querkraft Architekten

Karlheinz-Hora-Hof, Wien

Mehr Grünraum trotz Verdichtung Nach kurzer Pause wurde 2015 die große Tradition des Wiener „Gemeindebaus“ wiederbelebt. Punktuelle Eigenprojekte der Stadt neben den weiterhin üblichen geförderten Projekten machen viel Sinn – vor allem, wenn ein älteres Wohnhaus der Stadt intelligent den heutigen Anforderungen angepasst werden soll.

Photos Hertha Hurnaus **Text** Claudia Rinne

Das Farbkonzept verschiedener Grau- und Gelbnuancen vermehrt die zwei Farben des Bestands um verwandte Töne und stammt von Ingo Nussbaumer. The colour concept of various shades of grey and yellow, conceived by Ingo Nussbaumer, adds several related shades to the two colours of the existing building.

Wiederbelebtes Erfolgsmodell Der Wiener Gemeindebau, also Wohnanlagen, die seit der Zwischenkriegszeit von der Stadt in Eigenregie errichtet wurden und bis heute in ihrem Eigentum stehen, hat rund 100 Jahre nach seiner Erfindung mit veränderten Bedingungen zu tun. Zu den folgenreichsten zählen das Fehlen der Wohnbausteuer und der Mangel an großen, zusammenhängenden Baugebieten. Liberaleres „Outsourcing"-Denken, neue Fördermodelle über WohnbauträgerInnen und am Rande vielleicht auch die Änderung des HausbesorgerInnengesetzes hatten zwischenzeitlich dafür gesorgt, dass das Programm im Jahr 2000 beendet wurde. Aber schon 15 Jahre später, als das Gemeindebau-Jubiläumsjahr 2019 bevorstand, gab es eine Kehrtwende und der Bau neuer Gemeindewohnungen wurde angekündigt. Während die „Superblocks" der 1920er Jahre (Karl-Marx-Hof, Sandleitenhof, Karl-Seitz-Hof) bis zu 1500 Wohnungen umfassten, gibt es in den aktuell geplanten Projekten meistens nur gut 30 bis etwa 120 Wohnungen in einem Bau. Die beiden mit Abstand größten Projekte entstehen als Zubauten zu vorhandenen Wohnanlagen der Gemeinde. Für die Verdichtung werden nicht etwa grüne Höfe verbaut, sondern mehrgeschossige oberirdische Garagengebäude abgerissen. Jeweils 332 neue Gemeindewohnungen entstehen auf diese Weise in der Eipeldauer Straße (Fertigstellung ca. 2027) sowie am Handelskai an der Donau.

Wohnungen statt Garagen Die neue Wohnhausanlage am Handelskai 214A schließt das Stuwerviertel zur Donau hin ab – wenn man den breiten Streifen zwischen der Engerthstraße und dem Ufer, der ursprünglich der Industrie diente und aktuell mit hohen Wohnanlagen bebaut ist, dem Gründerzeitviertel nahe dem Praterstern zurechnen will. Am Handelskai 214 war in den Jahren 1975–76 eine Wohnanlage der Gemeinde Wien mit 1040 Wohnungen in Plattenbauweise errichtet worden. Gegen den viel befahrenen Handelskai und die Bahn schirmte seine hohe, 400 Meter lange Randbebauung ab. Eine vorgelagerte Garage mit zwei oberirdischen Geschossen verstärkte den Effekt dieses Riegels. Auf der stromabgewandten Seite gliedern abgetreppte Bauteile, die im rechten Winkel zum Riegel stehen, eine üppige Grünfläche in überschaubare, verschieden große Höfe. Schon damals waren vielen dieser Wohnungen Loggien zugeordnet, auch solche mit frontalem, aber durch die Garage vom Lärm abgerücktem 180-Grad-Donaublick. Der Zubau, der an Stelle dieser Garage entstehen sollte, durfte weder den Schallschutz oder die Belichtung für den Bestand verschlechtern noch den Blick komplett verstellen. Ein geschlossener, hoher Neubau auf der Grundfläche der Garage kam daher nicht in Frage. Der Bebauungsplan sah einen durchgehenden Sockel über die ganze Länge von 400 m vor, der maximal doppelt so hoch wie die Garage hätte werden dürfen. Er sollte auch wieder Pkw-Stellplätze enthalten, für den Bestand und für den Neubau, in nicht mehr als zwei Untergeschossen. Um aber rund 19.000 m² Wohnnutzfläche erzielen zu können, wurden fünf sogenannte Hochpunkte mit Bauklasse VI ausgewiesen.

