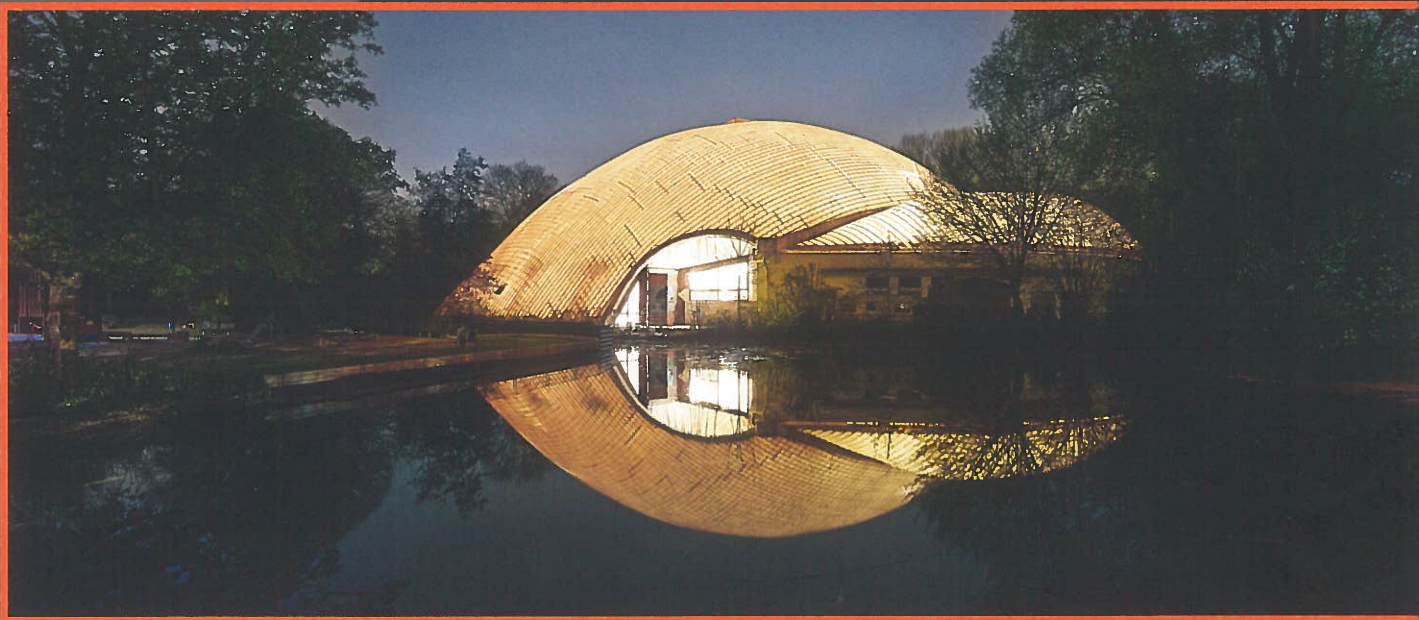


BAUSUBSTANZ

Zeitschrift für nachhaltiges Bauen, Bauwerkserhaltung und Denkmalpflege



Neue Wege für die Multihalle Mannheim

Das neue Hölderlinhaus in Lauffen

Sanierung und Aufstockung eines Wiener Gründerzeitbaus

Kriterien für den Umgang mit altem Ziegelmauerwerk



Wissenschaftlich-Technische Arbeitsgemeinschaft
für Bauwerkserhaltung und Denkmalpflege e. V.

