

ARTEC, s & s, Rüdiger Lainer

Wohnbauten und Sporthalle Wiedner Hauptstraße, Wien
Condominium and Gym Complex, Vienna, Austria

Photos Hertha Hurnaus, Wolfgang Thaler, Gert Walden
Text Matthias Boeckl

Dichte als Prinzip

In einem der dichtest bebauten Gründerzeitbezirke Wiens entstand ein aufschlussreiches Konversionsprojekt: Ein Lehrbeispiel, wie im Zusammenspiel der öffentlichen Hand und privater Wohnbauträger – trotz problematischer Widmungslage – eine annehmbare zeitgenössische Interpretation städtebaulicher Figuren des 19. Jahrhunderts entstehen kann. Die Erfolgsfaktoren dabei heißen erhöhte Dichte durch einzelne Hochhauserlemente, Einbau öffentlich finanzierter Infrastruktur und aggressives Marketing.

Density as a Principle

In one of the densest turn-of-the-century districts of Vienna a revealing regentrification project has been built: an educational example of how, in a collaboration between government and private developers, an acceptable, contemporary interpretation of urban configurations of the 19th century can be realised in spite of problematic zoning laws. The factors for success include the increased density achieved by individual high-rise elements, the publicly-financed infrastructure, and aggressive marketing.





Umnutzung bestehender Widmungen

Die Wieden und Margareten sind zwei innerstädtische Bezirke Wiens, die im späten 19. Jahrhundert vom explodierenden Stadtwachstum förmlich überrannt wurden. Wo früher kleine vorstädtische Barockpalais mit Gartenanlagen oder grüne Wiesen blühten, wurde ein strenger orthogonaler Raster angelegt und in klassischer Blockrandbebauung mit extrem engen Innenhöfen das monotone, aber profitable Stadtbild der Ära des Liberalismus realisiert. Als dieser Prozess 1918 zum Stillstand kam, setzte ihn die nun „rote“ Stadt Wien entlang der Gürtelstraße, welche die sechs bis dahin gewachsenen innerstädtischen Bezirke umringt, mit ihrem Gegenbild einer sozialen Interpretation städtischen Wohnbaus, geringeren Dichten, zahlreichen Gemeinschaftseinrichtungen und großen grünen Innenhöfen fort.

Wo sich heute noch mitunter blockgroße Lücken in den alten Gründerzeitbezirken ergeben, dort kann man die Qualitäten beider Strategien mit aktuellen Erwartungen verbinden. Die nun vom engagierten Fertigteil-Bauträger Mischek bebauten Stadtlücke war jahrzehntelang gewerblich genutzt worden und wurde zuletzt für den Büroebau einer Konzernzentrale gewidmet. Aus der Konkursmasse dieses Vorbesitzers übernommen, stellte sich für den Bauträger die Frage, wie die aus dieser Widmung festgeschriebenen Volumina für einen größeren Wohnbaukomplex genutzt werden könnten. Die drei geladenen Architektenteams erarbeiteten gemeinsam einen Masterplan. ARTEC schlugen als unabdingbaren öffentlichen Baustein eine Sporthalle vor – gerade in einem Gründerzeitbezirk eine Mangelware. Mit diesem Grundstein, ferner einem Supermarkt und einer Büroebene, die ebenfalls die für den innerstädtischen Wohnbau fast unbrauchbaren unteren Geschosse nutzen, sowie der baurechtlichen Möglichkeit, innerhalb der unvermeidlichen Blockrandbebauung punktuell starke Höhenentwicklungen zu platzieren, begann sich das Projekt zu rechnen. Vorgabe war bei allen Bauteilen die Fertigteilbauweise, die sich jedoch nur selten als kreativer Hemmschuh erwies.

