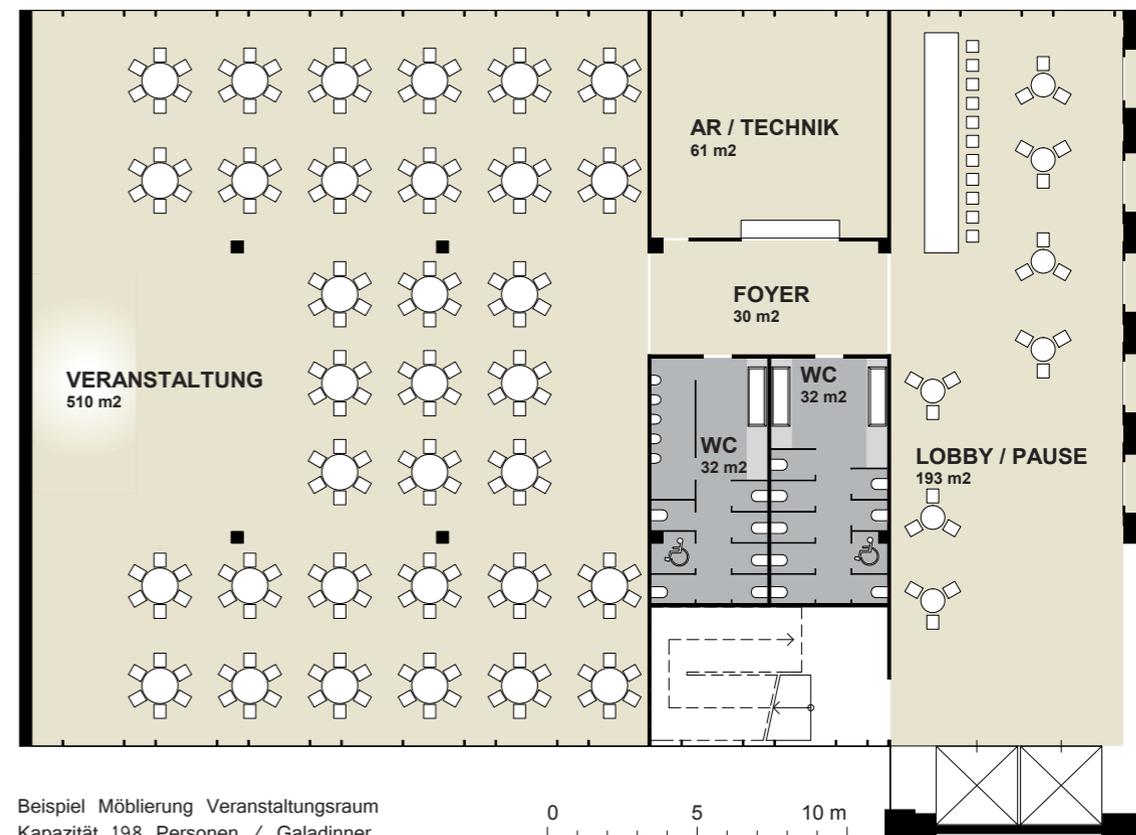


## EBENE 01

Auf der ersten Ebene befindet sich auf der einen Seite die Hotelbar und auf der anderen ein Veranstaltungsraum. Beide Räume haben eine besondere Beziehung zum „großen Saal“. Von der Bar aus kann man über die Balkone des Saals das Restaurant überblicken. Der Pausenraum des Veranstaltungsraums ermöglicht den Besuchern ebenfalls einen Blick auf den darunterliegenden „großen Saal“. Weiters sind schon auf dieser Ebene 13 Hotelzimmer mit einer Größe von 45 m<sup>2</sup> bis 62 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Kopfseite des Saals bildet eine Brücke, die die beiden Bauteile miteinander verbindet. Mit einem Durchblick auf jeder Ebene zum Saal beziehungsweise zur Straße ist dieser Bereich



- 1 Veranstaltungsraum
- 2 Abstellraum | Technik
- 3 Foyer
- 4 Toiletten
- 5 Lobby | Pausenraum
- 6 Abstellraum
- 7 Hotelbar
- 8 Hotelzimmer
- 9 Etagenservice
- 10 Lagerraum

