



© pierer.net

## Schlossquartier Eisenstadt

Esterhazyplatz 3  
7000 Eisenstadt, Österreich

ARCHITEKTUR  
**Hohensinn Architektur**

BAUHERRSCHAFT  
**Esterházy Betriebe GmbH**

TRAGWERKSPLANUNG  
**Franz Götschl ZT**

ÖRTLICHE BAUAUFSICHT  
**HD Projekt Baumanagement GmbH**

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR  
**Winkler Landschaftsarchitektur**

FERTIGSTELLUNG  
**2022**

SAMMLUNG  
**ARCHITEKTUR RAUMBURGENLAND**

PUBLIKATIONSdatum  
**5. August 2024**



Das Zentrum von Eisenstadt wird bedeutend vom touristischen Hauptanziehungspunkt - dem Barockschloss Esterhazy mit seinem weitläufigen Schlossgarten und der Orangerie - geprägt. Pro Jahr kommen an die 200.000 Besucher um das Schloss und seine Umgebung zu besichtigen.

Durch den Umzug der GKK an einen neuen Standort wurde im direkten Umfeld zum Schloss Esterhazy ein innerstädtisches Gebiet frei, welches auf Grund seiner Zentralität ideal für eine nachhaltige Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich war. Es wurde sowohl ein Hotelneubau als auch ein Büro- und Wohnstandort im Herzen Eisenstadts realisiert. Ein Quartier entstand, welches auf Grund der Funktionsdurchmischung (Hotel/ Büro/Wohnen) eine ganztägige Belegung gewährleistet.

Das Schlossquartier gliedert sich in drei Hauptschwerpunkte: Das hochwertige Hotel Galantha mit 120 Zimmern direkt am Schlossplatz, die punktförmigen Appartementshäuser als „Stadt villen“ mit insgesamt 60 Wohnungen und einem Bürogebäude bestehend aus einer Bestandssanierung und einem ergänzenden Neubau.

Prämisse beim Entwurf war es, in der Innenstadt von Eisenstadt die gewünschten Nutzungen in den städtebaulichen Kontext behutsam zu integrieren, gleichzeitig trotz der hohen Dichte höchste Qualität für Hotel/Wohnen und Büronutzung zu erzielen. Die Wohngebäude sind in kompakten 5-geschossigen freistehenden Baukörpern über das Grundstück terrassiert so positioniert, dass trotz der hohen Dichte jeder Baukörper Sichtbeziehungen zur Umgebung erhält. Unter der Prämisse der Aussichten und Grünraumbezüge für ein hochwertiges Wohnquartier sind die vier Stadt villen derart situiert, dass von jedem Appartement der Ausblick auf die umgebende Landschaft gegeben ist. Die oberen Geschosse wurden als zurückspringende Penthouse-Geschosse mit umlaufenden Terrassen ausgeführt. Zentrum der Wohnanlage bildet der Quartiersplatz, der alle vier Wohngebäude miteinander verbindet und gleichzeitig der Erschließung aller oberirdischen Geschosse dient. Als halbprivater Freiraum vom öffentlichen Raum getrennt, steht er



© pierer.net



© Toni Rappersberger



© pierer.net

## Schlossquartier Eisenstadt

den Bewohner:innen für eine Vielzahl von Nutzungen offen. Der Platz dient als Treffpunkt, Kommunikations- und Begegnungszone, ermöglicht diverse spielerische Aktivitäten und ist als „erweitertes Wohnzimmer“ Mittelpunkt von gemeinschaftlichen Tätigkeiten.

Die den Wohnungen in den Erdgeschossen zugeordneten Freiflächen sind offene Rasenflächen und werden als Mietergärten genutzt. Als Sichtschutz zwischen den Gärten und zu den halböffentlichen Bereichen dienen Heckenelemente, um der von Vegetationselementen durchsetzten Grünfläche einen aufgeschlossenen und durchgängigen Charakter zu verleihen.

Die Holzfassade mit vertikaler Lärchenschalung wird durch helle Aluminiumbänder unterbrochen, wodurch eine bewusste horizontale Gliederung erzeugt wird. Großflächige, raumhohe Fenster mit außenliegenden Raffstores öffnen die Wohnungen, die zudem alle über Loggien verfügen, zum Außenraum. Die Dächer wurden als begrünte Flachdächer ausgeführt.

