

## Elliptische Geburtstagsorte

Geschäfts-, Büro- und Wohnhaus Kundratstraße, Wien 10



Foto: ARTEC Architekten

### BAUZUSTAND

In Kooperationsplanung zwischen Neumann+Partner und ARTEC Architekten nähert sich der Wohnturm Kundratstraße dem Ziel. Im September ist Schlüsselübergabe. Glück für die Bewohner und Glück für den Bauträger GPA. Denn schließlich begehrt dieser damit sein 50-jähriges Bestehen im Wohnbereich.

von Wojciech Czaja

Wien wächst. Und wie so oft, wächst es wieder einmal am Hochhauskonzept der letzten Jahre vorbei. Doch daran trägt natürlich niemand Schuld, denn im Mittelpunkt des Interesses steht ein Grundstück mit Flächenwidmung aus dem Jahre Schnee. Architekt Heinz Neumann erklärt: „Es hat für diesen Standort bereits einige Anläufe mit mehreren Architekten gegeben, sogar Baubewilligungen für Hotel- und Bürotürme waren bereits erteilt.“ Nicht zuletzt scheiterte es immer wieder an der Rentabilität des Projekts.

Die Rede ist vom Bauvorhaben Kundratstraße in Wien-Favoriten. Eingezwängt zwischen Südbahn, Triesterstraße, Gütergleisen, Gewerbeflächen und der Rückseite des Wienerbergs befindet sich auf der Parzelle 4-6 ein 20-stöckiges Hochhaus, das im September heurigen Jahres seiner Nutzung übergeben wird. Mit Sack und Pack werden dann knapp 275 Haushalte ihre Adresse wechseln und dieses sonst eher gewerblich und verkehrstechnisch genutzte Eck von Wien mit Leiner- und Möbel-Ludwig-Fahrzeugen verstellen. Die Architektur stammt von Neumann+Partner und von ARTEC Architekten (Bettina Götz und Richard Manahl). Letz-

tere waren vor allem in der Vorentwurfs- und Entwurfsphase sowie in der Erstellung der Leitdetails involviert.

Bauträger des wohlgeremt sozialen Wohnbaus ist die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte (GPA). Vor exakt 50 Jahren hatte die GPA mit einem Wohnbau auf dem Laaerberg – ebenfalls in Wien-Favoriten – debütiert. Das Wohnhochhaus Kundratstraße sei nun das Geschenk zum 50-jährigen Bestehen des Unternehmens: „In gewisser Weise ist das Projekt für uns ein Geburtstagsgeschenk“, sagt Geschäftsführer Christian Hehenberger, „und es hat sich durchaus bezahlt gemacht“. Was er damit meint? Zur Dachgleiche waren bereits 90 Prozent der Wohnungen vergeben, in der Zwischenzeit sind alle weg. Die spektakuläre Aussicht entpuppte sich als absoluter Verkaufsschlager. Als Bonuszuckerl habe man alle Wohnungen auf höchstem Niveau ausgestattet. Je nach Wetterseite und Witterungseinfluss gehören Holzfenster bzw. Holz-Alu-Verbundfenster, Sprinkleranlage und Vollholzparkett (Eiche, 8 Millimeter) in allen Räumen zum Ausstattungsstandard – eine respektgebührende Seltenheit im geförderten Wohnbau.

