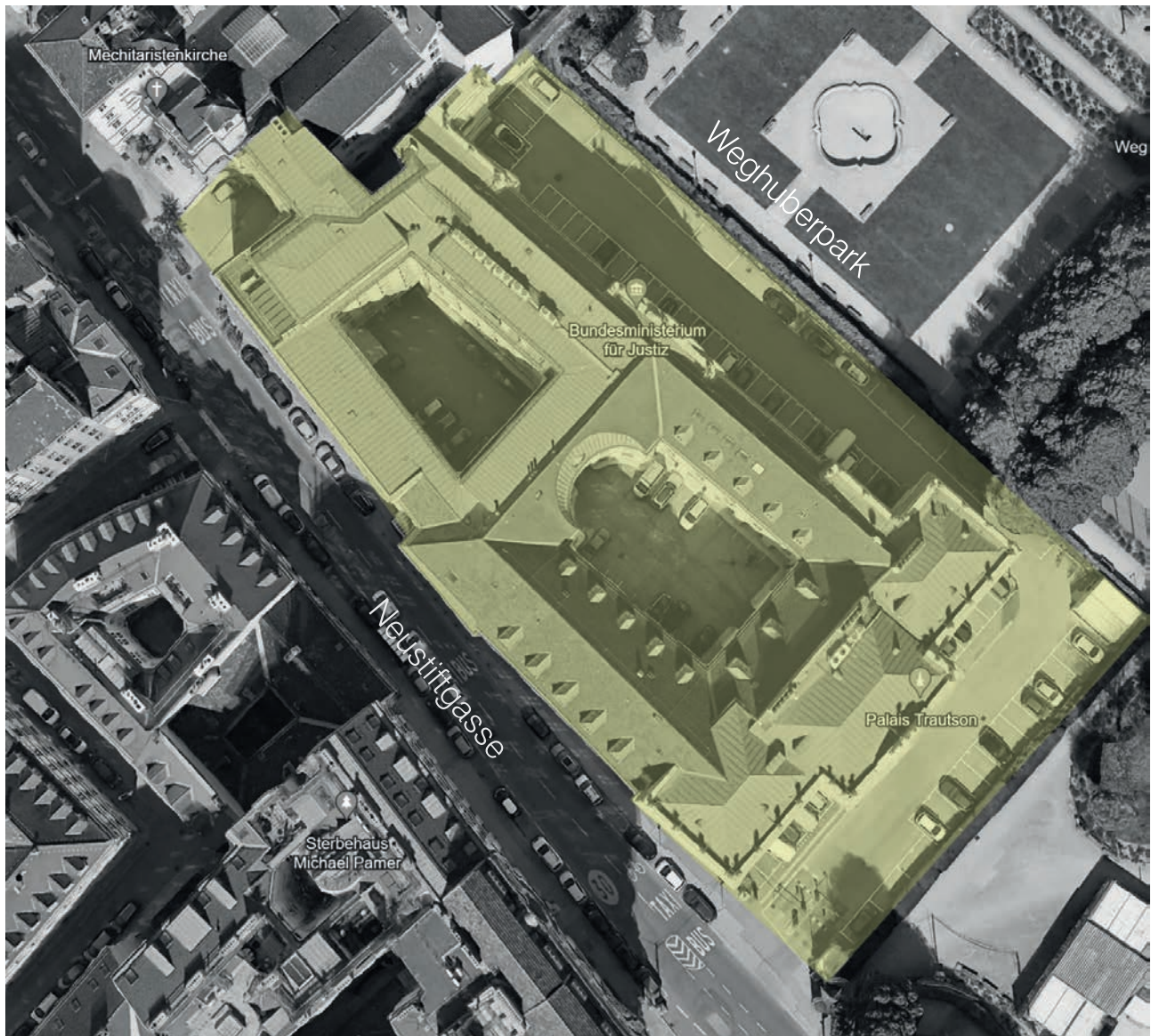




BUNDESMINISTERIUM FÜR JUSTIZ

STUDIE
ERWEITERUNGSPOTENZIAL ZUSÄTZLICHE ARBEITSPLÄTZE

04-2024



LUFTBILD LIEGENSCHAFT

Gegenstand der Studie:

Gegenstand der Studie ist die mit dem Bestandsgebäude Palais Trautson bebaute Liegenschaft Museumsstraße 7, Gst 123/1 in der Katastralgemeinde 01010 Innere Stadt, mit einer Grundstücksfläche von 5828m².

Das Palais Trautson ist denkmalgeschützt und liegt innerhalb der Schutzzone. Es werden das Bestandsgebäude, aber auch mögliche Zubauten auf der vorhandenen Grundstücksfläche am gegebenen Standort untersucht.

Verfasser:

efstudio ZT GmbH
Herrengasse 6-8
1010 Wien

Auftraggeber:

Bundesministerium für Justiz
Museumstraße 7
1070 Wien

Ziel der Studie:

Ziel der Studie ist es auf der bestehenden Liegenschaft Potenziale für zusätzlich mögliche Arbeitsplätze aufzuzeigen.

Dabei liegt der Fokus darauf, zusätzliche Arbeitsflächen zu finden. Eine Interne Umstrukturierung oder Verdichtung der vorhandenen Arbeitsplätze wird derzeit vom Auftraggeber nicht gewünscht. Die bestehende Struktur der Wissensarbeitsplätze, die vielen vorhandenen (Einzel-) Zellenbüros zu verändern ist daher nicht Gegenstand der Studie.

Die Suche zusätzlicher Potenziale innerhalb der Liegenschaft erfolgt in fünf Kategorien.

Innerhalb der bestehenden Hülle:

R Potenziale Umwidmungen bestehender Räume zu Arbeitsräumen
D Potenzial Dachbodenausbau

Zusätzliche Volumina:

H Potenziale durch Zubau in den Innenhöfen
E Potenziale durch Zubau am Eck außen
P Potenzial durch Zubau trakt zum angrenzenden Park

Rahmenbedingungen:

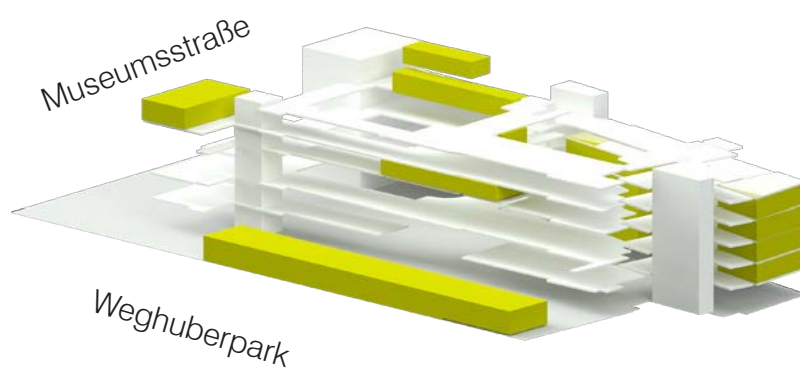
Grundlage der Studie sind zum Zeitpunkt der Erstellung geltende Gesetze und Regelwerke und Baupreise sowie die Bestandspläne der Burghauptmannschaft, der gültige Bebauungsplan vom 5. Oktober 2006 und die Grundstücksinformationen aus Grundbuch und Kataster abgerufen am 10.4.2024.

Es werden auch Überlegungen angestellt die eine Umwidmung oder Vereinbarungen mit Nachbargrundstücken bedingen- die also mit dem derzeit geltendem Bebauungsplan nicht realisierbar sind aber erstrebenswert erscheinen.

Für die angegebene Arbeitsplatzanzahl gehen wir in der Betrachtung von Standardtischen 160/80cm aus. Die Untersuchung geht von ein und zweireihiger Besiedelung mit Standardarbeitsplätzen mit ca. 13-15m² usable Fläche/AP ohne Erschließungsflächen aus. Bei nötigen Team oder Abteilungsleiterbüros oder Einzelbürostrukturen würde mehr Fläche benötigt werden, was die Zahl der potenziellen Arbeitsplätze verringern würde.

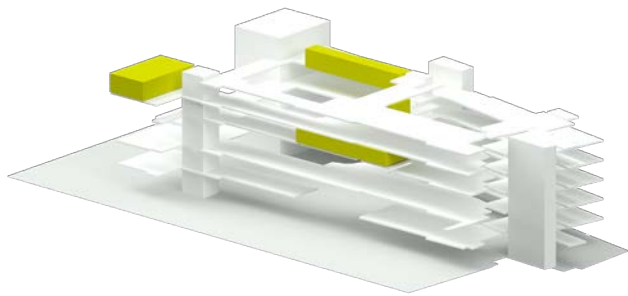
Axonometrie untersuchter Volumina:

Nachstehende Axonometrien zeigen die bestehenden Ebenen des Palais bzw. der Liegenschaft und in grün die untersuchten Bereiche in denen Potenziale verortet und untersucht wurden.

