



In der Mitte steht ein Baum



Wohnbau Schönbrunnerstraße: lichtblau.wagner architekten entwickelten eine dreiteilige Gebäudeformation mit hoher wohnräumlicher Qualität zu moderaten Mietpreisen.
Fotos: lichtblau.wagner architekten/ Sebastian Ewers

BAUZUSTAND

Durch geschicktes Hantieren mit der Gebäudekubatur und den Bauhöhen entwarfen lichtblau.wagner architekten in der Wiener Schönbrunnerstraße einen variantenreichen, sozialen Wohnbau mit hohem architektonischem Anspruch und wohnräumlichen Qualitäten. Unter voller Ausschöpfung des Förderrahmens entstehen derzeit 25 moderne, flächeneffiziente Wohnungen zu günstigen Mietpreisen.

von Tom Cervinka

Ein Supermarkt und zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs direkt vor der Haustüre, zwei U-Bahnstationen quasi um die Ecke, der Schönbrunner Schlosspark als Naherholungszone in fußläufiger Entfernung sowie Kindergarten, Volksschule, Hauptschule, Gymnasium und Berufsschule in unmittelbarer Nachbarschaft – urbaner lässt es sich kaum leben. Alle diese Standortqualitäten vereint der neue soziale Wohnbau der EBG, Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser Baugenossenschaft, in der Schönbrunnerstraße in Wien-Meidling. Wenig verwunderlich also, dass bereits knapp ein halbes Jahr vor der geplanten Fertigstellung im September dieses Jahres alle Wohnungen vergeben waren. Mit ein Grund dafür sind aber auch die extrem günstigen Mietpreise unter Marktniveau, die dank der so genannten Superförderung ermöglicht werden. Diese kann zusätzlich zur Hauptförderung dann in Anspruch genommen werden, wenn seitens des Bauträgers weniger als 61,93 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche als Finanzierungsbeitrag (Grund- und Baukostenbeitrag) von den Mietern eingehoben wird. Mit diesem Förderungsangebot

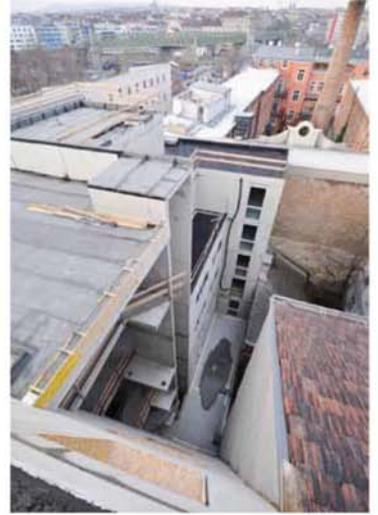
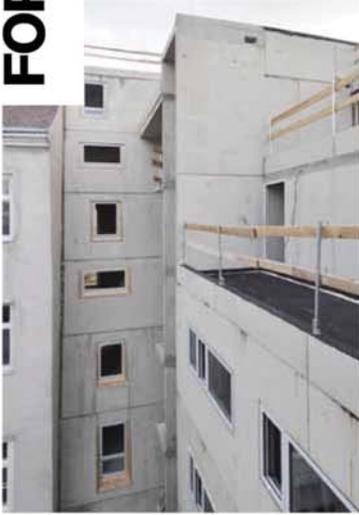
in Form eines einprozentig verzinsten Landesdarlehens in der Höhe von 150 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche will die Stadt Wien einen Anreiz für Bauträger zur Errichtung von leistbaren Wohnungen im innerstädtischen Raum schaffen.