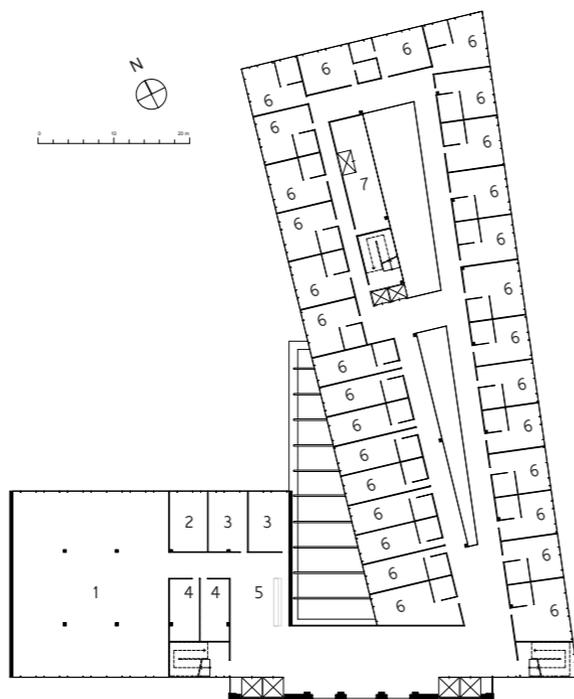


Beispiel Möblierung Veranstaltungsraum  
Kapazität 198 Personen / Galadinner

eine interaktive Zone die die vertikale sowie horizontale Erschließung beherbergt. Im Bauteil zur Blattgasse ist im hinteren Teil des Gebäudes ein großzügiger Luftraum angesiedelt, der auch bei dieser Bautiefe eine gute Belichtung der Verkehrsfläche gewährleistet. Dieser zieht sich von der ersten Ebene bis zum obersten Stockwerk durch. Wie auch auf den beiden darüberliegenden Geschossen ist der Raum hinter der Stiege und den Liften für das Etagenservice vorgesehen. Die direkte Verbindung zum Kellergeschoss, wo sich das Wäschelager und der Waschraum des Hotels befinden, ermöglicht ein effizientes Service auf jeder Ebene des Hotels.

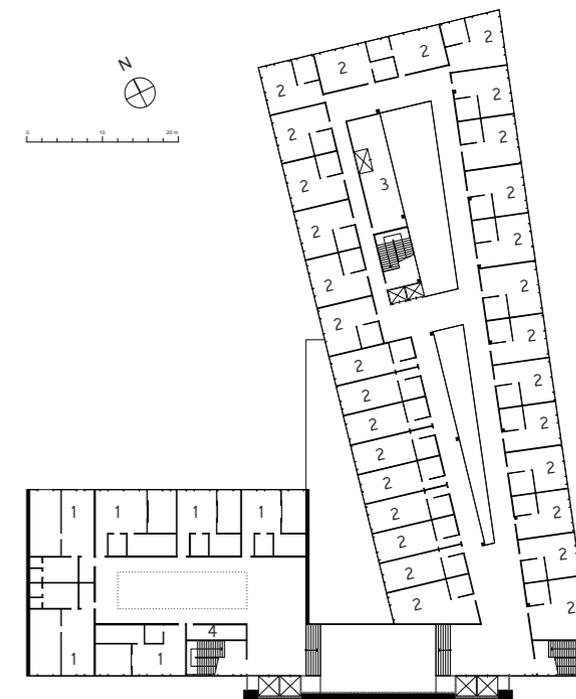
Die zweite Ebene des Hotels ist nun für die Zimmer im Bauteil zur Blattgasse reserviert. Insgesamt werden 30 Zimmer mit einer Größe von 44 m<sup>2</sup> bis 61 m<sup>2</sup> durch einen zentralen Gang erschlossen. Im anderen Bauteil befindet sich auf dieser Ebene ein Fitnessraum, der auch unabhängig vom Hotel betrieben werden kann und nicht nur ausschließlich für Hotelgäste zugänglich ist. Die Nebenräume, wie die Garderoben und die Toiletten befinden sich unmittelbar in der Nähe der Fitnessbar, die durch ein Foyer erschlossen wird. Von dieser Ebene aus sieht man auf das Glasdach des „großen Saals“ hinter der die beiden Bauteile trennt.

- 1 Fitnessraum
- 2 Geräteraum
- 3 Garderoben
- 4 Toiletten
- 5 Fitnessbar
- 6 Hotelzimmer
- 7 Etagenservice



Auf der obersten Ebene des Hotels befinden sich die 6 Suiten sowie 30 weitere Hotelzimmer. Wie schon zuvor werden diese durch einen zentralen Gang erschlossen, der auf dieser Ebene ebenfalls durch zwei Lichthöfe aufgelockert wird, um eine bessere Belichtung des Erschließungsgangs zu gewährleisten. Die Zimmer weisen eine Größe von 44 m<sup>2</sup> bis 61 m<sup>2</sup> auf, die Fläche der Suiten bewegt sich zwischen 75 m<sup>2</sup> und 105 m<sup>2</sup>. Auf der Verbindungsbrücke zum jeweils anderen Bauteil ist eine Erhöhung eingebaut um das Bild der Fassade nicht zu stören, welches in dieser Höhe noch Fenster zur Straße hin aufweist.