1|2|3|4|5|6| 2024

Fraunhofer IRB | Verlag



Abb. 1: Ein markanter Leuchtturm im Arbeiterviertel Favoriten – das sanierte »Favorite Spring« mit seiner außergewöhnlichen Aufstockung [© Allahyari PR/Henninger]

Hans Jörg Ulreich

Leuchtturmprojekt »Favorite Spring«

Ausgezeichnete Sanierung und Aufstockung eines Wiener Gründerzeitbaus

Eines der am häufigsten und mit den höchsten Preisen ausgezeichneten Gebäude der Stadt Wien steht im Brennpunktbezirk Favoriten. Das »Haus mit Persönlichkeit«, welches vom Autor unter der Planung von Architekt Armin Daneshgar gemeinsam mit Gassner & Partner Baumanagement GmbH umgesetzt wurde, erhielt für seine Sanierung u. a. 2023 bei der weltweit wichtigsten Preisverleihung in der Immobilienbranche – den FIABCI World Prix d'Excellence Awards – den World Silver Winner in der Kategorie Residential Low Rise (für Wohngebäude mit bis zu zehn Stockwerken). Zuletzt wurde das Gründerzeitgebäude mit dem EAE 2024 in Brüssel und dem österreichischen ETHOUSE Award 2024 prämiert. Eine nähere Betrachtung lohnt!

Das Umfeld

Der im südlichen Teil der lebenswertesten Stadt der Welt gelegene Bezirk gehört zu den bevölkerungsreichsten Lagern von Wien. Schon zu Zeiten der österreichischen Monarchie war Favoriten ein Arbeiterviertel. Zahlreiche Fabriken (z. B. die berühmte Brotfabrik »Anker« oder Ziegeleien) siedelten sich hier seit den 1850er-Jahren an und lockten viele Menschen aus verschiedenen kaiserlichen Kronländern (vor allem Böhmen) in die Gegend.

Aufgrund seiner zentralen Lage und der niedrigen Mieten ist Favoriten seit jeher ein beliebter Bezirk bei Einwanderern. Nach dem Zweiten Weltkrieg strömten über Sonderverei-



Abb. 2: Das Gebäude vor der Sanierung [© Ulreich Baurträger GmbH]



Abb. 3: Die Innenhoffassade [© Ulreich Baurträger GmbH]

barungen dringend benötigte Arbeitskräfte nach Österreich. Viele von ihnen ließen sich in Favoriten nieder. Andere Wiener verließen Favoriten im Laufe der Jahrzehnte und der Bezirk wurde zunehmend als »Problembezirk« abgestempelt.

Heute liegt die Rate an Favoritner:innen, die nicht in Österreich geboren sind, bei 42 %. Auch die Arbeitslosenrate ist im Vergleich zum Wiener Durchschnitt hoch, die durchschnittlichen Einkommen in Favoriten im Gesamtvergleich von Wien überdurchschnittlich niedrig.

Aufgrund von Bemühungen der Stadt Wien hat bereits eine positive Veränderung stattgefunden, zu der auch die Architektur einen wichtigen Beitrag geleistet hat. Durch hochwertige Bauten, mit denen eine angemessenere soziale Durchmischung angestrebt werden soll, ist das Gebiet für andere Bevölkerungsgruppen wieder attraktiver geworden.

Es war dem Bauherrn wichtig, mit dem Gebäude »Favorite Spring« in der Quellenstraße 22, das sich in der Nähe des Hauptbahnhofs im nördlichen Teil von Favoriten befindet, zu dieser sozialen Durchmischung beizutragen. Das übergeordnete Ziel bestand darin, die historische Bausubstanz zu erhalten und gleichzeitig ein energieeffizientes, hochmodernes Gebäude zu schaffen, das als Maßstab für zukünftige Entwickler dient.

Das Objekt Quellenstraße 22

Die unmittelbare Umgebung des Hauses wird durch zahlreiche, für Wiens Vorstädte sehr typische Gründerzeitgebäude charakterisiert.