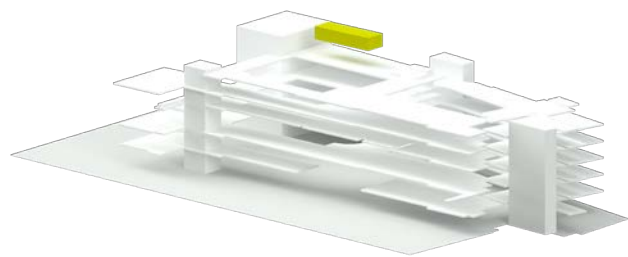


Übersicht der untersuchten Potenziale:

bestehendes Raumvolumen

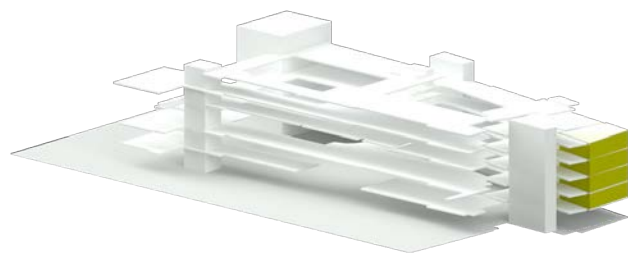


R Raumumfunktionierung
Flächenumnutzung innerhalb des bestehenden Volumens

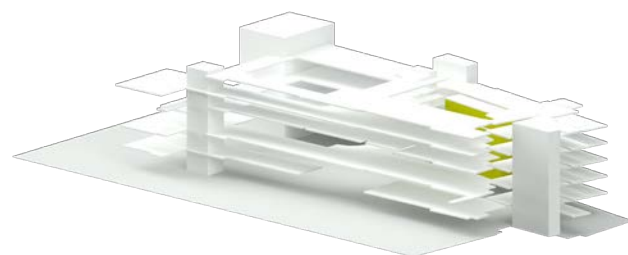


D Dachbodenausbau
Flächenerweiterung innerhalb des bestehenden Volumens

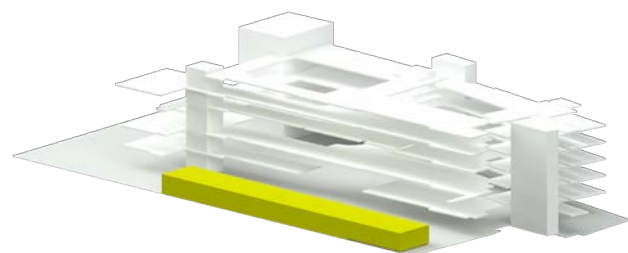
zusätzliches Raumvolumen



E Eckerweiterung
Volumenerweiterung durch Anbau im Eck

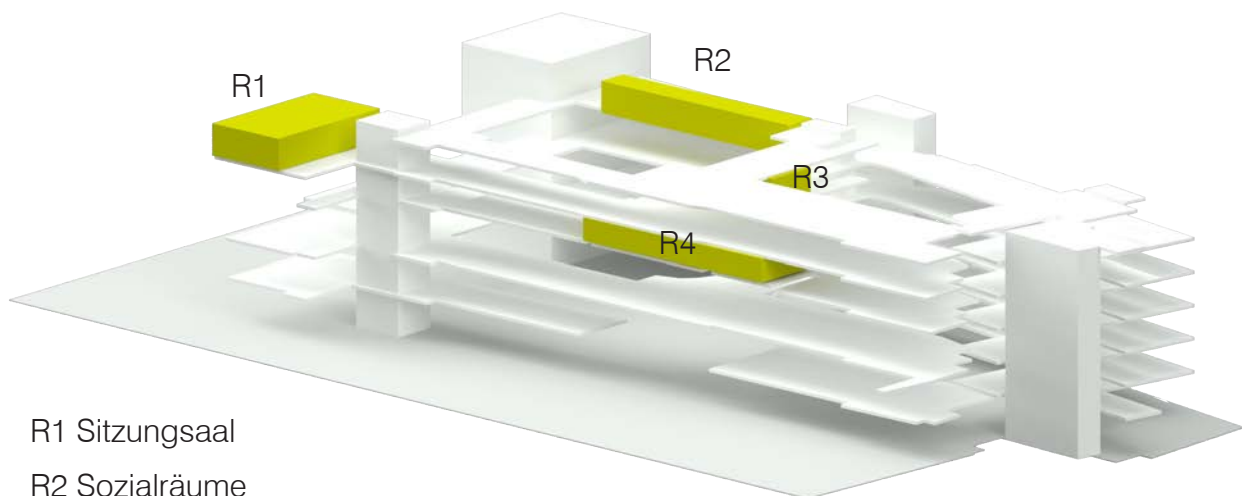


H Hoferweiterung
Volumenerweiterung durch Anbau im Hof



P Parkerweiterung
Volumenerweiterung durch zusätzliches Bauteil

R Raumumfunktionierung



R1 Sitzungsaal

R2 Sozialräume

R3 Gangbereich

R4 Lagerbereich

In der folgenden Analyse wurden die bestehenden Innenräume untersucht. Bestehende Arbeitsräume wurden nicht näher angesehen da in der Studie davon ausgegangen wurde dass vorerst keine Umstrukturierungen der bestehenden Arbeitsplätze gewünscht werden.

R1: Der Sitzungssaal 5OG 553 wurde analysiert. Dieser Raum könnte maximal 10 zusätzliche Arbeitsplätze aufnehmen. Der bestehende Besprechungsraum ginge dadurch jedoch verloren.

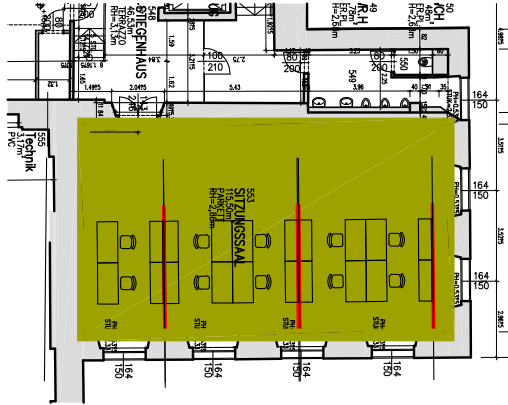
R2: Der großzügige Sozialraumbereich 5OG 561-663 könnte zusätzlich max. 8 Arbeitsplätze aufnehmen. Der Umbau ist bereits teilweise geplant.

R3: Im 5OG im Mitteltrakt befinden sich Besprechungszimmer. Durch ein Verlegen des Erschließungsganges und ein fensterseitiges Anordnen eines neuen Arbeitsraumes könnten max. vier neue Arbeitsplätze geschaffen werden. R3 wird aber nicht empfohlen da die Fluchtwege entsprechend adaptiert werden müssten.

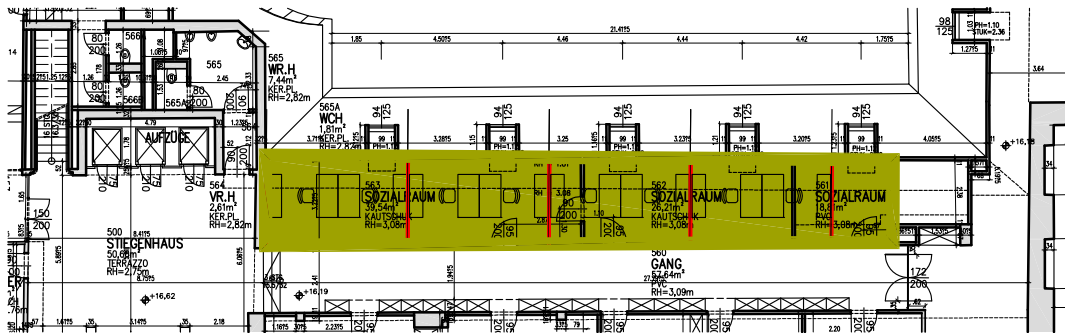
R4: Im 4OG wurde der Lagerbereich analysiert. Die Raumhöhen sind nicht geeignet für Arbeitsplätze. Eine Widmung als Arbeitsräume oder Aufenthaltsräume benötigt zumindest 2,5m durchschnittliche lichte Raumhöhe. Besprechungsräume oder Sanitärräume wären in 423, 436A,B denkbar, wenn die bestehenden Lager abgesiedelt werden.

