

ARTEC Architekten

Wohnanlage Saalachstraße, Salzburg

Komplexe Dichte Bettina Götz und Richard Manahl zählen zu den erfahrensten und innovativsten Wohnbau-Planern des Landes. Im heterogenen Umfeld der Salzburger Peripherie demonstrieren sie einmal mehr, wie man den engen Regeln des geförderten Wohnbaus höchste Qualität abringt: Die Durchmischung, die Stapelung und Staffelung der Wohnungstypen bringt Vielfalt und Identität. Inklusive Maisonetten, die in diesem Metier selten geworden sind, introvertierten Terrassenflächen und klug gestalteten Freiräumen.

Photos Lukas Schaller Text Roman Höllbacher





1

1 Die sieben „Stangen“ teilen sich in zwei Bautypen, einen schlankeren, schmalen und einen tieferen. The seven „bars“ are of two types: one that is slimmer and one that is wider

Innovation an der Peripherie Wenige Architekturbüros Österreichs können auf ein vergleichbares Oeuvre verweisen wie ARTEC – nämlich auf eines, das regelmäßig Innovationen im Wohnbau liefert, für den sie immer wieder prototypische Lösungen hervorbringen. Viele Planer suchen gegenwärtig aufgrund der engen wirtschaftlichen Grenzen des sozialen Wohnbaus die Lösung in einfachen, mitunter rigiden Formen und Strukturen. Bettina Götz und Richard Manahl hingegen bieten der Komplexität unserer Lebensentwürfe architektonisch differenzierte Modelle an.

Ihre jüngste Wohnanlage an der Saalachstraße im Salzburger Ortsteil Rott demonstriert dies eindrücklich. Die Gegend, um die es geht, hat nichts mit den Postkartenansichten der Salzburger Fremdenverkehrswerbung und nichts mit jenen Lagen der Mozartstadt zu tun, die zur Freude der hiesigen Immobilienwirtschaft preislich mit der Wiener Innenstadt um die Spitzenposition rittern. Der Nordwesten der Stadt an der Grenze zum bayerischen Freilassing, in dem diese Wohnanlage situiert ist, wird von heterogenen Baustrukturen geprägt und versammelt all das, was die Stadt an ihren Rand schiebt. Großmaßstäbliche Gewerbebauten wechseln ansatzlos mit bescheidenen Einfamilienhausbebauungen. Dazwischen liegen die letzten Äcker des einst rein landwirtschaftlich genutzt-

2

2 Für das Grundstück zwischen den beiden Wegen entwickelten die Architekten eine spezielle Bebauungstypologie des verdichteten Flachbaus. For the site between the two old routes, the architects developed a special typology of dense, low-rise buildings

ten Terrains. Kurz: Die Gegend zählt definitiv nicht zu den schönsten Plätzen der Stadt, die hier jene Funktionen ausschüttet, die im Zentrum keinen Platz haben.

Identität schaffen Das Grundstück besitzt eine eigentümliche Konfiguration. Es erstreckt sich zwischen zwei historischen Verkehrsverbindungen, dem Rottweg im Süden und der Saalachstraße im Norden. Letztere ist Teil der ursprünglichen Verbindung zwischen Salzburg und München, sie führt zur alten Grenzstation. Das Grundstück, heute eingezwängt zwischen Baulichkeiten unterschiedlichen Alters und Funktionen, ist ein Überbleibsel der historischen Flureinteilung, wie sich aus den ältesten erhaltenen Katasterplänen aus dem Jahre 1830 erschließen lässt. Die von ARTEC gewählte Baustruktur reagiert intuitiv auf den Charakter eines durchgehenden Raums, der von beiden Straßen her zugänglich ist. Für das Grundstück zwischen den beiden alten Wegen entwickelten die Architekten eine spezielle Bebauungstypologie des verdichteten Flachbaus. Sie unterbricht den durchfließenden Umraum nicht, sondern transformiert ihn durch die Lage und Ausformung der Baukörper in eine im Wortsinne verstandene Durchgängigkeit. Dafür haben sie sieben längliche Baukörper scheinbar zufällig platziert: Auf dem Lageplan wirken sie wie aus dem Handge-