Wellenmotive an der Donau querkraft architekten gewannen das Bewerbungsverfahren mit einem Entwurf, der diese Grundidee bis zu ihren äußersten Möglichkeiten ausreizt. Dazu vermaßen und analysierten sie den Bestand und hinterfragten den Bedarf an Stellplätzen, die über die Pflichtstellplätze hinaus vorgesehen waren. Seit den 1970er Jahren und ihrer unbedingten Orientierung am Autoverkehr waren in der Nähe immerhin Stationen von zwei U-Bahnlinien gebaut worden. Die Traufkante des Bestandes bildet eine sanfte Wellenlinie mit fünf Gipfeln und vier Tälern. Vor diesen vorhande-

Das 400 m lange kommunikative Gartendeck dient nicht nur als Bindeglied zwischen Bestands- und Neubau, sondern auch als gemeinschaftliches Aktionsfeld, wohin alle BesucherInnen über drei Freitreppen und eine Brückenanbindung zum Donauufer eingeladen werden. Durch Absenkung der Garage wird auch die Wohngasse aufgewertet und begrünt, kommunikative Aufenthaltszonen und Freibereiche für alle Altersgruppen entstehen.
The 400 meter long communicative garden deck serves not only as a link between the existing and the new building, but also as a communal activity area, where all visitors are invited to the Danube back by three outdoor staircases and a bridge connection. By lowering the garage, the residential street will also be upgraded and landscaped, and communicative areas and open spaces for all age groups will be created.

Peter Sapp

querkraft Architekten zt gmbh | Wien

www.querkraft.at

nen Wellengipfel sah der Bebauungsplan nun die Hochpunkte der neuen Bebauung vor. Das Wellenmotiv funktionierte im Bestand übrigens auch horizontal: Dessen Fassade ist durch zahlreichen Vor- und Rücksprünge gegliedert, die Risaliten ähnlich vom Boden bis zur Dachkante reichen. Sieben der elf Stiegenhäuser, die dem Neubau gegenüberliegen, sind in tiefen Rücksprüngen positioniert und haben dadurch eine andere Belichtungssituation als die vorne ansitzenden.

Grüne Fläche, schlanke Wohntürme

querkraft architekten reagierten intelligent auf diese Bedingungen: Sie entwarfen einen Sockelbau mit nur einem oberirdischen Geschoss, dessen Dachfläche durchgehend als Grünraum gestaltet ist. Mit gläsernen Brüstungen an der Handelskai-Seite sorgt er für den geforderten Schallschutz und verbessert dabei sogar noch die Belichtung des Bestands. Sieben Hochpunkte schweben auf jeweils acht Stützenpaaren über dem Gartendeck, zusätzlich getragen von halbverglasten Gemeinschaftsräumen, die abwechslungsreich positioniert und nur vom Gartendeck aus zugänglich sind. Die Hochpunkte kragen zur Straße und, kaum merklich, zum Bestand hin aus. Dank der zwei zusätzlichen Hochpunkte konnte jeder der sieben Wohnkuben sein Basisgeschoss an das Gartendeck abtreten und schlank werden. Eine Mittelgangerschließung je Stockwerk genügt, um zu den Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen zu gelangen. Die Wohnkuben sind unterschiedlich hoch, um die Belichtung und den Ausblick für den Bestand zu optimieren. Ihre Fassaden sind in verschiedenen Grau- und Gelbnuancen beschichtet. Das Farbkonzept vermehrt die zwei Farben des Bestands um verwandte Töne und stammt von Ingo Nussbaumer. kieran fraser landscape design lassen zwei lange Wege mit vielen sachten Richtungsänderungen durch den Grünraum laufen, vorbei an Liegebereich, Kleinkinderspielplätzen, einer Calisthenics-Anlage, von der schon der Punching Ball gestohlen wurde, und einem großen Bodenschachspiel. Beete und Hochbeete mit bis zu 1,20 m tiefem Erdreich, in dem auch kleine mehrstämmige Bäume gedeihen, umspielen die Aufenthaltsbereiche. Auch den Versorgungsweg zwischen Bestand und Zubau lockerten die ambitionierten LandschaftsplanerInnen mit Beeten und Bänken auf. Dass der Weg frisch und in wärmespeicherndem Schwarz asphaltiert werden musste, bleibt erstaunlich. Es gibt auch wasserdurchlässige Decken, die als Feuerwehrzufahrt ausgelegt sind – anscheinend keine Alternative für den Auftraggeber.