Insgesamt ergibt die Evaluierung, dass Arbeitsplätze nur auf Kosten anderer, meist Besprechungsflächen entstehen können. Empfohlen werden R1, R2 und R4.

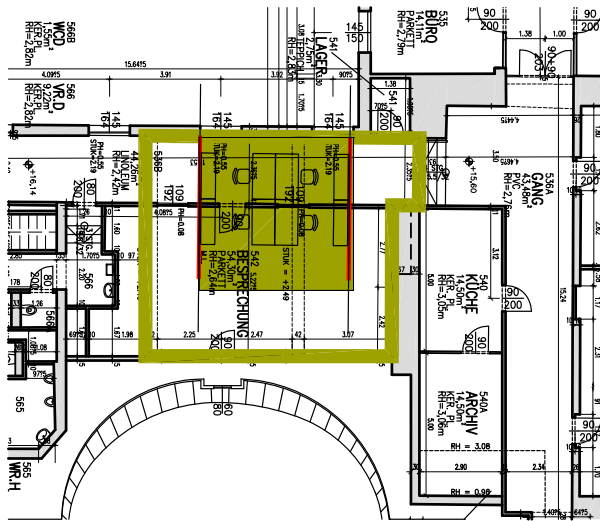
R1 mögliches AP Layout Sitzungssaal



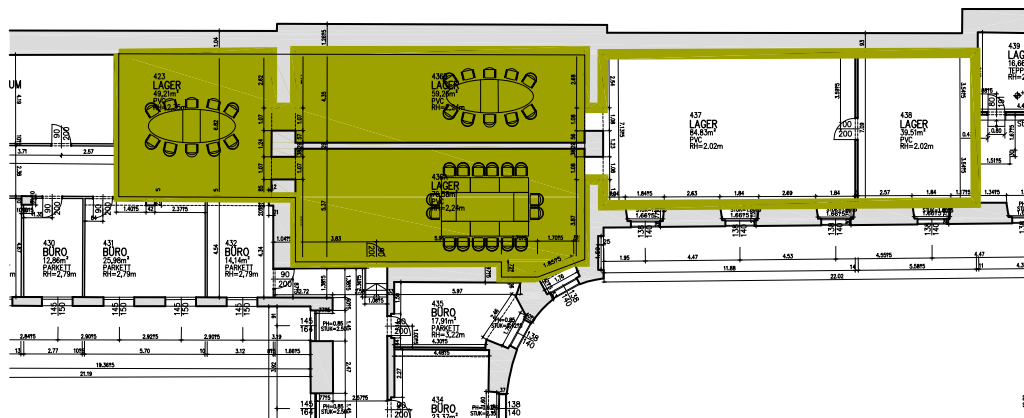
R2 mögliches AP Layout Sozialraumbereich



R3 mögliches AP Layout Mitteltrakt



R4 Umwidmung Teil Lagerbereich zu Besprechungsräumen



R Raumumfunktionierung Potenzial, Kosten

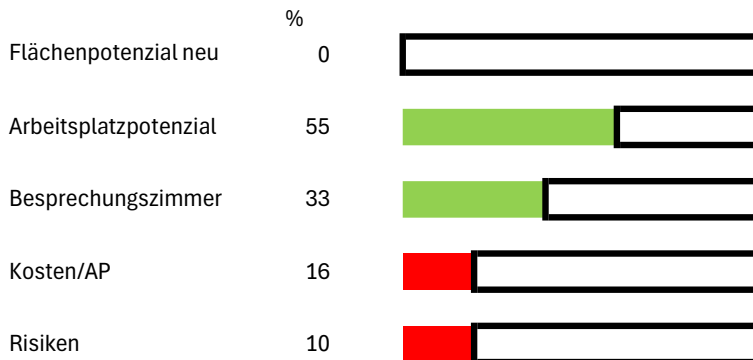
R Raumumfunktionierung				Baukosten (ohne Planungs- und Nebenleistungen, ohne Reserven)						
	m2 NGF (B*)	AP	B	2 Rohbau	3 Technik	4 Ausbau	5 Einrichtung	Sonderel.		GESAMT
				€	€	€	€	€	€	(aufgerundet)
				€/m² NGF	€/m² NGF	€/m² NGF	€/AP + €/BEZI	€/Element		
R1	116	10	-1	€ -	€ 200,00	€ 300,00	€ 3 000,00	€ -		€ 81 000
R2	75	8	0	€ -	€ 15 000	€ 22 500	€ 24 000			€ 62 000
R3	29	4	0	€ -	€ 5 800	€ 8 700	€ 12 000			€ 27 000
R4	192	0	3	€ -	€ 38 400	€ 57 600	€ 21 000			€ 117 000
Summe	412	22	2	€ -	€ 82 400	€ 123 600	€ 80 000	€ -		€ 286 000

*B bestehende Fläche

R Bewertung

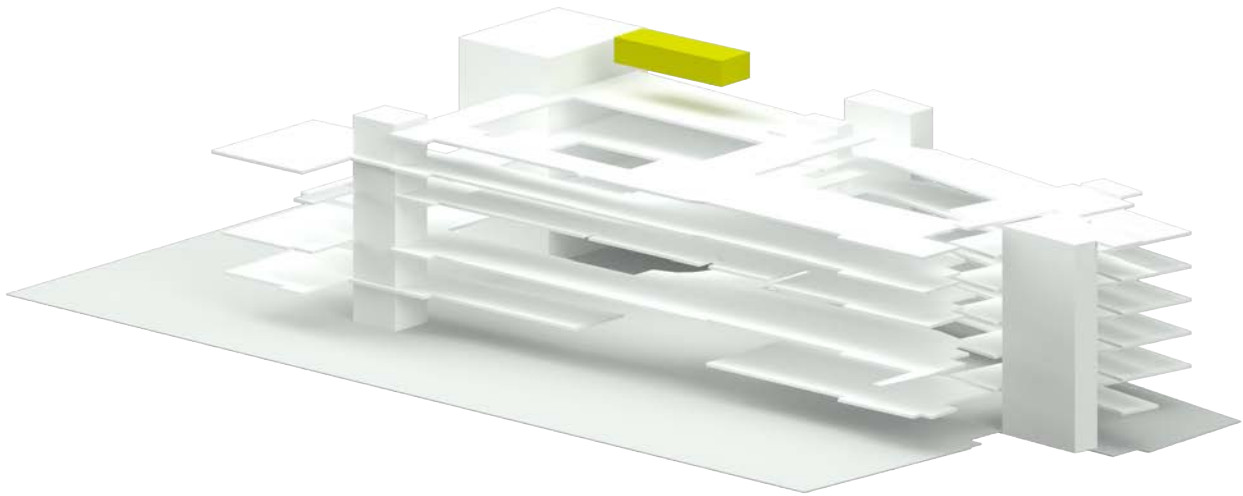
R

Bewertung:



AP	22
K/m2	K/AP
€ 700	€ 13 000

D Dachbodenerweiterung

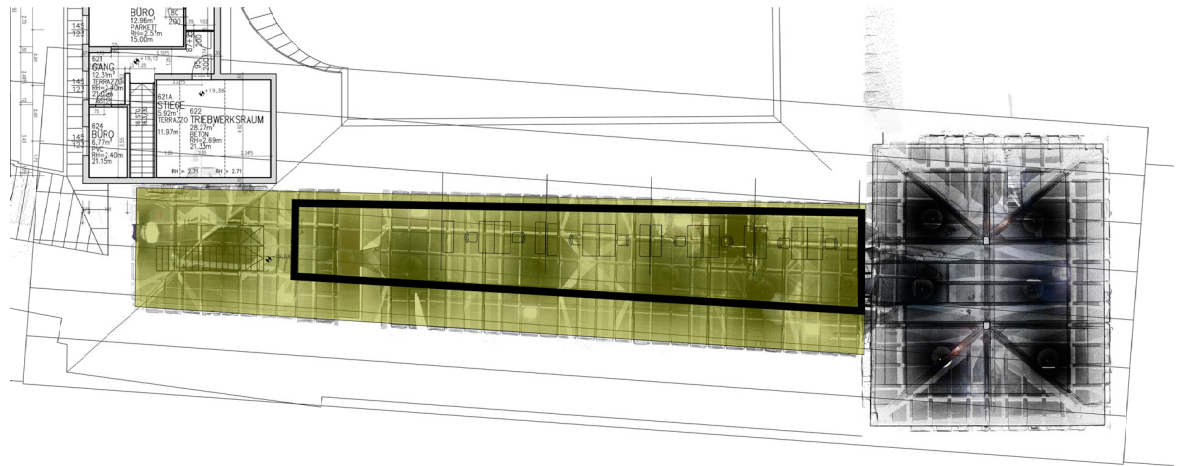


Im parkseitigen Trakt wurde der Dachboden bereits ausgebaut. Dies ist grundsätzlich im gegenüber liegenden straßenseitigen Trakt auch denkbar. Der Unterschied liegt darin, dass auf dieser Seite keine bestehende Erschließung gegeben ist.

