

# SYMBIOSE VON HISTORISCHEM BESTAND UND ZEITGEMÄSSEM UMBAU



DDr. Michael Tojner, WertInvest

Der Standort, an dem heute das Hotel Kummer zu finden ist, war im Laufe seiner Geschichte unterschiedlichsten Transformationsprozessen unterworfen. Ab 1663 siedelten sich inmitten der Weinberge hier die ersten Gastwirtschaften entlang der Hauptverkehrsader, die sich zur heutigen Mariahilfer Straße entwickelte, an. Im Laufe der fortschreitenden Ausdehnung Wiens durchlebten der Bauplatz sowie sein städteräumlicher Kontext laufend Veränderungen. Der heutige Bestand wurde im Zuge des Baubooms vor der Wiener Weltausstellung 1870 von den Architekten Carl Schumann und Ludwig Tischler geplant. Mit diesem Neubau öffnete das Hotel Kummer, dessen Erdgeschoßzone bereits damals durch Geschäfts- und Gastronomieflächen bespielt wurde. Seither entwickelte sich die Mariahilfer Straße nicht nur zur längsten, sondern durch die Verkehrsberuhigung zu einer der attraktivsten Einkaufsstraßen Wiens. Die neuralgische Schnittstelle zwischen der neuen Fußgängerzone, der Neubaugasse, Amerlingstraße und Schadekgasse bildet den räumlichen Kontext des Gründerzeitbaus an der Grenze zwischen dem 6. und 7. Wiener Gemeindebezirk.

Veränderungen prägten aber nicht nur den städtebaulichen Kontext des Gebäudes, sondern auch die Reisegewohnheiten und Bedürfnisse heutiger Städtetouristen und Stadtbewohner. Die lokalen Designshops der Neubaugasse und die Kunstinstitutionen des MuseumsQuartiers machen das Grätzl zum Anziehungspunkt für junge kulturräffine Stadttouristen. Das künftige Hotel Kummer soll daher eine perfekte Homebase für Stadtentdecker, die Wien zu Fuß oder per Rad erkunden wollen, bieten.

Um den künftigen Anforderungen gerecht zu werden, gilt es jedoch, die Hotelinfrastruktur zu erneuern und dem Ort eine zeitgemäße architektonische Identität unter sensibler Berücksichtigung des historischen Bestands zu verleihen. 2013 lobte die WertInvest daher einen geladenen Wettbewerb für die Adaption bestehender Nutzflächen sowie den Ausbau des Dachgeschoßes des Objekts Mariahilfer Straße 71a aus. Unter den Teilnehmern des Wettbewerbs konnte der Entwurf des Architekturbüros Arkan Zeytinoglu Architects aufgrund seines behutsamen Umgangs mit dem klassizistischen Bestand, des auf die Gliederung der Fassade referenzierenden

Dachausbaus und der daraus resultierenden Komplettierung der bestehenden Dachlandschaft des Baublocks überzeugen. Die Kuppel als neuer Blickfang des Gebäudes wird einer Bar mit großzügiger Terrasse Raum bieten. Dieses Lokal soll nicht nur die Gäste des Hotels ansprechen, sondern ebenfalls zum lokalen Treffpunkt für Genießer sowie Businesskunden werden. Es lädt zum Sonntagsbrunch oder Geschäftsessen an zentraler Lage mit bestechendem Panorama ein.

Mit der Neugestaltung der Mariahilfer Straße geht die Verlagerung der Bushaltestelle vom Bundesländerplatz in die Schadekgasse einher. Der U-Bahnzugang an der Gebäudeecke wird an die untere Liegenschaftsgrenze verlegt, um diese neue räumliche Situation optimal nutzen zu können. Die Adaption bietet durch eine verkürzte und attraktive Wegführung hin zur Busstation in der Schadekgasse viele Vorteile, ein Lift wird überdies einen barrierefreien Zugang ermöglichen. Zum Bundesländerplatz hin eröffnet sich dadurch die Möglichkeit den ursprünglichen Charakter des Hauses mit einer aktiven Bespielung des Platzes hin zum Generali-Center wiederherzustellen. Im Sommer soll hier ein Schanigarten Flaneure auf der Mariahilfer Straße zum Verweilen einladen.