Vom Park zum Fluss

Sieben vertikale Erschließungen liegen am Versorgungsweg hinter gefaltetem Lochblech im Freien, höchst ökonomisch. Dennoch sind die Eingangssituationen geschützt. Sie befinden sich an den Innenseiten unter den leicht auskragenden Hochpunkten. An deren Gartenseiten befinden sich Balkonloggien, eine für jede Wohnung. Sie wurden aus Stahlbeton vorgefertigt, mit Absturzsicherungen versehen und so an den Fassaden befestigt. Am Holzbau in der Seestadt aspern (querkraft architekten und Berger + Parkkinen, architektur.aktuell 3/2016) gibt es sie schon einmal, nur die Anbringung musste auf die Vollwärmeschutz-Fassaden adaptiert werden. Wie aus umgedrehten Schutenhüten und ähnlich biedermeierlich schaut man aus jeder Loggia auf die Donau. Veränderungen sind selten angenehm für die, die „immer schon da gewesen“ sind. Umfragen zufolge soll der vorübergehende Verlust des Garagenplatzes als Schlimmstes empfunden worden sein. Dessen ungeachtet fiel die Befragung zum Bedarf so günstig aus, dass das zweite Tiefgeschoss eingespart werden konnte. Die BewohnerInnen des Bestands wurden bei der Vergabe der neuen Wohnungen im Tauschweg als erste berücksichtigt, viel haben gerne davon Gebrauch gemacht. Neu in diesem Gemeindebau ist ein Fünfjähriger, der die BesucherInnen begeistert auf die Terrasse bittet, so groß erscheint ihm die Loggia, und auf all die Herrlichkeiten zeigt, die er von hier oben sieht und bald aufsuchen wird. Das Gründeck steht allen zur Verfügung und glänzt durch seinen direkten Übergang auf den Kafkasteg, auf dem man über Straße und Bahn hinweg das parkähnliche Donauufergelände erreicht.

Sieben Wohnkuben schweben über dem Gartendeck in unterschiedlicher Höhe, um die Belichtung und den Ausblick für den Bestand zu optimieren.
Seven residential cubes of different heights float above the garden deck to optimise the lighting and the views from the existing building.

Die sieben vertikalen Erschließungen liegen am Versorgungsweg hinter gefaltetem Lochblech im Freien. The seven vertical circulation blocks stand in the open along the service route, encased in folded perforated sheeting.

1

Karlheinz-Hora-Hof, Vienna

More green space despite increased density After a brief interruption, Vienna revived its great social housing tradition in 2015. Alongside the subsidised projects that are being continued, projects by the city itself make a lot of sense – especially where an older urban residential building in the city is to be intelligently adapted to meet present day requirements.

Reviving a successful model Vienna's municipal housing, i. e. housing estates built by the city on its own initiative since the interwar period and today still owned by the city, is today faced with conditions that have changed considerably since this housing model was first introduced some 100 years ago. Perhaps the most consequential of these changes are the lack of a housing tax and the shortage of large, contiguous areas suitable for building. A more liberal way of thinking that encouraged „outsourcing", new support models based on working with housing developers and, perhaps marginally, the amendment to the building janitor law had ensured that the programme was ended in 2000. But only 15 years later, with the approach of social housing anniversary year 2019, there was a turnaround, and it was announced that social housing would be built again. While the „superblocks" of the 1920s (Karl-Marx-Hof, Sandleitenhof, Karl-Seitz-Hof) contained up to 1,500 flats, in the projects currently being designed there are usually only between 30 and 120

1
Gartenseitig befinden sich vorgefertigte Stahlbeton-Balkonloggien, eine für jede Wohnung. On the garden sides are reinforced concrete balcony loggias, one for each flat.