lenk geschüttelte Mikadostäbchen. Diese Irregularität ist jedoch alles andere als eine bloß formale Geste: Sie gehorcht einer historischen Logik des Raums und – wie ARTEC hervorheben – „der Ökonomie von Flächenverteilung und Erschließung“. Die Wegverbindungen zur Durchquerung des Areals und zur Erschließung der Gebäude werden ergänzt durch einen informellen Rundgang am Gelände. An den Rändern verstärken Baumpflanzungen den Charakter einer durchgrünten Siedlung. Der Lageplan beweist die Intensität der Auseinandersetzung mit einem Ort, der von sich aus keine architektonischen Bezugspunkte anbot – und daher eine Setzung erforderte, welche aus dem Zuschnitt des Areals eine neue räumliche Identität generiert.

Die Wohnung als Haus mit Garten Die sieben „Stangen“ teilen sich in zwei Bauteiltypen, einen schlankeren, schmalen und einen tieferen. Während die Wohnungen im Erdgeschoß stets direkt erschlossen sind, erreicht man die Wohnungen in den oberen Geschoßen über kurze interne Stichgänge. Im Prinzip handelt es sich dabei um Laubengänge, die den klimatischen Verhältnissen gehorchend geschlossen ausgeführt sind. Beim ersten Gebäudetyp, der drei Mal eingesetzt wird, erschließt ein Stiegenhaus in den beiden Obergeschoßen jeweils vier Wohnungen. Die hellen Treppenanlagen wurden mit einem ausgeklügelten Farbkonzept in ein heiteres Kleid getaucht, bei dem auch die Maler zeigen konnten, wozu sie im Stande sind. Beim Typus mit größerer Baukörperhöhe kon-

ten auch die ursprünglich in einem beträchtlicheren Umfang geplanten Maisonette-Wohnungen erhalten werden – sie sind mittlerweile eine echte Seltenheit im geförderten Wohnbau. Alle 139 Wohnungen besitzen direkt zugeordnete Freiflächen. Bei den Wohnungen im Erdgeschoß sind das Vorgärten, die mit kräftigen, als Sitzelemente ausgeführten Brüstungen von den öffentlichen Wegen abgeschirmt sind. Die Wohnungen in den Obergeschoßen besitzen dafür introvertierte Terrassenflächen. Es ist die Konzeption der „Wohnung als ein Haus im Garten“, der ARTEC damit Eingang in den Geschosswohnbau verschaffen. Durch die vertikale Staffelung und die tiefen Schnitte in den Baukörpern entstehen geschützte Freiräume, die, weil vom Nachbarn kaum einsehbar, auch genutzt werden. Bei einer Besichtigung der Wohnanlage kann man sich davon überzeugen, dass nur wenige Bewohner ihr Leben offenbar lieber vor dem Großbildschirm verbringen oder sonst nicht in der Lage sind, wenigstens einen Blumentopf auf die Terrasse zu stellen. Dabei bewahrt sich der Mehrwert derartiger loggienartiger Einschnitte gegenüber simplen aus der Fassade geklappten Balkonen. Diese räumlich stark gegliederten Fassaden sind auch der Ausdruck der vielfältigen Wohnungstypen mit ihrer verschränkten Anordnung im Baukörper. Es gibt damit keine austauschbaren oder sich wiederholenden Wohnsituationen. Die Durchmischung, die Stapelung und Staffelung der Wohnungstypen führt zu einer komplexen Verdichtung, die es wiederum erlaubt, unterschiedlichen Familiengrößen und -verhältnissen gerecht zu werden.