- 1 Suite
- 2 Hotelzimmer
- 3 Etagenservice
- 4 Abstellraum



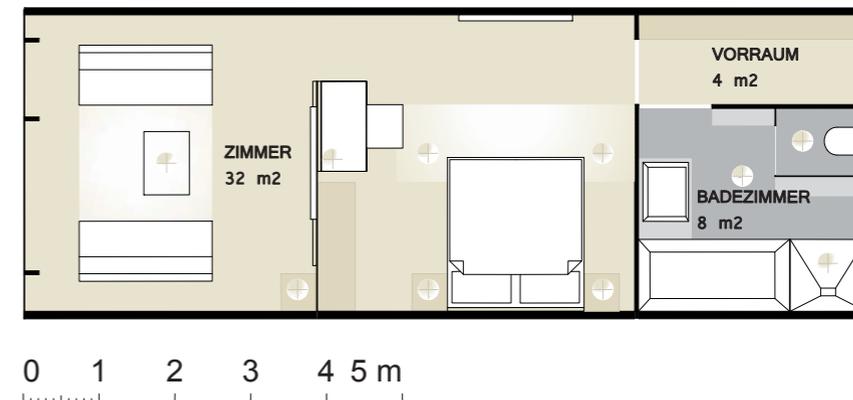
## ZIMMERKATEGORIEN

### HOTELZIMMER

Im Hotel befinden sich die Zimmer vom ersten Stockwerk an aufwärts. Mit einer durchschnittlichen Fläche von 47 m<sup>2</sup> sind die Zimmer wegen ihrer großzügigen Verglasung sehr hell. Die Möblierung erlaubt innerhalb der Zimmer große Bewegungsfreiheit. Das Raumangebot der Zimmer beinhaltet einen Vorraum mit ausreichend Stauraum sowie ein großzügiges Badezimmer, welches sowohl mit einer Badewanne als auch einer Dusche ausgestattet ist. In den Zimmer sollen vorwiegend helle Materialien verwendet werden, die die Räume elegant aber zugleich gemütlich wirken lassen. Die Wände werden durch Wandtapeten aufgelockert und verleihen den Zimmern



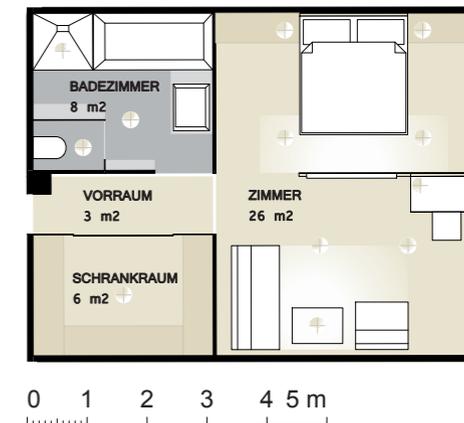
individuellen Charakter. Im Hotel gibt es zwei verschiedene Kategorien von Zimmern, wie aus den Grundrissen auf der gegenüberliegenden Seite ersichtlich ist. Im ersten Fall handelt es sich um längs ausgerichtete Zimmer, die durch eine transluzente Wand in zwei Bereiche gegliedert sind. Man betritt das Zimmer über den Schlafbereich, der optisch vom Wohnbereich getrennt ist. Der Wohnbereich ist zum Innenhof hin ausgerichtet, der Schlafbereich ist wegen der transluzenten Wand trotzdem ausreichend belichtet und besitzt dazu Sichtschutz von außen.



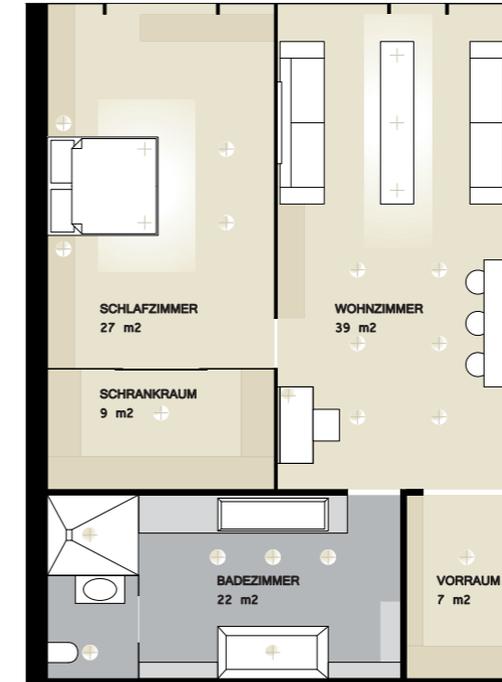
Beispiel Schlafbereich Hotelzimmer ◀

Grundriss länglich angeordnetes Zimmer Ausrichtung Innenhof ▲

Der Großteil der Hotelzimmer ist so angeordnet, dass sowohl der Schlafraum als auch der Wohnbereich eine großzügige Fensterfläche aufweisen. Diese sind aber auch in diesem Fall durch eine Zwischenwand teilweise abgetrennt um ein komfortables Wohngefühl herzustellen. Die Badezimmer sind überall gleich angeordnet und bieten ausreichend Platz und Komfort. Der Vorraum grenzt an einen geräumigen Schrankraum.



