



Panorama Richtung Osten. Die Dächer knicken und ducken sich unter das Gelände, so dass ein Großteil der Fläche nicht zur bebauten Fläche lt. Bauordnung gerechnet werden muss. Foto: Anna Blau

Wohnen am Steilhang

PLANEN UND BAUEN AM HANG

Die ursprüngliche Bauaufgabe „Sanierung einer Gründerzeitvilla“ verwandelte die junge Architektengruppe arge x42 in Zusammenarbeit mit Architekt Lothar Jell-Paradeiser in ein Neubaukonzept, das die Nutzung von steilen Hanglagen für Wohngebäude um eine hochwertige Variante bereichert. Die neuentstandene, terrassierte Bebauung spielt mit der Topografie, schöpft aus deren gestalterischen Möglichkeiten und versteht es, die Besonderheiten des Bauplatzes in beispielgebender Weise zu nutzen.

von Tom Cervinka

Eine leerstehende Villa aus der Gründerzeit im niederösterreichischen Gießhübl sollte mit ein paar gezielten planerischen Eingriffen und mit einem überschaubaren baulichen Aufwand zu einem Mehrfamilienhaus mit hochwertigen Eigentumswohnungen umgebaut werden – so weit die Vorgaben vonseiten des Bauherrn. Die Antwort der Architekten fiel jedoch ungleich radikaler aus, als es sich dieser jemals hätte träumen lassen. Anstelle der Sanierung und Neuproduktion des baufälligen Villentypus schlugen die Architekten nach eingehender Betrachtung der örtlichen und räumlichen Gegebenheiten einen vollständigen Abriss vor. Zuletzt als Bürogebäude genutzt, wies der Bestand zahlreiche Umbauten, nachträgliche Einbauten und einige Erweiterungen auf. Allenorts Niveausprünge und unterschiedliche Raumhöhen sowie die heterogene Bausubstanz selbst hätten im Umbau mehr Probleme geschaffen als hochwertigen Wohnraum generiert. Der Alternativvorschlag der Architekten hingegen ermöglichte bei optimaler Ausnutzung der Grundstücksfläche die Errichtung von insgesamt 13 Luxuswohnungen, größtenteils als Maisonetten, samt zugehörigen Terrassen und Gartenflächen für jede Wohneinheit.

MAXIMALE FLÄCHENNUTZUNG

„Es erforderte eine gehörige Portion Mut vonseiten des Bauherrn, sich für unseren zweiten, alternativen Entwurf zu entscheiden“, weiß Marko Jell-Paradeiser der arge x42. Eine Entscheidung, die sich aber offensichtlich gelohnt hat: Kurz nach Fertigstellung, sobald die Wohnungen besichtigt werden konnten, waren allesamt innerhalb kürzester Zeit vergeben. Das liegt zum einen natürlich an der Lage des Objekts an einem Südhang in der Hagenauertalstraße, eine der begehrtesten Adressen der Gemeinde Gießhübl, zum anderen aber auch an der architektonischen Gestaltungslösung, die jeder einzelnen Wohneinheit den Charakter eines Einfamilienhauses mit Garten verleiht. Das bauliche Konzept beruht dabei auf einer Mischung aus Erd-, Terrassen- und Atriumhaus, die trotz dichter Bebauung ein Höchstmaß an Privatheit ermöglicht. Der neu errichtete Komplex ist terrassenartig in den steilen Hang eingeschoben, wodurch fast das gesamte Grundstück bebaut werden konnte. Möglich wird diese vermeintlich hohe Bebauungsdichte mitten im Einfamilienhausgebiet durch einen gestalterischen Schachzug, der die Grenzen von Gebäude und Landschaft verschwim-

men lässt. So konnten bei einer Grundstücksfläche von knapp 3.000 Quadratmetern und laut Bebauungsplan maximal 25 Prozent bebaubarer Fläche über- und unterirdisch in Summe rund 2.300 Quadratmeter Grundfläche verbaut werden – wobei allerdings nur knapp mehr als 730 Quadratmeter davon tatsächlich zur bebauten Fläche zählen.