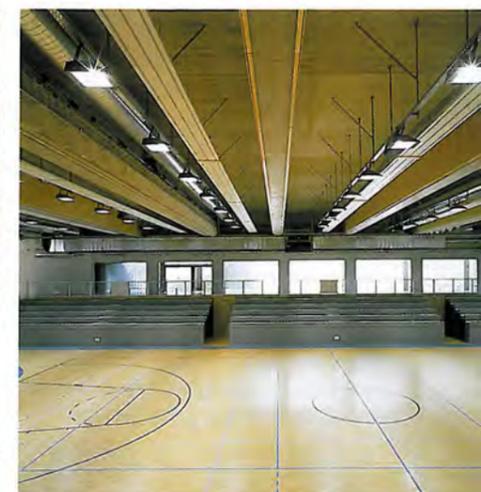
Revised Use of Existing Zoning

“Wieden” and “Margareten” are two inner-city districts of Vienna which were, in effect, overrun by the exploding growth of the city in the late 19th century. Instead of small suburban baroque palaces with landscaped gardens or blooming meadows, a rigid, orthogonal grid was overlaid and, with the classic building blocks with their tight inner-courtyards, the monotonous, yet profitable, city image of the Liberalism era was realised. In 1918, when this process came to a halt, it was continued – along the outer ring which encompassed, at that time, six existing inner-city districts – by the Viennese socialists with their social interpretation of urban housing including less density, community services, and large green courtyards.

Still today, there are block-sized gaps within the old turn-of-the-century districts, where the qualities of both strategies could be connected with present-day expectations. One of these urban gaps has been for decades used for light industry and recently zoned for a new company headquarters, and now has been built upon by the architecturally-engaged, pre-fab developer Mischek. Purchased from the bankrupted estate of the former owner, the developer had to address the question how to use the volumes, which had been determined by this earlier zoning, for a larger housing complex. The three invited architectural teams worked together to produce one masterplan. ARTEC proposed, as an unalterable public building block, a sport arena – which is, in a turn-of-the-century district, in short supply. With this basic concept, in addition to a supermarket and an office level which uses, in terms of inner-city housing, the virtually unusable lower levels, and the possibilities of the building codes allowing strong height developments within the unavoidable urban block structure, the project begins to look feasible. A condition for all the elements of the project was the pre-cast concrete building method, which seldom proved to be a drag on creativity.



Sporthalle: öffentliche Einblicke
Gym: public views





ARTEC: Wohnbau und Sporthalle mit Dachterrasse
Condominium and gym with roof terrace

Bauteil ARTEC

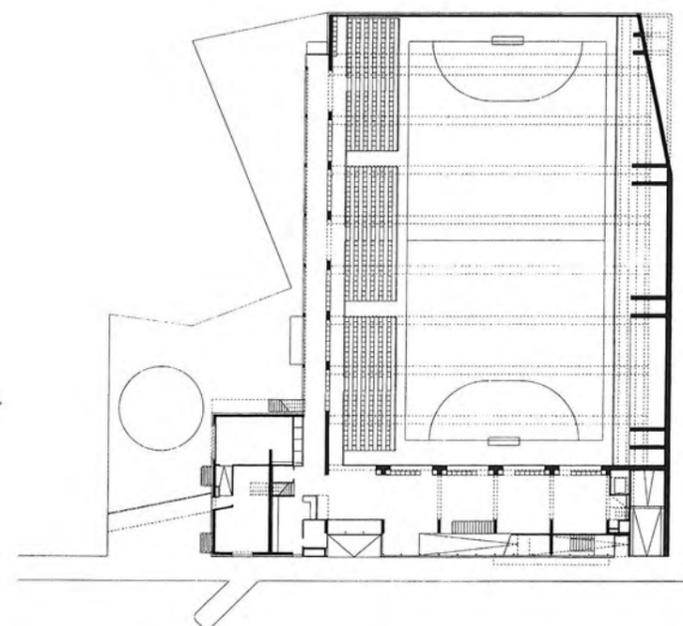
Unter den drei Bauteilen ist jener von ARTEC der unscheinbarste, ästhetisch und typologisch aber der raffinierteste. Die aus der Widmungsgeschichte herrührenden, für den Wohnbau problematisch großen Traktiefen von 15 Metern werden exzentrisch durch innere Gänge erschlossen, die Wohnungen sind sämtlich zum großen Gartenhof über der ebenfalls von ARTEC geplanten Sporthalle hin orientiert. Aus den Gängen werden auf jeder zweiten Ebene zum Hof hin einfache Geschosswohnungen und zur Straße hin zweigeschoßige Maisonnetten erschlossen. Deren Obergeschoß umfasst dann die gesamte Traktiefe, wodurch die Gangerschließung jedes zweiten Geschosses entfällt. Besondere Wohnqualität bietet der Bau durch die raumbreit vorgelagerten Loggien, die an der Hoffassade jenes charakteristische geometrische Muster ergeben, das dem Bau seine gewisse Eleganz verleiht, die auch von den stetig wachsenden Lebensspuren der Bewohner nicht aus dem Lot gebracht wird.

