

architektur. aktuell

the art of building

Wohnbau-

New Urban Environments

Baumschlager Eberle, iris reiter +
LP architektur, Pentaplan, P.GOOD

New Projects by AllesWirdGut
Patricia Zacek-Stadler

4.
2022
deutsch/
englisch



P.GOOD

Wohnbau Breitenfurter Straße in Wien

Geben und Nehmen Eine klassisch-grüne Reihenhaussiedlung des Roten Wien auf der einen Seite. Eine Hauptausfallstraße auf der anderen. Die intelligente Wohnanlage von P.GOOD fügt einen doppelsträngigen Riegel mit offener innerer Wohnstraße in diesen Zwischenraum – zum Gewinn der alten und neuen BewohnerInnen des Quartiers.

Photos Bruno Klomfar Text Claudia Rinne





Zwischen Schloss und Fabrik Die Breitenfurter Straße hat viele Gesichter. Sie ist eine der längsten Straßen von Wien und verläuft vom Bahnhof Meidling ausgehend in süd-südwestlicher Richtung bis zum alten Stadtkern von Liesing, wo sie nach Westen abbiegt. Sie führt durch alte Ortskerne, ist von großen Industrie- und Gewerbebauten gesäumt oder von niedrigen Vorstadthäusern mit Wohnungen und Gewerbe, von Brachen, die als Abstellfläche genutzt werden, Villen, Gründerzeitbauten oder großen Wohnanlagen aus den vergangenen Jahrzehnten. Im stadtnahen Bereich zwischen Bahnhof Meidling und der Altmannsdorfer Straße ist die Breitenfurter Straße eine stark befahrene Verkehrsader und mit dem Zentrallager eines internationalen Konzerns als Anrainer weit entfernt von den Annehmlichkeiten einer städtischen Flaniermeile. Erst auf der Hälfte dieses Streckenabschnitts löst sich der Straßenverlauf von der benachbarten Trasse der Südbahn, bis dahin ist die Straße nur linksseitig bebaut. Dennoch ist das Gebiet für Wohnbau attraktiv. Es liegt nicht zu weit entfernt vom Zentrum, die Verkehrsanbindung, auch an öffentliche Verkehrsmittel, ist sehr gut. Große grüne Erholungsflächen gibt es in den nahen Parks von Schloss Hetzendorf und Schloss Schönbrunn.

Siedlertradition Eine weitere große Grünfläche liegt in unmittelbarer Nähe, ist aber nicht öffentlich: Die Siedlungsanlage Hoffingergasse. Sie wurde in den Jahren 1921–24 nach Plänen von Josef Frank, Oskar Wlach und Erich Faber als Selbstversorgersiedlung gebaut. 286 zweigeschossige Reihenhäuser in Zeilenverbauung umschlossen ursprünglich in sechs Blöcken große grüne Innenhöfe, gebildet aus den bis zu 400 m² großen Selbstversorgergärten. Die meisten von ihnen sind bis heute unverbaut und werden es auf absehbare Zeit auch bleiben. Diese Siedlung grenzt fast an die Breitenfurter Straße, sie ist nur durch eine Häuserzeile von ihr getrennt. In der spannungsreichen Situation direkt zwischen Siedlungsgärten und Ausfallstraße wurden drei nebeneinanderliegende Grundstücke für Wohnbau mit hoher Dichte umgewidmet. Der Bauträger GEWOG veranstaltete einen geladenen Wettbewerb, der siegreiche Entwurf von P.GOOD (Praschl-Goodarzi Architekten) wurde umgesetzt.