Die Dächer knicken und ducken sich unter das Gelände, weshalb sie zum größten Teil nicht der bebauten Fläche angerechnet werden. Die Linienführung der flachen, sichtbaren Bauteile entspringt demgemäß auch nicht so sehr dem reinen Gestaltungswillen der Architekten, sondern ist vielmehr das Ergebnis penibler Berechnungen zur Einhaltung der Bebauungsdichte laut Bauordnung. Ein Gewinn für alle: Der Bauherr profitiert von der besseren Ausnutzung des Grundstücks, die Bewohner von der direkten Sonneneinstrahlung und dem freien Südausblick ins Tal und die Anrainer von der wesentlich geringeren Gebäudehöhe und der wiederhergestellten freien Sicht, die ihnen der alte Villenkomplex jahrzehntelang versperrt hatte. Vor allem Letztere zeigten sich zu Baubeginn von den umfangreichen Grabungsarbeiten auf dem gesamten Gelände irritiert und konnten erst nach eingehender Projektbegutachtung und dank der Aufklärungsarbeit durch die Architekten wieder ruhig schlafen.

Das gesamte Gebäude wurde in Mischbauweise aus Stahlbeton und Ziegel beziehungsweise in Teilbereichen auch als Holzkonstruktion errichtet. Alle erdberührten Bauteile der Wohnungen sind mit erhöhtem bautechnischem Aufwand als zweischalige Konstruktion ausgeführt. Die außenliegende Schale besteht dabei aus Stahlbetonhohlwänden, innen wurde eine zweite Schale in Form einer Ziegelvormauerung errichtet, die in erster Linie der Verbesserung der Wohnraumqualität dient. Die sonstigen bzw. sichtbaren Wände sind aus Hochlochziegeln mit Vollwärmeschutz (WDVS) beziehungsweise Plattenfassaden errichtet. Als Geschoßdecken kamen Stahlbetonelementdecken zum Einsatz.

EXKLUSIV WOHNEN AUF HÖCHSTEM (ENERGIE)STANDARD

Dass das größtenteils im Berg errichtete Gebäude im Inneren alles andere als Höhlencharakter besitzt, beweist schon der großzügig dimensionierte Eingangsbereich. Denn obwohl dieser tief unter der Erde liegt und bis weit in den Hang hineinreicht, präsentiert er sich als lichtdurchflutete, mehrgeschoßige Halle mit natürlicher Belichtung von oben. Und noch etwas zeigt sich gleich beim Betreten des Gebäudes: An Material und Ausstattung wurde nicht gespart. Edle Granitböden, weiße Kiesflächen mit Fächerfarnen begrünt und ein kristallener Kronleuchter, der als Gangbeleuchtung mit rund drei Meter Länge von der Decke baumelt, zeugen vom exklusiven Flair des Gebäudes. Einzig der in den seitlichen Bereichen als „Fenster in den Hang“ inszenierte raue Fels lässt erkennen, wo man sich tatsächlich befindet, nämlich tief unter Tag mitten im Berg.



