

querkraft, August Sarnitz

Wohnhäuser in Wien-Favoriten
Housing blocks in Vienna

Photos Margherita Spiluttini, Rupert Steiner
Text Matthias Boeckl

Stadt-Natur

Der Kernbereich des ehemaligen Wiener Arbeiterbezirks Favoriten wurde im 19. Jahrhundert im rigiden Blockraster bebaut. Dieser Raster, entworfen vom berühmten Ringstraßenarchitekten August von Siccardsburg, sah für die einzelnen Blocks eine Randbebauung vor, deren Dichte und Tiefe über die Wohnqualität mitentschied. Durchmischte war der Bezirk von Gewerbebetrieben in Form eingeschossiger Straßentrakte mit Werkstätten im Hinterhof. Zwei Rücken an Rücken aneinandergrenzende, von Blockrand zu Blockrand reichende Gewerbebauten wurden hier durch neue Wohnhäuser ersetzt, die beispielhaft zeigen, welche unerwarteten Qualitäten dem Wohnen im dichtbebauten Gründerzeitquartier abgewonnen werden können.



City-Nature

The kernel of the former worker district of Favoriten in Vienna was laid out in the 19th century as a strict grid of city blocks. This grid, designed by the famous architect of the Vienna Ring (Ringstrasse) August von Siccardsburg, envisioned buildings around the perimeter with their density and depth determining the living quality. The district was a mix of housing with industrial-commercial enterprises located on the ground level next to the road with workshops delegated to the courtyard behind. Positioned back to back, and reaching from one edge of the perimeter of a block to the other edge, two of these businesses were replaced by new housing blocks, effectively demonstrating what type of unexpected qualities for living can be won from a compactly dense quarter dating from the founding era.



August Sarnitz

querkraft



Gründerzeit-Qualitäten

Überraschend stößt man in der dichten Gründerzeitbebauung Favoritens, die – ebenso wie jene Ottakrings – den Sozialdemokraten stets als Negativbeispiel des privaten, spekulativen Wohnbaus gedient hatte, bisweilen auf grüne Plätze im Ausmaß eines Blocks. Auch die durchschnittliche Bauhöhe des Quartiers ist angenehmer als der schlechte Ruf der Massenwohnbebauung jener Ära. Sind hier die Wohnungsgrößen und -ausstattungen erst einmal durchgehend an die heutigen Erwartungen angeglichen, was in der überraschend flexiblen Bausubstanz durchaus möglich ist und auch praktiziert wird, dann sind die gegebenen städtebaulichen Proportionen eher ein Gewinn als ein Verlust urbaner Lebensqualität. Wenn auch die flächendeckende Verbesserung nicht ausschließlich mit der Substanz erreicht werden kann, sondern mitunter auch kleinere Altbauten der Quartieraufwertung durch Neubauten weichen müssen, bietet das Grundprinzip der Blockrandbebauung dennoch attraktive Möglichkeiten zeitgenössischen Qualitätswohnbaus – sogar, wenn es sich um sozialen Wohnbau handelt.

Das beweisen die beiden Beispiele von querkraft und August Sarnitz. Sie zeigen, dass mithilfe einer schlaun Interpretation der strengen Förderrichtlinien und bei einer einigermaßen wohlmeinenden Baubehörde Lösungen zu erzielen sind, die nicht nur im geforderten Preislimit pro Quadratmeter bleiben, sondern auch eine Wohnqualität bieten, die man im sozialen Wohnbau kaum erwarten würde. Und dazu gehört natürlich auch ein Bauherr, der diese Ziele teilt. Die Wohnbauvereinigung der Gewerkschaft der Privatangestellten ist heute einer der größeren Wohnbauträger Wiens und hat schon mit mehreren spektakulären Projekten, etwa von Coop Himmelb(l)au, Aufmerksamkeit erregt. Am Laubeplatz in Favoriten konnte sie zwei Rücken an Rücken grenzende alte Gewerbebauten erwerben, deren Parzellen gemeinsam