Tiefenschichten Dem starken Verkehr stellen sie einen massiven Riegel mit bis zu fünf Vollgeschossen und zwei Dachgeschossen zur Seite. Dieser Straßentrakt reicht aber nicht bis an die rückwärtige Grundstücksgrenze (das tut die Tiefgarage), sondern nur bis in die halbe Grundstückstiefe. Jenseits der Mitte verläuft parallel zur Straße eine Außenerschließung über die ganze Länge der drei vereinten Grundstücke, dann folgt ein weiterer, drei- bis viergeschossiger Gebäudetrakt, der von den angrenzenden Gärten der Siedlung durch einen privaten Fußweg mit Kleinkindspielplatz getrennt ist. Die innere Schneise wirkt wie ein Befreiungsschlag. Mit ihr lösen die Architekten viele Probleme mit einem Streich, von der Belichtung über die Erschließung bis zur Gestaltbarkeit des Miteinanders. Die Wohnanlage schließt den benachbarten grünen Innenhof der alten Siedlung, ohne ihn zu überschatten, und schirmt ihn vom Verkehr ab. Durch die Höhenstaffelung der neuen Trakte wird sehr entgegenkommend zum angrenzenden zweigeschossigen Altbestand vermittelt, gleichzeitig hat die größtmögliche Anzahl der neuen Wohnungen einen Blick ins Grüne.

Abschirm-Trakt: Die Bebauung entlang der verkehrsreichen Ausfallstraße ist bis zu sieben Ebenen hoch, parallel dazu steht rückseitig ein Gartentrakt mit bis zu



”

Uns ist der Aspekt des Zusammenlebens wichtiger als der gestalterische Purismus. Wir haben nichts dagegen, wenn sich der Individualismus der Bewohner zeigt. Das kann und muss die Architektur im Wohnbau aushalten.

For us the aspect of friendly coexistence is more important than purist design. We have no objections at all if residents choose to show their individuality. Housing architecture can and must be able to handle this.

Azita Praschl-Goodarzi

P.GOOD

Azita Praschl-Goodarzi (*1963 Teheran/IRN), Martin Praschl (*1966 Wien/Ö) – Bürogründung/office founded: 2016 in Wien/Ö – Studium/education: Praschl-Goodarzi TU Wien, TU Teheran (Diplom 1999), Praschl TU Wien, Uni Moskau (Diplom 1993) – Lehrtätigkeit/teaching assignments: Praschl-Goodarzi TU Wien – Preise/awards: Wiener Stadterneuerungspreis Porzellangasse 36 2021, Bauträgerwettbewerb Apollongasse 2020 et al. – Realisierte Projekte/realised projects: Post Quadrat Graz/Ö 2021, Breitenfurterstraße 73–77 Wien/Ö 2021, Sanierung Werkbundsiedlung Wien/Ö 2020 et al.