Die Zusammenlegung der bestehenden Retailflächen und deren Erweiterung im Untergeschoß sollen weiters zur Belebung des U-Bahnzugangs, der aktuell als unattraktive Transitzone wahrgenommen wird, beitragen. Ebenso soll die Identität des Ortes durch eine künstlerische Intervention im öffentlichen Raum ergänzt werden.

Stilistisch wird das Interieur zwischen zeitlosen Gestaltungselementen der Wiener Jahrhundertwende und zeitgenössischem Design changieren, auch in diesem Aspekt also lokalen Charakter mit der einem Hotel entsprechenden Weltläufigkeit verbinden. Der Umbau zielt auf eine Symbiose der historischen Fassade mit Adaptionen für eine moderne Nutzung im Kern und einem zeitgemäßen Erscheinungsbild ab. Dem Erhalt des gründerzeitlichen Baubestandes wird dabei in besonderem Ausmaß Rechnung getragen.

## WERTINVEST

# Umbau Hotel Kummer,

## **AUSLOBER**

WertInvest Beteiligungsverwaltungs GmbH, 1060 Wien

## **WETTBEWERBSBÜRO**

WertInvest Beteiligungsverwaltungs GmbH

## **GEGENSTAND DES WETTBEWERBS**

Bauliche Adaption der bestehenden Kernflächen sowie der Ausbau des Dachgeschoßes des Gründerzeithauses an der Mariahilfer Straße 71a.

Anforderungen: Netto-Gesamtfläche Hotel ca. 4.000 m<sup>2</sup>, Indoor Bar mit ca. 300 m<sup>2</sup> inkl. Sanitärräume und Garderobe, Retail gesamt rd. 2.000 m<sup>2</sup>, TGA und Nebenflächen inkludiert; Summe: rd. 6300 m<sup>2</sup>.

## **ART DES WETTBEWERBS**

Zweistufiger geschlossener, nicht anonymer Architekturwettbewerb. Für die erste Stufe wurden vier Architekturbüros geladen: BWM Architekten und Partner, querkraft architekten, SHIBUKAWA EDER Architects, Zeytinoglu ZT.

## **BEURTEILUNGSKRITERIEN**

Architektonische Gestaltung; Interne Erschließung (Stiegenhaus, Lift); Effizienz der Grundrisskonzeption.

## **BETEILIGUNG**

1. Stufe: 4 Projekte
2. Stufe: 2 Projekte

## **PREISGERICHTSSITZUNG**

1. Stufe: 27. November 2013
2. Stufe: Juli 2014

## **AUFWANDSENTSCHÄDIGUNG**

Jeder Teilnehmer der ersten Stufe erhält ein pauschales Bearbeitungshonorar von 6.000 €; jeder Teilnehmer der zweiten Stufe erhält 10.000 €.

# Mariahilfer Straße 71a, Wien 6

Foto: Gerstner Imperial Hospitality Group



## Aufgabenstellung:

Der markante klassizistische Bau mit seiner eindrucksvollen Fassade zieht am Schnittpunkt von Mariahilfer Straße, Neubaugasse, Amerlingstraße und Schadek-gasse die Grenze zwischen sechstem und siebtem Wiener Gemeindebezirk und befindet sich damit an einem wesentlichen Kreuzungspunkt der Stadt. Auch in Zukunft wird das Gebäude das Hotel Kummer beherbergen, bauliche Erweiterungen, darunter eine neue Erschließung durch Aufzüge und Stiegenhaus sowie gestalterische Adaptionen sollen den Anforderungen eines zeitgemäßen Hotelbetriebs gerecht werden. Durch die Schaffung zusätzlicher Retailflächen in den unteren Geschoßen und einer Roof Top-Bar mit attraktiver Dachlandschaft soll das Gebäude nicht nur Hotelgäste sondern auch Bewohner der umliegenden Wohnbezirke anziehen. Der Dachausbau soll einen gastronomischen Betrieb, Veranstaltungsflächen oder

etwaige weitere Nutzungen beherbergen, dabei aber möglichst sensibel in den historischen Baubestand integriert werden.

Die Verkehrsberuhigung der Mariahilfer Straße bietet neues Potenzial für die Erschließung des Bundesländerplatzes durch öffentliche und gastronomische Nutzung. Dementsprechend soll der U-Bahnzugang an der Stirnseite des Gebäudes für eine optimale Platznutzung versetzt werden und im Zuge dessen barrierefrei gestaltet werden.