In der Planung und Umsetzung bedeutet das die Einhaltung eines sehr eng gesteckten Kostenrahmens – ohne Abstriche in der Architektur, versteht sich. Lichtblau.wagner architekten – spricht Andreas Lichtblau und Susanna Wagner – haben sich dieser Herausforderung gestellt und entwickelten für den, von der Widmung her nicht ganz unkomplizierten Bauplatz in der Wiener Schönbrunnerstraße einen aus drei versetzten, fünf- bis sechsgeschoßigen Gebäudeteilen bestehenden Wohnbau. Dieser zeichnet sich sowohl durch Kosteneffizienz als auch durch seinen Mehrnutzen in puncto Wohnkomfort und Lebensqualität für die Bewohner aus. Entscheidend im Zuge der Kostenoptimierung erwies sich die Ausschreibung der unterschiedlichen Subunternehmerleistungen in Form von Einzelgewerken, die sich als deutlich günstiger erwies als ein etwaiger (all-inclusive) Generalunternehmerauftrag. „Für uns Architekten bedeu-

tet das einen erheblichen Mehraufwand. Es kostet viel Zeit und Nerven jedes Gewerk für sich zu betrachten und auszuschreiben anstatt alles in eine Hand zu geben und sich nicht mehr weiter darum kümmern zu müssen. Es schafft aber auch preisliche Transparenz und damit Möglichkeiten für die architektonische Gestaltung. Vieles von dem, was sonst oft schon in der Planungsphase vom Generalunternehmer abgeschmettert wird, konnten wir auf diese Weise umsetzen“, erklärt Andreas Lichtblau. Wie zum Beispiel die kostspieligen Brandschutzverglasungen der Wohnungen zum zentralen Stiegenhauskern, die als wesentliches Element die gesamte Gebäudekomposition erst realisierbar machen.

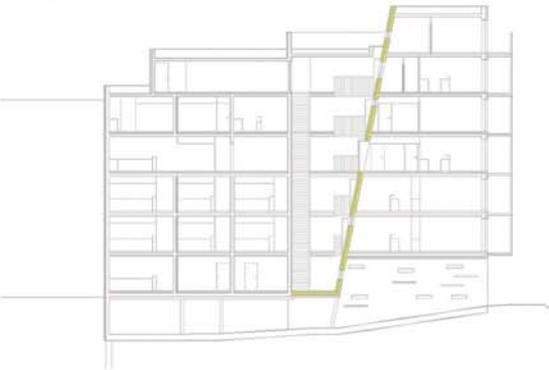
Über seine reine Funktion als Erschließungszone hinaus dient das Stiegenhaus in der Schönbrunnerstraße nämlich zusätzlich als integratives Kommunikationszentrum für die Hausgemeinschaft – ein Markenzeichen, dass sich in den Projekten von lichtblau.wagner in der einen oder anderen Form immer wieder findet. Ebenso wie der enge Bezug zum Außenraum. Der Wohnbau in der Schönbrunnerstraße bietet beides: Ein hallenartiges, von drei Seiten belichtetes Stiegenhaus mit überbreiten, großzügigen Gangzonen, die mit Tischen bestückt zum Verweilen und „Tratschen“ einladen sollen. Aus nicht brennbarem Material, angeschraubt und fest mit dem Untergrund verbunden stehen die Tische außerhalb des Fluchtweges und finden daher auch feuerpolizeilichen Segen. Zweiseitig verglast entsteht

Fortsetzung auf Seite 19





Grundriss EG



Schnitt

eine lichtdurchflutete Gangzone mit Aussicht – nach Osten in einen kleinen Innenhof bzw. den Innenhof des Nachbargebäudes, nach Westen auf den vorgelagerten, privaten Grünstreifen mit großkronigem Baum mittendrin. Diesem grünen Statement opfert den Architekten sogar einen Parkplatz, der dem Pflanzkoffer für den Baum in der Garage weichen musste. Als grüne Lunge zieht sich der außenliegende Grünraum ins Gebäudeinnere und spiegelt sich dort als grüner Epoxyharz-Bodenbelag im Erdgeschoß wieder bzw. zieht sich als grüner Wandanstrich entlang der schräggestellten Gipskarton-Vorsatzschale der Fassade bis ins Dachgeschoß. Lediglich die Wohnungszugänge stechen als weiße Kuben aus der grünen Fläche heraus.

