

alt **BAU** neu

Fachmagazin für die Sanierung und Restaurierung von Gebäuden und Denkmalen



- **Kalandahaus Trausdorf – Weingut Esterházy**
- **Werkbundsiedlung und Lobmeyrhof – WISEG**
- **Rathaus Bruck an der Leitha – Stadtgemeinde Bruck/L.**
- **Alte Baumwollspinnerei Teesdorf – Wohnhausanlage Wien Süd**
- **Martinkaserne Eisenstadt – Militärkommando Burgenland ... u.v.m.**



Blocksanierung Wien XV.

5 alte + 1 neues Gebäude für mehr Wohnqualität

Das Projekt befindet sich direkt im Bereich des Wiener Westgürtels, der – wie zahlreiche andere urbane Areale Wiens auch – im Stadtentwicklungsplan 2005 als Zielgebiet der Stadtentwicklung ausgewiesen wird.

Durch das von **P.GOOD Architekten** geplante Projekt einer geförderten Blocksanierung auf sechs benachbarten Liegenschaften wird ein Impuls zur Aufwertung des Westgürtels geschaffen, der

zukünftige Modernisierungsmaßnahmen im Umfeld auslösen kann.

Vorbildwirkung

Im Gegensatz zu den bekannten Großprojekten in der näheren Umgebung, wie Westbahnhof, Zentralbibliothek und der Zeltdachkonstruktion am Urban Loritz-Platz, handelt es sich um ein Projekt in Privatbesitz, das zwar gefördert, jedoch nicht von der

öffentlichen Hand selbst initiiert wurde. Mit diesem Projekt kann exemplarisch gezeigt werden, was im Bereich der geförderten Wohnhaussanierung für private Hauseigentümer möglich ist. Im Idealfall wird dadurch eine Vorbildwirkung auf die vielen Zinshausbesitzer am Westgürtel erzielt.

Neben einer wesentlichen Verbesserung der Wohnungssituation durch Hofentkernungs- und Begrünungsmaßnahmen, Wohnungs-



Renderings Seiten 48 – 52: PREMIUM Immobilien AG

nierungen, Errichten von Balkonen und dem Neubau von attraktiven Dachgeschoßwohnungen soll auch ein deutlich sichtbares architektonisches Zeichen im Straßenraum gesetzt werden.

Das Projekt im Detail

Das Blocksanierungs-Projekt Goldschlagstraße 2 – 4 / Neubaugürtel 13 – 17 / Löhrgasse 14 – 18 im 15. Wiener Gemeindebezirk besteht aus einem Ensemble von fünf Stilzinshäusern und einem Neubau teil auf einem Grundstück mit einer Gesamtfläche von rund 3.700 m².

Die aus der Gründerzeit um 1900 errichteten Objekte werden bis Mitte des nächsten Jahres umfassend und substanzschonend saniert. Auf dem Grundstück Neu-





Ansicht Neubaugürtel: In der Mitte der Neubau, der das frühere Gebäude Neubaugürtel 15 ersetzt.

Neubaugürtel 15 entsteht ein hochwertiger Neubau.

Für die Sanierung und Neuerrichtung werden Fördermittel der Stadt Wien (WWFSG 1989) in Anspruch genommen. Insgesamt entstehen 140 Wohnungen mit attraktiver Ausstattung in der Größe von 30 – 100 m² sowie vier Geschäftslokale.

Der Bauherr, die PREMIUM Immobilien AG, schafft mit der Sanierung eines 14.500 m² großen innerstädtischen Wohnareals geförderte Wohneinheiten in zentraler Wiener Lage.

Vor der Sanierung

Die Gebäude befanden sich vor Beginn der Sanierungsarbeiten allesamt in einem mittleren bis schlechten Erhaltungszustand.

Viele Wohnungen wiesen weder Bad noch Heizung auf, in einigen gab es kein eigenes WC. Keine einzige Wohnung verfügte

über einen zugeordneten Freiraum.

Das Haus Neubaugürtel 15 stand in den Obergeschoßen seit Jahrzehnten leer und befand sich in sehr desolatem Zustand. Es musste daher abgerissen werden und einem Neubau Platz machen.

Die Straßentrakte sämtlicher Gebäude an den Baulinien waren viergeschoßig ausgeführt. Ein Großteil der Erdgeschoßzonen wurde in Form von Geschäften oder Lokalen genutzt. Lediglich zwei Geschäftslokale in der Löhrgasse standen leer.

Der größere der beiden Innenhöfe war fast vollständig mit ein- bis zweigeschoßigen Nebengebäuden verbaut. Dadurch litt nicht nur seine Attraktivität, er war für die Bewohnerinnen und Bewohner als Innenhof praktisch nicht nutzbar. Zudem befanden sich die Hofgebäude in sehr schlechtem Erhaltungszustand und wurden zum Großteil von Erotikbetrieben genutzt.

