

# Wohnen am Kaisergarten

1030 Wien, 2011

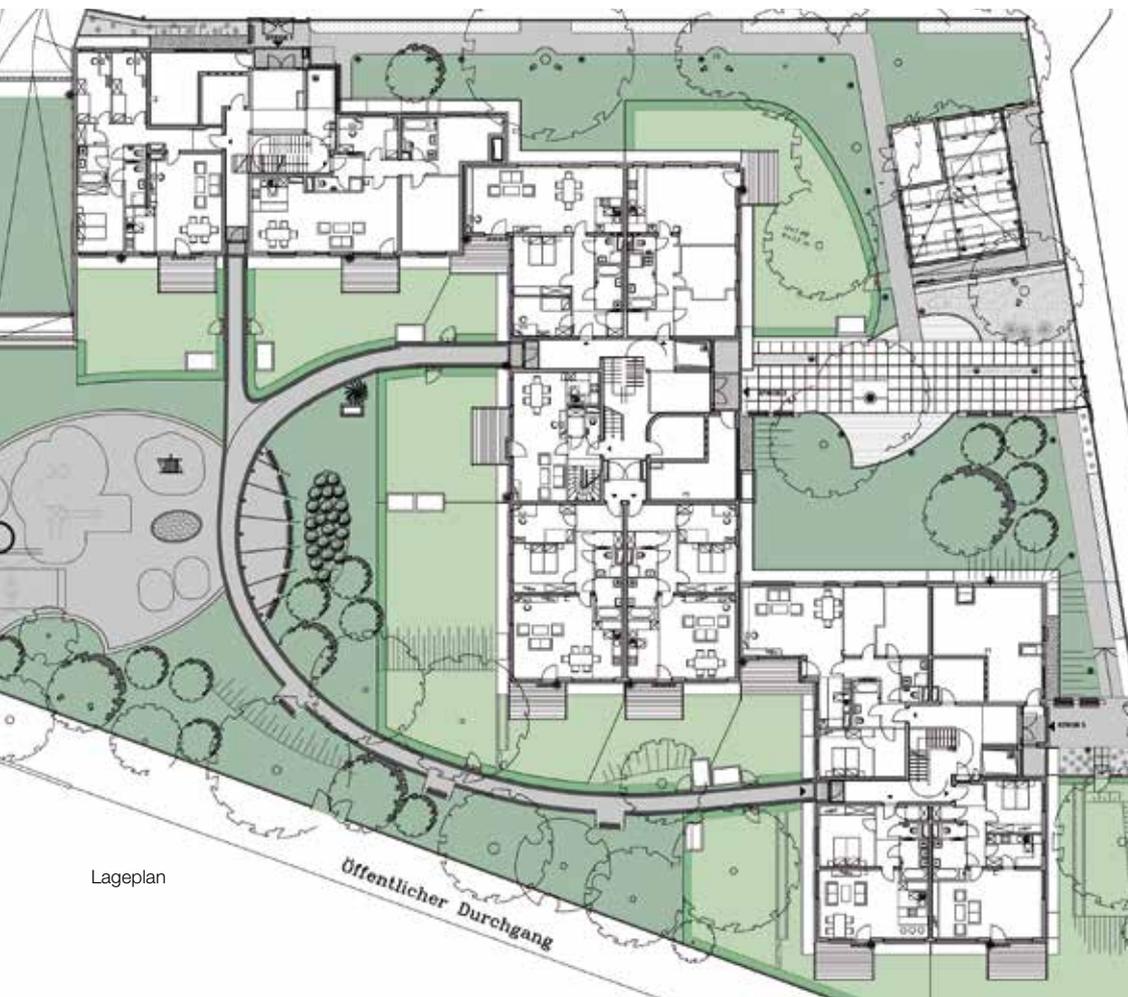
Architektur und Text | Architekten Frank + Partner ZT GmbH