Die Arbeitsplatzbesiedelung ist aufgrund der Breite des bestehenden Dachstuhles nur einreihig möglich.

Die Neuerrichtung einer Erschließungsstiege und eines barrierefreien Zugangs (Lift) ist erforderlich. Der Lift wird hier von 5OG ins 6OG im Stiegenhaus vorgeschlagen. Alternativ könnte überlegt werden einen bestehenden Liftschacht zu verlängern. Die Errichtung der vertikalen Erschließungswege erfordert einen Deckendurchbruch Decke Stiegenhaus. Die Decke über 5OG muss vorraussichtlich verstärkt werden. Die bestehenden Lüftungsleitungen im Dachgeschoss müssen verlegt werden. Die arbeitsrechtlich durchschnittlich erforderliche Raumhöhe kann nur für max. 100m² große Räume gewährleistet werden wenn bis in den Giebel ausgebaut wird. Die Belichtung der Räume erfolgt aus Denkmalschutzgründen vorzugsweise hofseitig durch neue Dachflächenfenster. Durch einen Dachbodenausbau sind maximal acht zusätzliche Arbeitsplätze und Erschließungsflächen realisierbar.

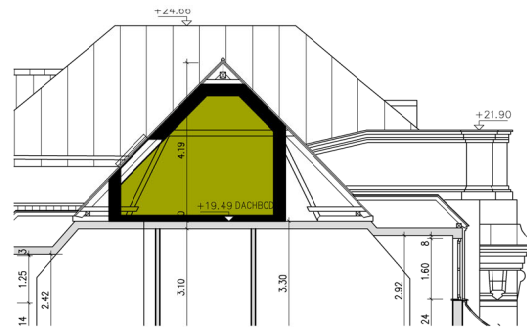
D Systemgrundriss betreffender Bereich DG



D Systemgrundriss 5OG



D Systemschnitt



D Visual zusätzliche Dachflächenfenster



D Dachausbau Potenzial, Kosten

D Dachbodenausbau				Baukosten (ohne Planungs- und Nebenleistungen, ohne Reserven)								
	m2 NGF (A*)	AP	B	2 Rohbau	3 Technik	4 Ausbau	5 Einrichtung	Sonderel.			GESAMT (aufgerundet)	
				€ 300	€ 1 500	€ 1 500	€ 3 000					
				€/m² NGF	€/m² NGF	€/m² NGF	€/AP + €/BEZI	€/Element				
OG6	165	8	0	€ 49 500	€ 247 500	€ 247 500	€ 24 000				€ 570 000	
OG5	8			€ 2 400	€ 12 000	€ 12 000	€ -				€ 30 000	
								€ 50 000	Aufzug		€ 50 000	
Summe	173	8	0	€ 51 900	€ 259 500	€ 259 500	€ 24 000	€ 50 000			€ 650 000	

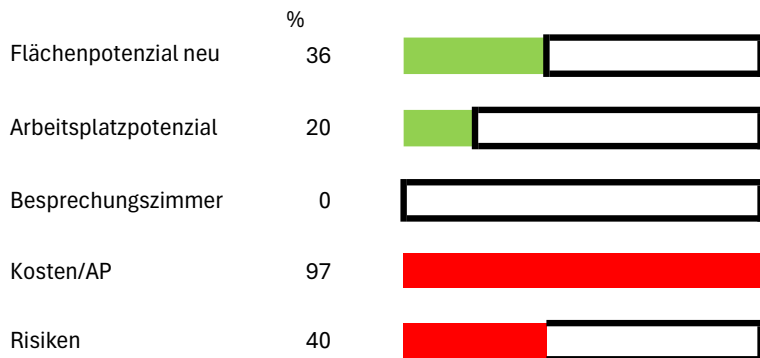
*A neue Fläche durch Ausbau

D Bewertung

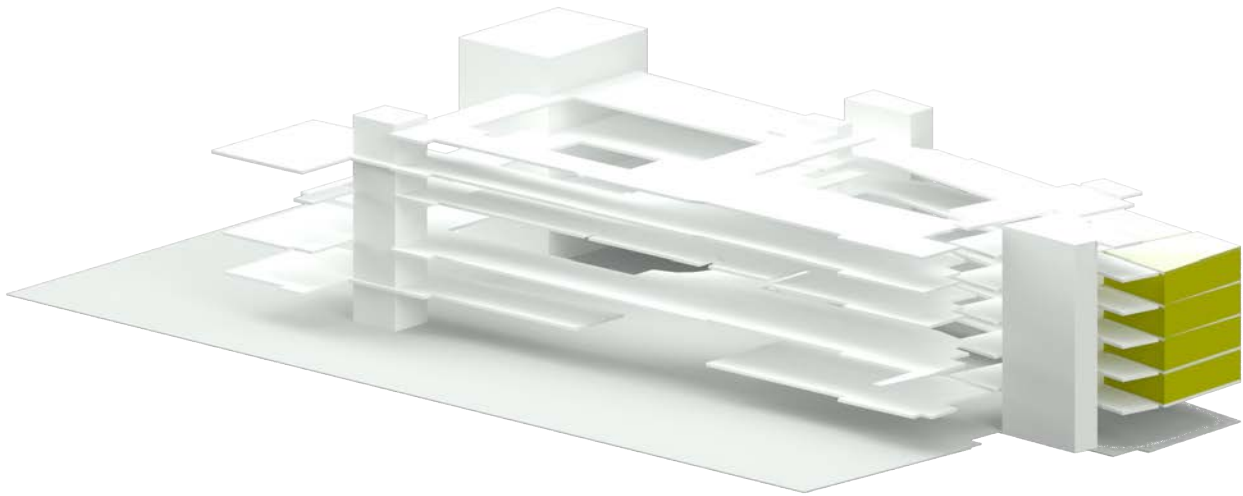
D

AP	€	8
K/m2	K/AP	
€	3 800 €	81 300

Bewertung:



E Eckerweiterung



Diese Erweiterungsvariante untersucht einen Zubau straßenseitig am derzeit unbebauten Eck zur Kirche hin.

Gem. §5 BO für Wien gibt eine Baulinie, Straßenfluchtlinie, Grenz- oder Grenzfluchtlinie das Recht zum öffentlichen Gut hin Fenster herzustellen. Zum Grundstück 1802 (Vorplatz Kirche Maria Schutz- öffentliche Verkehrsfläche- BauF.) ist eine solche Linie derzeit nicht gegeben.

Somit wäre eine Zustimmung des Nachbarn (öffentlich) notwendig.

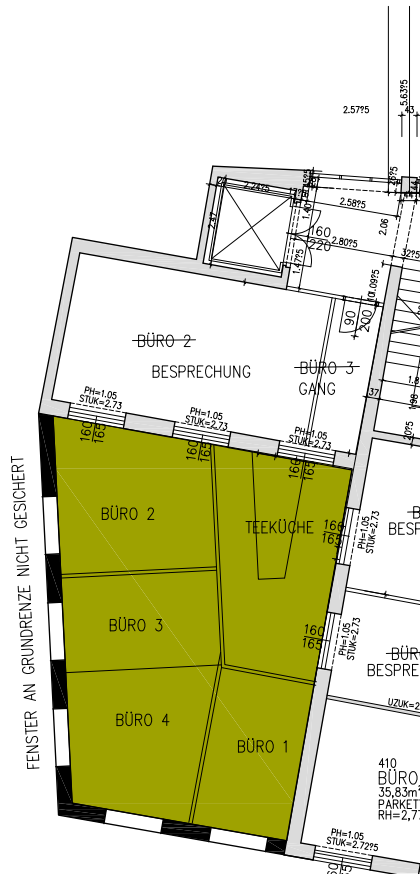
Zudem stellt diese Erweiterung städtebaulich einen Eingriff dar und nimmt der benachbarten Kirche den Vorplatz, die Sichtbarkeit.