2
Die Dachfläche des oberirdischen Sockelgeschosses ist durchgehend als Grünraum gestaltet. The roof of the plinth building with one storey above ground level is an entirely green space.

Gegen den viel befahrenen Handelskai und die Bahn bietet der 400 m lange Sockelbau mit nur einem oberirdischen Geschoss den geforderten Schallschutz. To the busy Handelskai and the railway line the 400-metre-long plinth building with just one storey above ground level, provides the required sound insulation.

flats in a building. The two largest projects by far take the form of additions to existing municipal housing complexes. However, to increase the density, the existing green courtyards will not be built over, instead multi-storey garage buildings are to be demolished. In this way, 332 new municipal flats will be built in Eipeldauer Straße (completion approx. 2027) and in Handelskai on the Danube.

Flats instead of garages

The new residential complex at Handelskai 214 terminates the district known as Stuwerviertel to the Danube – if the wide strip between Engerthstraße and the riverbank, which was originally used for industry and is currently occupied by high-rise residential complexes, is regarded as part of this 19th century quarter near Praterstern. At no. 214 Handelskai a Viennese municipal housing estate with 1040 flats was built in 1975–76, using prefabricated elements. Its high, 400-metre-long edge building formed a screen to the busy Handelskai and the railway line. A garage at the front with two storeys above ground level reinforced the effectiveness of this noise barrier. On the side facing away from the river, stepped buildings at right angles to the long block divide a lush green area into courtyards of various manageable sizes. Even back then, many of these flats were given loggias, including those that had a frontal 180-degree view of the Danube, but were screened from the noise by the garage. It was stipulated that the extension to be built in place of this garage should not impair the sound insulation or the quality of light in the existing building, nor should it completely block the view. This ruled out a tall closed new building on the site of garage. The development plan envisaged a continuous plinth along the entire length of 400 metres, with a maximum height twice that of the garage. It was also to contain car parking spaces, for both the existing and the new building, in no more than two basement levels. However, in order to achieve around 19,000 square metres of usable living space, five so-called “high points” (building class VI) were proposed.

Wave motifs on the Danube

querkraft architekten won the application process with a design that takes this basic idea to the extreme. To do this, they surveyed and analysed the existing building and questioned the need to provide more the compulsory number of carparking spaces. After all, since the 1970s, an era unquestioningly oriented on the needs of car traffic, stations for two underground railway lines had been built nearby. The eaves of the existing building describe a gently undulating line with five crests and four troughs. The development plan envisaged placing the high points of the new development in front of these existing crests. In the existing building the wave motif was also used horizontally: the facade is articulated by numerous projections and recesses that extend like risalits from the ground to the edge of the roof. Seven of the eleven staircases that face the new building are positioned in deep recesses and thus have a different lighting situation to those standing at the front.

Green space, slender residential towers

querkraft architects reacted intelligently to these conditions: They designed a plinth building with just one storey above ground level, the roof of which is designed entirely as green space. With glass parapets on the side facing Handelskai, it provides the required sound insulation and even improves the lighting of the existing building. Seven high points, each on eight pairs of supports, float above the garden deck, additionally supported by half-glazed common rooms, which are positioned differently and can be entered only from the garden deck. The high

