

umbaukultur

Für eine Architektur
des Veränderns



Christoph Grafe und Tim Rieniets
mit Baukultur Nordrhein-Westfalen



Theresie Kohlmayr,
Jonathan Lutter

BÜRO KLK, BWM Architekten
Wien, Österreich

Einzelhandel
Hotel

168

Grätzlhotel

Durch den Umbau ehemaliger Ladenlokale entsteht
ein außergewöhnliches Hotelkonzept – und neues
Leben in den Straßen

1/2
Der Straßenraum wird
zum Aufenthaltsraum für
die Hotelgäste

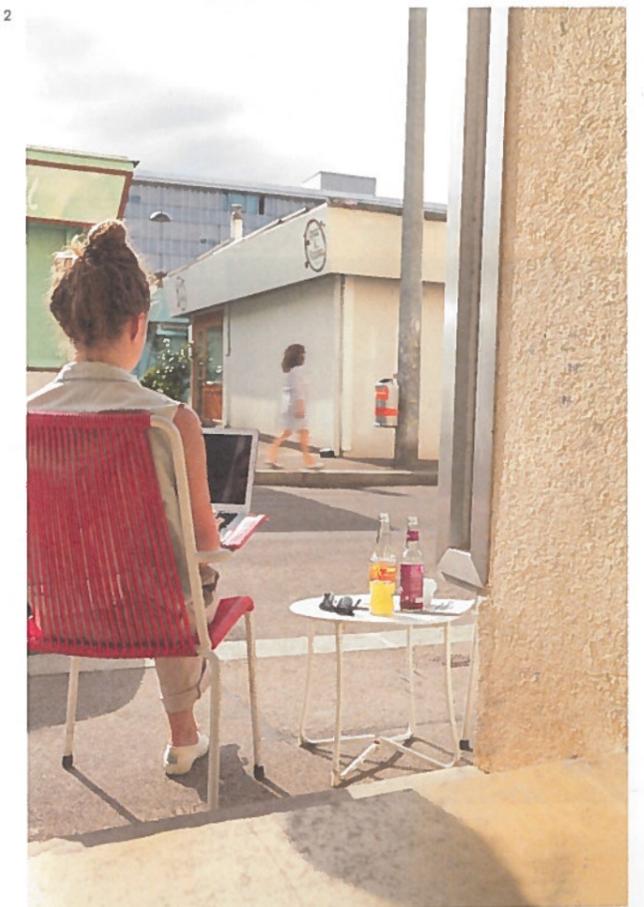
169

Grätzl – so nennt man die Stadtviertel Wiens, deren Identität durch die Geschichte, die Bauweise und das soziale und kulturelle Leben geprägt wurden. Das Grätzl ist auch der Ort, in dem viele Wienerinnen und Wiener ihren Alltag bestreiten – und in dem sie die Lebensart leben, für die Wien berühmt ist und Touristen aus der ganzen Welt anzieht.

Wer das Grätzl hautnah erleben möchte, für den ist der kleine Einzelhandel eine wichtige Adresse. Hier kann man dem Alltag und den Lebensgewohnheiten der Menschen ganz nahe sein. Aber die alteingesessenen Läden der Stadt werden weniger, denn auch in Wien hat es der kleine Einzelhandel schwer. Während in den Haupteinkaufsstraßen der Stadt dichtes Treiben herrscht, schließen in den Nebenstraßen kleine Geschäfte und Handwerksbetriebe. Wie in anderen Städten auch sind sie der Konkurrenz von Franchise-Unternehmen, Vollsortimentern und Onlinehandel ausgesetzt. So finden sich abseits der Hauptschlagadern Wiens immer mehr Metallrollläden und Garagentore, hinter denen sich ehemals farbenprächtige Schaufenster verbergen. Aber für neue Einzelhandelskonzepte sind diese Ladenlokale häufig ungeeignet. Und für eine Nutzungsänderung – zum Beispiel zu Wohnraum – sind die baurechtlichen Auflagen zu hoch.