2



Durch die vertikale Staffelung und die tiefen Einschnitte in den Baukörpern entstehen geschützte Freiräume, die, weil vom Nachbarn kaum einsehbar, auch genutzt werden. The vertical setbacks and the deep recesses in the buildings create protected open spaces that can also be put to good use because they are scarcely visible to the neighbours.

Qualität im geförderten Wohnbau Bettina Götz und Richard Manahl mussten mit vielen Einschränkungen zu Rande kommen, unter denen der geförderte Wohnbau leidet: Zahlreich sind die normativen Vorgaben der Wohnbauförderung, die es kaum mehr zulassen, vernünftige Grundrisse anzubieten und die regelrecht ausschließen, eine Maisonette zu errichten. Dass dies ARTEC dennoch gelang, ist Kennzeichen ihres unbedingten Willens, im Wohnbau Qualität vor Quantität zu stellen.

Richard Manahl verweist in diesem Zusammenhang auch darauf, dass die Ausführungsqualität in Salzburg vergleichsweise hoch ist. Trotz der engen finanziellen Grenzen des geförderten Wohnbaues konnten in den Erschließungsbereichen hochwertige Terrazzo- und in allen Wohnungen Parkettböden verlegt werden. Auch findet man noch qualifiziertes Personal auf der Baustelle vor, ein Umstand, der im Osten Österreichs längst nicht mehr selbstverständlich ist. Die finanziellen Restriktionen erkennt man nicht zuletzt daran, dass man um die „Geißel“ des Vollwärmeschutzes nicht herumkommt. ARTEC haben aber selbst in diesem Punkt noch eine Verbesserung geschaffen und überall dort, wo man vom Wohnbereich aus direkt an die mit Dünnputz versehene Kunststoffdämmung anstreifen würde, diese mit einer dunklen Holzschalung bekleidet. So entsteht eine taktile-haptische Qualität, die dem geschützten Außenraum zusätzlich Geborgenheit verleiht. Farblich steht die Holztäfelung im kontrastreichen Wechselspiel mit den hellen, in grüngrauen Tönen changierenden Fassadenflächen und verleiht den Baukörpern Tiefe. Es sind dies nur ein paar Hinweise auf die vielen im besten Sinne handwerklichen Details, welche in ihrer Summe zu einer Qualität führen, die im geförderten Wohnbau rar geworden ist.

Freiraum als Wohnraum Die beschriebenen Qualitäten der durchgearbeiteten Wohnräume oder der lebendigen Strukturierung der Fassaden finden eine kongeniale Ergänzung in der Gestaltung der Zwischenräume. Wobei der Begriff des Zwischenraums die Ausformung der angerauten Freiflächen nicht hinreichend beschreibt: Sie bilden schmale Zonen mit befestigten Wegen, die zum raschen Passieren auffordern, um sich dann in der Mitte der Anlage zum dreieckigen Platz aufzuweiten, der zum Verweilen einlädt. Diese Flächen sind mit kreativen Sitz- und Liegemöbeln, in den Rasen eingelegten hölzernen Plattformen und Spielgeräten funktionell determiniert und sanft zониert. Die Planungen für die Garten- und Freiräume stammen von Auböck & Kárász und man sieht sofort, dass hier Könnern am Werk sind, die mit der Konzeption der Architekten zutiefst vertraut sind. Wie stimmig sie Sitzgelegenheiten, Wegmarken und Bäume (die werden erst in einigen Jahren richtig schön und groß sein) gesetzt haben, erschließt sich am besten, wenn man sich versuchsweise diese Elemente wegdenkt. Was nicht geht, weil die Gartengestaltung mit der gebauten Struktur unauflöslich verzahnt ist. Mit dieser klugen Konzeption der Freiraumgestaltung ist am Ende also wieder ein Stück Landschaft und aus den Überresten der landwirtschaftlichen Kulturfläche heraus eine Wohnanlage entstanden, die beweist, dass der Reichtum dieser Bauaufgabe in der sorgfältigen Behandlung der Wohn- und Freiräume liegt und niemals im maximal zu erzielenden Quadratmeterpreis.