Grundriss Hotelzimmer ausgerichtet zur Blattgasse ▲



0 1 2 3 4 5 m

Grundriss Suite

SUITE

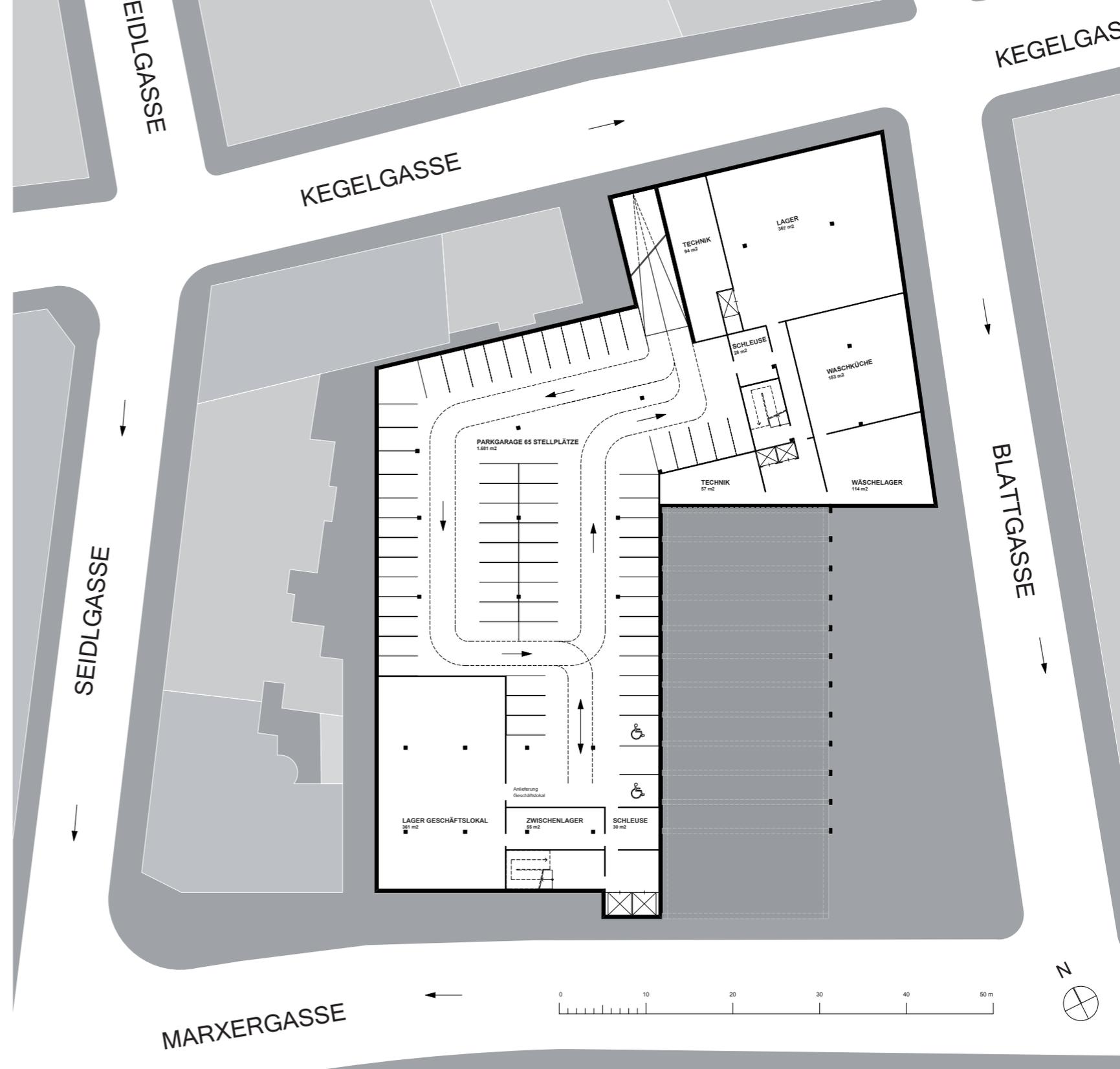


Auf dem dritten Stockwerk des Hotels befinden sich die 6 Suiten des Hotels. Bei einer Größe von 74 m<sup>2</sup> bis 105 m<sup>2</sup> verfügen sie über jeweils ein Schlaf- so wie Wohnzimmer, einen eigenen Schrankraum und ein großzügiges Badezimmer. Der Grundriss zeigt die Suite mit 105 m<sup>2</sup>. Durch den Vorraum mit Garderobe betritt man das Wohnzimmer, welches Platz für eine Sitzlandschaft so wie eine Bar und einen Arbeitsplatz bietet. Daran anschließend folgt ein Schlafzimmer mit eigenem Schrankraum. Das Badezimmer mit 22 m<sup>2</sup> ist mit Badewanne, Dampfdusche und eigens abgetrennter Toilette ausgestattet.