Das neue Hotel Kummer soll mit seiner zentralen Lage inmitten der designaffinen Einkaufsstraßen des siebten und sechsten Bezirks selbst durch den Fokus auf die Gestaltung des Interieurs brillieren und einen attraktiven Treffpunkt für Wiener und Städtetouristen bieten. Wesentlich ist der Erhalt des Charakters der gründerzeitlichen Bausubstanz, ergänzt durch eine zeitgemäße Formensprache.

## Arkan Zeytinoglu Architects

Wien

### Ausgewähltes Projekt / 2. Stufe

#### Projektteam:

Arkan Zeytinoglu, Alexander Jarau,  
Pedro Pignatelli, Regina Kiem,  
Adrian-Martin Bucher

#### Bildmaterial:

© Arkan Zeytinoglu Architects

#### Rendering:

Arkan Zeytinoglu Architects –  
miss3 s.r.o., Brunn

#### Modell:

Arkan Zeytinoglu Architects und  
Eisenkölbl Michael – Atelier Modell-  
Art, Wien



#### Projektbeschreibung:

Das Projekt sieht am Dach in den Straßentrakten einen zweigeschoßigen, tonnenförmigen Dachausbau vor, der für beide Trakte – Mariahilfer Straße und Schadek- gasse – eine Gleichbehandlung in der gestalterischen Ausformung beansprucht und die im Bestand unterschiedlichen Trauf- und Firsthöhen ausgleicht. An der Gebäudeecke wird, der im Planungsgebiet vorherrschenden Typologie der Eckhäuser mit markantem Dachaufbau folgend, eine „Kuppel“ als kreuzgewölbtes Dach vorgesehen, die das Ensemble der Dachformation der zueinander in Beziehung stehenden Eckhäuser vervollständigt.

Die Proportion der Kuppellösung entwickelt sich aus der Geometrie der reich geschmückten Kopffassade und den Zäsuren der Fassadenelemente in der Mariahilfer Straße und in der Schadek- gasse. Das bestehende Stiegenhaus wird abgebrochen und den Anforderungen an Brandschutz und Statik entsprechend neu hergestellt. Ein neues Stiegenhaus, im Schnittpunkt der