Saalachstraße housing complex, Salzburg

Complex density Bettina Götz and Richard Manahl are among the most experienced and innovative designers of housing in the country. Within the disparate environment of Salzburg's periphery, they once again demonstrate how the highest standards of quality can be extracted from the restrictive rules of subsidised housing: The mixture, the stacking and the setbacks of the dwelling types yield richness and identity, including duplexes (which have become rare in this profession), introverted terraces and cleverly designed open spaces.

Innovation on the periphery Few architectural firms in Austria can point to an oeuvre comparable to that of ARTEC – namely one that regularly delivers residential innovations for which they repeatedly produce prototypical solutions. Due to the tight economic limitations of social housing, many planners currently seek solutions in simple, sometimes rigid forms and structures. Bettina Götz and Richard Manahl, on the other hand, offer architecturally differentiated models suited to the complexity of our lifestyles.

Their latest housing complex on Saalachstraße in the Salzburg district of Rott impressively demonstrates this. The area in question has nothing to do with the postcard motifs of Salzburg's tourist advertising and nothing to do with the locations in Mozart's city of birth that, to the delight of the local real estate sector, compete with Vienna's inner city for the top position in terms of price. On the border with the Bavarian municipality of Freilassing, the north-western part of the city where this housing complex is situated is marked by a heterogeneous built fabric, and it gathers together everything the city pushes to its margins. Large-scale commercial buildings blend seamlessly with modest single-family housing developments. Between them lie the last fields of what was once purely agricultural terrain. In short, the area is definitely not one of the most beautiful places in the city, because functions that are unwelcome in the centre are shunted here.

Creating identity The property has an odd shape. It extends between two historic transport routes: Rottweg to the south and Saalachstraße to the north. The latter is part of the original route between Salzburg and Munich, and leads to the former border station. The site, today wedged between buildings of various ages and functions, is a remnant of the historical plot divisions that can be seen in the oldest extant cadastral plans from 1830. The pattern of development chosen by ARTEC responds intuitively to the character of the continuous space, which is accessible from both roads. For the site between the two old routes, the architects developed a special typology of dense, low-rise buildings. It does not interrupt the otherwise flowing space of the surrounding area. Instead, the shapes and positions of the buildings transform their surroundings into a literally understood condition of permeability. To that end, they have positioned seven elongated buildings in a seemingly random way: on the site plan they look like pick-up sticks that have been tossed down casually. This irregularity, however, is anything but a mere formal gesture: It follows a historical logic of space and, as ARTEC emphasise, "the economics of space allocation and development". The paths crossing the area and those used to access the new buildings are complemented by an informal circuit around the site. At the edges, tree plantings reinforce the character of a verdant settlement. The site plan is proof of the intensity of the architects' engagement with a place that offered no architectural points of reference of its own – and therefore required a response that generates a new spatial identity from the layout of the site.



1
Trotz enger finanzieller Grenzen konnten in den Erschließungsbereichen hochwertige Terrazzo- und in allen Wohnungen Parkettböden verlegt werden. Despite the tight financial limits of subsidised housing, it was possible to install premium terrazzo flooring in the circulation areas and parquet floors in all the dwellings.

2
Die hellen Treppenanlagen wurden mit einem ausgeklügelten Farbkonzept in ein heiteres Kleid getaucht, bei dem auch die Maler zeigen konnten, wozu sie im Stande sind. The bright stairways are clothed in a cheerful dress with a sophisticated colour concept that allowed the painters to demonstrate their skills.