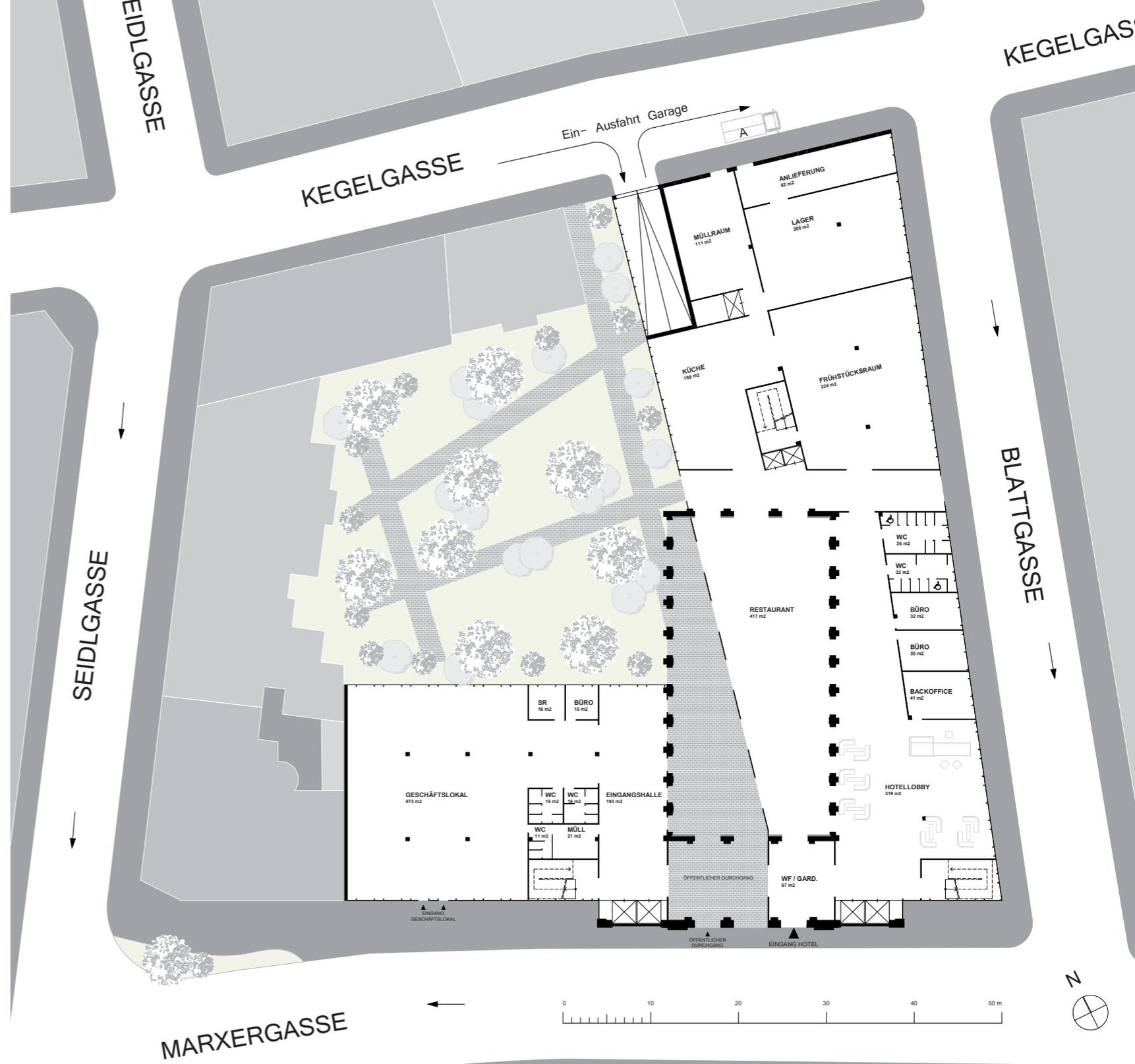
# LAGEPLAN



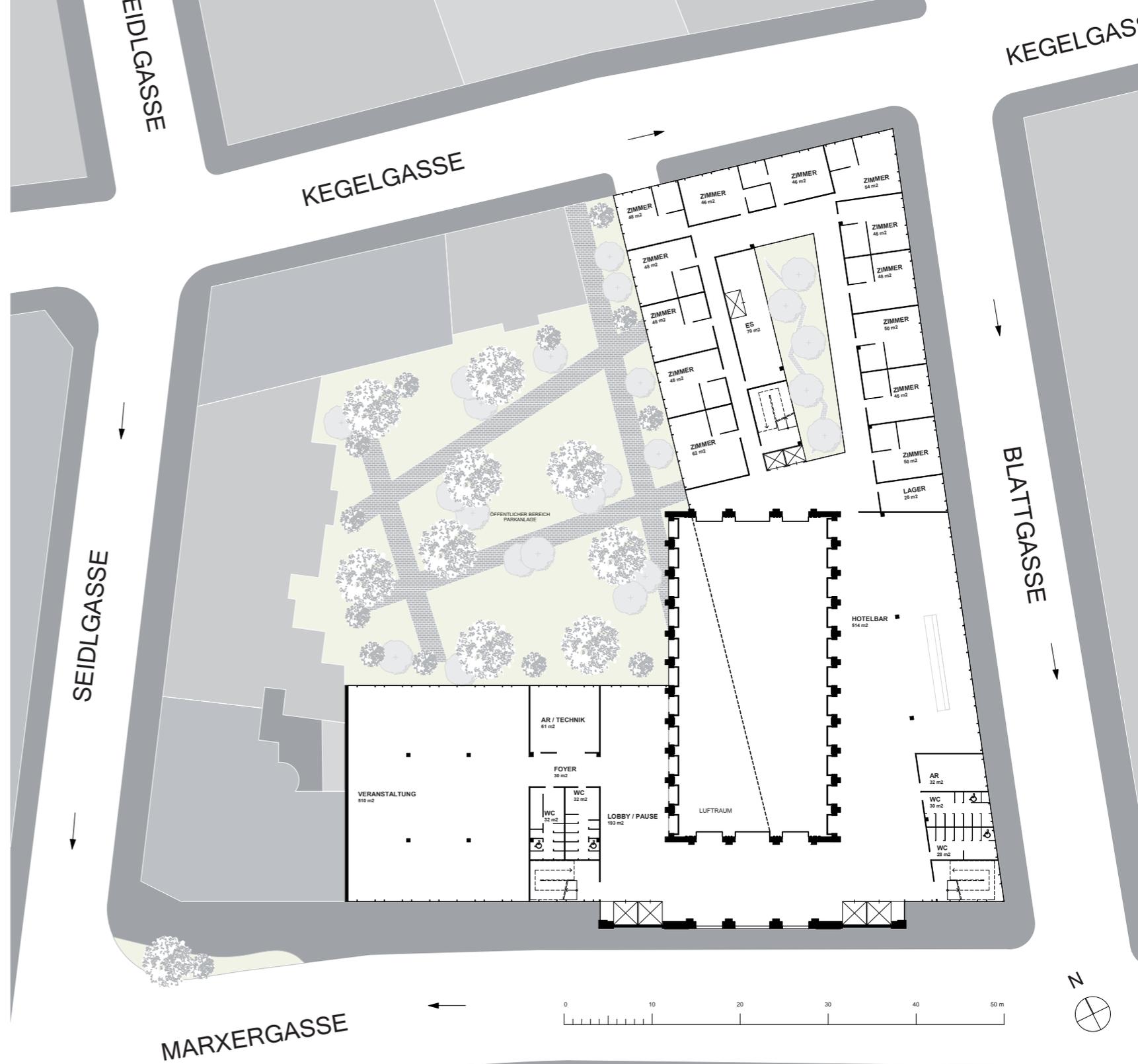
# BEBE



# EBENE 00



# BREITEN EIN



# BELEOS





# SCHNITTE







## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

- A S. 4 Sofiensäule um 1900 [http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/6/6a/Viena\\_sofiensaele1900.jpg](http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/6/6a/Viena_sofiensaele1900.jpg), zugegriffen am 03.11.2010  
Sofiensäule 2001 [www.denkmalschutz.at/.../ausseen-1g.jpg](http://www.denkmalschutz.at/.../ausseen-1g.jpg), zugegriffen am 20.10.2010  
Visualisierung Entwurf Sofiensäule, Fassade Blick von der Marxergasse, Beata Batusic
- A S. 6 Tuchschererei Franz Morawetz nach 1880, Römer, Christoph; Die Sofiensäule eine Wiener Institution, Sutton Verlag, 2004, ISBN 3-89702-740-2, Seite 15
- A S. 7 Konstruktionsplan des Daches <http://www.rettet-die-sofiensaele.at/dac.jpg>, zugegriffen am 03.11.2010
- A S. 8 „Der Sofien-Bad-und Schwimm-Saal in Wien, auf der Landstrasse“, Lithografie um 1850 von F. Kaliwoda, Römer, Christoph; Die Sofiensäule eine Wiener Institution, Sutton Verlag, 2004, ISBN 3-89702-740-2, Seite 28
- A S. 9 Ballsaal nach 1847, Römer, Christoph; Die Sofiensäule eine Wiener Institution, Sutton Verlag, 2004, ISBN 3-89702-740-2, Seite 33
- A S. 11 Entwurf der Fassade 1898, Römer, Christoph; Die Sofiensäule eine Wiener Institution, Sutton Verlag, 2004, ISBN 3-89702-740-2, Seite 44  
Fassade der Sofiensäule 2001 auf [http://www.rettet-die-sofiensaele.at/sof\\_v.jpg](http://www.rettet-die-sofiensaele.at/sof_v.jpg), zugegriffen am 30.10.2010
- A S. 12 Szene aus einer Ballveranstaltung, Römer, Christoph; Die Sofiensäule eine Wiener Institution, Sutton Verlag, 2004, ISBN 3-89702-740-2, Seite 95