Zusätzlich zu den seitlichen Glasfassaden bringt ein Oberlichtband so viel Helligkeit in das Stiegenhaus, dass auch die angrenzenden Wohnungen über Fixverglasungen mit ausreichend Tageslicht versorgt werden können. Die schräg gestellte Innenfassade des an der Schönbrunnerstraße im Süden gelegenen Gebäudetraktes lässt das Licht zudem bis tief in die Erdgeschoßzone vordringen. Die Nord-Süd orientierten Wohnungen sind durchgesteckt und verfügen im Süden zur Straße hin über vollflächig verglaste Loggien, die dem Betonkern vorgelagert, sowohl als Wärme- als auch als Schallschutzschirm für die dahinterliegenden Wohnungen fungieren. Die nordseitigen Wohnräume werden über das Stiegenhaus belichtet, was die Wiener Bauordnung allerdings nicht als für Wohnräume adäquate Lichtquelle akzeptiert. Lichtblau.wagner umgehen diese bauliche Einschränkung indem sie die an das Stiegenhaus angrenzenden Räume als Neben- oder Abstellraum titulieren, diese von ihrem Grundrisszuschnitt her aber vielfältige Nutzungen zulassen bzw. mit dem angrenzenden Wohnraum eine Einheit bilden. „Die Bewohner werden die Räume ihren Bedürfnissen entsprechend nutzen – als Essplatz, Arbeitszimmer, etc.“, so Lichtblau. Den Brandschutzbestimmungen gehorchend, sind die Fixverglasungen in Brandschutzqualität ausgeführt, was aufgrund der hohen Kosten der Gläser zu vergleichsweise kleinen Öffnungen in den unteren Ebenen führt, wohingegen nach oben hin, mit zunehmenden Abstand zum Gangsteg, auch die Fenstergröße steigt. Was belichtungstechnisch zwar fragwürdig erscheint, erklärt sich über die Brandschutzverordnung. Erst ab einem Abstand von mindestens drei Metern kann ein Hitzeüberschlag zwischen Steg und Fassade ausgeschlossen und auf die teure Brandschutzverglasung verzichtet werden.

Neben den Vorteilen für die Belichtung ermöglicht die schräg gestellte Fassade aber auch einen (Höhen)Ausgleich bei der Gebäudekubatur. Was in den oberen Geschoßen durch das Verringern der Gebäudetiefe im Straßentrakt an Volumen verloren geht, gleichen die Architekten in der Höhe wieder aus. So entsteht trotz großzügiger Allgemeinflächen eine hohe Wohnungsdichte.

In der Konfiguration der Grundrisse bewiesen lichtblau.wagner Variantenreichtum. Ein Großteil der insgesamt 25 Wohnungen zwischen knapp 50 und 130 Quadratmetern verfügt über eine Loggia oder eine Terrasse. Acht Wohnungen sind als Maisonnetten angelegt – eine davon erstreckt sich sogar über drei Etagen. Erdgeschoßwohnungen gibt es nur im Bereich des Innenhofes bzw. zur privaten Grünfläche hin orientiert. Konsequenter wurden in die Wohnungstrennwände so genannte Sollbruchstellen eingebaut, womit je nach Bedarf die Wohnungen zusammengelegt oder aber auch nur einzelne Räume der einen oder der anderen Wohnung zugeordnet werden können. Nicht nur in den öffentlichen Bereich, auch in den Wohnungen selbst setzen die Planer auf den Bezug zum Außenraum. Loggiatüren, Fenster oder Fixverglasungen sind konsequent immer direkt an den Zimmer- bzw. Wohnungstrennwänden angeordnet. In der Regel eröffnet sich beim Betreten einer Wohnung immer auch ein Blick nach außen – durch eine gegenüberliegende Fenster- oder Türfläche. Darüber hinaus bleiben die Raumecken auf diese Weise frei, die Möblierung erstreckt sich entlang der mittleren Raumachsen. Das über die seitlichen Fenster einfallende Streiflicht wird über die Wände reflektiert und schafft selbst in kleineren Wohnungen eine großzügige Wohnatmosphäre. Ein Umstand, der sich bezahlt macht – auch wenn sich viele Mieter wahrscheinlich erst daran gewöhnen müssen, dass man die Wände damit nur schwer mit raumhohen Wandverbauten zustellen kann. Den attraktivsten Part des Gebäudes – die Dachzone – teilen sich zwei Dachterrassenwohnungen mit dem Kinderspielraum. Ursprünglich laut Raumprogramm im Erdgeschoß angeordnet, verlegten Lichtblau und Wagner diesen aufs Dach und versahen ihn zusätzlich mit einer rundumlaufenden Dachterrasse, womit sie sich im 2004 ausgeschriebenen Wettbewerb deutlich von ihren Mitbewerbern abheben.