The apartment as a house with garden The seven “bars” are of two types: one that is slimmer and one that is wider. While the flats on the ground floor always have direct access from outside, the apartments on the upper floors are reached along short internal hallways. In principle, these are access balconies that are enclosed in response to the climatic conditions. In the first building type, which is used three times, a staircase serves four apartments on each of the two upper floors. The bright stairways are clothed in a cheerful dress with a sophisticated colour concept that allowed the painters to demonstrate their skills. The building type with greater depth was able to accommodate the maisonette apartments, which were originally planned to exist in greater number – they have become a genuine rarity in subsidised housing. All 139 dwelling units have open spaces directly associated with them. For the apartments on the ground floor, these are the front gardens, which are shielded from the public paths by substantial low walls designed as seating elements. The units on the upper floors, by contrast, have introverted terraces. It is this concept of an “apartment as a house in the garden” that gives ARTEC entry to multi-storey residential construction. The vertical setbacks and the deep recesses in the buildings create protected open spaces that can also be put to good use because they are scarcely visible to the neighbours. A brief tour of the complex is enough to convince you that only a handful of residents apparently prefer to spend their lives in front of the big screen or are otherwise unable to at least place a flowerpot on the terrace. So the added benefit of such loggia-like recesses has proven itself, in comparison to simple balconies extending out from the facade. These strongly spatially articulated facades are also an expression of the diverse apartment types with their interlocking arrangement within the building. As a result, there are no interchangeable or repetitive living situations. The mixture, the stacking and the setbacks of the dwelling types lead to a complex consolidation, which in turn makes it possible to accommodate different family sizes and circumstances.

Quality in subsidised housing Bettina Götz and Richard Manahl had to come to terms with the many constraints under which subsidised housing suffers: the normative specifications for housing subsidies are many, which hardly allows one to offer sensible layouts and which downright excludes offering a duplex apartment. The fact that ARTEC nevertheless succeeded in doing so is an indicator of their absolute desire to put quality before quantity in housing.

On this topic, Richard Manahl also highlights that the quality of execution in Salzburg is relatively high. Despite the tight financial limits of subsidised housing, it was possible to install premium terrazzo flooring in the circulation areas and parquet floors in all the dwellings. And qualified personnel are also to be found on the construction site, which is something that has long since ceased to be a common situation in eastern Austria. The financial restrictions may be recognised not least by the fact that one cannot avoid the “scourge” of external wall insulation systems. But even on this point, ARTEC have found a way to make an improvement: wherever a person would otherwise go from the living area directly past synthetic insulation finished with a thin coat of plaster, they have



clad these areas with dark wood planking. The result is a tactile/haptic character that confers an additional feeling of security to the sheltered outdoor space. In terms of colour, the wood panelling offers a contrast-rich juxtaposition with the bright, green-grey surfaces of the facade, adding visual depth to the buildings. These are just a few references to the many craftmanly details, which in total result in a level of quality that has become rare in subsidised housing.