- A S. 13 Entwurf Kongreßhotel Sofiensäule, <http://www.podsedensek.at/projekte/013/site.htm>, zugegriffen am 22.11.2010
- A S. 14 Brand in den Sofiensäulen auf [http://www.rettet-die-sofiensaele.at/b\\_3.jpg](http://www.rettet-die-sofiensaele.at/b_3.jpg), zugegriffen am 30.10.2010  
Brand in den Sofiensäulen auf [http://www.firefighter.at/fire/material/einsaetze/sofiens/Bilder/01\\_081\\_26\\_tif\\_jpg.jpg](http://www.firefighter.at/fire/material/einsaetze/sofiens/Bilder/01_081_26_tif_jpg.jpg), zugegriffen am 30.10.2010  
Brand in den Sofiensäulen auf [http://www.firefighter.at/fire/material/einsaetze/sofiens/Bilder/A000016\\_jpg.jpg](http://www.firefighter.at/fire/material/einsaetze/sofiens/Bilder/A000016_jpg.jpg), zugegriffen am 30.10.2010
- A S. 15 Brandruine Sofiensäule auf <http://www.wienweb.at/pictures/pict51/big/wg51966.jpg>, zugegriffen am 30.10.2010  
Brandruine Sofiensäule auf <http://images.derstandard.at/2010/09/05/1283000679168.jpg>, zugegriffen am 30.10.2010
- A S. 18 Podreka städtebauliche Expertisen auf [http://www.iemar.tuwien.ac.at/sofie/podreka/podreka\\_f2.html](http://www.iemar.tuwien.ac.at/sofie/podreka/podreka_f2.html), zugegriffen am 30.10.2010
- A S. 19 Prix städtebauliche Expertisen auf [http://www.iemar.tuwien.ac.at/sofie/prix/prix\\_f2.html](http://www.iemar.tuwien.ac.at/sofie/prix/prix_f2.html), zugegriffen am 30.10.2010
- A S. 20 Kowalski, Szyszkowitz städtebauliche Expertisen auf [http://www.iemar.tuwien.ac.at/sofie/szyszk-kowal/szyszk-kowal\\_f2.html](http://www.iemar.tuwien.ac.at/sofie/szyszk-kowal/szyszk-kowal_f2.html), zugegriffen am 30.10.2010
- A S. 21 Wehdorn städtebauliche Expertisen auf [http://www.iemar.tuwien.ac.at/sofie/wehdorn/wehdorn\\_f2.html](http://www.iemar.tuwien.ac.at/sofie/wehdorn/wehdorn_f2.html), zugegriffen am 30.10.2010