Die Wiener Gründerzeit, das Vierteljahrhundert zwischen 1848 und 1873, führte zur architektonischen Umwandlung

der Altstadt (Abbruch gotischer und barocker Gebäude und deren Ersatz durch historistische Bauten), verbunden mit sozialen Verschiebungen in der Wohnbevölkerung. Durch die Abwanderung des Großbürgertums in die Wiener Ringstraßenzone kam es gleichzeitig zum Wegfall von Handelsbetrieben. Die sogenannte Hinterhofindustrie kam auf und mit ihr die bauliche Verdichtung der Vorstädte. Um die Arbeiter:innen unterzubringen, begann eine radikale, meist rasterförmige Verbauung der Vororte mit für die damalige Zeit stillen Mietkasernen. In diesen dominierten Substandardwohnungen für die unteren Schichten. Auch damals war eine soziale Ab- und Ausgrenzung gegeben, die zu stärkeren sozialen Konflikten führte. Architektonisch war die Gründerzeit durch den strengen Stil des Historismus gekennzeichnet.

Das Gebäude »Favorite Spring« war nach mehr als 100 Jahren der Vernachlässigung völlig heruntergekommen. Die Sanierung eines solchen Altbaus stellt aufgrund der strengen Mietschutzbestimmungen für Häuser, die vor 1945 gebaut wurden, und der komplexen Baugesetze in Österreich eine große Herausforderung dar. Darüber hinaus gibt es strenge Regeln für die Miethöhe, die Eigentümer verlangen können (durchschnittlich 50 % des freien Marktniveaus). Dies hat natürlich in vielen Fällen dramatische Auswirkungen auf die Projektdurchführbarkeit. Es erfordert viel Engagement, Idealismus und Kreativität, solch ein Gebäude nicht nur zu erhalten, sondern es auch hinsichtlich Energieeffizienz und Technologie zu optimieren.

Die Verwandlung des vorstädtischen Gründerzeitobjekts »Favorite Spring« ist umso spannender, als hier die Quadratur des Kreises gelungen ist. In markanter Annäherung an die volumetrischen Grenzen schaffen es die drei aufgestockten



Abb. 4: Der Innenhof [© Ulreich Baurträger GmbH]



Abb. 5: Einzellöfen in den Wohnungen [© Ulreich Baurträger GmbH]



Abb. 6: Veraltete sanitäre Anlagen [© Ulreich Baurträger GmbH]



Abb. 7: Das Stiegenhaus [© Ulreich Baurträger GmbH]

Dachgeschoss, durch die Verbindung zum Altbau und die hochwertigen Details der neuen Streckmetallfassade, die selbstbewusste Haltung zum Prinzip der Verdichtung klar logisch und gestalterisch überzeugend zu thematisieren (Abb. 1). Die in puncto Nachhaltigkeit vorbildliche Technologie, der Ausstieg aus fossilen Brennstoffen und die Nachrüstung sind auf dem Stand der Zeit. An einer belebten Kreuzung im 10. Wiener Gemeindebezirk entstand ein lebendiger Impuls für ein Viertel, das diesen, insbesondere aufgrund der vielfältigen sozioökonomischen Struktur seiner Nutzer, gut gebrauchen kann.

Das Projekt im Überblick

Das baufällige Gründerzeithaus war mit alten Strom-, Gas oder Ölheizungen ausgestattet (Abb. 5). Jeder der vielen Wohnungseigentümer verweigerte sich mit seiner eigenen Wohnungseingangstüre und lüftete Nassräume mit offenbaren Glasbausteinen Richtung Stiegenhaus (Abb. 6). Aber es gab auch die nicht ausgenutzte Bauklasse IV und somit die Möglichkeit, einen großen Dachgeschossausbau zu errichten.

Durch den Dachgeschossausbau mit drei neuen Geschossen und einen zweigeschossigen Neubau im Innenhof wurde dringend benötigte neue Nutzfläche geschaffen und eine Verdichtung ohne weiteren Flächenverbrauch in einem bereits dicht bebauten Gebiet sichergestellt.