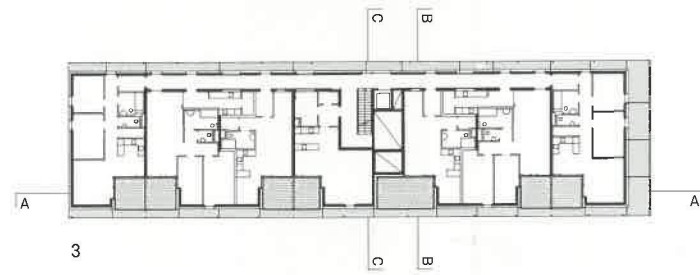
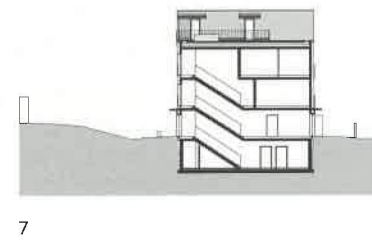
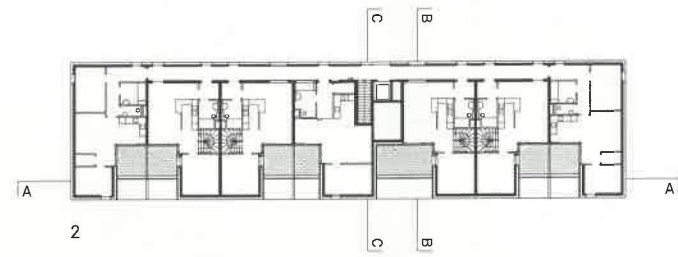
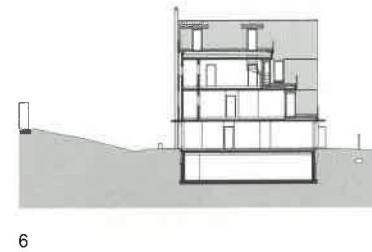
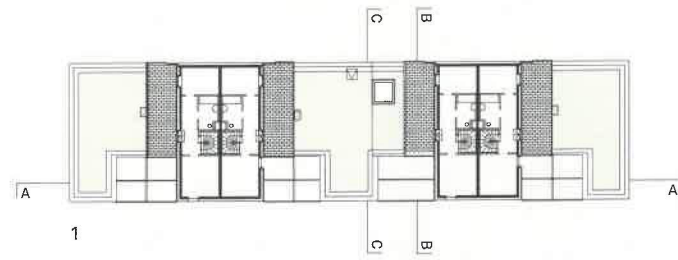
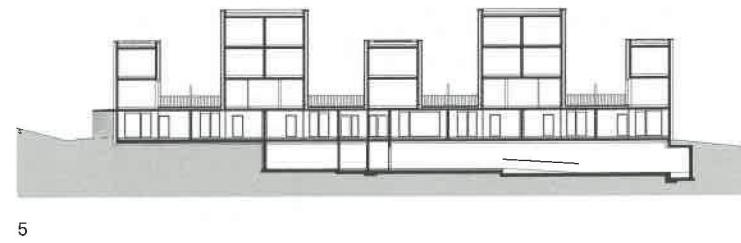
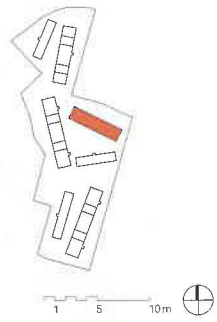
Outdoor space for living The described attributes of the well-conceived living spaces and the spirited articulation of the facades find a congenial complement in the design of the intermediate outdoor spaces. Although using the term ‘intermediate’ for these spaces does not adequately describe the form taken by these village green-like open spaces. They constitute narrow zones with paved paths that prompt one to briskly move on to reach the place in the middle of the complex where the paths widen into a triangular square that invites people to linger. Creative furniture for sitting and reclining, wooden platforms set on the lawn, and play equipment give a functional programme to these areas and gently zone them. The plans for the garden and open spaces come are from Auböck + Kárász, and it is immediately apparent that at work here are experts who are deeply familiar with the ideas of the architects. How well they have placed seating opportunities, waymarkers and trees (which will still take a few years to become really nice and big) is best revealed by trying to think away these elements. That does not work, however, because the garden design is inextricably intertwined with the architecture. With this clever concept for the design of the open spaces, what has ultimately re-emerged is a bit of landscape, and from the remnants of the cultivated agricultural area, a housing complex which proves that the richness of the task of building housing lies in giving careful attention to the living quarters and open spaces, and never in gaining the maximum achievable price per square metre.

1
Überall, wo man direkt an die mit Dünnpfutz versehene Kunststoffdämmung anstreifen würde, ist diese mit dunklem Holz verschalt. Wherever a person would otherwise go directly past synthetic insulation finished with a thin coat of plaster, they have clad these areas with dark wood planking.

