

Beispielhafte Revitalisierung. Die spektakuläre Verwandlung eines 70er Jahre Studentenheims in ein cooles Designhotel des 21. Jahrhunderts

BWM Architekten haben in einer ersten Bauphase einen dreigeschossigen Glaskörper aufgesetzt, in dem sich 35 individuell gestaltete Apartments sowie eine exklusive Bar befinden. 2013 wurde nach einer zweiten Ausbauphase auch der bestehende Bau dem Hotelbetrieb übergeben. Der neue, anthrazitfarbene Anstrich der Waschbetonfassade verhilft dem Gebäude zu neuer Sichtbarkeit im Stadtbild und dem Hotelensemble zu einer zeitgemäßen Präsenz.

Spektakuläre Aussicht vom Dachkubus

Hervorragendstes architektonisches Merkmal des neuen Hotels ist der gläserne, kubische Aufbau mit drei Dachgeschossen, die dem Gebäude ein klares Gepräge verleihen. Die Fassade des Glaskörpers orientiert sich an der kompakten Gliederung der Bestandsfassade und bildet mit diesem einen neuen zeitgemäßen Baukörper. Hier befinden sich großzügige Hotelsuiten und -Zimmer, von denen sich eine prachtvolle Aussicht auf die umgebende Stadtlandschaft mit Parlament und den historischen Palais Trautson und Auersberg bietet. Das oberste Dachgeschosß ist mit seiner vorgelagerten breiten Terrasse als öffentliches Café auch einem breiteren Publikum zugänglich und kann mit dem Panoramalift vom Park aus direkt erreicht werden. Es hat sich seit seiner Eröffnung 2011 zu einem beliebten Treffpunkt und Hotspot sowohl für die Wiener Bevölkerung als auch für die internationalen Hotelgäste entwickelt.

Neue Sichtbarkeit

Nach Realisierung dieser ersten Baustufe erfolgte die zweite Ausbaustufe des bestehenden Baukörpers, der sich U-förmig bis in die rückseitige Mechitaristengasse erstreckt. In diesen Trakt wurden mittels Ein- und Ausschnitten ein Patio und ein Freibereich im ersten Untergeschoß geschaffen, um die hier befindlichen Seminar- und Wellnessbereiche entsprechend belichten und belüften zu können. Das Hotel verfügt insgesamt über 219 Zimmer, davon befinden sich 35 Suiten im 6. und 7. Obergeschoß und sind komplett mit Küchenzeilen ausgestattet.

Der Hauptzugang wurde von der Lerchenfelderstraße aus zentral mit der neuen Hotellobby im Parterre geschaffen. Die alte Waschbetonfassade wurde durch einen anthrazitfarbenen Anstrich aufgefrischt – sie verhilft dem etwas vergessenen Gebäude im Stadtbild zu neuer Sichtbarkeit.

BWM Architekten verstehen das Projekt als Beitrag zu einem differenzierten Umgang mit dem Bestand moderner Architektur im innerstädtischen Kontext. Es ist aber auch ein Plädoyer für die Qualität und die Überzeugungskraft der pragmatischen Bauweise des Spätfunktionalismus.

Ein Gebäude im Wandel

1969 wurde die sechsstöckige Stahlbetonkonstruktion des österreichischen Architekten Kurt Schlauss als Studentenheim in einem funktionalistischen Baustil errichtet, ging aber zunächst als Bürogebäude der UNIDO in Betrieb, die es bis zur Fertigstellung der UNO-City nutzte. Nach Übersiedlung der UN-Organisation in den 22. Wiener Bezirk wurde es als Studentenheim bis zum Umbau weitergeführt und blieb auch während der ersten Umbauphase 2009-2011 weiterhin in Betrieb, was eine große organisatorische und planerische Herausforderung für die Architekten bedeutete. Mit Abschluss des Dachgeschoßaufbaus 2011 konnte dieser Bauteil mit den Suiten und der Dachbar seinem neuen Zweck als Hotel erstmals zugeführt werden.

Nach Auszug der Studierenden wurde die ursprüngliche Bausubstanz ab 2011 einer umfassenden Renovierung unterzogen, die 2013 abgeschlossen war. Das Gebäude wurde bauphysikalisch und technisch den neuesten Standards angepasst, ohne dass es sein ursprüngliches Gesicht verloren hätte. Die Fassade wurde daher innen gedämmt, außen erhielt sie mit der fast schwarzen Farbgebung die notwendige Auffrischung.

Mit der Eröffnung im April 2013 erfolgte der Abschluss dieses städtebaulich sensiblen Projekts an markanter Stelle zwischen dicht bebautem siebtem Bezirk und historischem erstem Bezirk.

Daten und Fakten

Aufgabe

Aufstockung eines Studentenheims und Umbau in ein Hotel in zwei Bauphasen: 2009–2011_Dreigeschoßiger Dachaufbau mit Bar, Terrasse. 2011–2013_Umbau Hotel mit Untergeschoßen, Tiefgarage, Seminarräum und Wellnessbereich

Status

Fertigstellung 04/2013

Fläche

12.900 m² Bruttogeschossfläche

Standort

Wien, Österreich

Auftraggeber

LF 1-3 Immobilienentwicklung und -verwertung GmbH

Kategorie

4 Sterne

BWM Team

Markus Kaplan, Christian Burggraf, Hubert Meyer, Harald Ofner, Thomas Rataj, Michael Roland Köcher, Birgit Rosenthal, Lazlo Stern, Andreas Votzi

Fotos

BWM Architekten / Rupert Steiner, 25hours hotels

Projektbeteiligte

ÖBA: BWM, Bubel Eichhorn, Pawlik Consulting GmbH

Haustechnik: PME Technisches Büro

Projektsteuerung: c-performance Baumanagement

Interiordesign: dreimeta

Statik: Aste Weissteiner ZT GmbH

Bauphysik: Raab-Engineering GmbH

Innenhofdesign: Liz Zimmermann (externe Mitarbeit)

Feasibility Studie, Betreibersuche: PKF hotelexperts GmbH

Exemplary revitalisation. The spectacular transformation of a 1970s student residence into a cool design hotel clearly anchored in the 21st century.