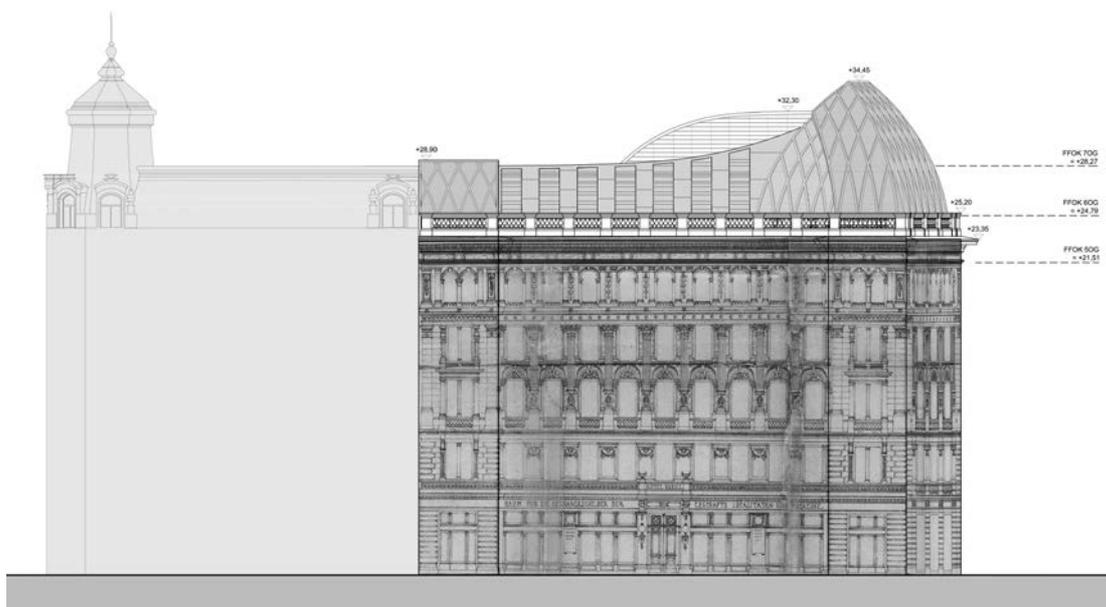
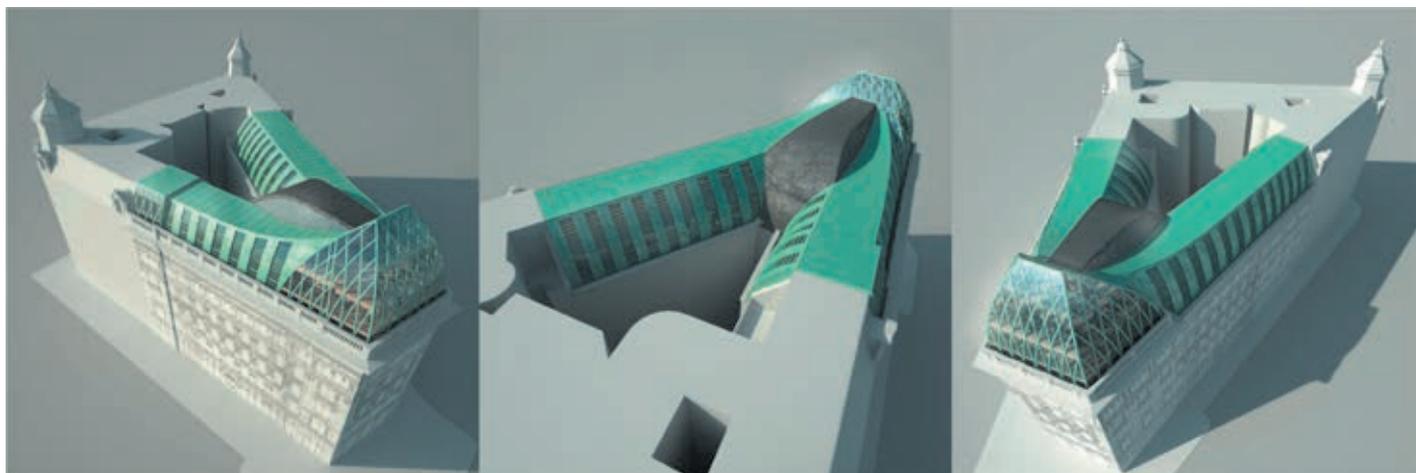
beiden Straßentrakte hofseitig angeordnet, verbindet die höhenversetzten Nutzungsebenen der Trakte Schadek- gasse bzw. Mariahilfer Straße und erschließt die gas- tronomisch genutzte Dachterrasse im 2. Dachgeschoß. Durch die Neuorganisation der Vertikalerschließung kann im Erdgeschoß die Hotellobby mit einer Passage zwischen Mariahilfer Straße und Schadek- gasse hergestellt werden, über die auch die Gastronomie am Dach der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Mögliche Gastronomieflächen im Erdgeschoß können so auch sinnvoll mit denen am Dach verbunden werden. Die Fassade in der Schadek- gasse, die auf Grund der Hotelzufahrt eine gestalterische Aufwertung erfahren soll, wird dem Bestand entsprechend ab dem 1. Stock mit französischen Fenstern versehen; darunter mit einer Vordachkonstruktion für die Hotelvorfahrt und einer neu gestalteten Sockelzone, in der alle erforderlichen neuen Öffnungen wie Hoteleingang, U- Bahn Zugang, Anlieferungen für die Geschäfte, Fluchtwegtüren und Müllraumtüren integriert werden.

Im Zuge des Umbaus soll auch der bestehende U- Bahn Zugang im Haus in Richtung Feuermauer Mariahilfer Straße 71 verlegt werden. Dadurch kann einerseits die städtebaulich, aber auch die kommerziell bedeutsame Gebäudeecke für Geschäfts- oder Gastroflächen wiederhergestellt werden. Andererseits soll die Anbindung der, im Zuge der Umgestaltung zur Fußgängerzone verlegten, Busstation in der Schadek- gasse an die U- Bahn Station Neubaugasse mittels einer attraktiven und verkürzten Wegführung besser und attraktiver erreichbar gemacht werden. Dies sollte auch zu einer Verbesserung des Sicherheitsproblems durch die bessere Einseh- barkeit der Passage führen, welches in der derzeitigen Situation seitens der Wiener Linien als problematisch angesehen wird.