Vor diesem Hintergrund wurde das Grätzlhotel entwickelt. Die Idee: Leerstehende Ladenlokale werden zu Hotelsuiten umgebaut, um Städtereisenden ein besonders authentisches Wien-Erlebnis zu ermöglichen. Durch dieses Konzept wird nicht nur ungenutzte Gewerbefläche reaktiviert und das Straßenbild aufgewertet, auch der umliegende Einzelhandel profitiert. Denn das Grätzlhotel bietet nur die Übernachtungen an, alle anderen Dienstleistungen müssen im umliegenden Grätzl bezogen werden: Den Zimmerschlüssel erhält man an einem Marktstand, das Frühstück nimmt man beim Bäcker ein, auch Gastronomie, Wellness, Unterhaltung und Kultur findet man in der Umgebung.

Durch die Umnutzung von Ladenlokalen zu Hotelsuiten kann sich das Grätzlhotel einige strategische Vorteile zunutze machen; zum Beispiel die



3
Durch den Umbau zu
Hotelsuiten tragen die
alten Ladenlokale zur
Belebung des Straßen-
raumes bei

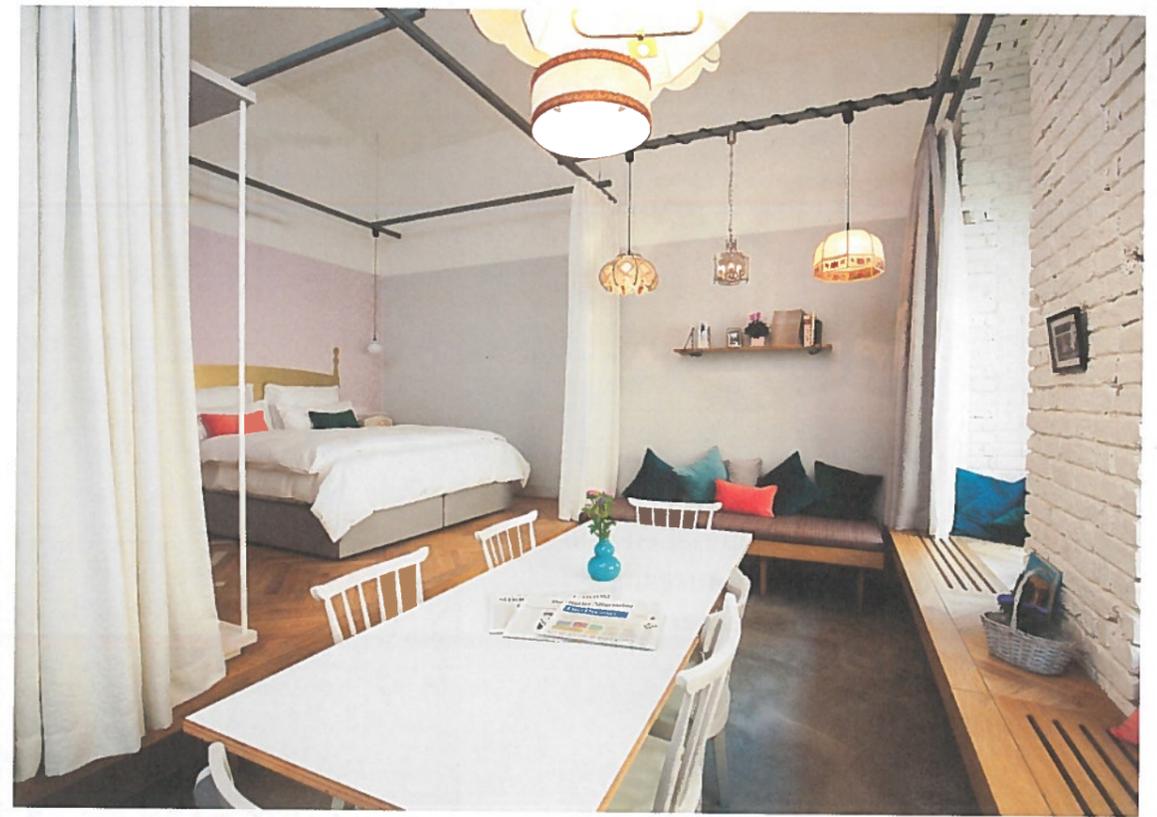
4
Alte Oberflächen und
Gegenstände verweisen
auf die frühere Nutzung
der Ladenlokale

5
Beispielgrundriss
Erdgeschoss

geringe Nachfrage nach kleinen Ladenlokalen, die dazu führt, dass solche Flächen auch in zentralen und preisintensiven Wohngebieten noch günstig anzumieten sind. Auch das Baurecht, das an die Umnutzung solcher Räume gewöhnlich hohe Anforderungen stellt, kann das Grätzlhotel für sich nutzen. Zwar müssen die Räume zu Beherbergungsstätten umgewidmet werden, aber da es sich hierbei auch weiterhin um eine gewerbliche Nutzung handelt, sind die damit verbundenen Auflagen deutlich geringer als bei einer Umwidmung zu Wohnraum.