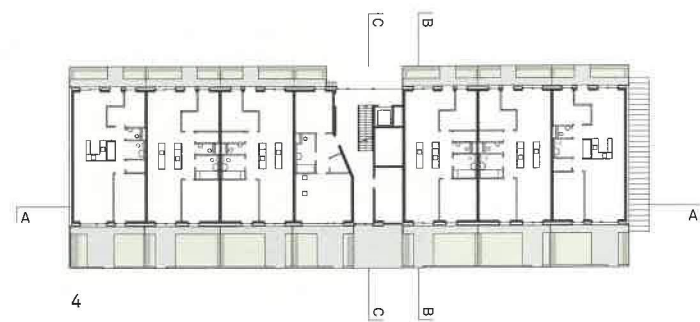
2
Hochwertige, lichtdurchflutete Wohnungen: Diese Anlage beweist, dass der Reichtum der Bauaufgabe in der sorgfältigen Behandlung der Wohn- und Freiräume liegt. High-quality apartments: This housing complex proves, that the richness of the task lies in giving careful attention to the living quarters and open spaces.



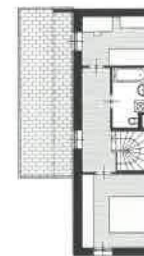
Lage des Riegels mit Grundrissen und Schnitten (1-7)



TYP 1
WF: 77,60 m²
Terrasse: 43,83 m²



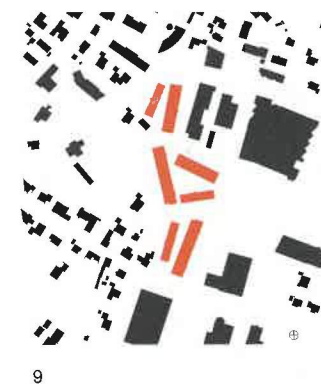
TYP 12
WF: 56,13 m²
Terrasse: 10,98 m²



TYP 28
WF: 91,25 m²
Terrasse: 32,90 m²

- 1 Grundriss 3. OG Third floor plan
- 2 Grundriss 2. OG Second floor plan
- 3 Grundriss 1. OG First floor plan
- 4 Grundriss EG Ground floor plan
- 5 Schnitt A-A Section A-A

- 6 Schnitt B-B Section B-B
- 7 Schnitt C-C Section C-C
- 8 Viele Wohnungstypologien – einige exemplarische Grundrisse
Multitude of typologies – some examples for floor plans
- 9 Lageplan Site plan



Saalachstraße / Rottweg, Salzburg Saalachstraße 15, 17, 17A, 19, 19A, 21 und Rottweg 70, 70A, 72

Grundstücksfläche
Site area:
15.384 m²

Nutzfläche
Floor area:
9.327 m²

Bebaute Fläche
Built-up area:
4.722 m²

Umbauter Raum
Cubage:
38.411 m³

Planungsbeginn
Start of planning:
2013

Baubeginn
Start of construction:
2015

Fertigstellung
Completion:
2017

Bauherr Client:
Heimat Österreich, Plain-
straße 55, 5020 Salzburg

Planung Planning:
ARTEC Architekten

Generalunternehmer
Building contractor:
ARGE RHZ Brandl Bau
GmbH

Projektleitung
Project management:
Gerda Polig

Mitarbeiter Assistance:
Irene Carlés Gaspar, Ste-
phan Lechner, Gerda Polig,
Jun Wook Song

Statik
Structural consultant:
Ahmad – Aigner ZT GmbH,
Salzburg

Dach Roof:
Bauder Ges. m. b. H.

Fenster Windows:
Gaulhofer Fenster /
Maderecker & Wenger OG

Türen Doors:
Dana Türen

Elektroinstallationen
Electrical services:
ETS Elektrotechnik Salz-
mann, Salzburg (Planung);
EAV GmbH (Ausführung)

Heizung/Lüftung/Klima
Heating/ventilation/air
conditioning: TB Stampfer,
Salzburg (Planung);
Wieser & Scherer Zeller
Haustechnik GmbH
(Ausführung)

Aufzüge Elevators:
Kone AG