Im Mittelpunkt stand die Einbettung des Hotels in eine Baulücke auf dem Areal der ehemaligen GKK Burgenland. Ziel war die Schaffung eines modernen und attraktiven Hotels, das dem Gast die einzigartige Atmosphäre des Standortes in direkter Umgebung des Schlosses Esterhazy in Eisenstadt bietet. Von der Positionierung des Baukörpers beginnend, über die Gestaltung der Innen- und Außenräume bis zur Materialität steht die Architektur im direkten Dialog mit Eisenstadt, berücksichtigt den regionalen Charakter und setzt gleichzeitig einen kreativen, modernen Akzent an diesem historischen Standort.

Die baukünstlerische Ausformung stellt die Bezüge zum urbanen Raum im Norden und den beruhigten Innenhof an der Südseite her, sowohl durch die direkte Vernetzung zwischen der Umgebung und dem Baukörper, als auch durch die Sichtbeziehungen zum Schloss Esterhazy und zur Wulkaebene bis zur Burg Forchtenstein.

Der Neubau des Hotels wurde in 5 oberirdischen und 2 unterirdischen Geschossen konzipiert. Der Hauptbaukörper ist in Richtung Nordsüd orientiert und an der Ruster Straße und Teilen der Bankgasse im letzten Geschoss abgestuft, um einen angemessenen Übergang zur Bankgasse und der angrenzenden Nachbarbebauung zu schaffen. Im südlichen Bereich befindet sich auf Erdgeschoßniveau ein anschließender Flachbau (Meetingbereich/ SPA Sauna) mit direkten Blickbeziehungen zur Umgebung und den parkartig gestalteten Außenanlagen.

Die klar gegliederte Fassadenstruktur tritt in Dialog mit den umgebenden Gebäuden am Schlossplatz. Elemente aus den baukulturell wertvollen Fassaden wurden aufgenommen, in der Gestaltung der Hotelfassade transformiert und zeitgemäß



© Toni Rappersberger



© Toni Rappersberger

**Schlossquartier Eisenstadt**

interpretiert. Durch vertikale Säulen und horizontale Bänder wurde eine neue Gliederung des Baukörpers ausformuliert, welcher sich klar am ehemaligen Bestand und den umgebenden Gebäuden orientiert.

Große Fensteröffnungen geben den kompakten Zimmern Licht, Raum und Ausblick. Die Interiorgestaltung und auch der Entwurf für die Fassade wurden mit dem Architekturbüro BWM umgesetzt.

Das bestehende Bürogebäude (Haus 3) wurde behutsam saniert und um einen Bürozubau in Richtung Westen ergänzt.

Bei der Sanierung von Haus 3 wurden die bestehenden Fassaden an den aktuellen Anforderungen des Wärmeschutzes angepasst. Die Metallkassettensfassade wurde durch ein WDVS mit einer hochwertigen Putzoberfläche ersetzt. Im Inneren des Gebäudes wurden die bestehenden Trennwände entfernt, um größere flexible Arbeitsbereiche und Kombizonen ermöglichen zu können. Das Raumgefüge kann für ein offenes Bürokonzept als auch für Einzel- bzw. Gruppenbüros genutzt werden. Das Bestandstreppehaus inkl. der angrenzenden Versorgungsräume wurde in der Funktion erhalten, die Oberflächen wurden mit einem „Kunst am Bau“-Projekt neu gestaltet (Konzeption durch Vitus Weh in Zusammenarbeit mit Lukas Janitsch).

In Richtung Westen wurde das Gebäude um einen Büroneubau, welcher direkt an die westliche Bestandswand andockt, ergänzt. Die bestehende Fassadengliederung von Haus 3 wurde in ihrer baukünstlerischen Ausformung beibehalten und in leicht transformierter Form auf den Neubau übertragen (Lochfassade). An der Bankgasse wurde im Übergang zwischen dem Neubau und dem Bestandsgebäude eine Zäsur in Form einer verglasten, rückspringenden Fuge als Trennelement eingefügt. Das 3.OG beim Neubau wurde an der Bankgasse ebenso rückspringend ausgebildet um das Gebäude in der Höhe optisch zu zonieren und auch das Straßenprofil der Bankgasse optisch nicht einzuengen. In Richtung der westlichen Grundgrenze wurde das 3.OG um ca. 5,90 m abgestuft, um einen angemessenen Übergang zu den umliegenden Nachbarbebauungen zu schaffen.