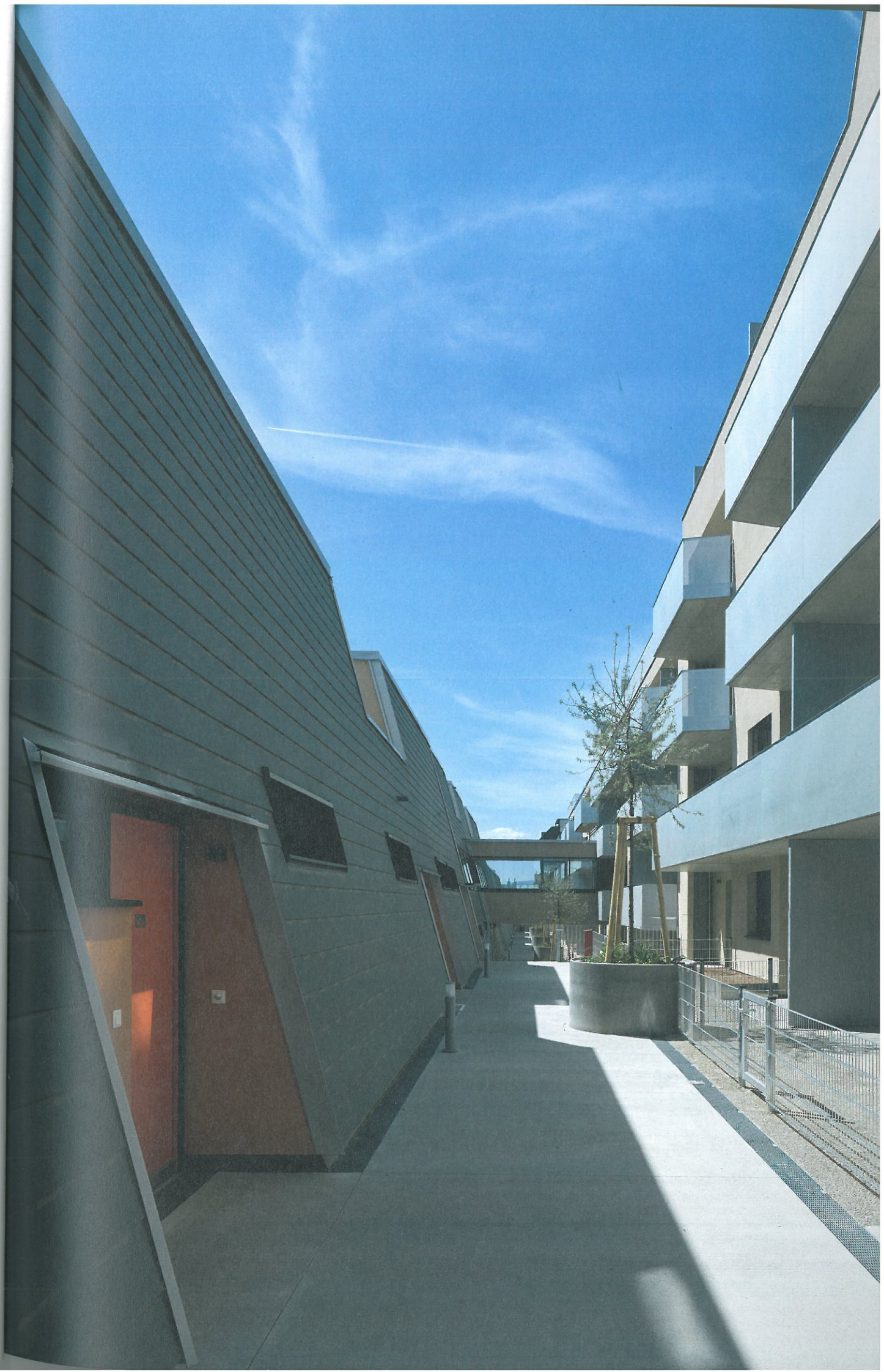
Der Lärm ist weg Im Erdgeschoss des Straßentraktes gibt es keine Wohnungen, sondern Geschäftsflächen und drei mit farbig unterlegten Blütenmotiven gekennzeichnete Eingangsbereiche – einen je Hausnummer. Sie erschließen die Wohnungen vertikal und sind schon von weitem an den drei quergiebel- oder gaubenähnlich ausgebildeten Lifttürmen zu erkennen. Über den stadtnäheren Hausnummern 73 und 75 gibt es Wohnungen auch im zweiten Dachgeschoss. Damit reagiert die Höhenentwicklung des Riegels auf die Topografie und überspielt elegant, dass nur das Erdgeschoss von Hausnummer 73 um einiges höher liegt als das der Nummern 75 und 77. Dennoch liegt das Büro am Eck der Nummer 73 bis zu den Parapetts unter Straßenniveau, über die gesamte Straßenlänge fällt das Gelände 3,5 m nach Südwesten ab. Durch den mittleren Eingang gelangt man etwa auf Erdgeschossniveau zur zweiten privaten Querschließung unter freiem Himmel, dem Fußweg zwischen den Siedlungsgärten und dem niedrigen Gebädetrakt. Die zentrale Querschließung ist über alle drei Eingänge barrierefrei von der Straße aus zu erreichen und liegt auf dem Niveau des ersten Obergeschosses. Dadurch ist sie von keiner Straße aus einsehbar und bildet einen kollektiv-privaten Zwischenraum. Die drei Eingänge wirken wie Schleusen. Man durchquert den Straßentrakt und tritt wieder ins Freie: Aller Lärm ist weg.