Building Segment ARTEC

Within the three masterplan components, the one designed by ARTEC is the most inconspicuous, yet aesthetically, the most refined. The building depth of 15 metres, dictated by the original zoning and problematic for housing, is accessed through eccentric corridors. All of the individual units are oriented towards the large garden courtyard and situated above the sport arena, also designed by ARTEC. The corridors towards the courtyard access simple one-level units on each second level; the corridors towards the street access two-level maisonettes. The upper levels of the maisonettes extend through the entire depth of the building; therefore, a corridor on each second level can be omitted. A special living quality is achieved by loggias, located in front of the units and spanning the entire width of a room, creating a characteristic geometrical pattern which lends a certain elegance to the building, undisturbed by the ever-multiplying traces of life of the inhabitants.



Erschließungsbrücken
Circulation bridges

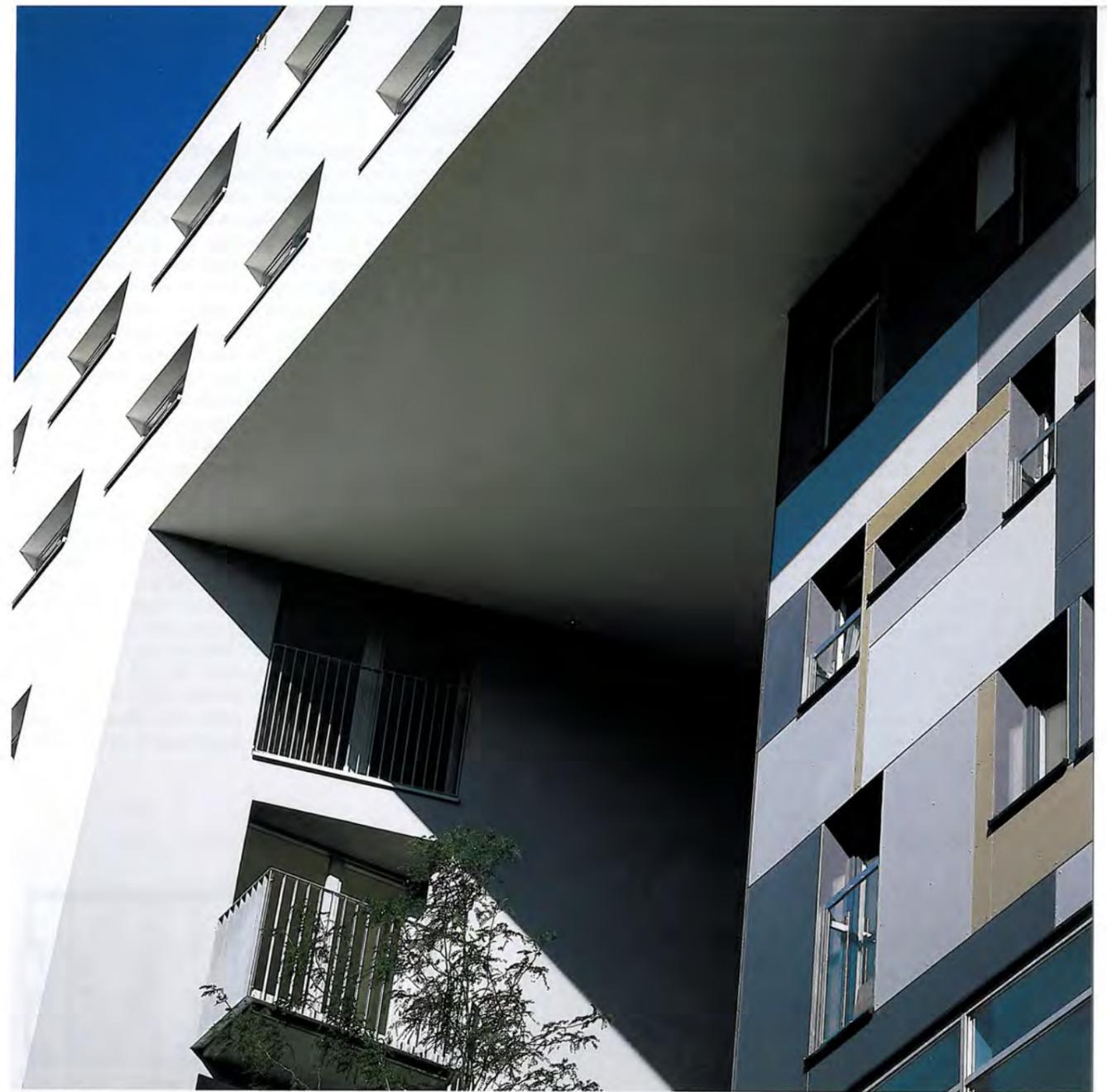
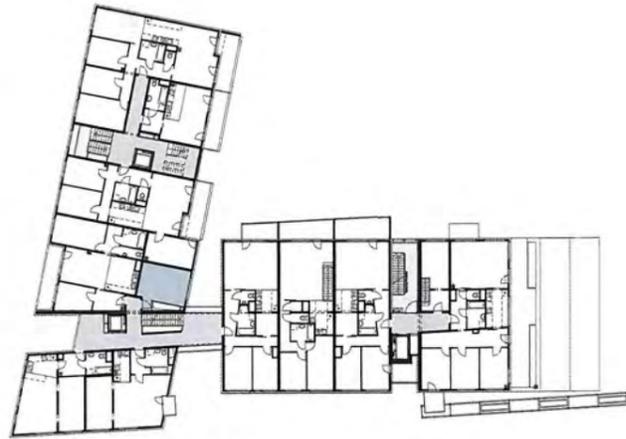
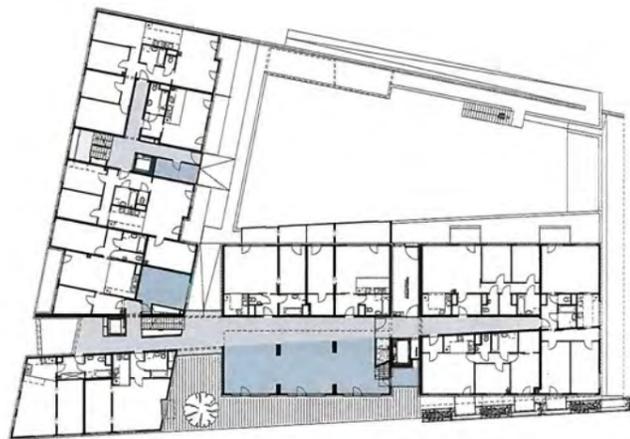
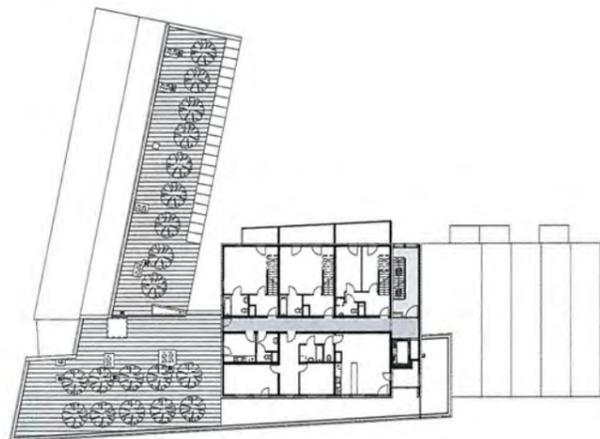
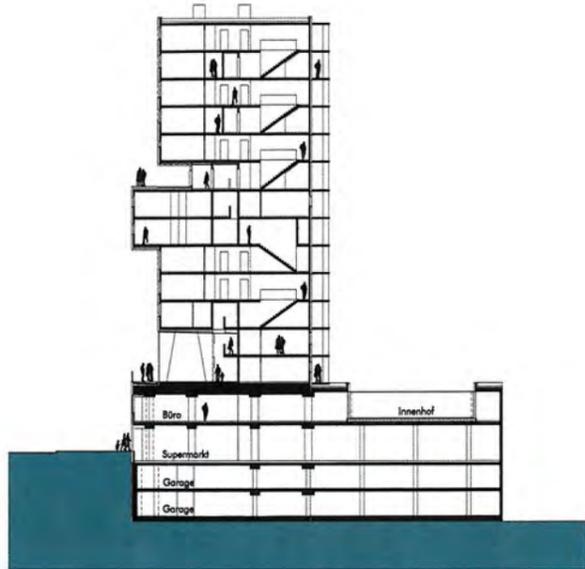