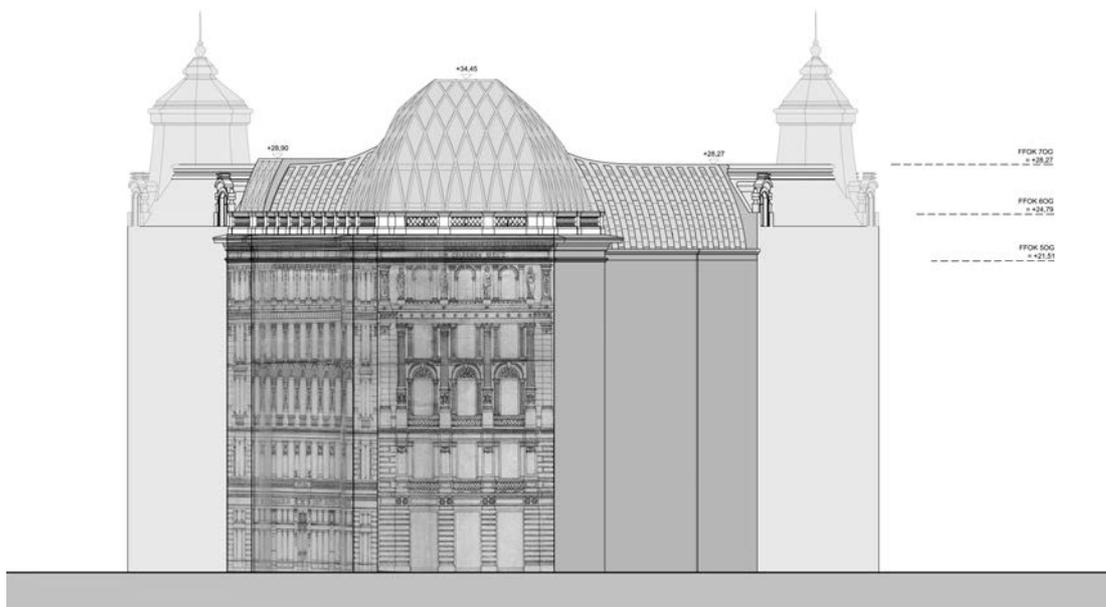


#### Steckbrief:

Arkan Zeytinoglu Architects  
Gegründet 1995  
Büro in Wien  
[www.arkan.at](http://www.arkan.at)



Ansicht Mariahilfer Straße



Ansicht Bundesländerplatz

## querkraft architekten

Wien

### Weiteres Projekt / 2. Stufe

Projektteam:

Jakob Dunkl, James Diewald,  
Katarina Jovic, Johannes Langer

Bildmaterial:

© querkraft architekten



Schnitt



Regelgeschoß

### Projektbeschreibung:

Das Projekt sieht als Attraktion für das Straßenbild sowie als Magnet für die gastronomische Nutzung die Installation einer, für die Hotelgäste und allgemeinen Besucher benutzbaren, Skulptur der Künstlerin Julie Hayward vor. Der öffentliche Zugang zu einem spielerischen Element über den Dächern der Stadt ist ein wichtiger Aspekt des Entwurfs.

Die Struktur des Hauses wird als perfekt für ein Hotel angesehen. Die äußere Zone von Straßenfassade bis Mittelmauer bleibt erhalten, hofseitig wird hingegen komplett neu gebaut. Im Untergeschoß, dem Erdgeschoß und erstem Obergeschoß wird zugunsten großzügiger Retailflächen alles entkernt und großzügig unterfangen. Die Fassade erhält schlichte, verspiegelte Fensternischen.

Von besonderer Wichtigkeit ist die durchgesteckte Anbindung des Hotels auf beide Straßenseiten. Die Schadek gasse dient als perfekte Anlieferung und Vorfahrt, die Mariahilfer Straße als wichtiger Zugang und Anbindung an einen Gastgarten in der neuen Fußgängerzone. Als Ergänzung des künstlerischen Konzepts wird der Leuchtschriftzug „HOTEL KUMMER“ demontiert und die einzelnen Buchstaben durch den Künstler Bruce Huber am gesamten Gebäude sowie in der verlängerten U-Bahn Passage als Einzelpixel verteilt.