Founding Era Qualities

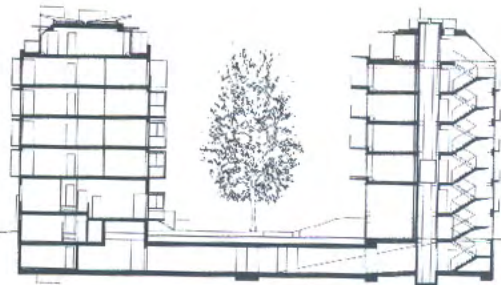
Within the dense *Gründerzeit* development of Favoriten, similar to Ottakring – having served the Social Democrats for a long time as a negative example of private and speculative housing – one sometimes discovers to everyone's surprise, green spaces ranging over one block. The average building height also proves more agreeable than the bad reputation of the mass housing of that era. Once the sizes and furnishings of the units are brought up to contemporary standards, which proves quite feasible within the surprisingly flexible substance, the given urban proportions prove rather more a gain than a loss in urban living quality. Even if an overall improvement cannot be achieved with the substance only – sometimes, as part of the renovation of the city block, smaller, older buildings must be replaced by new ones – the principle of building at the periphery of the block offers attractive possibilities in current housing, even within the program of social housing.

This is demonstrated by the two examples designed by querkraft and August Sarnitz. They show that with a smart interpretation of the strict requirements of government subsidies, and with the help of a well-meaning federal building commission, solutions can be achieved which do not only remain within the price limit per square metre but also offer a quality of living which would be hardly expected with social housing. In addition to this, of course, a client who shares these goals is needed. Today the housing association of the union of private employees is one of the larger housing developers of Vienna and has gained recognition with several successful projects, for example, by Coop Himmelb(l)au. At the Laube-Platz in Favoriten they were able to purchase two old industrial enterprises, arranged back to back, their plots cutting through like a carpet the middle of a typical *Gründerzeit* block. With this arrange-





Bauteil von I Building by August Sarnitz



Sarnitz

querkraft



einen typischen Gründerzeitbaublock mittig wie ein Teppich durchschneiden. Damit konnte eine Bebauung an den beiden einander gegenüberliegenden Blockrändern und eine großzügige Öffnung und Neunutzung des Innenhofs ins Auge gefasst werden. Gemeinsam mit den Innenhöfen der benachbarten, U-förmigen Blockrandbebauung ergab sich so ein größerer innerer Freiraum, der im Gegensatz zu den früheren Hinterhofwerkstätten allen Bewohnern und Anrainern eine entschiedene Verbesserung der Wohnqualität bietet und als Garten gestaltet wurde. Die beiden Bauten wurden administrativ als ein Projekt behandelt und ermöglichten es so dem Bauherrn, die geforderte Vielfalt der Wohnungsgrößen nach Typen gruppiert auf die beiden Bauteilen aufzuteilen: Im Bauteil Sarnitz wurden die kleineren, im Bauteil querkraft die größeren Einheiten untergebracht.

Glanz und Spiegel: Bauteil August Sarnitz

Das auffälligste an diesem Bauteil ist wohl sein Anstrich, der auf den ersten Blick wie Autolack in Silber-metallisiert wirkt. Bei näherer Betrachtung erweist er sich jedoch als subtile Putzmischung aus grauen, schwarzen und glitzernden Körnern, die den beabsichtigten eleganten Effekt erzielen. Das Haus bietet dreierlei Wohnungstypen: durchgebundene, hofseitige und Sondertypen im Erd- und Dachgeschoß. Das Regelgeschoß ist als Dreispänner angelegt, die Straßenseite der durchgebundenen Wohnungen ist auf den grünen Laubplatz hin orientiert, den sie ihren Bewohnern mithilfe kleiner „Theaterlogen“ (quadratische Loggien mit 180 cm Breite und 160 cm Höhe) inszeniert. Zum grünen Innenhof hin bietet der Bau statt seichter Loggien tiefere „Wintergärten“, also verglaste Außenbereiche, deren Front technisch aufwändig mit kreisrunden Spiegelglas bedampft wurde. Diese Kunstintervention der bekannten Glaskünstlerin Eva Schlegel gewährt einen gewissen Sichtschutz und spielt auch ironisch mit den neugierigen Blicken der Hofanrainer rundum. Besondere Qualität bieten die durchgebundenen Erdgeschoßwohnungen, da sie nicht nur über eigene Mietergärten im Innenhof verfügen, sondern auch auf mehreren Ebenen mit unterschiedlichen Raumhöhen bis zu 3,50 Meter angelegt sind, was von einer Besonderheit der Bauordnung im Erdgeschoßbereich begünstigt wird. Die 16 Einheiten sind in Größen von 54 bis 120 m² zugeschnitten. Aus der Eingangslobby, die ebenso wie Teile der Außenbereiche rot durchgefärbte Betonskulpturen und hübsche Beleuchtungen bietet, gelangt man in die gemeinsame Garage unter den beiden Bauteilen und dem Innenhof.