Fortsetzung auf Seite 19

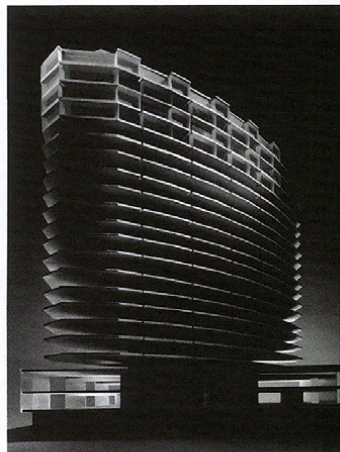
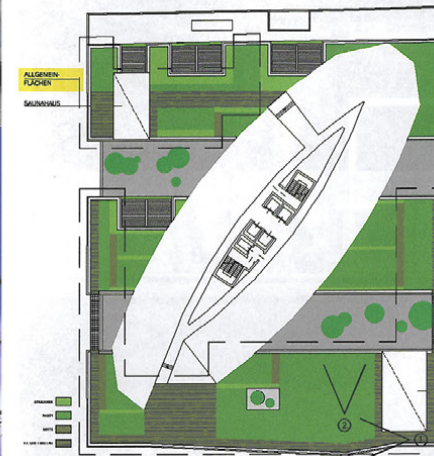
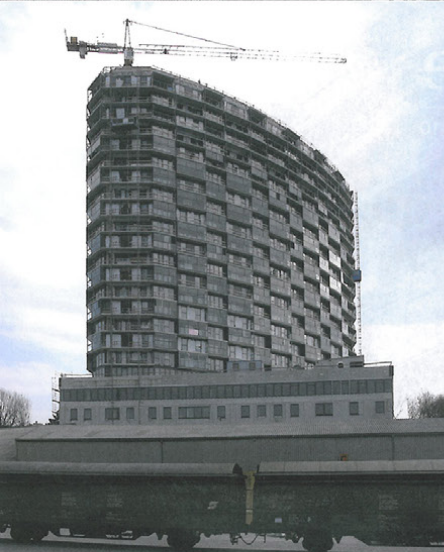
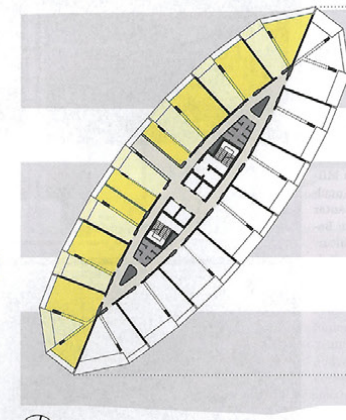


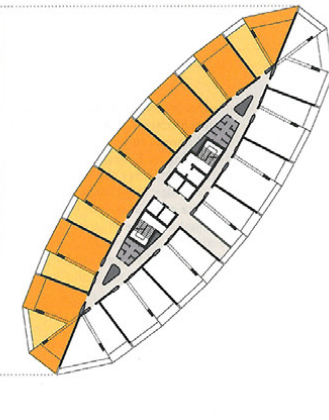
Foto: Gerald Zugmann



Gartengeschoß/3. Obergeschoß



Regelgeschoß 1



Regelgeschoß 2

**Fortsetzung von Seite 17**

Das 34 Millionen teure Bauvorhaben (knapp 30.000 Quadratmeter Nutzfläche) ist als Niedrigenergiehaus ausgeführt (27,8 kWh/m<sup>2</sup>a) und bietet im Sockelbereich öffentliche und halböffentliche Zonen: Parkgarage auf drei Ebenen, rund 3000 Quadratmeter Einkaufsfläche im Erdgeschoß, eine Senioren-Wohngemeinschaft (Betreutes Wohnen) samt Terrasse im ersten Obergeschoß, ein Großraumbüro im zweiten Obergeschoß sowie begrünte Dachterrassen mitsamt Kinderspielraum und Saunahaus, die jedoch ausschließlich den Bewohnern zur Verfügung stehen.

Der nahezu quadratische Sockel füllt nahezu das gesamte Grundstück aus. Er ist dreigeschoßig ausgeführt und trägt einen elliptischen Turm (70 mal 26 Meter), der mittig diagonal im Grundstück steht – eine Vorgabe aus dem altersschwachen Flächenwidmungsplan. Da die baulichen Strukturen von Sockel und Turm nicht deckungsgleich sind, kommt es über dem ersten Obergeschoß zu einer statischen Auswechslung. An der stärksten Stelle misst die massive Stahlbetondecke bis zu 1,3 Meter. Darüber besteht das Gebäude aus einem System von durchgehenden Scheiben und Stützen, die sich radial an der Mitte der Ellipse orientieren.