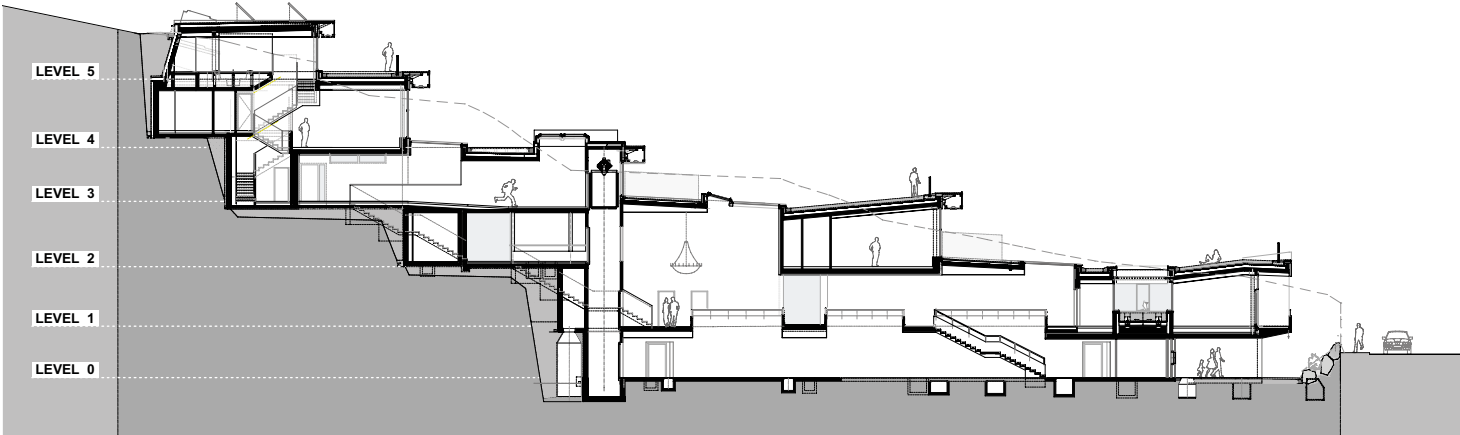
Zentrale Eingangshalle als Erschließung für alle Wohneinheiten. Fotos: x42



Luftbild der Gesamtanlage.



Panoramaaufnahme während der Bauphase. Foto: x42



Schnitt durch den Baukörper mit Darstellung der ehemaligen Geländekante (strichlierte Linie). Grafik: x42

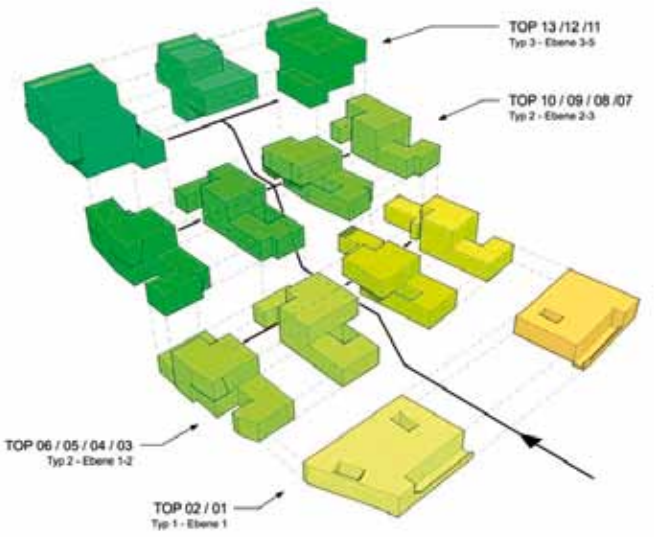
Alle Wohnungen sind von der zentralen Eingangshalle bzw. von der Garage aus mittels Lift barrierefrei erreichbar. Drei vollständig unterschiedliche, hauptsächlich als Maisonetten gestaltete Wohnungstypen schieben sich versetzt übereinander den Hang hinauf. Fünf raumhohe, polygonale Glasbänder erhellen die dahinterliegenden Wohnbereiche und stellen gleichzeitig die einzige von außen erkennbare Gebäudefassade dar. Rund eineinhalb Meter auskragende Vordächer sowie eine integrierte vertikale Beschattung schützen im Sommer vor Überhitzung und sorgen im Winter für solare Energiegewinne. Vorräume, Schlafräume und geräumige Bäder sowie alle Nebenräume befinden sich in den Untergeschoßen der Wohnungen und werden über Atrien belichtet. Jeder Wohnung ist an der Gebäuderückseite, zum Hang hin ein geräumiges Kellerabteil zugeordnet. Diese werden über nach oben offene Zugangshöfe in derselben Ebene wie der jeweilige Wohnungseingang erschlossen.