Bühne für das Zusammenleben Man kommt also schon vor der eigenen Wohnung gut zuhause an. Während es im Straßentrakt nur Geschosswohnungen gibt, sind fast alle Wohnungen im niedrigen Gebädetrakt Maisonetten. Ihre Eingangstüren liegen in farbigen Nischen an dieser zentralen – und kostengünstigen – Erschließung unter freiem Himmel. Die innenliegenden Treppen führen mal ins Erdgeschoss und zu einem kleinen Garten Richtung Fußweg, mal ins zweite Obergeschoss und zu einer Terrasse in einem der Dacheinschnitte. Dadurch ähnelt der niedrigere Gebädetrakt einer Reihenhäuseranlage, ohne eine zu sein. Die Grundrisse sind variantenreich und geschickt miteinander verzahnt. Im mittleren Bereich gibt es ein drittes Obergeschoss. Diese drei Maisonettewohnungen werden vom mittleren Hauseingang über eine Brücke auf dem Niveau des zweiten Obergeschosses erschlossen. Manche BewohnerInnen haben in ihre Eingangsnischen Sessel und kleine Tische gestellt. Auf der gegenüberliegenden Seite reihen sich die Terrassen und Grünflächen aneinander, die zu den Wohnungen des Straßentraktes gehören. Niedrige Zäune trennen diese Bereiche vom zentralen Weg, sie werden von Bäumen in Pflanzkübeln unterbrochen, und es gibt alle Varianten der Aneignung, von Blumen und Gräsern bis zu zwei Meter hohem Sichtschutz. Das macht die Passage spannend, auch ohne volle Öffentlichkeit und die Geschäfte, die zu einer klassischen Wohnstraße gehören würden. Bei kalten Temperaturen sind nur die RaucherInnen vor der Tür. Wie wird dieser zentrale Bereich funktionieren, wenn es wärmer ist? Geplant ist er als „Bühne für das Zusammenleben“. Kleine Treppenanlagen gleichen das Gefälle aus und die Aluminiumschindelfassade des niedrigeren Traktes ist geneigt, um ihn noch lichter und luftiger zu machen.

Soziale Durchmischung Auch im Straßentrakt gibt es keine gesichtslosen oder finsternen Gänge, auch in ihm kommt man denkbar angenehm vor der Wohnung an. Auf jeder Etage gibt es gemeinschaftliche Abstellräume, die trotz eines großen Fahrradraums im Erdgeschoss auch für Fahrräder benutzt werden, und Kinderwagenräume. Sie liegen an der Straßenseite und leiten das natürliche Licht durch fixverglaste Wandteile, Oberlichtbänder oder verglaste Türen weiter in den Gang. Nur sechs Garçonnières liegen ebenfalls an der Straßenseite, alle anderen Wohnungen haben Blick und Freiräume in die Gegenrichtung. Von den 123 Wohneinheiten der gesamten Anlage sind 35 Eigentumswohnungen. 21 von ihnen befinden sich im Straßentrakt, 14 im anderen. Die Verteilung von Miet- und Eigentumswohnungen ist von außen nicht ersichtlich und so ausgewogen, dass soziale Unterschiede nicht zur Segregation führen sollten. Durch die Besonderheiten der Erschließung bekommt die Wohnanlage Quartierqualität.

1 Die zentrale Erschließung ist über alle drei Eingänge barrierefrei von der Straße aus zu erreichen und liegt auf dem Niveau des ersten Obergeschosses, die Brücke auf jenem des zweiten. The central access route, which is at first floor level, can be reached barrier-free from the street through all three entrances.

2 Im niedrigeren Trakt mit Aluschindelfassade sind fast alle Wohnungen Maisonetten. The lower wing contains mainly maisonette apartment types.



Housing development on Breitenfurter Strasse in Vienna

Giving and taking On one side a classic green settlement of row houses from the era of Red Vienna, on the other a main artery leading out of the city. In the space between them the intelligent housing complex by P.GOOD introduces a pair of blocks with an open internal residential street – to the benefit of both the old and new residents of the district.

Between palace and factory Breitenfurter Strasse has many different faces. It is one of the longest roads in Vienna; starting at Meidling Train Station it extends in a south-southwest direction to the old town core of Liesing where it turns westwards. It runs through old village centres, is flanked by large industrial and commercial buildings or by low suburban houses containing apartments and businesses, by wastelands used as car parks, villas, late 19th century buildings or large housing complexes from the past decades. In the part closer to the city, between Meidling Train Station and Altmannsdorfer Strasse, Breitenfurter Strasse is a busy traffic artery and where it is flanked by the central warehouse of an international corporation it is very far removed from any suggestion of a pleasant urban promenade. It is only halfway along this section that the street finally separates itself from the neighbouring railway line, up to that point it is lined by buildings just on one side. And yet the area is attractive for housing. It is not far from the centre, the connections, also to public transport, are very good. There are large green recreation areas in the nearby parks of the two palaces, Schloss Hetzendorf and Schloss Schönbrunn.