ment, new buildings on both of the opposing edges of the block, a generous opening, and the reuse of the inner courtyard could be achieved. Together with the inner courtyards of the neighbouring, u-shaped buildings located on the edge of the block, a larger inner green space was created and designed as a garden, providing all inhabitants and neighbours, in contrast to the former workshops of the courtyards in the back, with an decisive improvement in living quality. Both buildings were handled, in terms of administration, as one project, thus making it feasible for the client to disperse the demanded variety of unit sizes, grouped into types: The building segment designed by Sarnitz accommodated the smaller units while querkraft provided the larger.

Brightness and Mirror:

Building Segment by August Sarnitz

The most striking aspect of this block is probably its paint – appearing at first glance like a silver-metallic car paint. Upon closer inspection, it proves to be a subtle stucco mix of grey, black, and glittering grains achieving the desired effect of elegance. The building offers three types of units: those spanning through the block, those located on the courtyard side, and special types on ground level and in the attic. The template level provides three units per stair, two of them spanning through the block. The portion on the street edge is oriented towards the green arbour, which is staged for the inhabitants with the help of small “theatre boxes” (square loggias with a width of 180 centimetres and a height of 160 centimetres). To the side of the green courtyard the building offers, instead of shallow loggias, deep winter-gardens – glassed-in exterior areas, whose glassed front is technically-complicated subdued by circular mirror glass motifs. This art intervention, created by the renowned glass artist Eva Schlegel, provides a certain amount of visual protection and ironically plays with the curious glances of the neighbours all around the courtyard. The units on ground level, reaching from street to courtyard, offer special qualities since they do not simply provide gardens of their own inside the courtyard, yet also offer several levels with differing room heights ranging up to 3.50 metres, due to a peculiarity in the building requirements for the first floor. The 16 units offer sizes from 54 m² to 120 m². The joint garage under both housing blocks and the courtyard can be accessed from the entrance lobby which offers, together with parts of the exterior areas, red concrete sculptures.





Wohnhaus Laubeplatz
Wien/Österreich, Laubeplatz 3

Bauherr | client **Wohnbauvereinigung der GPA**
 Generalunternehmer | building contractor **Ing. Grillnberger GesmbH, Purgstall**
 Planung | planning **August Sarnitz**
 Projektleitung | project manager **Mag. Alexander Traugott**
 Mitarbeiter | assistance **Mag. Alexander Traugott**
 Statik | structural consultant **Zemler & Raunicher, Wien**
 Fassaden | facade **Ing. Grillnberger GesmbH, Purgstall**
 Glas | glazing **Eckelt Glas GmbH, Steyr**
 Elektroinstallationen | electrical services **Schmied & Fellmann, Wien**
 Sanitäre Installationen/Heizung/Lüftung/Klima | plumbing/heating/ventilation/air conditioning
F & G GmbH, Purgstall
 Aufzug | elevator **KONE, Wien**
 Kunst am Bau | artwork **Eva Schlegel, Wien**

Grundstücksfläche site area	1.583 m ²
Nutzfläche floor area	1.105 m ²
Bebaute Fläche built-up area	226 m ²
Planungsbeginn start of planning	2001
Baubeginn start of construction	3/2003
Fertigstellung completion	2004





Der Raumtrick: Bauteil querkraft

Während der Bauteil von August Sarnitz in Stahlbetonscheibenkonstruktion mit massiver Außenwand ausgeführt ist, setzen die ambitionierten jungen querkraft-Architekten auf freie Unterteilbarkeit und Stützenfreiheit ihres Wohnbauexperiment. Außer den zentralen Sanitärschächten gibt es keine tragenden Wände in den jeweils zwei Wohnungen pro Geschöß, die Mieter könnten hier Unterteilungen nach Belieben aufstellen. Weitere Besonderheiten finden sich an den Fassaden: Denn durch einen konstruktiven und einen gestalterischen Trick wird hier eine großzügige Erschließung des Außenraums in den durchgehend durchgebundenen Wohnungen geboten, die ziemlich außergewöhnlich ist.