Der Zubau hätte nur einen Abtausch der Arbeitsplatzflächen zur Folge. Den bestehenden Büroräumen würde die Belichtung für neue außenliegende Räume genommen. Die ursprünglichen Arbeitsflächen könnten dann nur noch als Besprechungsräume genutzt werden.

In dieser Erweiterungsvariante wird also hauptsächlich Besprechungsfläche gewonnen.

Da in erster Linie Arbeitsplätze gesucht werden und ob der nötigen Klärung mit dem Nachbarn wird diese Variante nicht empfohlen.

Systemgrundriss Eckerweiterung OG1-OG5



Straßenperspektive vorher/ nachher



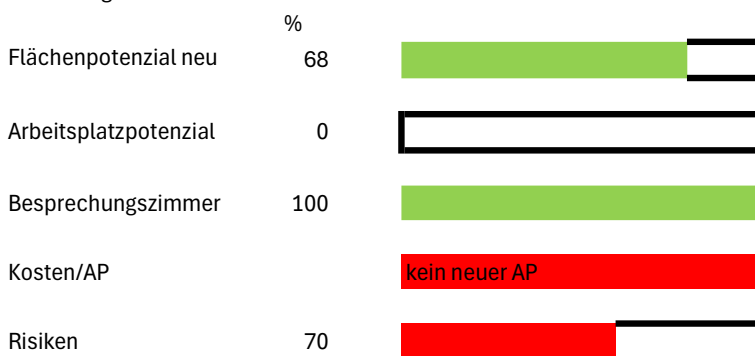
E Eckerweiterung Potenzial, Kosten

E Eckerweiterung				Baukosten (ohne Planungs- und Nebenleistungen, ohne Reserven)						
m2 NGF	AP	B		2 Rohbau	3 Technik	4 Ausbau	5 Einrichtung	Sonderel.		
				€ 1 400	€ 1 200	€ 1 400	€ 3 000	€ -		
							€ 7 000			
				€/m² NGF	€/m² NGF	€/m² NGF	€/AP + €/BEZI	€/Element		
OG4	79	0	3	€ 110 600	€ 94 800	€ 110 600	€ 21 000		€ 337 000	
OG3	79	0	3	€ 110 600	€ 94 800	€ 110 600	€ 21 000		€ 337 000	
OG2	79	0	3	€ 110 600	€ 94 800	€ 110 600	€ 21 000		€ 337 000	
OG1	79	0	3	€ 110 600	€ 94 800	€ 110 600	€ 21 000		€ 337 000	
Summe	316	0	6	€ 442 400	€ 379 200	€ 442 400	€ 84 000	€ -	€ 1 348 000	
zusätzlich gebaute Fläche										

E Bewertung

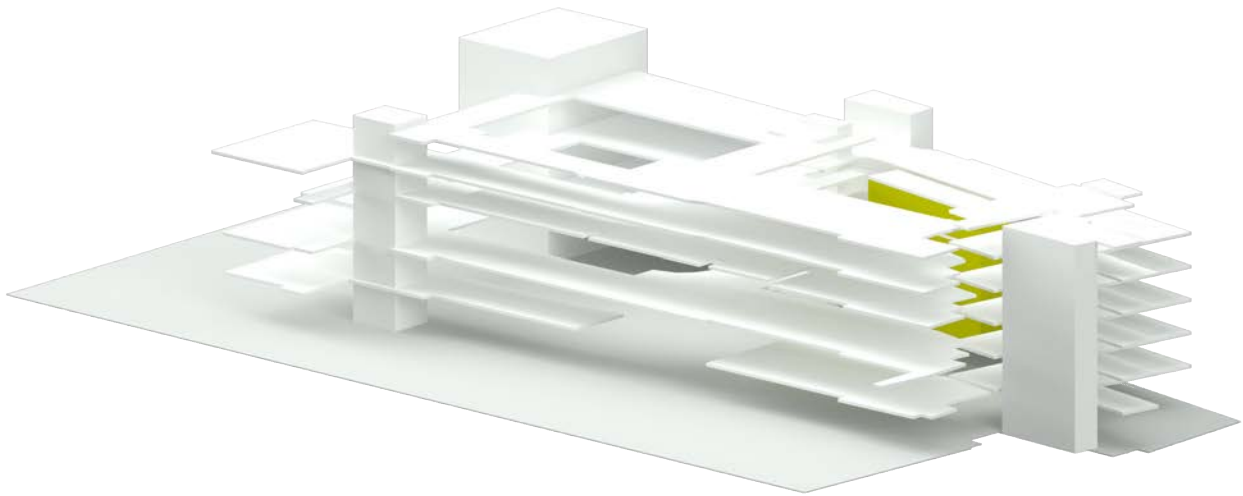
E

Bewertung:



AP	0
K/m2	K/AP
€ 4 300	keine zusätzlichen AP

H Hoferweiterung



Durch einen Zubau im Hof wird überlegt den derzeitigen Straßentrakt zweihüftig statt derzeit einhüftig auszubauen und somit die Erschließungsfläche effizienter zu nutzen.

Im Obergeschoß 1,2,3 und 4 wäre eine Raumerweiterung denkbar.

Belichtungstechnisch sind aber OG1 und Teile des OG2 nur für Besprechungszimmer nutzbar.

Der verschwenkte 45° Lichteinfall für bestehende Fenster im gegenüberliegenden Trakt sowie in den neu geschaffenen Arbeitsflächen muss gewährleistet sein.

Der Zubau kann auch mit Fassaden und Dachbegrünungen zur Kühlung des Gebäudes beitragen. Im unteren Teil kann der angedachte Baukörper tiefer ausgeführt werden.

Die Lasten aus dem zusätzlichen Vorbau müssen in die darunter liegende Garage eingeleitet werden; dies bedingt auch bauliche Änderungen, Fundamente und Stützen in der bestehenden Garage.

Es ist ein Potenzial von ca. 14 Arbeitsplätzen und 4 Besprechungszimmern gegeben.

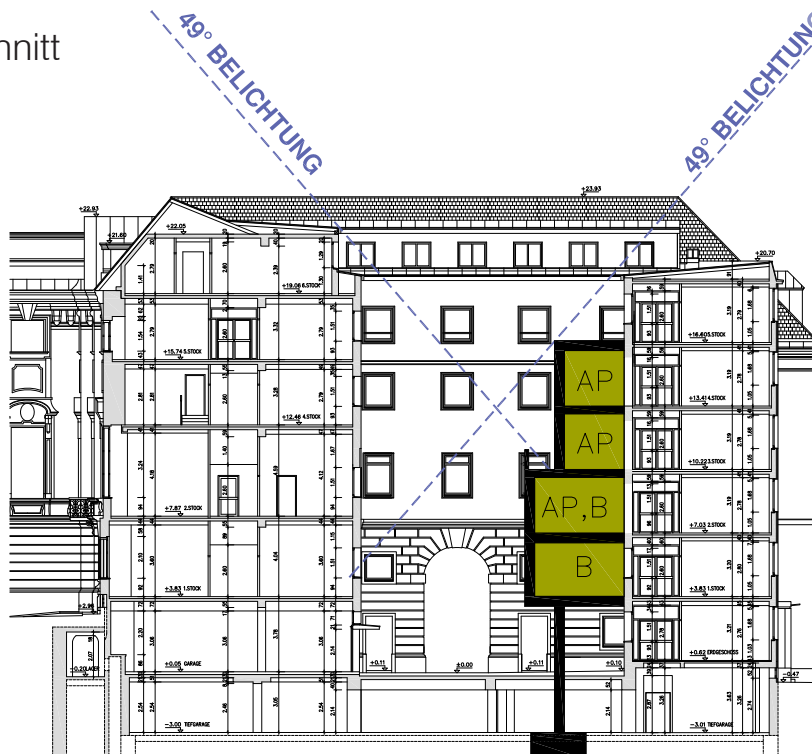
H Systemgrundriss Arbeitsplatzebene (3,4OG)