Im Gebäudeinneren wurden - um eine möglichst flexible Büronutzung gewährleisten zu können - die vertikalen Erschließungen und die Sanitärräume in einer Achse untergebracht. Somit entstand für den Büroarbeitsraum ein offenes, flexibles Raumkonzept. (Text: Architekt:innen, bearbeitet)

**DATENBLATT**

Architektur: Hohensinn Architektur (Josef Hohensinn, Karlheinz Boiger)

Bauherrschaft: Esterházy Betriebe GmbH

Tragwerksplanung: Franz Götschl ZT

**Schlossquartier Eisenstadt**

Landschaftsarchitektur: Winkler Landschaftsarchitektur (Andreas Winkler)  
örtliche Bauaufsicht: HD Projekt Baumanagement GmbH  
Bauphysik: rosenfelder & höfler  
Brandschutz: Norbert Rabl ZT-GmbH  
Fotografie: pierer.net, Toni Rappersberger

Kunst am Bau: Konzept Vitus Weh  
Rebschulweg, Tanz der Pfirsichblüte - Wiener Künstlerduo Claudia Plank und Hans Werner Poschauko  
Kosmos der Steine - Künstler Lukas Janitsch  
Ausschreibung/ Vergabe: GP BAUCONSULTING GMBH  
Grafik/Branding: Ferras Corporate Design e.U.

Maßnahme: Erweiterung, Neubau, Umbau  
Funktion: Gemischte Nutzung

Wettbewerb: 07/2017 - 10/2017  
Planung: 09/2018 - 08/2022  
Ausführung: 10/2020 - 09/2022

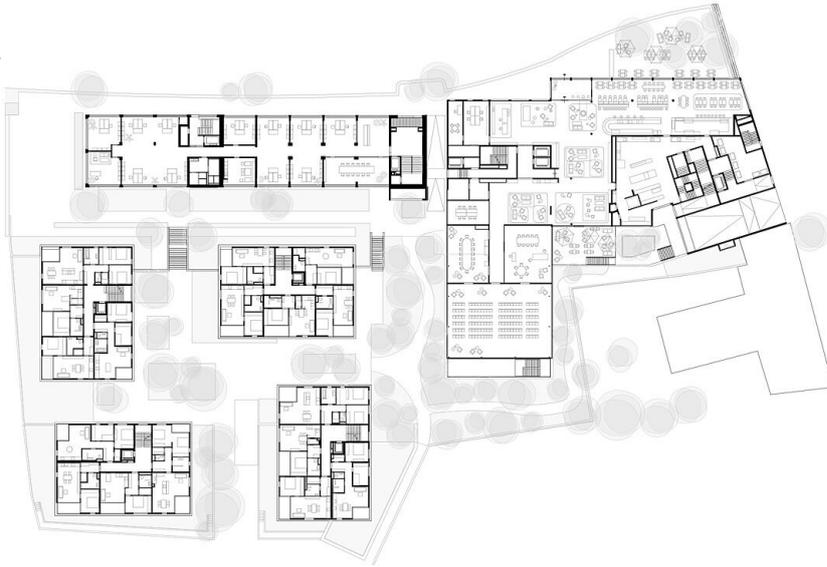
Bruttogeschossfläche: 26.000 m<sup>2</sup>

**NACHHALTIGKEIT**

Materialwahl: Stahlbeton, Überwiegende Verwendung von HFKW-freien Dämmstoffen, Vermeidung von PVC für Fenster, Türen, Vermeidung von PVC im Innenausbau

Energiesysteme: Fernwärme, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung  
Materialwahl: Stahl-Glaskonstruktion, Stahlbeton, Vermeidung von PVC für Fenster, Türen, Vermeidung von PVC im Innenausbau, Überwiegende Verwendung von HFKW-freien Dämmstoffen  
Zertifizierungen: klima:aktiv