Mit der Realisierung des Wohnbaus in der Schönbrunnerstraße treten lichtblau.wagner Architekten den Beweis an, dass auch im sozialen Wohnbau bei engsten finanziellen Rahmenbedingungen hochwertige Architektur mit maximalen Wohnkomfort realisiert werden kann.

Projektdaten	
Wohnbau Schönbrunner Straße	
Bauherr	EBG Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser Baugen. Reg.m.b.H.
Architekt	lichtblau.wagner architekten Generalplaner ZT GmbH
Projektleitung	Andreas Lichtblau, Susanna Wagner
Mitarbeiter	Sebastian Ewers, Petra Glaninger, Elisabeth Torggler, Christian Mück
Planungskoordinator	BM Ing. Robert Kuklovsky
Statik	Fröhlich und Locher & Partner
Brandschutzkonzept	lichtblau.wagner architekten Generalplaner ZT GmbH
Haustechnik HKLS	Ernst Haustechnik GesmbH & Co KG
Haustechnik E	TB Michael Künzl
Bauphysik	DI Walter Prause Ziviltechniker GmbH
Landschaftsplanung	lichtblau.wagner architekten Generalplaner ZT GmbH
Hoch- und Tiefbau	Gebrüder Haider & Co Hoch- und Tiefbau GmbH Industriestraße – Ost 3 A-8607 Kapfenberg Tel.: (0 38 62) 32 612 Fax: (0 38 62) 32 613 E-Mail: office@haider-co.at Internet: www.haider-co.at Fa. Herbitschek
Stahlbetonarbeiten	Metalbau Heidenbauer GmbH & Co KG
Stahlbau	Schindler Aufzüge und Fahrtreppen GmbH
Aufzug	Katzbeck Fenster GmbH Austria
Fenster	Lieb Bau Wiez GmbH & Co KG
Trockenbau	
Wettbewerb	2006
Planungsbeginn	2006
Planungsende	2011
Baubeginn	April 2010
Grundstücksfläche	821 m ²
Behaute Fläche	589 m ²
Wohnnutzfläche	2.203 m ²
BGF	3.180 m ²
Kosten pro Quadratmeter	1.459,-

lichtblau.wagner architekten



Susanna Wagner
TU Wien, Institut für Gebäudelehre, Studiobetreuung seit SS 2010
Mitglied des Gestaltungsbeirates Niederösterreich seit 2007
Lehrauftrag TU Wien, Institut für Architektur und Entwerfen, 2005
Ziviltechnikerin seit 1998
Lehrauftrag TU Wien, Institut f. Wohnbau, „City.Stand.Points“, 1994
Prolegomenapreis der TU Wien, 1988
Architekturstudium TU Wien, Diplom TU Wien, 1993

Andreas Lichtblau
Lehrauftrag TU Wien, Institut für Architektur und Entwerfen, 2005
Ziviltechniker seit 1994
Lehrauftrag TU Wien, Institut f. Wohnbau, „City.Stand.Points“, 1994
Lehrauftrag Grundlagen d. Gestaltung und Entwerfens, TU Graz, 1991
Assistent TU Graz, Institut für Gebäudelehre und Wohnbau, 1990-94
Architekturstudium TU Wien / TU Graz
Diplom TU Graz 1989

Zusammenarbeit lichtblau.wagner architekten seit 1987

Foto: Larry R. Williams