Mit einem jährlichen Heizwärmebedarf von knapp mehr als 20 Kilowattstunden pro Quadratmeter besticht das Gebäude

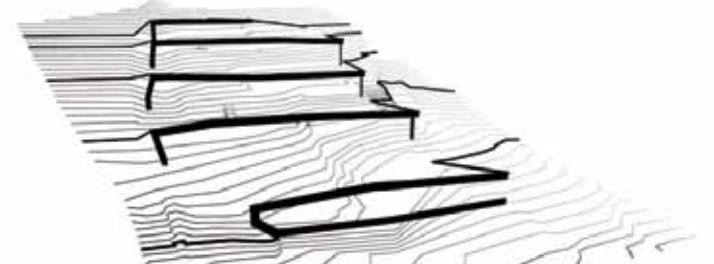
aber nicht nur mit großzügig geschnittenen Grundrissen und exklusiver Ausstattung, sondern auch mit minimalem Energieverbrauch im Bereich des Niedrigstenergiehausstandard. Für maximalen Wohnkomfort sorgt eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit autarker Heiz- bzw. Kühlenergieversorgung. Möglich wird das über eigene Tiefenbohrung samt Wärmepumpe für jede der 13 Wohneinheiten.

VIELFÄLTIGE FREIRÄUME

Durch die versetzte Übereinanderschichtung der einzelnen Gebäudeebenen entstehen jeweils auf den Dächern der darunterliegenden Wohnungen großzügige Grünterrassen mit einer Fläche von 20 bis zu 120 Quadratmetern. In Kombination mit den privaten Innenhöfen, offenen Zugangshöfen, Atrien, Loggien und Terrassen bilden die terrassierten Gärten variantenreiches Freiraumambiente, das unterschiedliche Grade von Privatheit ermöglicht und unterstützt. Zonen, in denen man zum Plausch auf die Nachbarn trifft, changieren mit intimen, kaum einseharen privaten Rückzugsbereichen.



Baumassenmodell – 3-dimensionale Darstellung. Grafiken: x42



Höhenschichtlinien und Verschneidung mit dem Gelände.

Projektdaten

TopSL-Terrassenhaus Gieshübl, Hagenauertalstraße 40; A-2372 Gieshübl

Bauherr: Ignaz Kossina GmbH, A-2353 Guntramsdorf
Architekten: Architekt Lothar Jell-Paradeiser, www.jell-paradeiser.at und arge x42, www.x42.at
Projektteam: Martin Moser, Christoph Gaber, Marko Jell-Paradeiser, Leila Hässig

max. bebaubare Fläche lt. Bebauungsplan: 25 Prozent
Grundstücksfläche: 2.942 m²
Bebaute Fläche: 736 m²
Bebaute Fläche (über- und unterirdisch): 2.310 m²
Wohnnutzfläche: 2.400 m²
Nettogrundfläche: 3.750 m²
Wohneinheiten: 13
Stellplätze: 29
Energiekennzahl: HBW BGF ca. 21 kWh/m²a (Niedrigstenergiestandard)
Bauweise: Stahlbeton-Fertigteile/Ziegel
Fassade: Faserzementplatten/WDVS
Dächer: Warmdächer/intensiv begrünt
Heiz-/Kühlsystem: Erdwärme/KWRL

steel

Die langjährige Erfahrung im konstruktiven und architektonischen Stahlbau garantiert ein hohes Maß an Lösungsorientiertheit, schnelle Realisierung und perfekte Umsetzung.

general contracting

Als Spezialist für schlüsselfertige Lösungen übernimmt Unger die umfassende Projektsteuerung sowie das Projektmanagement von Beginn an und schließt intelligente Gebäudetechnik mit ein.

real estate

Die Unger Immobilien befasst sich mit Real Estate Agenden und strategischer Beratung, beginnend von Entwicklung, Planung und Umsetzung von eigenen oder externen Projekten.



Unger Steel Group worldwide.

Als erfahrener Komplettanbieter liefert die international tätige Unger Gruppe langjähriges und branchenübergreifendes Know-how in allen Bau-bereichen und trägt nachhaltig zum Erfolg ihrer Kunden bei. Jahrzehntelange Kompetenz in der stahlverarbeitenden Industrie und der ganzheitlichen Projektabwicklung machen das Unternehmen im Familienbesitz zu einem vertrauensvollen und verantwortungsbewussten Partner. Europaweit ist Unger die Nummer eins im Stahlbau.