Nach dem Ankauf des Rohdachbodens und eines Wohnungspakets sowie der Vermessung durch das Büro Fuchs Stoltzka & Partner wurde Armin Daneshgar von daneshgar architects mit dem Entwurf der Aufstockung beauftragt. Ziel war die Schaffung von hochwertigem neuem Wohnraum und

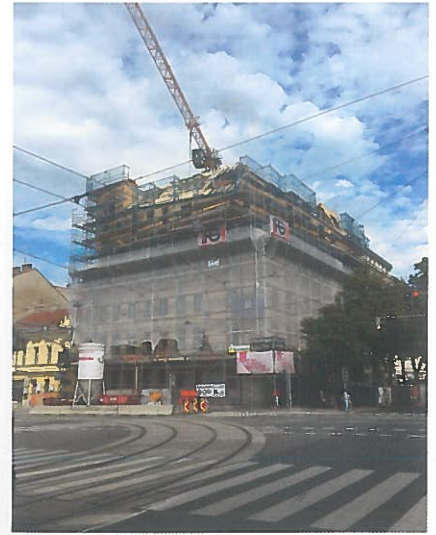


Abb. 8: Baustelle mit Kran im Innenhof [© Ulreich Baurträger GmbH]



Abb. 9: Baustelle im Innenhof [© Ulreich Baurträger GmbH]



Abb. 10: Abtrag des maroden Dachstuhls [© Ulreich Baurträger GmbH]



Abb. 11: Sanierung und Verstärkung der Wohnungen im Regelgeschoss [© Ulreich Baurträger GmbH]



Abb. 12: Neue hofseitige Balkone [© Ulreich Baurträger GmbH]

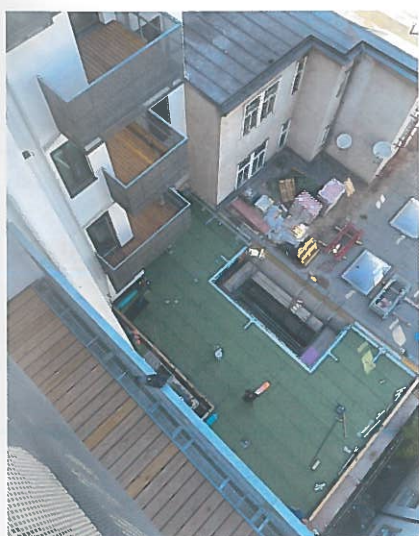


Abb. 13: Zweigeschossiger Neubau im Innenhof [© Ulreich Baurträger GmbH]

in weiterer Folge in Abstimmung mit den übrigen Wohnungseigentümern eine ressourcenschonende Sanierung und Dekarbonisierung des Altbaus.

Darüber hinaus war es ein wichtiges Kernthema, die Grünflächen, die sich in unmittelbarer Nähe zum Grundstück befinden, in das Projekt einzu beziehen. Allerdings war nur eine Seite des Eckgebäudes einer Grünfläche zugewandt. Danesghar hatte die Idee, den Dachgeschossausbau raffiniert zum Park und zur Sonne zu drehen. Dadurch werden den Bewohnern die Ausblicke ins Grüne aus jeder Dachgeschosswohnung ermöglicht und mehr natürliches Tageslicht in den Obergeschossen ermöglicht.

Nach der Abstimmung mit der Behörde wurde Wolfgang Kuntner vom Büro Dreidimensional ZT KG mit der Einreichung und nachfolgend mit der Polier- und Detailplanung beauftragt. Ein dreigeschossiger Dachausbau in Stahlbeton war statisch eine sehr große Herausforderung und wurde von der Hollinsky & Partner ZT GmbH ebenso gut gelöst wie die Sanierung und Verstärkung des statisch »freigeräumten« Erdgeschosses während des laufenden Geschäftsbetriebes des dort ansässigen Drogeriemarkts. Aber nicht nur dieser, sondern auch die – großteils bewohnten – Wohnungen mussten an die neuen Versorgungsleitungen angeschlossen (Abb. 25) und mit neuen Passivhausfenstern und Türen ausgestattet werden. Hofseitig erhielten zudem alle Geschosse Balkone bzw. Terrassen (Abb. 12).