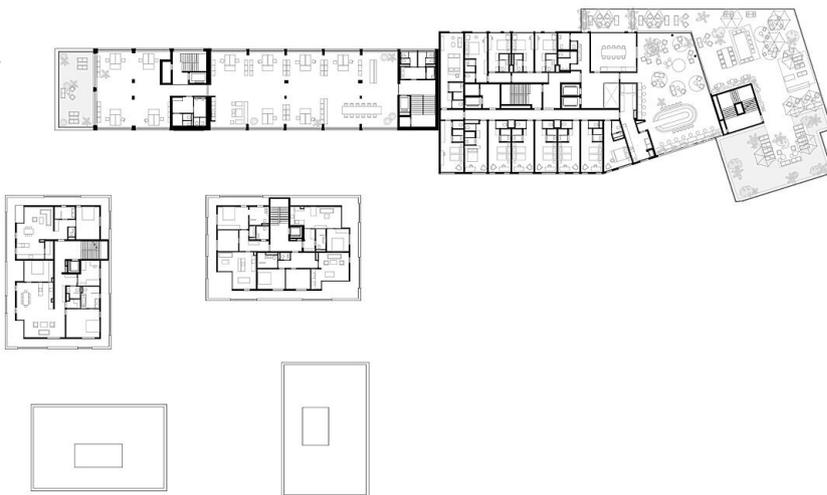
Schlossquartier Eisenstadt



Grundriss EG

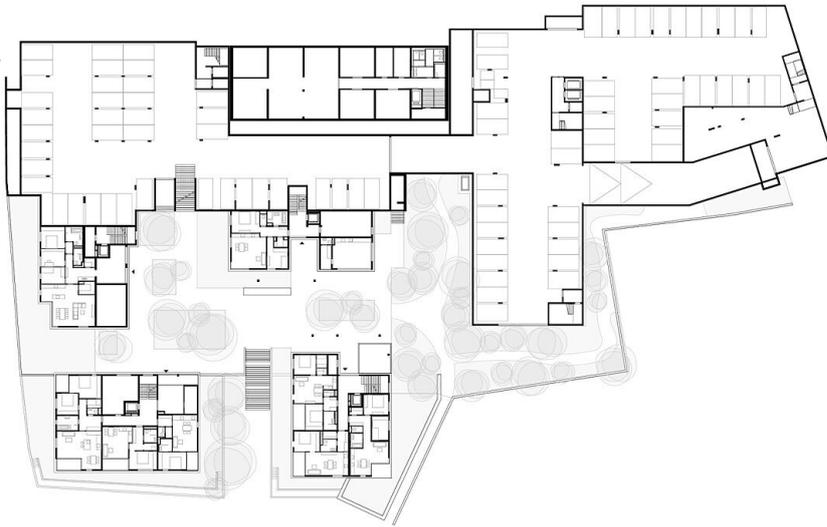


Grundriss RG

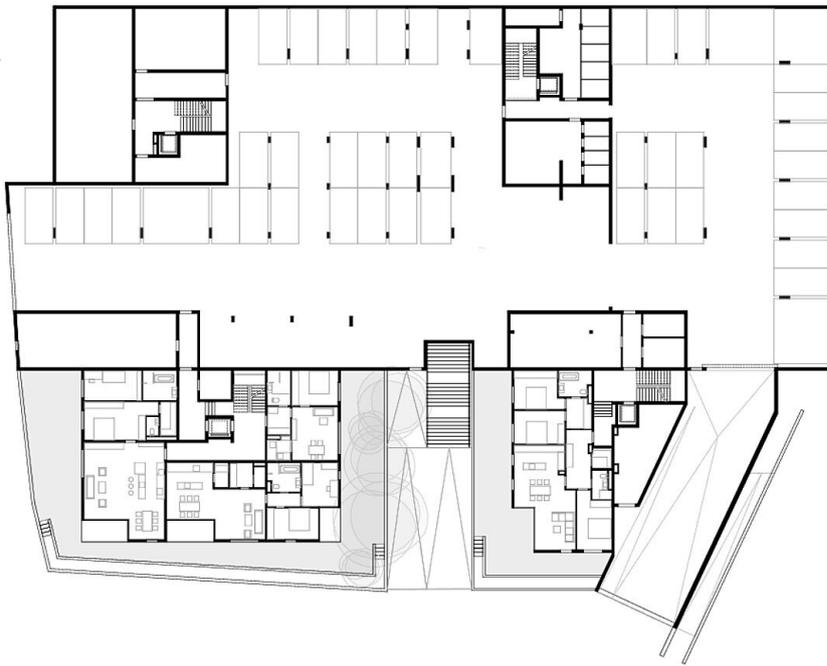


Grundriss DG

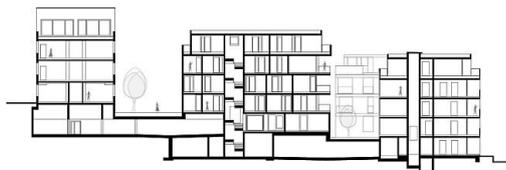
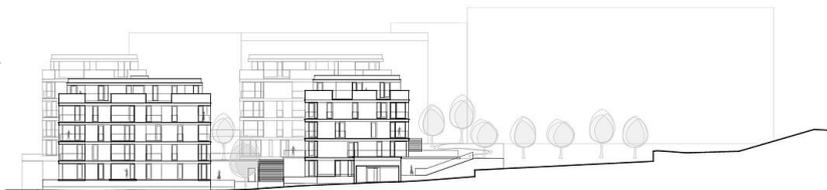
Schlossquartier Eisenstadt



Grundriss UG1



Grundriss UG2



Ansicht, Schnitt