Bauteil s & s

Wie die anderen Bauteile bietet auch jener der routinieren Wohnbauplaner Cornelia Schindler und Rudolf Szedenik Eigentumswohnungen verschiedensten Zuschnitts und mehrerer Preisklassen, die sich auch an der jeweiligen Höhenlage ablesen lassen. Denn die unteren Geschoße sind als geförderter Wohnbau realisiert, die oberen als freifinanzierter. Die Grundfigur des Baukörpers ergibt sich aus dem Winkel zwischen dem (theoretisch) orthogonalen Blockraster und den tatsächlichen Grundgrenzen. So wird optisch der untere Baukörper mit Supermarkt, Bürogescloß und Gemeinschaftsterrasse mit prospektivem Café, dessen Flucht der anliegenden Wiedner Hauptstraße folgt, vom Turm durchdrungen, dessen Kanten parallel zum übergeordneten Straßenraster stehen. Neben den zahlreichen Terrassen auf verschiedenen Ebenen waren in der Modellierung dieses Bauteils auch die Durchblicke neben dem Turm in den Innenhof von Bedeutung. Die obersten Wohnungen des Turms bieten seiner Höhe von 41 m entsprechend spektakuläre Blicke über Wien, die jeweils an der Ostseite gelegen wegen ihrer dreiseitigen Orientierung sogar ein 270 Grad-Panorama.

Project s & s

As with the other components of the masterplan, the one executed by Cornelia Schindler and Rudolf Szedenik, both routine housing planners, offers condominiums of different sizes and several price categories, easily discernable by their height differential. The lower levels are realised as subsidized housing, the upper are privately-financed. The plan of this building is developed from the angle between the theoretically orthogonal building orientation grid and the actual property lines. Thus the lower portion of the building with supermarket, office level, and community terrace including a future cafe whose facade follows the direction of the Wiedner Hauptstraße located adjacently, is visually penetrated by a tower whose flanks are parallel to the superimposed street grid. In modelling this area the significance was, in addition to the numerous terraces on multiple levels, the perspectives next to the tower into the courtyard. The uppermost units of the tower offer, according to their height at 41 metres, spectacular views to and over Vienna, and those which are located on the eastern edge have a 270 degree panorama and due to their three-sided orientation.