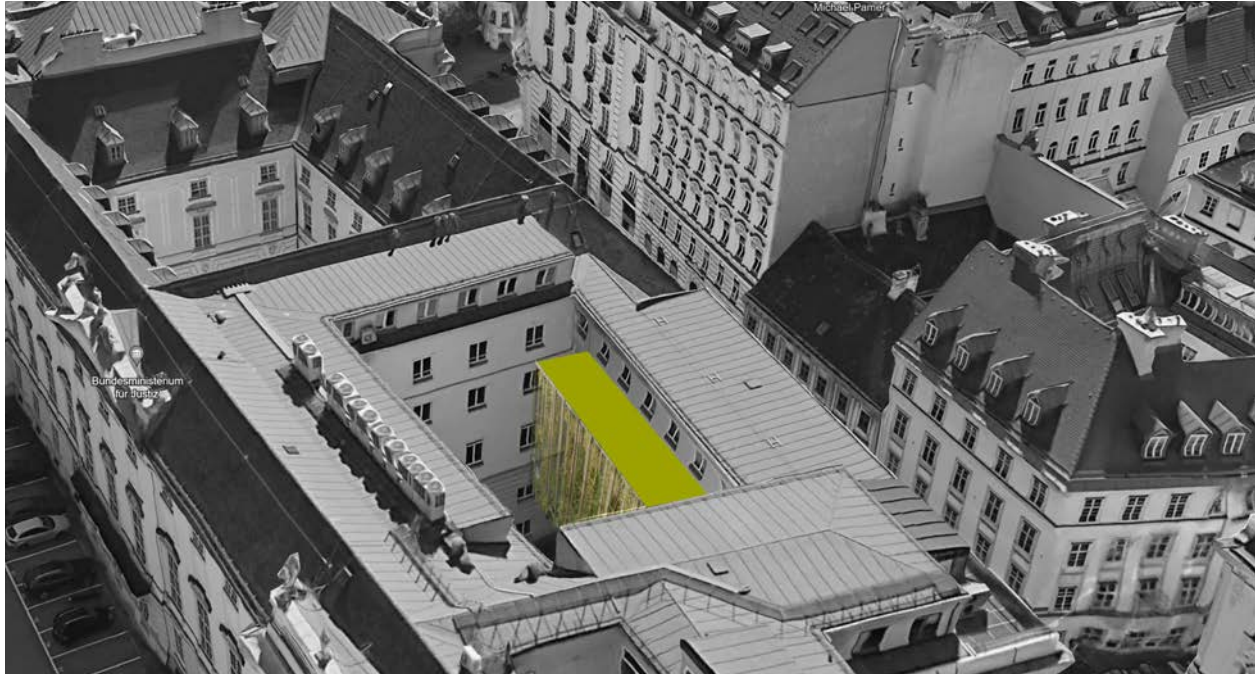
H Systemgrundriss Besprechungszimmer (1,2 OG)



D Systemschnitt



H Visual



H Hoferweiterung Potenzial, Kosten

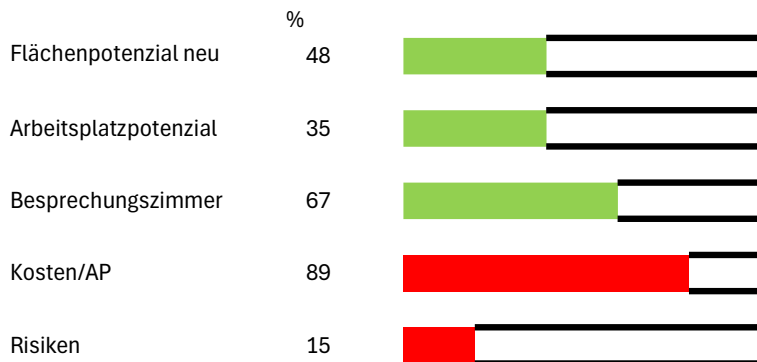
H	Hoferweiterung			Baukosten (ohne Planungs- und Nebenleistungen, ohne Reserven)							GESAMT (aufgerundet)
	m2 NGF	AP	B	2 Rohbau €	3 Technik €	4 Ausbau €	5 Einrichtung €	Sonderel. €			
				€/m ² NGF	€/m ² NGF	€/m ² NGF	€/AP+ €/BEZI	€/Element			
				€ 1 300	€ 1 200	€ 1 400	€ 3 000	€ -			
							€ 7 000				
OG4	47	6	0	€ 61 100	€ 56 400	€ 65 800	€ 18 000	€ 20 000	Terrasse	€ 230 000	
OG3	47	6	0	€ 61 100	€ 56 400	€ 65 800	€ 18 000			€ 210 000	
OG2	63	2	2	€ 81 900	€ 75 600	€ 88 200	€ 20 000	€ 20 000	Terrasse	€ 290 000	
OG1	63	0	2	€ 81 900	€ 75 600	€ 88 200	€ 14 000			€ 260 000	
Summe	220	14	4	€ 286 000	€ 264 000	€ 308 000	€ 70 000	€ 120 000	Begrünung	€ 1 090 000	
								€ 160 000			

H Bewertung

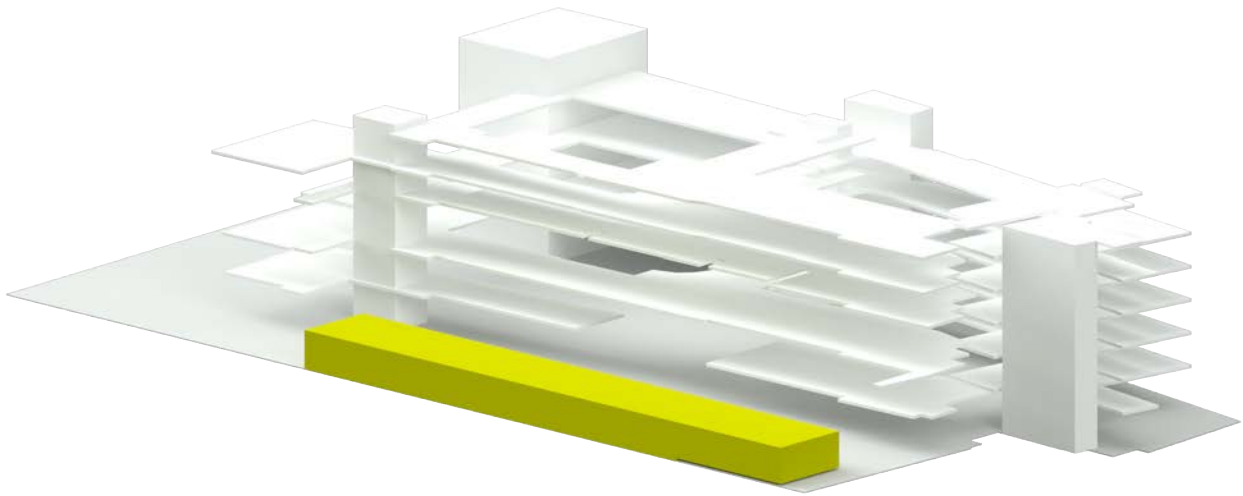
H

AP	14
K/m2	K/AP
€ 5 000	€ 77 900

Bewertung:



P Parkerweiterung



Nachfolgend wird ein Potenzial untersucht, das eine vorangehende Umwidmung bedingen würde. Es wird untersucht wie ein zusätzlicher Bauteil auf dem derzeit gem. Bebauungsplan gärtnerisch auszugestaltende Teil des Grundstückes, das zum Weghuberpark hin gerichtet ist zusätzliche Flächen bringen könnte.

Zudem wird versucht mit diesem Bauteil den benachbarten angrenzenden öffentlichen Park zu erweitern, um der Intention des Bebauungsplanes dennoch zu folgen. Das Dach des Bauteiles wird über Rampen begehrbar und begrünt vorgeschlagen.

Um die bestehenden Parkplätze zumindest teilweise zu erhalten wird vorgeschlagen, die derzeit bestehende Auffahrtsrampe zur Parkfläche abzutragen und mit Stützmauern die Parkfläche unter das neue Bauteil abzusenken.