Der Kern der Ellipse ist der Vertikalerschließung und diversen Nebenräumen gewidmet. Vier Lifte und zwei Stiegenhäuser nehmen den Hauptteil der Erschließung ein. Den Rest teilen sich Installations- und Lüftungsschächte sowie eine eigene Zone für Kellerabteile – einer für jede Wohnung und somit 14 pro Geschoß. Damit gehört die Dunkelheit des Kellers der Vergangenheit an. Und wer denkt, dass die Gangzone, die rundherum von Wohneinheiten umgeben ist, ebenso zappenduster ist, der irrt. Der Befürchtung entgegen hatte der Fachbeirat gefordert, dass in jedem Geschoß ein Stieghang zur Fassade führt. Von Geschoß zu Geschoß wechseln die Tageslichtkorridore die Seite. Mal schauen sie in den Osten, mal in den Westen.

Da Ellipsen in optischer Hinsicht jedoch weder zum geschätzten Formenrepertoire von Architekten gehören, noch finanziell im Vorteil liegen, griffen Neumann und ARTEC auf die Loggien- und Erkerregelung zurück. In diesem 1,5 Meter breiten Streifen, der das Gebäude umgibt, nistet sich nun die tatsächliche Grundrisskontur ein – polygonal, versteht sich. Damit spart man gekrümmte Fassadenelemente – und Geld. Auffällig ist, dass sich über die gesamte Fassade ein abwechselndes Spiel aus Loggien und Löchern erstreckt. Der Ausblick ist für sozialen Wohnbau, nebenbei bemerkt, eindrucksvoll. Architekt Richard Manahl: „Durch die radiale Anordnung der Wohnungen wird regelrecht ein Stück Wiener Panorama abgewickelt.“

Auf Grund der nahen Bahngleise und der hoch frequentierten Straßen in unmittelbarer Nähe war ein sehr hoher Schallschutz gefordert. Damit die Nischen in Folge der fünfseitigen Einhausung nicht selbst wieder zu Loggien werden und der Bauordnung widersprechen, haben ARTEC und Neumann einen bürokratischen Trick angewandt. Jeweils in den Ecken sind die Bodenplatten (Stahlbeton) über die gesamte Tiefe der Nische geschlitzt (Schlitzbreite 25 Zentimeter). Was auf der einen Seite den Baupolizisten zufrieden stellt, ist auf der anderen Seite ein Gewinn für die Wiener Nacht: Der Schlitz wurde kurzerhand zum Beleuchtungselement und somit zum luziden Wiedererkennungsmerkmal des Turms erklärt.

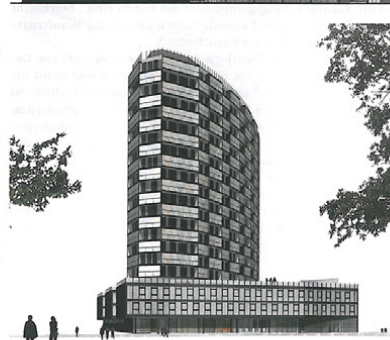
Auf Grund der Brandschutzbestimmungen (Brandüberschlag) schließen sich im Hochhausbau raumhohe Fenster ohne nennens-

werte Brandschutzklassifizierung aus. In der Regel greift man daher zum Fensterversatz, zu Brandüberschlagsschilden oder zur teuren Ausführung mit Brandschutzglas. ARTEC und Neumann haben eine weitere Option erarbeitet – und schließlich auch eingesetzt. Entlang der gesamten Fassade sind die Wohnungen mit Sprinklern versehen, der Sprinklerkanal wird in Nischenkästen über dem Fenstersturz geführt. Die Architekten erklären ihre Überlegung: „Die Sprinkler sind zwar eine teure Variante, aber dafür kann man beim Glas, in der Fassade und vor allem in der Anordnung und Größe der Brandabschnitte einsparen.“