Der neu entstandene Dachaufbau erhielt eine zweite Haut aus bronzefarbenem Streckmetall. Diese halbtransparente Schicht schimmert je nach Lichteinfall in unterschiedlichen Farbtönen und gibt dem markanten Baukörper eine gewisse Leichtigkeit



Abb. 14: Dachaufbau der Aufstockung ... [© Ulreich Baurträger GmbH]



Abb. 15: ... mit einer zweiten Haut aus bronzefarbenem Streckmetall [© Ulreich Baurträger GmbH]



Abb. 16: Begrünung auf den Dachaufbauten [© Ulreich Baurträger GmbH]



Abb. 17: Errichtung der dreigeschossigen Dachaufstockung in Stahlbeton (4. OG) ... [© Ulreich Bauträger GmbH]



Abb. 18: ... bzw. in Stahl-Holz-Bauweise (1. und 2. DG) [© Ulreich Bauträger GmbH]



Abb. 19: 2. DG in Stahl und Holz [© Ulreich Bauträger GmbH]



Abb. 20: Blick vom 1. DG in Richtung Grün [© Ulreich Bauträger GmbH]

(Abb. 14 und 15). Dieses Gestaltungselement zieht sich zusammen mit viel kühlender Begrünung entlang des gesamten Gebäudes.

Außen liegende Sonnenschutzschiebelemente aus dem gleichen Material dienen der Beschattung. Sie verschwinden bei Nichtgebrauch dezent in der zweiten Dachhaut. Auch die straßenseitigen Fenster im Regelgeschoss erhielten in enger Abstimmung mit den Bauphysikern Perissutti & Strobach Bauingenieure im Zuge der Fassadendämmung einen außen liegenden Schutz gegen die intensive Südwestsonne. Hofseitig entstanden Balkone und Terrassen mit großzügigen Hebeschiebetüren im Dachgeschoss und Balkontüren im Regelgeschoss.

Das edle Designkonzept zieht sich von den Postkästen über die Türen und die Beleuchtung bis zu den eigens angefertigten Fußmatten durch das gesamte Haus. Die ehemaligen Substandardwohnungen erhielten zeitgemäße neue Grundrisse und wurden mit hochwertigen Parkettböden,

Tischlerküchen, Designbädern und teilweise Sichtziegelwänden ausgestattet (Abb. 21 bis 24).

Sogar die dominante Feuermauer des übernächsten Hauses wurde auf Kosten des Bauträgers saniert und mit einem großen Sonnen-Smiley versehen. Die über hundert Anrainer des Hofes werden jetzt auch an trüben Tagen von einer freundlichen Sonne angelacht (Abb. 31).

Aufgrund des starken Verkehrs in der Gegend und der vor dem Gebäude vorbeifahrenden Straßenbahn war der Einsatz eines Krans auf der Straße nicht gestattet. Dieser musste im Innenhof platziert werden, was dazu führte, dass ein Teil des Hofgebäudes abgerissen werden und der Mieter während der Renovierungsphase umziehen musste (Abb. 8 und 9).

Nach dem Abbau des Krans konnte im Innenhof noch ein zweigeschossiges Bürogebäude mit Terrasse und Gründach errichtet werden (Abb. 13). Sehr aufwendig war auch die Herstellung eines barrierefreien Hauszugangs und die nachträgliche Errichtung von Müll- und Fahrradräumen sowie die Sanierung der Keller. Die Ergebnisse der Kellersanierung



Abb. 21: Durchgehendes neues Designkonzept in den Treppenhäusern [© Allahyari PR/Henninger]



Abb. 22: Schöne Ausblicke in den Dachgeschosswohnungen [© Allahyari PR/Henninger]



Abb. 23: Hochwertige Ausstattung mit Tischlerküchen, hochwertigen Parkettböden ... [© Allahyari PR/Henninger]



Abb. 24: ... und Designbädern [© Ulreich Bauträger GmbH]

mit Feuchtmauerputz und Entlüftungsanlage flossen in das Forschungsprojekt »space for free« mit der Technischen Universität Wien ein.