Vertikalerschließung des Straßentrakts mit Blumendekor. Vertical access with flower patterns at the street side.



Die Erschließung des Gartentrakts erfolgt über eine Brücke auf Höhe des ersten Obergeschosses. The access of the garden units is situated on the first upper floor level and leads over a bridge.

Settler tradition There is a further large green area very close by, but it is not public: Hoffnergasse housing estate. It was built between 1921 and 1924 to plans by Josef Frank, Oskar Wlach and Erich Faber and was intended for “self-sustaining residents”. A total of 286 two-storey houses arranged in rows were originally organised in six groups that enclosed large green spaces up to 400 m² in area made up of gardens in which residents could grow their own food. Most of these gardens are still undeveloped and will remain so in the foreseeable future. This housing estate extends almost as far as Breitenfurter Strasse, from which it is separated by just a single row of buildings. In an interesting and challenging location between the gardens of the housing estate and the busy traffic artery three neighbouring sites were rezoned for high-density housing. The developer GEWOG organised an invited competition, the winning design by P.GOOD (Praschl-Goodarzi Architekten) has been built.

Depth layers The architects placed a solid barrier with up to five full storeys and two rooftop levels beside the heavy traffic. However, this building on the street does not extend back to the rear boundary of the site (whereas the underground garage does) but is only half the depth of the site. Beyond it, parallel to the street, there is an ex-

ternal circulation space that extends along the entire length of the three combined sites. It is followed by a second, two- to three-storey building, which is separated from the adjacent gardens of the old housing estate by a private footpath with a playground for small children. The internal access “street” is like a liberating blow. With it, p.good solved numerous problems with just a single stroke, from providing sufficient daylight to access to how to design togetherness. The housing complex closes the green internal courtyard of the old neighbouring settlement without overshadowing it and screens it from the traffic. Thanks to the stepped heights of the new buildings the transition to the existing two-storey row houses is very well mannered, at the same time as many of the new apartments as possible enjoy a view of greenery.

The noise has gone On the ground floor of the street side building there are no apartments, just businesses and three entrances that are marked internally by coloured floral motifs – a different one for each house number. They lead up to the apartments and are identifiable from afar by the three lift towers that are made as transverse gables or resemble dormers. The buildings number 73 and 75, which are closer to the city, have apartments at the second rooftop

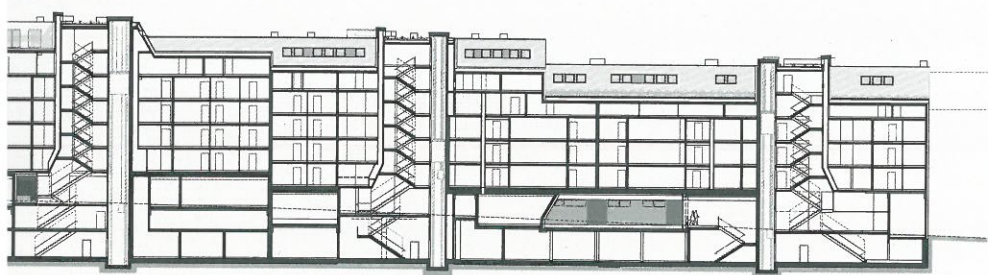
terrassen mit Fernblick in den Maisonetten des Gartentrakts. Roof terraces with great vistas in the maisonette units of the garden wing.



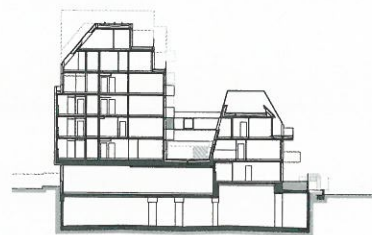
level, too. In this way the block responds to the topography and elegantly conceals the fact that the ground floor of number 73 is considerably higher than the ground floor of numbers 75 and 77. The office at the corner of number 73 is below street level up to parapet height, along the length of the street the site slopes down 3.5 metres towards the southwest. From the middle entrance, at about ground floor level, you reach the second private access route, which is open to the sky: a footpath that runs between the gardens of the old settlement and the lower wing of the new building. The central cross access route, which is at first floor level, can be reached barrier-free from the street through all three entrances. It cannot be seen into from any of the surrounding streets and forms a collective, private intermediate space. In a sense the three main entrances resemble locks. You cross through the street wing and when you emerge outside again all the noise is gone.