Bauteil Lainer

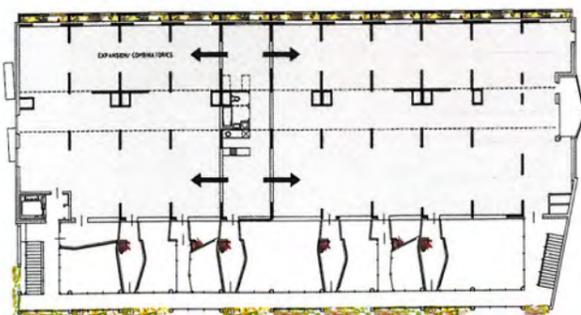
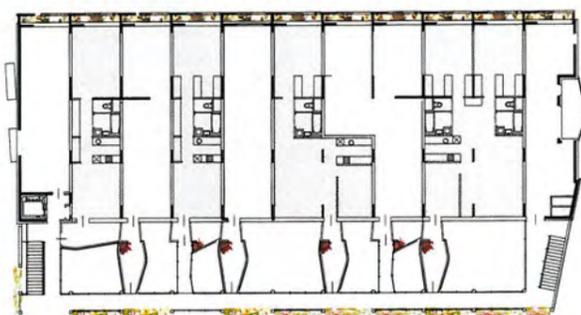
Der östliche Bauteil von ARTEC und der westliche von Rüdiger Lainer liegen an schmalen Seitengassen der Wiedner Hauptstraße. Lainer interpretierte diese Situation, indem er der Beschattung durch die auf der anderen Gassenseite liegenden Wohnhäuser durch Rücksetzung seines Trakts auswich. Die gesamte Erschließung wurde in dem dadurch gewonnenen Freiraum als offenes Laubengangsystem mit großzügiger Bepflanzung errichtet. Aus diesen „hängenden Gärten“ wird jede Wohnung über eine Brücke durch einen organoid geformten Vorraum erreicht, der verschiedensten Zwecken dienen kann und wie ein „Nest“ im filigranen Gittersystem der Erschließung hängt. Hofseitig dienen beim Bauteil Lainer mit texturartigen Oberflächen gestaltete Betonelemente als Fassade. Die Grundstruktur der Wohnungen würde innerhalb des konstruktiven Systems von Betonrahmenfeldern auch ausgefallene Wohnungszuschnitte gestatten, de facto wurden jedoch die üblichen gut verkaufbaren Typen zwischen 50 und 100 Quadratmetern realisiert.

Der gesamte Komplex lebt auch aus seiner Topographie und der Qualität des letztlich doch nicht beengend wirkenden großen Innenhofs. Dessen Gestaltung als abwechselnd grüne und holzgedeckte Freifläche über ARTECs segensreicher Sporthalle, die sich auch zur Straße hin in breiter Verglasung plakativ öffnet, vermittelt trotz aller Dichte immerhin ein „urbanes“ Gefühl. Und die hochgelegenen Wohnungen aller Bauteile profitieren von der Lage auf halber Höhe des Wienerberges, was bedeutet, dass man unter sich das Altstadtpanorama bis zu den Hügeln des Wienerwaldes genießt. Hinter dem Komplex steigt das Terrain bis zur Kante des Wienerbergs an, die heute von einem Hochhauswald besetzt ist, der von hier aus den künstlichen Horizont bildet.

Project Lainer

The eastern segment designed by ARTEC and the western by Rüdiger Lainer are located next to the small sidestreets of Wiedner Hauptstrasse. Lainer reacted to this situation by avoiding the casting of a shadow to the housing blocks on the other side of the street by setting back his building. Total accessibility was built within the thus-won free space, with generous landscaping, as an open arcade system. Each unit is accessed from these “hanging gardens” across a bridge and an organ-shaped foyer which is used multi-functionally and is hanging like a nest within the filigree mesh system. On the courtyard side of the Lainer project, concrete elements with textured surfaces are used as a facade. The basic layout of the units would allow exceptional units within the structural system of a concrete frame; although the standard, easily-marketable types between 50 and 100 m² were ultimately realised.