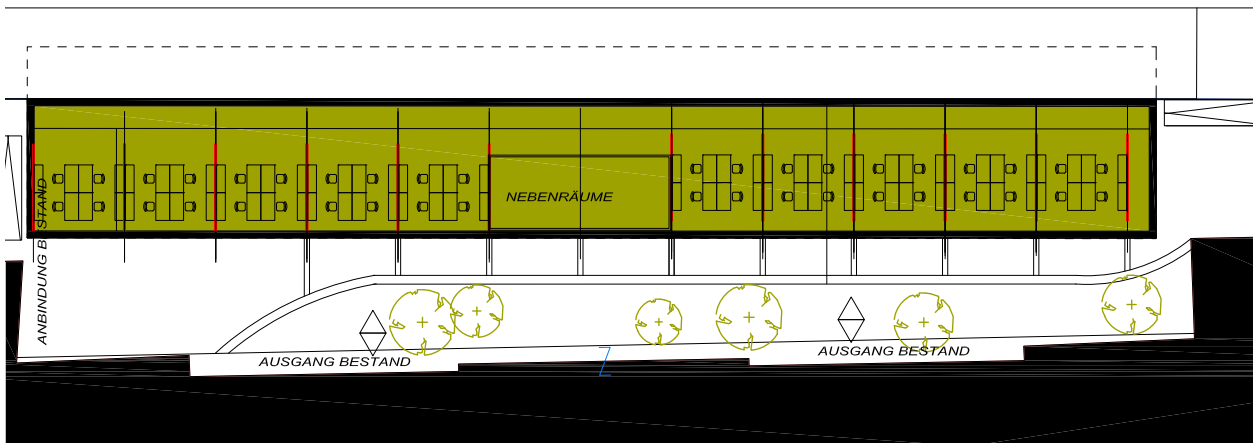
Die Arbeitsplätze erhalten zum Bestand hin Fenster und werden zusätzlich von oben belichtet.

Es sind so einhüftig ca. 40 zusätzliche Arbeitsplätze mit Nebenflächen denkbar und zudem würden Parkflächen erweitert. Eine Anbindung an den Bestand wäre mit Auto und fußläufig denkbar.

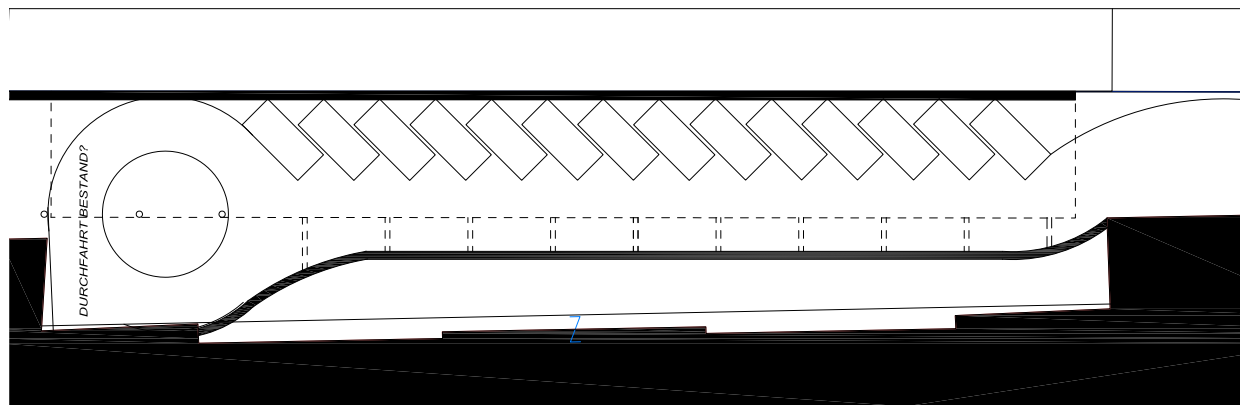
Optional bietet die Variante die Möglichkeit Flächen für einen internen Kindergarten innerhalb des aufgezeigten Volumens (was in der Folge dann aber zu weniger Arbeitsplätzen führen würde) oder eventuell auch on Top (2OG) mit Freiflächenzugang zu überlegen. Je nach gewünschter Größe müsste das in diesem Fall noch genauer erarbeitet werden.

Vorgespräche und Abstimmungen mit der Stadt Wien/ Stadtentwicklung und dem Bundesdenkmalamt ob ein Baukörper denkbar ist, werden in Folge empfohlen.