Der unkonventionelle und selbstbewusste Entwurf stellt einen großen Eingriff in die bestehende Substanz dar; wichtige, zum ortstypischen Charakter beitragende Elemente bleiben jedoch erhalten.

## SHIBUKAWA EDER Architects

Wien

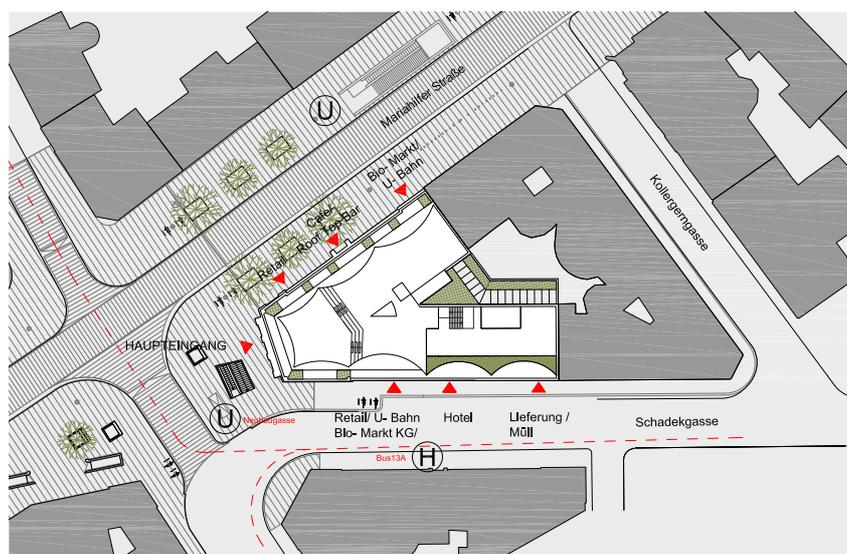
## Projekt / 1. Stufe

Projektteam:

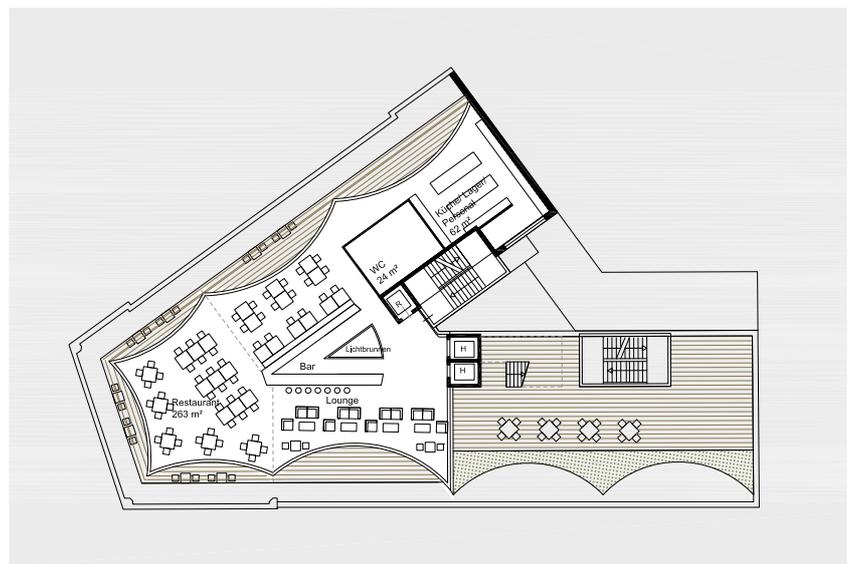
Raphael Eder, Misa Shibukawa,  
Caroline Heidlauf,  
Motoki Yamamoto

Bildmaterial:

© SHIBUKAWA EDER Architects



Lageplan



Obergeschoß

## Projektbeschreibung:

Für den Umbau wurde die Variante einer Entkernung gewählt, um die zurzeit extrem unpraktischen und unübersichtlichen Splitlevel auf einheitliche Niveaus anzugleichen. Dadurch kann eine geschosswise durchgehende Barrierefreiheit gewährleistet werden, die nur über einen Liftkern erschlossen wird und eine klare Orientierung ermöglicht.

Der neue Dachaufbau mit seiner konkaven Formensprache wurde als moderne elegante Neuinterpretation des übersteigerten Barockthemas von schwingenden, konkaven und konvexen Formen übernommen.