Bilder | © Ernst Kainerstorfer

Pläne | © Architekten Frank + Partner ZT GmbH

**Inmitten einer parkartigen Grünfläche errichtete die Baugenossenschaft „Wien-Süd“ nach Plänen der Architekten 92 frei finanzierte Eigentumswohnungen in drei sechsgeschoßigen villenähnlichen Baukörpern. Es ist das vorläufig letzte Kapitel des Kaisergartens aufgeschlagen: Die Wohnhäuser an der Barmherzigengasse nehmen den Parkcharakter auf und stellen die letzte Erinnerung an die 300-jährige Geschichte der „Kaisergärten“ dar.**

Nach Grundsatzüberlegungen zur Bebauung der Liegenschaft mit wertvollem Baumbestand im Umkreis der Krankenanstalt Rudolfstiftung und der Höheren Internatsschule des Bundes wurde das Architekturbüro beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Bauträger ein modernes, zukunftsweisendes Wohnkonzept unter besonderer Berücksichtigung der Außenräume zu entwickeln. Nach dem Baubeginn im Juni 2008 wurde die Anlage im Juni 2010 den Eigentümern fertiggestellt übergeben.



Lageplan





Zunächst ist die hervorragende Lage als Qualitätskriterium anzuführen: ein ruhiger Bezirksteil der vitalen Landstraße, in guter Erreichbarkeit mit öffentlichen und individuellen Verkehrsmitteln, gute Nahversorgung und Gesundheitseinrichtungen, Auswahlmöglichkeit an öffentlichen und privaten Schulen. Das größte Asset ist aber die Grünanlage mit einem schönen Baumbestand, welche sowohl die eigene Liegenschaft als auch die benachbarten Freiflächen der höheren Schulen mit einbezieht.

Wesentliches Gestaltungselement ist die Gliederung in drei stadtvillenähnliche Baukörper, die locker miteinander verbunden sind, aber gestalterisch durch hochwertige Materialauswahl getrennt wirken und die Baumasse gliedern. Gliederungselemente

im Detail sind die verglasten Eingangsbereiche und Stiegenhäuser, die materialmäßige Betonung der zweigeschoßigen Sockelzone und die farbliche Differenzierung der Dachzone.

Die Erschließung erfolgt über drei innen liegende, verglaste Stiegenhäuser mit in Edelstahl und Glas aufgelösten Panoramaliften. Jedem dieser drei Erschließungskerne, die in die beiden Garagengeschoße eingebunden sind, werden im Eingangsbereich der Erdgeschoße die getrennten Kinderwagen- und Fahrradabstellräume zugeordnet. Besonderes Augenmerk wurde auf die Gestaltung und Materialwahl der halböffentlichen Bereiche wie Eingangszone, Briefkastenanlagen sowie der Treppen und Lifte gelegt, wo Glas, Stein und Edelstahl Verwendung finden.



Als primärer Baustoff im Bereich der Wände und der Decken wurde das Material Beton eingesetzt. Dieses hat nicht nur einen statischen Hintergrund, sondern auch weitere Vorteile im Vergleich zu anderen Baustoffen. Die Stahlbetonwände (Massivbauweise) bieten wegen ihrer Masse einen erhöhten Schallschutz sowie einen sehr guten Massespeicher.

Die Außenwände wurden zur Gänze als Ortbetonwände hergestellt, wobei im Innenbereich die Variante der Halbfertigteile verwendet wurde. Als Halbfertigteile bezeichnet man Fertigteile aus einer innen und außen liegenden Stahlbetonschale, welche nach dem Versetzen ausbetoniert wird. Der Hintergrund hierfür ist das geringere Transportgewicht als bei Vollfertigteilen. Der Vorteil beim Einsatz von Halbfertigteilen liegt in der schnelleren Umsetzbarkeit, welche sich wiederum positiv auf

die Bauzeit auswirkt. Die Geschoßdecken wurden zur Gänze als Stahlbetondecken hergestellt. Eine weitere Qualität stellen die optimal den individuellen Bedürfnissen angepassten Wohnungsgrundrisse dar. Jeder Wohnung sind großzügig bemessene Freibereiche wie Loggia, Terrasse oder Eigengarten so zugeordnet, sodass eine größtmögliche Privatsphäre gewährleistet wird. Jeder dieser Freibereiche ist mit einer Wasserentnahmestelle ausgestattet.