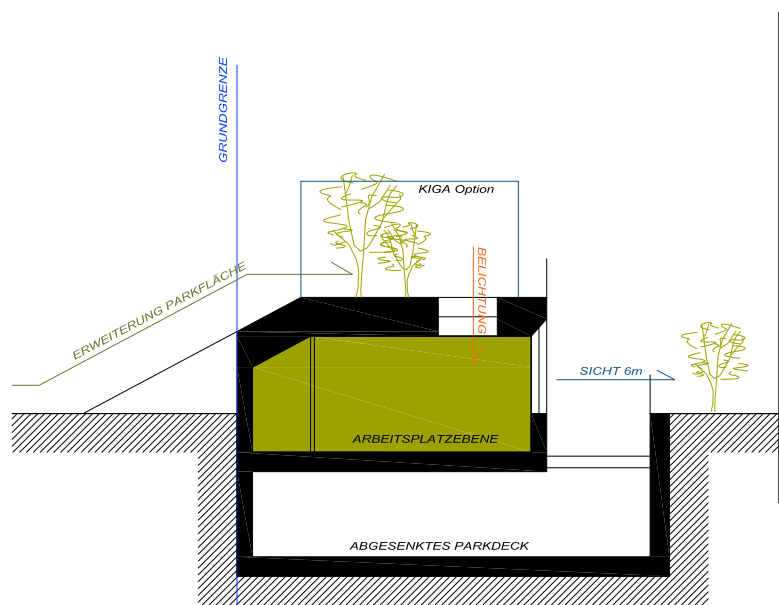
P Systemskizzen



Systemgrundriss Arbeitsplatzebene 40AP

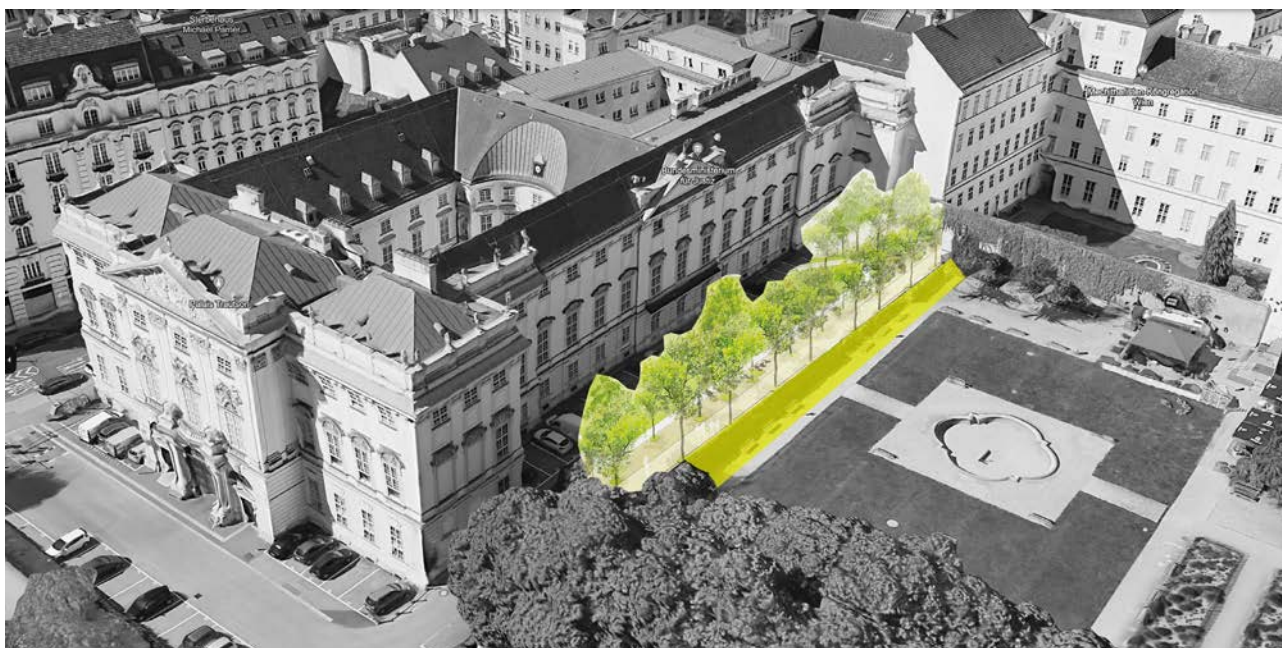


Systemgrundriss Parkplatzebene 14 überdachte PKW



Systemschnitt

P Arial vorher/ nachher



P Visualisierung Idee Parkerweiterung



P Parkerweiterung Potenzial, Kosten

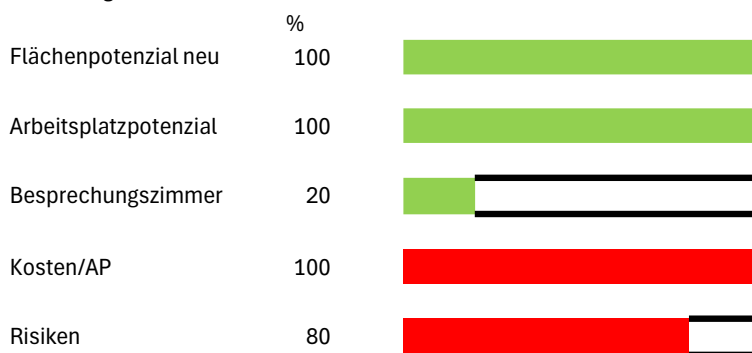
P Parkerweiterung				Baukosten (ohne Aufschließung, Planungs- und Nebenleistungen, ohne Reserven)							
m2 NGF	AP	B		2 Rohbau	3 Technik	4 Ausbau	5 Einrichtung	Sonderel.		GESAMT (aufgerundet)	
				€ 1 600	€ 1 500	€ 1 500	€ 3 000				
				€ 500	€ 300	€ 500	€ 7 000				
				€/m ² NGF+€/m ² Garage	m ² NGF+€/m ² Garage	m ² NGF+€/m ² Garage	€/AP + €/BEZI	€/Element			
OG1	462	40	1	€ 739 200	€ 693 000	€ 693 000	€ 127 000	€ 400 000	Gründach	€ 2 660 000	
UG	462			€ 231 000	€ 138 600	€ 231 000	€ -			€ 610 000	
								€ 60 000	Aufzug	€ 60 000	
								€ 200 000	Anb. Bestand	€ 200 000	
Summe	924	40	1	€ 970 200	€ 831 600	€ 924 000	€ 127 000	€ 660 000		€ 3 520 000	

P Bewertung

P

AP	40
K/m2 (office)	K/AP (inkl Garage)
€ 7 700	€ 88 000
K/m2 inkl Garage	
€ 3 900	

Bewertung:



Zusammenfassung, Fazit

Aus den aufgezeigten Potenzialen ergeben sich folgende Empfehlungen:

Es erscheint jedenfalls sinnvoll innerhalb des Volumens alle gewünschten Potenziale zu heben. R1, R2 und R4 sind relativ einfach und kostengünstig umzusetzen.

Der Dachausbau bringt nur wenige zusätzliche Arbeitsplätze mit relativ hohen nötigen Eingriffen in den Bestand und auch hohen Kosten.

Von den untersuchten Varianten der Voluminaerweiterungen bringt die Eckerweiterung aufgrund der Belichtungssituation keine zusätzlichen Arbeitsplätze und das Risiko der erforderlichen Zustimmung sowie städtebaulichen Diskussionen.

Der Anbau im Hof kann durch die Nutzung der schon vorhandenen Erschließungswege effizient zusätzliche Arbeitsplätze und Besprechungszimmer bringen. Zusätzlich stellen Terrassen und Begrünungsflächen ein Mehrwert dar.

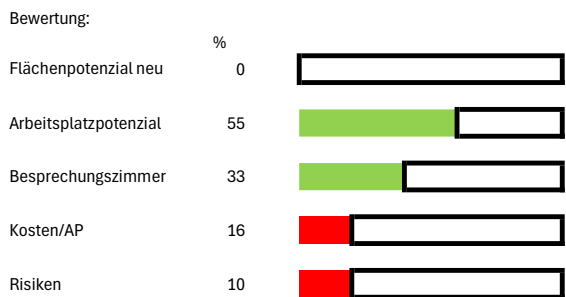
Interessant bleibt, wenn man die Umwidmung und die damit verbundenen Aufwände und Risiken in Kauf nimmt, vor allem auch die Parkerweiterung.

Die Parkerweiterung hat das größte Arbeitsplatzpotenzial und ist optional an den Bestand anbindbar. Auch eine Durchfahrt zur Dienstgarage wäre denkbar. Zusätzlich wären Flächen für Kindergarten und gestaltbare Freiflächen für die Mitarbeiter denkbar. Die Anzahl der Autoabstellplätze würde gegenüber dem Bestand zwar verringert werden, diese wären dann allerdings überdacht. Das Potenzial für moderne Arbeitswelten und umsetzbare Architekturqualität ist bei dieser Variante groß.

In Folge werden die Varianten noch gesammelt dargestellt und anschließend kombiniert ausge-

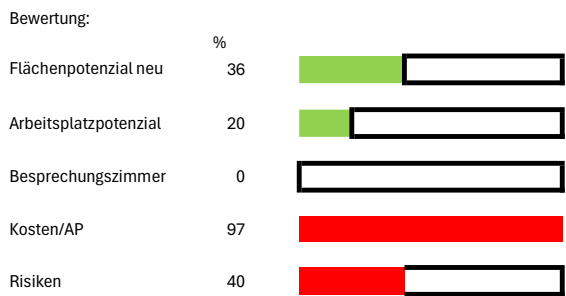
R

AP		22
K/m2	K/AP	
€	700 €	13 000



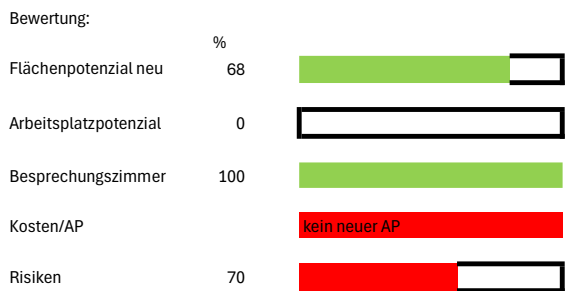
D

AP	€	8
K/m2	K/AP	
€	3 800 €	81 300



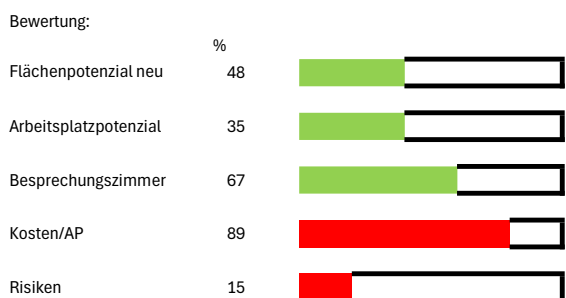
E

AP		0
K/m2	K/AP	
€	4 300	keine zusätzlichen AP



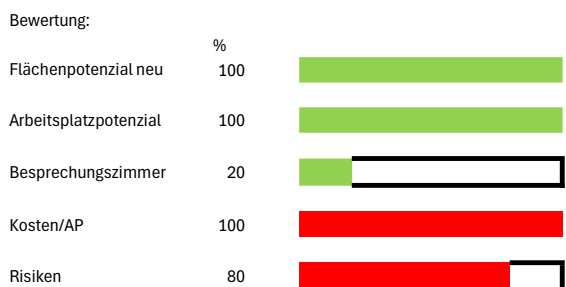
H

AP		14
K/m2	K/AP	
€	5 000 €	77 900



P

AP		40
K/m2 (office)	K/AP (inkl Garage)	
€	7 700 €	88 000
K/m2 inkl Garage		
€	3 900	



Kombinierte Auswertung empfohlener Varianten

R H

**Kombination Raum
Hoferweiterung**

	m2 NGF	AP	B
R	412	22	2
H	220	14	4
Summe	632	36	6

AP	36
K/m2	K/AP
€ 2 177	€ 38 222

R H P

**Kombination Raum Hof
Parkerweiterung**

	m2 NGF	AP	B
R	412	22	2
H	220	14	4
P	462	40	1
Summe	1094	76	6

AP	76
K/m2	K/AP
€ 4 475	€ 64 421

Bildernachweis:

Aerial: google bearbeitet durch efstudio

Renderings und Grafiken: efstudio

Plangrundlage: BHÖ Bestandspläne, Dachboden lidar scan efstudio 04 2024



about efstudio

efstudio ZT GmbH
staatlich befugte Ziviltechniker GmbH für Architektur

Herrengasse 6-8/6/19
1010 Wien
+43(1)5323290
office@efstudio.at
www.efstudio.at

Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland
Ziviltechnikergesetz- ZTG (BGBl. I 156/1994)
FN 402556 w
Handelsgericht Wien
UID: ATU 68153339

Geschäftsführung: Arch. DI Jürgen Edlinger
Teilhaber: DI Christoph Folgner

Zertifizierter Klima Aktiv Kompetenzpartner