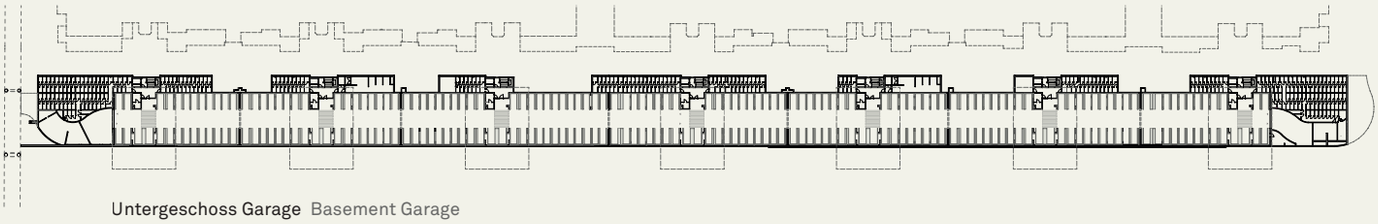
points cantilever out towards the street and, barely noticeably, also towards the existing building. Erecting two additional high points enabled the plinth floor of the seven residential cubes to be allocated to the garden deck and the cubes to be made more slender. Access to the one to five-room flats is from a central corridor on each floor. To optimise the lighting and the views from the existing building, the housing cubes are of different heights. Their facades are in various shades of grey and yellow. The colour concept, conceived by Ingo Nussbaumer, adds several related shades to the two colours of the existing building. kieran fraser landscape design made two long paths with numerous gentle changes of direction as they extend through the green space, past resting areas, small children's playgrounds, a calisthenics facility – from which the punching ball has already been stolen – and a large ground chess game. Beds and raised beds with soil up to 1.20 m deep, in which small trees with several stems also thrive, surround the recreation areas. The ambitious landscape planners also used flower beds and benches to give the service route between the existing and the new buildings a more relaxed feel. But the fact that this route was freshly asphalted in heat-retaining black remains astonishing. There are water-permeable ground finishes that are suitable for fire brigade access roads – but apparently this was not an option for the client.

1

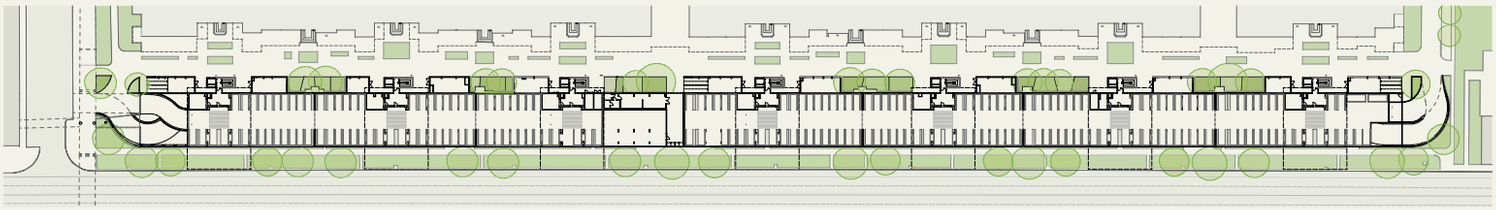
From the park to the river The seven vertical circulation blocks stand in the open along the service route, encased in folded perforated sheeting, a highly economical solution. The entrances are, however, protected. They are located on the inner sides, below the slightly projecting high points. On the garden sides are balcony loggias, one for each flat. These were prefabricated in reinforced concrete, fitted with guardrails, and mounted on the facades. Loggias of this kind have already been used in the wooden building in Seestadt aspern (querkraft architekten and Berger + Parkkinen, architektur.aktuell 3/2016), where the fixing method had to be adapted to the full thermal insulation facades. From every loggia you can look out at the Danube like from an upturned Biedermeier poke bonnet. Change is rarely pleasant for those who have „always been there“. Surveys showed that the temporary loss of garage space was regarded as the worst of the changes. Despite this, the result of the survey of requirements was so favourable that it was possible to dispense with the second basement level. In allocating the new flats the residents of the existing building were considered first in an exchange process, and many gladly took advantage of this opportunity. A new resident of this municipal residential building is a five-year-old who enthusiastically invites visitors onto the terrace, as he describes the loggia which seems so large to him, and points to all the splendid things that he can see from there and will soon visit. The green deck is open to all and its particular quality is the direct connection with Kafkasteg via which, crossing above the road and railway tracks, you can reach the park-like Danube embankment.

1
Zwei lange Wege mit vielen sachten Richtungsänderungen führen über das Gartendeck, vorbei an Liegebereich, Kleinkinderspielplätzen und vielem mehr. Two long paths that make numerous gentle changes of direction lead across the garden deck, past resting areas, playgrounds and much more.