Damit ein ehemaliges Ladenlokal zum Grätzlhotel werden kann, muss es einen direkten Zugang zur Straße haben, über historische Bausubstanz verfügen, eine Raumhöhe von mindestens drei Metern und eine Fläche von mindestens 25 m² aufweisen können. Auch die Geschichte des Ladenlokals und der Umgebung sind wichtige Faktoren für die Umnutzung und anschließende Vermarktung. Darum werden vorgefundene Spuren und Gegenstände nach Möglichkeit erhalten oder als Inspiration für das neue Interieur genutzt. Ob ehemalige Schneiderei, Bäckerei oder Lampengeschäft – alle Räume des Hotels verweisen auf die ursprüngliche Nutzung und erzählen ihre ganz besondere Geschichte. Dabei gilt die Devise, so ressourcensparend wie möglich zu verfahren und gleichzeitig die Standards einer Vier-Sterne-Suite zu erfüllen.

Da die gewerblich genutzten Erdgeschosse der gründerzeitlichen Stadt ähnliche Raumstrukturen aufweisen, erfolgt auch deren Umbau nach ähnlichen Prinzipien: Der Boden wird vollständig erneuert, die Wandoberflächen werden je nach Zustand bearbeitet. Durch eine neue Trennwand wird das Ladenlokal in zwei Hotelzimmer geteilt. Diese Wand wird außerdem dazu genutzt, neue haustechnische Installationen unterzubringen. Im hinteren, blickgeschützten Teil der Zimmer befinden sich die Sanitärbereiche; im vorderen, der Straße zugewandten Teil entstehen Aufenthaltsbereiche. Der unbehandelte Estrich, der in diesem Bereich verlegt wird, spielt auf den Bodenbelag des Bürgersteigs an und verwischt die Grenze zwischen öffentlichem Außenraum und privatem Innenraum. Auch die Möblierung ist darauf ausgerichtet, dass die Hotelgäste am Straßenleben teilhaben. Sie sollen sich als Teil des Grätzls fühlen können.

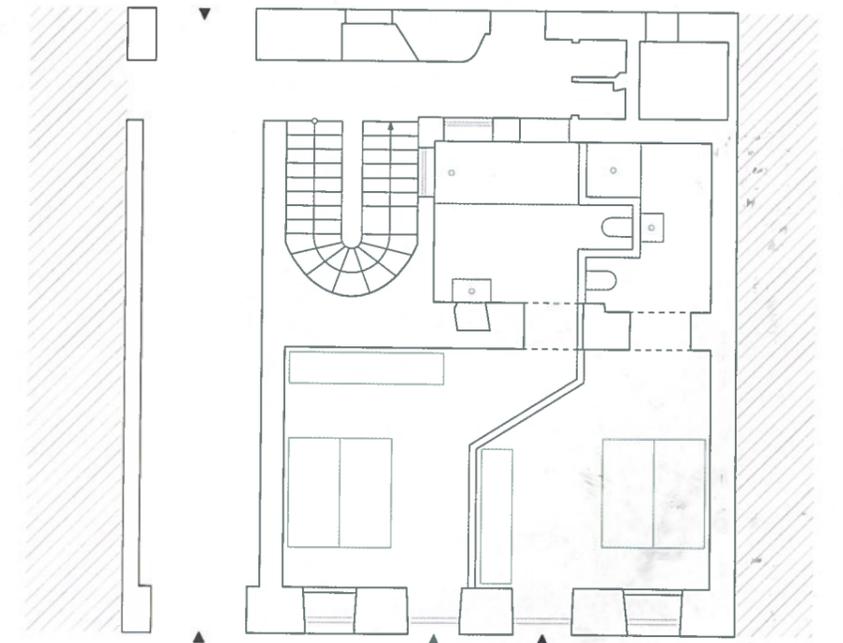


4



3

170



5

171