The Space Trick: Housing Segment by querkraft

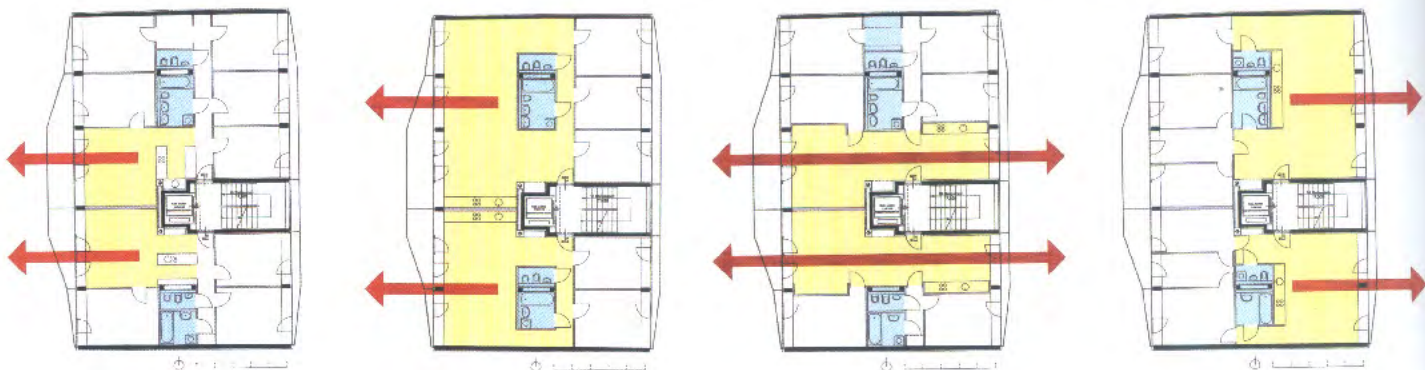
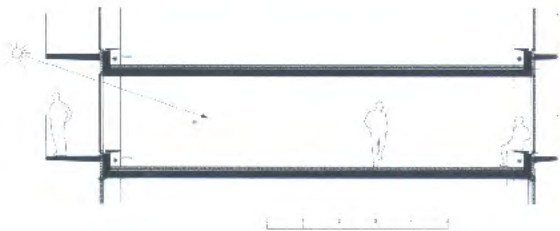
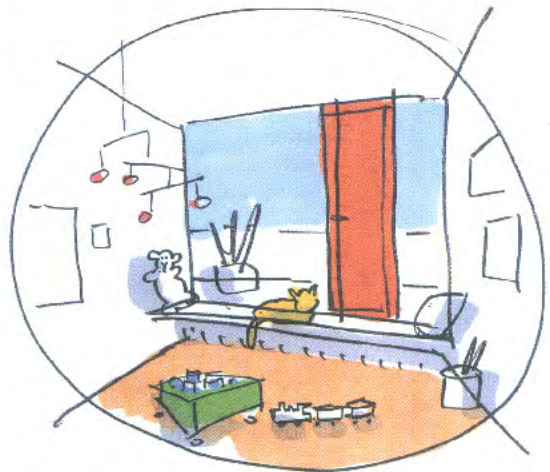
In contrast to the block by August Sarnitz which is executed in a system of structural concrete walls with massive exterior walls, the ambitious and young querkraft architects rely on free divisibility and column-less of their housing experiment. Since there are no bearing walls in the level, except the central supply shafts, the tenants are able to make divisions as they wish. Further particularities are located at the façades: A fairly unusual structural and design trick provides a generous access to the exterior of the units, all of which reach from the street to the courtyard.







Forty centimetres above the ceiling, undivided balcony slabs are suspended from parapet concrete beams providing, on one hand, more natural lighting to the interior spaces since there is less shading by higher positioned balconies and, on the other hand, offering the advantage of a parapet at seating height thus making the parapet wall serve as a window sill. Such simple inventions, effective in revitalizing the living quality in a remarkable fashion, are the known trademark of *querkraft*. Of course, the balconies running through on both the courtyard and the street front make sense only in combination with an ongoing ceiling-high glass wall, which is alternately interrupted by non-glass, door-height windows.