The entire complex lives from its topography and the large courtyard that appears, in the end, quite generous. The alternating green or wood-covered free-space is situated above ARTEC's sport arena opening itself to the street with a wide glass front and offers, despite its denseness, an urban feeling. The upper units of each project gain from its location halfway to the height of the Wienerberg, which means that one can enjoy the panorama from the old city all the way to the hills of the Viennese Forest. To the rear of this complex the terrain rises to the edge of the Wienerberg and is covered by a forest of high-rise buildings forming an artificial horizon.



Flexible Teilungen der Struktur
Flexible subdivisions of the primary structure





Technische Daten | technical data

Wohnbauten & Sporthalle

Wien/Österreich, Wiedner Hauptstraße 133-135

Bauherr | client **Wiener Heim**

Generalunternehmer | building contractor **Mischek Bau AG**

Planung | planning **ARTEC**

Projektleitung | project manager **Bettina Götz, Richard Manahl**

Mitarbeiter | assistance **Marie-Theres Holler, Maria Kirchwegger,**

Achim Meyerhofer, Ronald Mikolics, Michael Werner,

Ivan Zdenkovic

Grundstücksfläche | site area 6.385 m²

Nutzfläche | floor area 6.495 m²

Bebaute Fläche | built-up area 5.702 m²

Umbauter Raum | cubage 28.351 m³

Planungsbeginn | start of planning 1998

Baubeginn | start of construction 2001

Fertigstellung | completion 2003



Planung | planning **s & s architekten**

Projektleitung | project manager **Cornelia Schindler,**

Rudolf Szedenik

Mitarbeiter | assistance **Eberhard Klein, Angela Knöbl,**

Karin Krummlauf, Katja Lederer, Ursula Schönherr

Grundstücksfläche | site area 2.123 m²

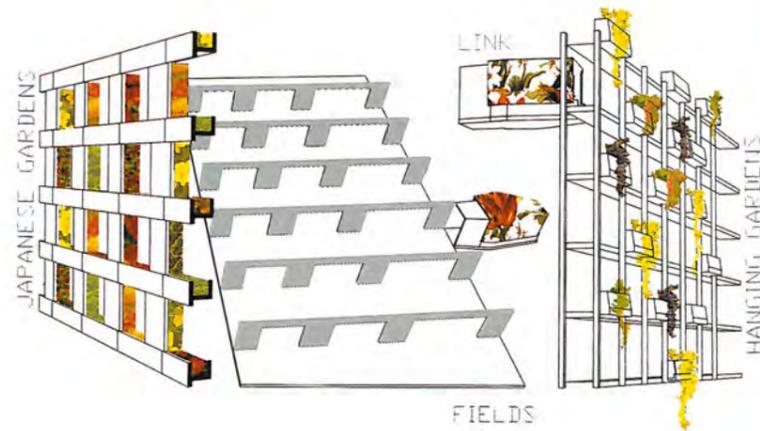
Bebaute Fläche | built-up area 2.123 m²

Umbauter Raum | cubage 43.074 m³

Planungsbeginn | start of planning 11/1998

Baubeginn | start of construction 11/2000

Fertigstellung | completion 8/2003



Planung | planning **Rüdiger Lainer**

Projektleitung | project manager **Josef Jakob, Gottfried Flicker**

Mitarbeiter | assistance **Franz Bauernhofer, Holger Kurz,**

Frank Brakhan

Grünplaner | landscape architect **Jakob Fina**

Grundstücksfläche | site area 1.200 m²

Nutzfläche | floor area 6.200 m²

Bebaute Fläche | built-up area 1.180 m²

Umbauter Raum | cubage 25.000 m³

Planungsbeginn | start of planning 11/1998

Baubeginn | start of construction 10/2000

Fertigstellung | completion 9/2003

