

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.



Klosterneuburger Straße 43

... überzeugt bei Wiener Stadterneuerungspreis

Das Wohn- und Geschäftshaus in der Klosterneuburger Straße 43 befand sich in einem sehr schlechten Erhaltungszustand – vor allem das Gebäudeinnere und die Innenhoffassade. Das Gebäude wurde von der Gebietsbetreuung nicht zuletzt deshalb auf die Liste der „Problemhäuser“ im 20. Bezirk gesetzt. Der neue Eigentümer äußerte den

Wunsch, das Objekt zu sanieren und zusätzlich hochwertige Wohneinheiten in Form eines Dachgeschloßausbaus zu schaffen. Dabei sollten vor allem der Wohnkomfort und die thermische Qualität des Gebäudes verbessert werden. Auch auf eine barrierefreie Erschließung sämtlicher Bereiche sollte geachtet werden.

Höhere Wohnqualität

Im Innenhof wurden acht Balkone angeordnet, um möglichst viele der Bestandswohnungen mit privaten Freiflächen aufzuwerten. Ein Großteil der Wohnungen – auch die wenigen bewohnten – konnte generalsaniert werden. Dabei wurde neben dem Einbau von Bädern

und WCs auch auf eine zeitgemäße Neugestaltung der Grundrisse geachtet. Sämtliche Putzoberflächen und Fußbodenaufbauten, die nun den derzeit gängigen, technischen Anforderungen hinsichtlich Schall- und Wärmeschutz entsprechen, konnten erneuert werden.

Für eine Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität der Bewohner innen und Bewohner sorgen weiters der Einbau eines Aufzugs, die Implementierung von Fahrrad- und Kinderwagenabstellräumen sowie eines Müllraums, die Erneuerung der Fenster und Maßnahmen zur Wärmedämmung der Außenoberflächen zum Innenhof.

Von der Planung über die Phase der Bauausführung bis hin zur Fertigstellung fanden immer wieder Einzelgespräche mit den Mieterinnen und Mietern statt. Dadurch konnten in den bewohnten Mietobjekten zwei sogenannte Huckepacksanierungen realisiert werden. In die einzige verbliebene Kategorie D-Wohnung wurde auf Kosten des Eigentümers ein WC eingebaut, ohne die Mietbelastung zu erhöhen. Bei der Planung der Wohnungsgrundrisse hatten die Mieter ein Mitspracherecht, das auch genutzt wurde.

Barrierefreiheit

Durch die Sanierung konnte das gesamte Gebäude barrierefrei erschlossen werden. Dies gelang für die Geschäftslokale vor allem durch eine aufwendig herzustellende, neue Geschoßdecke im Erdgeschoß, die um rund 40 cm auf das vorhandene Gehsteigniveau abgesenkt wurde. Die darüberliegenden Wohnungen werden nun über einen neuen Aufzug erschlossen. Um diesen Aufzug zu erreichen, ohne Stufen bewältigen zu müssen, wurde im Foyerbereich eine flache Rampe eingebaut.

Stadterneuerungspreis

Das gegenständliche Sanierungsprojekt wurde zum 31. Wiener Stadterneuerungspreis eingereicht und konnte die Jury überzeugen, die dafür den 2. Platz



links, oben, unten: Generalsaniertes Zinshaus mit großzügig verglasten Geschäftsportalen und -auslagen in der Klosterneuburger Straße 43





oben und rechts: Moderne Dachgeschoßwohnungen werten das Gesamtobjekt auf.

unten: Im Innenhofbereich sorgen neue Balkone für individuell nutzbare Freiräume.

zuerkannte. Das mit folgender Begründung: „Die Straßenfronten des Eckhauses Klosterneuburger Straße 43 zeigen einen gelungenen Kontrast vom Bestand zur neuen Aufstockung, die auch handwerklich bestens ausgeführt wurden.



Der Wiener Stadterneuerungspreis

Bis Anfang der 1980er-Jahre stand der immense Altbestand an privaten Wohnhäusern kaum im Fokus der Bauschaffenden. Dann wies die Gemeinde Wien auf die Notwendigkeit einer Sanierung bestehender Bausubstanz hin. Das Potenzial zu nutzen und auf ein zeitgemäßes Wohnniveau zu bringen ist seither Ziel zahlreicher Revitalisierungsaktivitäten.

Die Verleihung des Stadterneuerungspreises trägt nun schon seit 31 Jahren dazu bei, dass erfolgreich umgesetzte, herausragende Projekte sowohl der Öffentlichkeit als auch der Fachwelt vorgestellt werden. Damit soll ein Ansporn zur Sanierung und Erhaltung der Wiener Bausubstanz geschaffen werden.





Fotos Seiten 54 – 57: R & S Immobilien / Alexander Eugen Koller_www.koller-fotografie.at; P.GOOD Architekten / Adsy Bernart; OBENAUF

**unten: Eingangsbereich von außen
und aus der Gangperspektive**

Es ist gelungen, den Charakter des Gründerzeithauses zu bewahren und trotzdem viele Elemente eines modernen Baus aufzunehmen.

Das Objekt bei aufrechten Mietverhältnissen umzubauen und alle

Wohnungen zu sanieren, ist eine beeindruckende Leistung – vor allem für die Mitarbeiter der ausführenden Firmen. Fünf neue Wohnungen mit Terrassen konnten oben „aufgesetzt“ werden, Dachflächen-

fenster wurden vermieden, sodass auch diese Wohnungen einen freien Ausblick zulassen. Die Jury ist überzeugt, dass die umfassende Sanierung dieses Objekts zur Quartiersaufwertung beiträgt.“ ■



Zahlen • Daten • Partner

► **Klosterneuburger Straße 43
A-1200 Wien**

- Nutzfläche: 1.420 m²
- Einheiten: 18 sanierte und 4 neue Wohnungen, davon 2 Dachgeschoßwohnungen sowie 2 Geschäftslokale
- Sanierungsbeginn: 05 / 2013
- Fertigstellung: 03 / 2015

► **Projektpartner**

- Bauherr: R & S Immobilien GmbH
- Architekt: P.GOOD Praschl-Goodarzi Architekten ZT-GmbH
- GP / Bauausführung: OBENAUF GMBH