

Städtebau

Der Standort des geplanten Gebäudes liegt in einer Gegend von Wien, die durch ein strenges und eindeutig erkennbares Städtebauliches Schema geprägt ist. Die Regelmäßigkeit der Grundrisse, Höhen und Geometrie der Blöcke wird durch die einheitliche Fassadengestaltung noch weiter verstärkt. Die Struktur wird durch das vertikale Element des Rathauses dominiert.

Das Volumen des vorgeschlagenen, neuen Gebäudes folgt diesem bestehenden städtebaulichen Schema und ordnet sich, der bestehenden Hierarchie folgend, dem Rathaus unter.

Doch liegt das Grundstück auch an dem Rand des Rathauskarres, an dem sich das strenge Raster auflöst. Die Kanten des neuen Gebäudes folgen und reagieren auf die Geometrie der Bestandsgebäude und Straßen. Die Gebäudevolumen sind dadurch so arrangiert, dass sie, von der Josefstädterstraße aus gesehen, die Ansicht des Domes rahmen.

Die Anpassung an den Charakter des Gebietes, setzt sich in der Fassade fort, die das klare und regelmäßige Erscheinungsbild der umliegenden Gebäude aufnimmt. Von klassischer Fassadengestaltung inspiriert, gibt es horizontale und vertikale Unterteilungen in der Ansicht, deren Oberfläche durch die Wiederholung von Elementen und variierendem Schattenspiel einen differenzierten Charakter bekommt. **Eine moderne Übersetzung dieses Schemas** macht das neue Gebäude an der Rathausstraße 1 zu einem zeitgemäßen Objekt, das sich wie selbstverständlich in die Umgebung integriert.

Der Zugang zum Bürotrakt des Gebäudes erfolgt über die Eingangshalle an der belebten und repräsentativen nordwestlichen Ecke des Gebäudes. Der Gewerbeteil im Erdgeschoss orientiert sich hingegen zur Rathausstraße - eine vielfältige, urbane Struktur. Das Erdgeschoss des Gebäudes ist so konzipiert, dass der öffentliche Raum durch das Gebäude fließt und so beide Straßen und beide Nutzungen auf verschiedenen Ebenen verbindet.

Natürliche Belichtung im Innenraum

Die Dimensionen des Gebäudes resultieren aus der umliegenden Bebauung. Die ungewöhnliche Tiefe macht es aber schwierig eine adäquate natürliche Belichtung der Büroräume allein über die Fassade zu gewährleisten. Darum gibt es vertikale Atrien, die sich wie hängende Gärten in die Nord-, Süd- und Ostseite des Volumen schieben. Sie ermöglichen es, dass **Sonnenlicht das ganze Gebäude durchdringt und schaffen gleichzeitig innovative, gemeinschaftlich nutzbare Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität.**

Die vertikalen Atrien sind bewusst gesetzte „Bruchstellen“ im sonst so strikt formalen Erscheinungsbild des Gebäudes. Diese Bruchstellen machen das Objekt einzigartig in seiner Umgebung.

Funktionen

Das Gebäude ist in drei Funktionsbereiche unterteilt:

- Zwei Tiefgaragenlevel
- Erstes Untergeschoss und Erdgeschoss mit Geschäften und öffentlicher Nutzung
- Sechs Obergeschosse und Terrassen-Etage mit Büroeinheiten

Tiefgarage

Im zweiten und dritten Untergeschoss sind insgesamt 202 Parkplätze angeordnet. Die Zufahrt erfolgt über Doblhoffgasse, an der Position der bestehenden Rampe. Die Garage wird über Einbahnverkehr organisiert. In beiden Etagen befinden sich zusätzlich die Technikräume, die für die Versorgung des Gebäudes notwendig sind. (Lüftung, Stromversorgung, usw.)

Öffentlicher Bereich

Der öffentliche Bereich erstreckt sich über das erste Unter- und das Erdgeschoss. Die beiden Level sind über Treppen und Atrien so verbunden, dass sie funktional und räumlich als Einheit wahrgenommen werden. **Die Räumlichkeiten bieten ein breites Spektrum von Raumgrößen und Nutzungsmöglichkeiten.**

Durch die Tageslichtzonen im ersten Untergeschoss entstehen 1.737 m² Nutzfläche, zusätzlich zu den schon erreichten 12.514 m² Bruttogrundfläche (gesamt 14.465m² Brutto Mieten / Verkaufsfläche).

Auf diese Weise schafft der öffentliche Teil des Gebäudes eine lebendige und vielfältige urbane Landschaft. Dieser lockere und vielseitige Teil des Gebäudes zeigt die Orientierung zur Stadt und deren Einwohnern trotz seiner streng formalen äußeren Erscheinung.

Bürogeschosse

Die Ungewöhnliche Tiefe für eine Büronutzung verlangt nach einer innovativen Lösung für die Belichtung. Statt einem klassischen, innenliegenden Atrium, das mehr Platz erfordern würde, werden im Norden, Süden und Osten sich überlappende Loggien eingeschoben. **Diese bilden Vertikale Atrien in der Fassade, die das natürliche Licht tief in das Gebäude leiten.**

Jede Büroetage ist in fünf Funktionsstreifen unterteilt:

Bürostreifen – nach Westen und Osten, entlang der Auspergstrasse und Rathausstraße orientiert.

Gleichmäßig angeordnete qualitativ hochwertige Büroeinheiten mit guter Belichtung und Flexibilität.

Funktionsstreifen – nach Innen orientiert; Sanitäreinheiten, Kommunikations-, Aufenthalts- und Erholungsbereiche. Tagungsräume und Eingangsbereiche orientieren sich zu den Atrien und verfügen so über natürliche Belichtung.

Erschließungstreifen – Die horizontalen Haupteintrittsbereiche berühren die alle drei Atrien und haben dadurch natürliches Licht und einen Bezug nach Außen.

Diese Organisation der Etagen ermöglicht beliebig große Bürobereiche. Es sind offene und geschlossene Einheiten und Kombinationen daraus möglich (Zellenbüros, Kombibüros, Großraumbüros)