A stage for friendly coexistence Therefore, even before reaching your own apartment, you are already at home. While all the apartments in the street wing are single storey, almost all the flats in the inner, lower building are maisonettes. Their entrance doors are positioned in coloured niches along the central – and economical – outdoor circulation route. Internal staircases lead to the ground floor and to a small garden in the direction of the footpath, or up to the second floor and to a terrace made in one of incisions in the roof. The lower building therefore resembles a row house development, but without being one. The floor plans are varied and are cleverly interlocked with each other. The central section of the lower inner building has a third storey. It contains three maisonettes, which are reached from the middle entrance to the building via a bridge at second-floor level. Some of the residents have already placed chairs and small tables in their entrance niches. On the opposite side of the internal “street” there are terraces and green areas belonging to the apartments in the street-side building. The low fences separating these outdoor spaces from the central route are interrupted by trees in planters, and all kinds of appropriation are already evident, from flowers and grasses to privacy screens up to two metres high. This gives the route an interesting quality, even without a fully public character and without the shops that normally form part of a classic residential street. At temperatures of around ten degrees only the smokers are outdoors. How will this central space function when it is warmer? It is planned as a stage for a peaceful and friendly coexistence. Small flights of stairs take up the slope in the site and the aluminium shingle facade of the lower building is inclined backwards to provide more light and air.

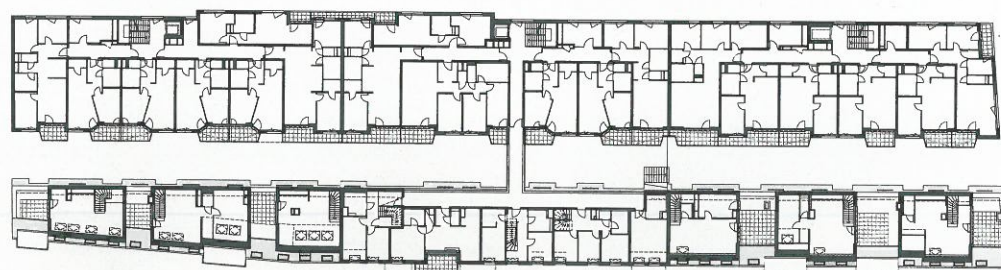
Social mix In the street wing, too, there are no dark, anonymous corridors. Here, too, the route to the front of your flat is an agreeable one. On each level there are communal storage spaces, which, although there is a large bike room on the ground floor, can also be used to store bikes, and pram rooms. They are on the street side and direct daylight into the corridor through fixed glazing in the walls, high-level glazing, or glazed doors. There are just six flats for singles on the street side, all the other apartments have a view and outdoor spaces facing in the opposite direction. Of the 123 dwelling units in the complex 35 were dedicated as condominiums: 21 of these are in the street wing and 14 are in the lower building. The distribution of rental apartments and condominiums is not apparent from outside and is balanced to prevent social differences leading to segregation. Through the special qualities of the circulation space the housing complex acquires the quality of a district or neighbourhood.