- A S. 22 Zeninger auf [http://www.iemar.tuwien.ac.at/sofie/zeininger/zeininger\\_f2.html](http://www.iemar.tuwien.ac.at/sofie/zeininger/zeininger_f2.html), zugegriffen am 30.10.2010
- A S. 29 Kultur und Wohnen ab 2013 [http://investor.co.at/fileadmin/customs/pdf/BHM/Folder\\_Sophiensaele.pdf](http://investor.co.at/fileadmin/customs/pdf/BHM/Folder_Sophiensaele.pdf), zugegriffen am 03.11.2010
- A S. 30 Stadtplan dritter Wiener Gemeindebezirk [http://investor.co.at/fileadmin/customs/pdf/BHM/Folder\\_Sophiensaele.pdf](http://investor.co.at/fileadmin/customs/pdf/BHM/Folder_Sophiensaele.pdf), zugegriffen am 03.11.2010
- A S. 31 Rochusmarkt <http://www.wien.gv.at/wirtschaft/marktamt/maerkte/images/rochusmarkt-gr.jpg>, zugegriffen am 03.11.2010  
Wienkarte [http://investor.co.at/fileadmin/customs/pdf/BHM/Folder\\_Sophiensaele.pdf](http://investor.co.at/fileadmin/customs/pdf/BHM/Folder_Sophiensaele.pdf), zugegriffen am 03.11.2010  
Stadtspark <http://media-cdn.tripadvisor.com/media/photo-s/00/18/09/a3/stadtpark.jpg>, zugegriffen am 03.11.2010
- A S. 32,33 Skizzen zur Formfindung, Beata Batusic
- A S. 34 Visualisierung Entwurf Sofiensäule, Dachdraufsicht und Umgebung, Beata Batusic
- A S. 36,37 Visualisierung Entwurf Sofiensäule, Fassade Blick von der Marxergasse, Beata Batusic
- A S. 38,39 Visualisierung Entwurf Sofiensäule, Fassade Blick von der Marxergasse, Beata Batusic
- A S. 40 Visualisierung Entwurf Sofiensäule, großer Saal Blick Richtung Restaurant, Beata Batusic
- A S. 41 Visualisierung Entwurf Sofiensäule, großer Saal Blick Richtung Garten, Beata Batusic
- A S. 46,47 Visualisierung Entwurf Sofiensäule, großer Saal Blick Richtung Restaurant, Beata Batusic
- A S. 52 Visualisierung Entwurf Sofiensäule, Hotelzimmer, Beata Batusic
- A S. 54 Visualisierung Entwurf Sofiensäule, Suite, Beata Batusic
- A S. 70 Visualisierung Entwurf Sofiensäule, großer Saal Blick Richtung Garten, Beata Batusic