Die Wohnungsgrößen der 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen bewegen sich zwischen 66 m<sup>2</sup> und 130 m<sup>2</sup>. Der Ausstattungsstandard entspricht hohen Qualitätsansprüchen: großzügige Erschließungsflächen, Nurglasgeländer, transparente Panoramaaufzüge, natürliche Belichtung der Treppen und Gänge und der Einsatz hochwertiger Leuchtmittel.

Die gesamte Anlage entspricht dem Niedrigenergiestandard, die Heizung und die Warmwasseraufbereitung erfolgen mittels Fernwärme. In allen Räumen der Wohnungen wurde eine energiesparende Niedrigtemperatur-Flächenheizung, in Form einer Fußbodenheizung, ausgeführt. Um eine sommerliche Überhitzung der Wohnungen zu verhindern, wurden sämtliche Fenster mit elektrisch bedienbaren Außenjalousien ausgestattet.

Die Planung und Situierung aller Gebäudeteile im Grünraum entsprechen dem Charakter und den Qualitätsansprüchen eines „Kaisergarten“. Auch bei der Ausgestaltung des 3.550 m<sup>2</sup> großen Freiraums wurde auf höchste Qualität geachtet. Die mit professionellem Aufwand gestalteten Freiräume (Knollconsult ZT GmbH) wurden unter schonender Einbeziehung des mächtigen Baumbestandes ausgestaltet und 43 attraktive Bäume neu gepflanzt. Bei den Gestaltungselementen wurde auf eine Differenzierung großen Wert gelegt. Die Eingänge wurden mit geometrischen Formen, großformatigen Betonplatten und differenzierter Bepflanzung gestaltet. Im Parkbereich wurde eine subtile Wegeführung angelegt, die mit kleinformatischen, hochwertigen Betonsteinen, Unterpflanzungen des Baumbestandes sowie Effektbeleuchtung der Bäume und der Wege mit Pollerleuchten ausgeführt wurde.

Die Kinderspielbereiche und Sitzplätze sind mit farbig gestalteten Belägen und Betonsockeln mit Holz-Sitzauflagen akzentuiert und von der Privatsphäre der Eigentümergeärten mit Zierstrauchhecken und Zaunelementen abgeschirmt.

Ansicht



Die Stahlbetonwände (Massivbauweise) bieten wegen ihrer Masse einen erhöhten Schallschutz sowie einen sehr guten Massespeicher.



#### Projektdaten:

**Adresse:** Kaisergartengasse 8, Barmherzigengasse 20 und 22, 1030 Wien | **Bauherr:** Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft „WIEN-SÜD“ | **Architektur:** Architekten Frank + Partner ZT GmbH, Sepp Frank | **Mitarbeit Architektur:** Arch. DI Petra Stelzmüller, DI Stefan Kopinits, DI Rudolf Zabrana | **Statik:** Dorr – Schober & Partner Ziviltechnikergesellschaft mbH | **Baufirmen:** Weissel GmbH und Dyckerhoff & Widmann GmbH | **Landschaftsarchitektur:** Knoll – Planung & Beratung | **Planung:** 2006–2009 | **Baubeginn:** 2008 | **Bauübergabe:** 2010 | **Grundstücksfläche:** 5.035 m<sup>2</sup> | **Bebaute Fläche:** 1.595 m<sup>2</sup> | **Nutzfläche:** NGF 12.797,94 m<sup>2</sup>, WNF 8.935 m<sup>2</sup> | **Umbauter Raum:** 46.018,50 m<sup>3</sup> | **Nachhaltigkeit:** Heizwärmebedarf: 32,0 kWh/m<sup>2</sup> a BGF (Energieausweis) | **Baukosten:** Gesamt inkl. Nebenkosten € 19,0 Mio.

#### Autor:

Architekten Frank + Partner ZT GmbH  
[www.frank-partner.com](http://www.frank-partner.com)