Ursprünglich hatte man sich ausgerechnet, dass die Variante mit den Sprinklern mit keinem zusätzlichen Cent zu Buche schlagen würde. In der Praxis ist es dennoch ein bisschen teurer geworden. Die Feuerwehr forderte eine Zugänglichkeit der Wohnungen und die Anbringung von Brandrauchmeldern. Dennoch sind sich alle einig: „Die Feuerwehr zeigte sich außerordentlich kooperativ.“ Die Sprinkleranlage musste ihre Eignung übrigens in einer zweigeschöfigen Versuchsordnung am Flughafen Wien-Schwechat unter Beweis stellen. Erfolgreich.

Sämtliche Dachflächen sind begehbar. Die Dachlandschaft über dem Sockel ist begrünt und dient als Sozialisationsfläche für die Bewohner. Auf der einen Seite des Hochhauses werden sich die Kinderlein mitsamt Spielraum und Spielplatz zu Hause fühlen, die andere Seite mit Saunahaus und Spannungsdachgarten richtet sich eher an die Erwachsenen. Das Dachgeschoß des Wohnturms – ein zurückgesetztes Staffelgeschoß – ist ebenfalls genutzt. „Die Gesimskante musste unbedingt eingehalten werden“, erklärt Architektin Bettina Götz, „es ist absurd, in solchen Höhen die gleiche Rücksprung-Vorschrift wie in der Blockrandbebauung erfüllen zu müssen.“

Fazit: Ein glückliches Projekt auf Basis alter bürokratischer Widmungen. Vorbei am Hochhauskonzept? Wen kratzt es? Ein stringentes Hochhauskonzept ist dieser Stadt ohnehin nicht mehr abzulesen – zur Freude von weit über 500 Menschen, die hier demnächst einziehen werden. Die Architekten erklären: „Trotz mancher Befürchtungen hat sich rentiert, hier ein Wohnhochhaus zu bauen.“ Und die CPA ist stolzer Jubilar.



Visualisierungen: Ivan Zdenkovic



**ARTEC Architekten**  
**Bettina Götz**  
 1962 geboren in Bludenz  
 1980-1987 Architekturstudium an der TU Graz  
 1990-1995 im Vorstand der Zentralvereinigung der Architekten Österreichs  
 2000 Gastprofessorin am Institut für Gebäudelehre der TU Wien  
 Seit 2006 Professur für Entwerfen und Baukonstruktion an der Universität der Künste in Berlin

PROJEKTDATEN	
<b>Bauherr</b>	GPA/WBV, Wien
<b>Architekten</b>	ARTEC Architekten und NEUMANN + Partner, Wien
<b>Mitarbeiter</b>	Ronald Mikolics, Julia Beer, Helmut Lackner, Michael Werner, Anna Wolf, Ivan Zdenkovic/ Wolfgang Beyer (CAD-Visualisierung), Julia Beer (Modell)
<b>ARTEC Architekten</b>	Schwalm-Heiss & Gressenbauer, Wien
<b>Generalplanung</b>	FCE Wien
<b>Statik</b>	Euro-Tec, Salzburg/Wien
<b>Haustechnikplanung</b>	TB Gruber, Kirchberg am Wechsel
<b>Elektroplanung</b>	Dr. Pfeiler GmbH, Graz
<b>Bauphysik</b>	
<b>RGF</b>	57.806 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche gesamt</b>	29.898 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	8.388 m <sup>2</sup>
<b>Büro und Geschäft</b>	21.511 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche Wohnen</b>	275
<b>Wohnungsanzahl</b>	275
<b>Gebäudehöhe</b>	67,5 m