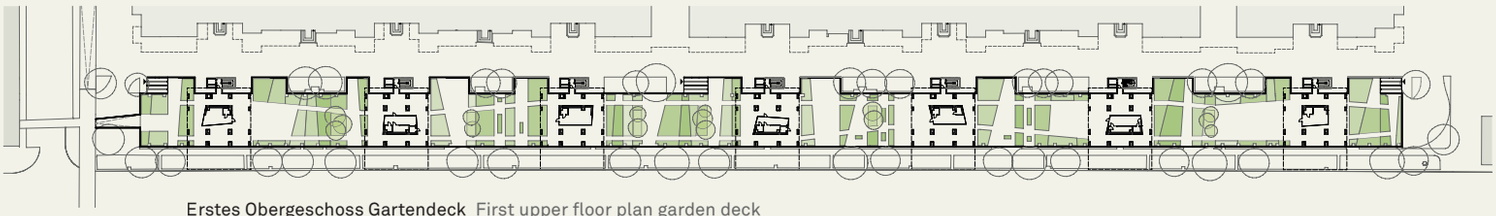
2
Zwischen den acht Stützenpaaren der Wohnkuben finden sich halbverglaste Gemeinschaftsräume, die abwechslungsreich positioniert und nur vom Gartendeck aus zugänglich sind. Between the eight pairs of supports of the residential cubes are half-glazed common rooms, which are positioned differently and can be entered only from the garden deck.



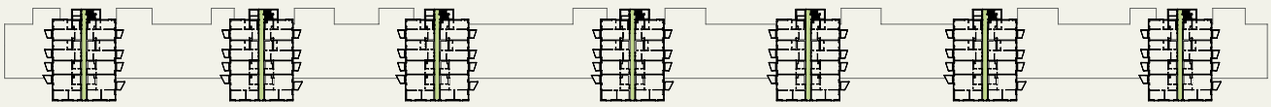
Untergeschoss Garage Basement Garage



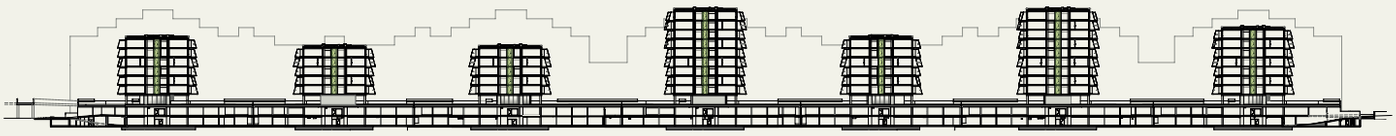
Erdgeschoss Garage Ground floor plan Garage



Erstes Obergeschoss Gartendeck First upper floor plan garden deck



Regelgeschoss Wohnbau Standard floor plan residential towers



Längsschnitt Long section

Karlheinz-Hora-Hof Handelskai 214A, 1020 Wien

Grundstücksfläche site area: 9448,57 m²

Bruttogrundfläche gross floor area: 45.770 m²

Bebaute Fläche built-up area: 8397,85 m²

Umbauter Raum cubage: 136.860,33 m³

Planungsbeginn start of planning: 2018

Baubeginn start of construction: 2020

Fertigstellung completion: 2022

Bauherr client: WIGEBA Wiener Gemeindewohnungs Baugesellschaft m. b. H.

Generalunternehmer building contractor: GERSTL BAU GmbH & Co KG

Planung planning: querkraft Architekten ZT GmbH

Projektleitung project managers: Zsuzsanna Takacsy, Robert Haranza

MitarbeiterInnen assistance: Magdalena Süss, Guillermo Alvarez, Irene Carles, Michael Voit, Johannes Zotter, Franziska Däuble

Statik structural consultant: Dorr – Schober & Partner ZT GmbH

Landschaftsplanung landscape planning: KIERAN FRASER LANDSCAPE DESIGN e. U.

Fassaden facade: SIMSEK-Bau GmbH

Dachbegrünung, Gartengestaltung green roofs, garden design: Gartengestaltung H.Eichhorn GmbH & Co KG

Beton-Fertigteile precast concrete: B&F Beton- und Fertigteilbau

Alufenster aluminium windows: ATP Metallbau GmbH

Holz-Alu-Fenster wood aluminium windows: HASSLINGER GmbH

Türen doors: Thomas Müllner e.U

Elektroinstallationen, Lichtplanung/-ausstattung lighting planning/ fittings, electrical services: Klenk & Meder GmbH

HKLS HVAC + sanitation: ESW Gebäudetechnik GmbH,

Aufzug elevators: Schindler GmbH

Malerarbeiten paint work: TAS Malerei

Böden flooring: Olida-ceramic – Fliesenverlegung & HandelsgesmbH