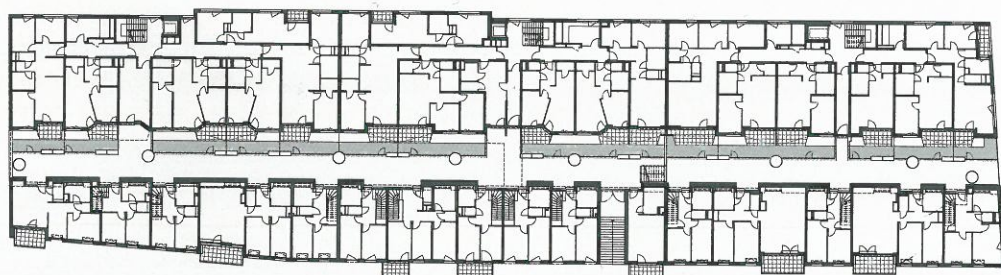
schnitt Long section



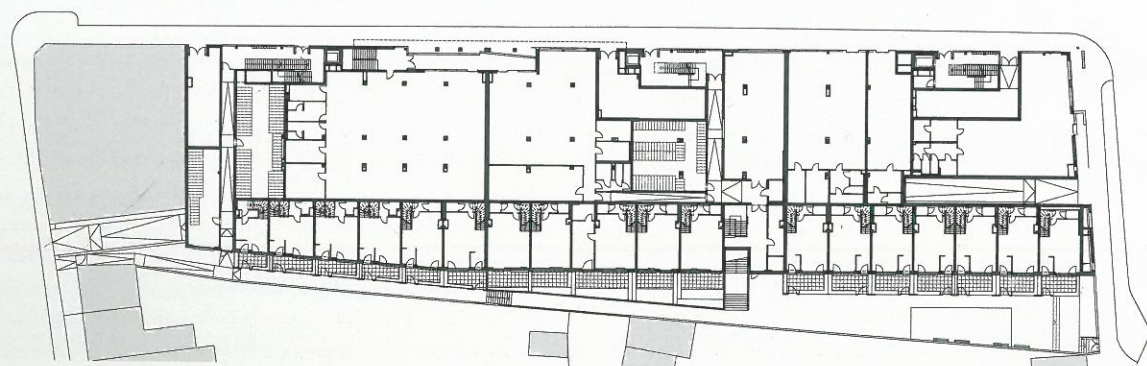
Querschnitt Cross section



2. Obergeschoss 2nd upper level plan



1. Obergeschoss First upper level plan



Erdgeschoss Ground floor plan



Lageplan Site plan

Wohnbau Breitenfurter Straße 73–77, 1120 Wien

Grundstücksfläche
site area: 4399,70 m²

Nutzfläche floor area:
9930,89 m²

Bebaute Fläche built-up
area: 3496,95 m²

Umbauter Raum
cubage: 72.100 m³

Planungsbeginn start
of planning: 2015

Baubeginn start of
construction: 2019

Fertigstellung
completion: 2021

Baukosten
building costs:
18.500.000 Euro

Kosten pro m²
cost per m²:
1862,90 Euro

Bauherr client:
GEWOG Gemeinnützige
Wohnungsbau-
Ges.m.b.H, athome
Immobilien-GmbH

Generalunternehmer
building contractor:
Anton Traunfellner
Ges.m.b.H

Planung planning:
Praschl-Goodarzi
Architekten ZT-GmbH

Projektleitung project
manager: Petra Pfeil

Mitarbeiter assistance:
DI Niel Mazhar, DI Julia
Eibel, DI Daniel Friede-
berg, DI Victoria Maya,
DI Susanne Grad

Statik structural
consultant: DI Kuttner

Landschaftsplanung
landscape planning:
DI Jakob Fina

Fassaden, Dach facade,
roof: Ebert Dach GmbH,
Anton Traunfellner
Ges.m.b.H

Mauerwerk masonry:
Anton Traunfellner
Ges.m.b.H

Fenster windows:
Felbermayer GmbH,
Tschirk Wintergarten
GmbH

Türen doors:
C.Bergmann KG, Tortec

Schlosserarbeiten
metal work:
Erwin Wippel GmbH

Zimmerer carpentry:
Ing. Heimo Kern GmbH

Tröckenbau drywall:
Tüchler Ausbau GmbH

Elektroinstallationen
electrical services:
KEIDER Elektro

HKLS HVAC + sanita-
tion: Steppi & CO GmbH

Lüftung ventilation:
AIRTEC Lüftungstechnik

Aufzug elevators:
Otis GmbH

Lichtplanung/-ausstat-
tung lighting planning/
fittings:
Anton Traunfellner
Ges.m.b.H

Böden, Möbel flooring,
furnishings:
Anton Traunfellner
Ges.m.b.H

Sonnenschutz
sun protection:
Reitermayer GmbH