Der kleinere Innenhof zwischen

Neubaugürtel 17 und Löhrgasse 18 ist architektonisch sehr interessant gelöst und bietet trotz seiner auf den ersten Blick geringen Breite einen ansprechenden Freiraum.

Sanierungsmaßnahmen Dachgeschoß

Entlang des Neubaugürtels wird mit einem geschlossenen, markanten Dachgeschoßaufbau ein architektonisches Zeichen in Richtung Gürtel gesetzt. Diese lineare Großform dient außerdem als Schallschutz für den Innenhof und die übrigen Dachausbauten. Die Erschließung erfolgt über das Stiegenhaus Neubaugürtel 15 und einen verglasten Laubengang an der Gürtelseite. So ist es möglich, alle Wohnungen in diesem Bereich zum Innenhof zu orientieren.

Entlang der Löhrgasse ist geplant, eine kleinteilige Struktur in Form einer Art Reihenhaussiedlung als Dachgeschoßausbau anzuord-



*oben: begrünter Innenhof auf Ebene des 1. Obergeschoßes
unten: kleiner Innenhof mit schöner architektonischer Struktur*

nen. Damit soll in zentraler urbaner Lage der Wunsch vieler Wohnungssuchender nach einem „Einfamilienhaus“ zu günstigen Konditionen erfüllt werden.

Die durchlässige Einzelhausstruktur bricht darüberhinaus die Blockrandbebauung auf und verbessert so die Belichtung des gesamten Innenhofs.

Sanierungsmaßnahmen bestehende Wohnungen

Die bestehenden Wohnungen werden zum Großteil durch Bad-, WC- und Heizungseinbau auf Kategorie A angehoben. Durch Zusammenlegungen werden auch größere Einheiten mit mehreren getrennten Schlafzimmern geschaffen. An der Hofseite der Gründerzeithäuser werden umlaufend Balkone zugebaut, wodurch individuelle Freiräume entstehen und das Ensemble aufgewertet wird.

Michael Lindner, Geschäfts-





Aus der Vogelperspektive: Gut erkennbar ist u.a. der markante Dachgeschoßausbau.

fürer der **Baumeister Lindner Planungs- und Bauges.m.b.H.** und ab Polierplanung für Generalplanung und ÖBA zuständig: „Alle Bestandteile mussten trockengelegt werden. Neue Steigleitungen für Strom, Wasser und Gas sind

ebenfalls Gegenstand der Generalsanierung. Innentüren werden entweder saniert oder erneuert, auch werden alle Fenster durch hochwertige Holz-/Alufenster ersetzt. Wir sind seit mehr als 20 Jahren in diesem Bereich tätig und können daher Wohnhausanlagen auch in dieser Dimension und in bewohntem Zustand nachhaltig sanieren.“

Durch die Wohnbauförderung ist es möglich, dass sich die Altmietler auch in Zukunft ihre Wohnungen leisten können.

Sanierungsmaßnahmen Innenhöfe

Die Nebengebäude im großen Innenhof wurden abgebrochen. Der Innenhof wird anschließend mit einer intensiv begrünten Decke auf Höhe des 1. Obergeschoßes überdacht. Dieses Gründach bildet einen attraktiven, allgemein zugänglichen Innenhof mit Kinderspielplatz und Erholungszonen. Unter dem Dach werden 26 PKW-Abstellplätze in einer Garage untergebracht. Ein Lichthof sorgt für Belüftung und

Tageslicht in der Garage.

Die Pultdächer über dem nördlichen Seitentrakt des Gebäudes Neubaugürtel 17 / Löhgasse 18 werden abgebrochen, wodurch die Feuermauern zu den Nachbarliegenschaften deutlich niedriger werden und sich die Belichtungssituation verbessert. Der kleinere, relativ schmale Innenhof selbst wird aufgrund der architektonisch ansprechenden Gestaltung mit historischen, großflächig verglasten Laubengängen erhalten.

Gelungene Attraktivierung

Die Kombination von klassischen Stilbauten und modernem, hochwertigem Dachgeschoßauf- bzw. -ausbau schafft ein eindrucksvolles architektonisches Gesamtbild. Die insgesamt sechs Liegenschaften verschmelzen dadurch zu einem harmonischen Ganzen. Zusätzlich zu den 140 attraktiven Wohneinheiten entstehen zwei begrünte Innenhöfe mit einer Gesamtfläche von rund 1.000 m². Eine Ruheoase mitten in der Stadt. ■

Zahlen • Daten • Partner

► **Goldschlagstraße 2–4 Neubaugürtel 13–17 A-1150 Wien**

- Nutzfläche: 10.000 m²
- Grundstücksfläche: 3.700 m²
- Wohneinheiten: 140
- Planungsbeginn: 2014
- Baubeginn: 2016
- Fertigstellung: 2018

► **Projektpartner**

- Bauherr: PREMIUM Immobilien AG
- Architekt: P.GOOD Praschl-Goodarzi Architekten ZT-GmbH
- GP / ÖBA: BM Lindner Planungs- u. Bauges.m.b.H.