In 2011, in the first building phase, BWM Architekten topped the building with a three-storey glass cuboid, which houses 35 individually furnished apartments and an exclusive bar. In 2013, after the second building phase, the rest of the building was handed over to the hotel company. The new anthracite-coloured, washed-concrete façade gives the hotel ensemble a contemporary look and makes it stand out against its urban surroundings.

Spectacular view from the roof cuboid

The new hotel's most prominent architectural feature is the cubic glass roof structure consisting of three floors, which gives the building its special appearance. The façade of the glass cuboid corresponds to the original building's compact form, and in combination they form a new, contemporary structure. Spacious hotel suites and rooms are located on these top floors, offering a magnificent panorama view of the cityscape with the Parliament building and the historical Palais Trautson and Palais Auersberg. The top floor boasts a large terrace with a publicly accessible café, which can be reached by elevator directly from the park. Since opening in 2011, the café has become a popular spot for both locals and international hotel guests.

New visibility

The second construction phase, which commenced after completion of the first, involved extending the existing U-shaped structure that stretches all the way back to Mechitaristengasse. BWM created a patio and an outdoor area on the first basement storey by means of recesses and incisions. This ensures that the seminar rooms and spa facilities located on this floor have sufficient ventilation and natural light.

The hotel's main entrance is in Lerchenfelderstrasse, accessed via the new lobby on the ground floor. The original washed-concrete façade was given a coat of anthracite-coloured paint; this fresh, new look enhances the building's visibility and appeal.

For BWM Architekten, this project represents a contribution towards a more differentiated treatment of existent modern architecture within an urban context. Moreover, it is a tribute to the quality and significance of pragmatism in late functionalism.

A building in transition

In 1969 the six-floor reinforced concrete structure designed in a functionalist style by the Austrian architect Kurt Schlüssler was erected for use as a students' hostel. However, it was initially occupied by UNIDO, which had its offices there until the UNO City complex was completed. After the UN moved to its new home in Vienna's 22nd district, the building was run as a students' hostel up until its conversion and even kept operations up and running throughout the first conversion phase from 2009 to 2011 – an immense challenge for the architects in terms of organisation and planning. When the rooftop structure was completed in 2011, this part of the building, which houses the suites and the rooftop bar, began its operations as a hotel for the first time. Thirty-four of the hotel's 219 rooms are suites located on the 6th and 7th floors.

After the students moved out in 2011, the existing building underwent a comprehensive renovation, which was completed in 2013. It was adapted to meet the highest structural and technical standards, without compromising its original physiognomy. The façade was insulated from the inside and given a contemporary look with the near-black colour on the outside.

The hotel's opening in April 2013 marked the conclusion of this sensitive project, which is located in a prominent spot between the high-density 7th district and the historical 1st district.

In its capacity as general planner, BWM was responsible for the overall reconstruction and extension of the 1970s student residence. The cool, new glass cuboid on the roof and the dramatic black façade give the original building complex an attractive new appearance. The refurbished building is now a design hotel operated by the 25hours hotel group.

Facts & Figures

Task

Extension of a dormitory and conversion into a hotel in two construction phases: 2009–2011_Three-story roof conversion including bar, terrace. 2011–2013_Transformation into a hotel including seminar rooms, spa facilities, underground garage

Status

Completion 04/2013

Area

12.900 m² Bruttogeschossfläche

Location

Wien, Österreich

Client

LF 1-3 Immobilienentwicklung und -verwertung GmbH

Category

4 Stars

BWM Team

Markus Kaplan, Christian Burggraf, Hubert Meyer, Harald Ofner, Thomas Rataj, Michael Roland Köcher, Birgit Rosenthal, Lazlo Stern, Andreas Votzi

Photos

BWM Architekten / Rupert Steiner, 25hours hotels

Participants

On-site construction supervision: BWM, Bubel Eichhorn, Pawlik Cons. GmbH

Project controlling: c-performance Baumanagement

Interior design: dreimeta

Statics: Aste Weissteiner ZT GmbH

Domestic engineering: PME Technisches Büro

Construction physics: Raab-Engeneering GmbH

Interior courtyard design: Liz Zimmermann (external collaboration)

Feasibility Study, Operator Search: PKF hotelexperts GmbH

25hours Hotel Wien beim MuseumsQuartier

Preview press photos



BWM_25hours Hotel_01_©BWMArchitekten_RupertSteiner



BWM_25hours Hotel_02_©BWMArchitekten_RupertSteiner

25hours Hotel Wien beim MuseumsQuartier

Preview press photos



BWM_25hours Hotel_03_©BWMArchitekten_RupertSteiner



BWM_25hours Hotel_04_©BWMArchitekten_RupertSteiner



BWM_25hours Hotel_Terasse_©25hoursHotels

Credits

© BWM Architekten / Rupert Steiner, © 25hours Hotels

These illustrations, photos, plans, renderings, etc., provided by BWM Architekten are protected by copyright and are available to you for one-time royalty-free use under the following conditions:

- they may only be used for the agreed purpose
- in case of publication, the above copyright notice must be printed clearly and legibly directly next to the image
- a transfer of rights of use to third parties is not permitted.