## LITERATURQUELLEN

Römer, Christoph; Die Sofiensäle eine Wiener Institution, Sutton Verlag, 2004, ISBN 3-89702-740-2

Keck, Herbert; Stadthotels, Downtown Hotel, Institut für Architektur und Entwerfen, Abteilung e253.2 Wohnbau und Entwerfen, 2007

<http://www.denkmalschutz.at>, zugegriffen am 29.10.2010, 25.10.2010, 12.10.2010

[http://www.iemar.tuwien.ac.at/sofie/lage\\_f.html](http://www.iemar.tuwien.ac.at/sofie/lage_f.html), zugegriffen am 25.10.2010

[http://www.gewinnmesse.at/apa\\_show.html?ap=wge.OTS0022-20100904](http://www.gewinnmesse.at/apa_show.html?ap=wge.OTS0022-20100904), zugegriffen am 25.10.2010

<http://derstandard.at/1282978957757/Neue-Plaene-Soravia-will-Sofiensaelen-neues-Leben-einhauchen>, zugegriffen am 25.10.2010

[http://www.auritas.at/content/finanzberater\\_wien/vermoegensberatung\\_wien/finanzberater\\_wien.html](http://www.auritas.at/content/finanzberater_wien/vermoegensberatung_wien/finanzberater_wien.html), zugegriffen am 20.10.2010

<http://www.wirtschaftsblatt.at/home/schwerpunkt/immobilien/soravia-schnappt-sich-sofiensaele-436728/index.do>, zugegriffen am 20.10.2010

<http://www.rettet-die-sofiensaele.at/>, zugegriffen am 29.10.2010, 20.10.2010, 18.10.2010

<http://www.iemar.tuwien.ac.at/sofie/rueckbl.html>, zugegriffen am 30.10.2010

<http://www.news.at/articles/0233/10/39943/vor-jahr-sofiensaele-flammen>, zugegriffen am 30.10.2010

<http://oesterreich.orf.at/wien/stories/50462/>, zugegriffen am 30.10.2010

[http://www.vienna-tec.at/en/apa\\_show.html?ap=win.OTS0022-20100904](http://www.vienna-tec.at/en/apa_show.html?ap=win.OTS0022-20100904), zugegriffen am 29.10.2010

[http://www.soravia.at/index.php?id=64&no\\_cache=1](http://www.soravia.at/index.php?id=64&no_cache=1), zugegriffen am 30.10.2010