Die innovative Gaubenlösung bietet zum Straßenraum hin ein optisch deutlich kleiner wahrnehmbares Volumen mit weniger Auswirkung auf das Raumlichtprofil mit dem weiteren Vorteil von unterschiedlichsten Blickachsen vom Rauminnenen.

Die Fassadengliederung und Proportionen der Mariahilfer Straße wurden für die Neugestaltung der Schadeckgasse bewusst symmetrisch als Gestaltungsmittel übernommen. Auf eine sichtbare Gliederung und Ablesbarkeit der Sockelzone und der darüberliegenden Hotelnutzung wurde Wert gelegt.

Die straßenseitig gelegenen Bereiche werden in der Sockelzone alle für Retail genutzt, um über große Fenster möglichst gut mit dem öffentlichen Raum zu kommunizieren. Die Hotelzimmer orientieren sich ebenfalls zu Straße hin, da der Innenhof zu wenig Belichtung und Qualität bietet. Ein großzügiges lichtdurchflutetes Atrium im Inneren ermöglicht eine freundliche Erschließung.

Das Dachgeschoß soll als Skybar allgemein zugänglich sein und bietet darüber hinaus eine attraktive multifunktionelle Dachterrasse mit großzügigem Ausblick über Wien.

## BWM Architekten und Partner

Wien

### Projekt / 1. Stufe

Projektteam:

Erich Bernard, Jörg Gottschalk,  
Massimiliano Marian, Monika Zach

Bildmaterial:

© BWM Architekten



Erdgeschoß

Mariahilferstraße



Schnitt

#### Projektbeschreibung:

Die reich gegliederte historische Baumasse, die nach oben mit einer umlaufenden, stark plastischen Attika-Balustrade einen klaren Abschluss findet, soll mit einem grün wuchernden Dachgarten gekrönt werden. Hinter dem grünen Baumkranz befinden sich im Dachgeschoß und den zwei Galeriegeschoßen Hotelzimmer und ein öffentlich zugängliches Restaurant. Das Kellergeschoß wird mit dem EG und

dem 1.OG, optional auch dem 2.OG, zu einer großen Retailfläche verbunden und erhält im UG eine direkte Anbindung an die U-Bahnstation Neubaugasse. Der bestehende U-Bahnausgang wird vor das Gebäude verlegt und die Frontseite des Hotelgebäudes damit aufgewertet. Beibehalten werden die historischen Geschäftsportale auf der Eingangsseite an der Mariahilfer Straße, sowie das Stiegenhaus bis zum 2.OG und sämtliche historische Fassaden. Die restlichen Regelgeschoße sowie das DG plus zwei Galeriegeschoße werden zu einer Hotelfläche mit Eingang auf der Schadeckgasse zusammengeschlossen. Das Gebäude erhält zum Innenhof ein zusätzliches Stiegenhaus, das die Liftanlage sowie eine Fluchttreppe für das gesamte Haus enthält. Die Hotellobby, sowie ein über die Liftanlage öffentlich (über die Retailflächen) zugängliches Restaurant mit großer Dachterrasse werden im obersten Galeriegeschoß des Dachausbaues positioniert und ermöglichen nicht nur Hotelbesuchern sondern auch der Öffentlichkeit einen weitreichenden Ausblick.

Eine Überhöhung des Gebäudes an der Mariahilfer Straße sowie an der Schmalseite, der Hauptansicht des Gebäudes, wird mit einem Kubaturausgleich begründet, der durch das Zurückspringen von DG und der beiden Galeriegeschoße möglich ist. Die dabei entstehende Terrassenfläche wird teilweise den Hotelzimmern als Freifläche zugeordnet, großteils mit Pflanzentrögen für einen Baumkranz verwendet, der dem neuen gläsernen Aufbau als eine Art „barocker“ Dachgarten vorgelagert wird und diesen damit dezent nur stellenweise durchblitzen lässt.

Auf der Seite Schadeckgasse wechselt die Bepflanzung in eine Art Wintergarten zwischen zwei Fassadenschichten, der mit einer tropischen Bepflanzung den Zimmern ihren Charakter verleihen soll, wohingegen die Zimmer zur Mariahilfer Straße durch die Dachbalustrade mit den innenliegenden Gärten eine fast orientalische Anmutung erhalten (Stichwort Maschrabiyya) und mit geschützten Sitznischen im Grünen erweitert werden.