Vierzig Zentimeter über den Geschößdecken sind an Überzügen durchlaufende Balkonplatten aufgehängt, was nicht nur mehr Licht in die Innenräume bringt, da die Verschattung durch höhergelegte Balkons geringer wird, sondern auch noch den Vorzug eines Parapetts auf Sitzhöhe bietet und der Überzug damit gleich auch als Fensterbank dienen kann. Solche simplen, im Effekt jedoch äußerst wirksamen, die Wohnqualität spektakulär aufwertenden konstruktiven Erfindungen sind das bekannte Markenzeichen von querkraft. Die hof- und straßenseitig durchlaufenden Balkons machen natürlich nur mit der durchlaufenden wandhohen Verglasung Sinn, die ab und zu von nichtverglasten Fenstertüren unterbrochen ist. Auch hier eine Umkehrung des Gewohnten: Die Wände sind aus Glas, die Fenster hingegen aus undurchsichtigem Material. Wie im Bauteil von August Sarnitz bieten auch querkraft eine Erdgeschoßwohnung mit Eigengarten und split-level mit einer Raumböhe bis zu fünf Meter (!), die später für Einbauten genutzt werden kann. Diese Wohnung ist auch direkt von der Straßenseite her zugänglich. Insgesamt beherbergt der Bauteil elf Wohnungen in Größen zwischen 75 und 105 m². Im Außenanstrich stellt sich die querkraft-Frische recht wörtlich in forcierten Grün- und Gelbtönen dar, die Glasbrüstungen der Balkons sind dazu noch mit ironischen Grasdarstellungen vom Büro Lichtwitz versehen.

Here, also, one observes a reversal to the accustomed: The walls are made of glass while the windows are made of an opaque material. As with the housing block of August Sarnitz, querkraft offers units at ground level with their own garden and a split-level layout with room-heights up to five metres (!), which may be used in the future for individual furnishings. This type of apartment is accessible directly from the street. In total, the housing block provides eleven apartments in sizes from 75 m² and 105 m². Quite literally, the exterior wall paint presents itself with querkraft-freshness, in strong green and yellow tones. In addition, the glass railings of the balconies are provided with ironical representations of grass, designed by the office Lichtwitz.





Wohnhaus LEE

Wien/Österreich, Leebgasse 46

Bauherr | client **Wohnbauvereinigung der GPA**

Generalunternehmer | building contractor **Ing. Grillnberger GesmbH, Purgstall**

Planung | planning **querkraft**

Projektleitung | project manager **Andreas Schleicher**

Statik | structural consultant **Zemler + Raunicher, Wien**

Generalplaner | general planning **Schwalm-Theiss & Gressenbauer, Wien**

Bauphysik | construction physics **Pfeiler, Graz**

Landschaftsarchitektur | landscape architecture **Doris Haidvogel, Wien**

Geländergrafik | design balustrade **Lichtwitz - Büro für visuelle Gestaltung, Wien**

Generalunternehmer | general contractor **Grillnberger, Purgstall**

Fassaden/Fenster | facade/windows **Kroitzroither, Schörfling**

Dach | roof **Prager, Wien**

Elektroinstallationen | electrical services **Schmied & Fellmann, Wien**

Sanitäre Installationen/Heizung/Lüftung/Klima | plumbing/heating/ventilation/air conditioning **F & G, Purgstall**

Glasgeländer | balustrade/glass **Baumann Glas 1886 GmbH, Baumgartenberg**

Balkon-/Erkerverglasung | gazebo/glazing **Eckelt Glas GmbH, Steyr**

Aufzug | elevator **KONE, Wien**

Grundstücksfläche site area	500 m ²
Nutzfläche floor area	1.100 m ²
Bebaute Fläche built-up area	220 m ²
Planungsbeginn start of planning	2001
Baubeginn start of construction	2002
Fertigstellung completion	2004
Baukosten building costs	ca. 1,65 Mio EUR
Kosten pro m ² cost per m ²	ca. 1.500,- EUR