Der Beginn der Sanierung war im September 2019. Das Gebäude wurde im Dezember 2021 fertiggestellt und vollständig bezogen.

Thermische Sanierung

Die Verbannung von Gas und die Umstellung aller Einzelheizungen auf eine Fernwärmezentrale in einem Wohnungseigentumshaus mit Altmietern gilt juristisch und praktisch als Ding der Unmöglichkeit – aber auch das wurde zu 100 % umgesetzt. Im Zuge der umfassenden thermischen Sanierung wurde auf der gesamten Fassade des Bestandsgebäudes – straßen- und hofseitig – ein hocheffizientes Wärmedämmverbundsystem aufgebracht. Alle alten Heizsysteme (Kohle, Gas, Holz, Strom etc.) wurden durch eine Zentralheizung mit Fernwärmeanschluss ersetzt. Passivhaustaugliche Qualitäts-

fenster statt alter Flügel Fenster sorgen nicht nur für eine bessere Wärmedämmung, sondern reduzieren gleichzeitig auch den unkontrollierten Luftaustausch (Abb. 25 bis 27). In ausgewählten Wohnungen wurden automatische Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung installiert. Die Umstellung der einzelnen Heizsysteme auf Fernwärme sowie die Dämmung des gesamten Gebäudes sorgten für eine drastische Reduzierung des Energiebedarfs.

Planerische Hürden

Es gab zahlreiche Probleme zu lösen. Eines davon war es, ein komplexes, umfangreiches Bauprojekt mit unbefristeten Mietverträgen für die Mieter dennoch reibungslos umzusetzen. In einem solchen Fall ist es wichtig, mit den Mietern zusammenzuarbeiten, um sicherzustellen, dass sie mit dem Projekt zufrieden sind und sich über die Absichten der Entwickler im Klaren sind.

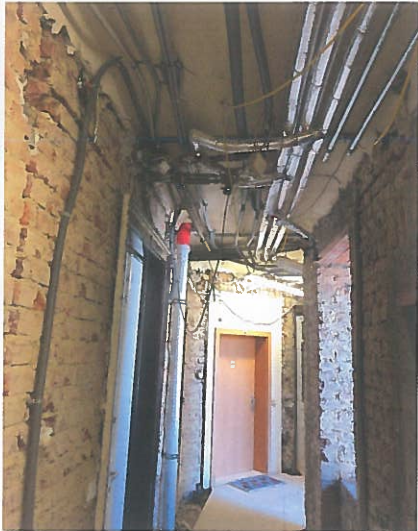


Abb. 25: Die haustechnischen Anlagen wurden erneuert ... [© Ulreich Baurträger GmbH]



Abb. 26: ... alle Heizungen durch Zentralheizungen mit Fernwärmeanschluss ersetzt und ... [© Ulreich Baurträger GmbH]

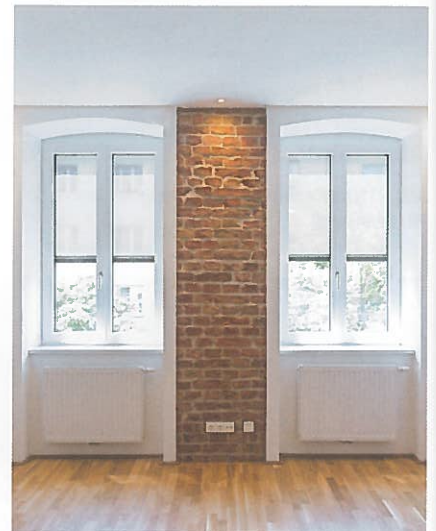


Abb. 27: ... passivhaustaugliche Fenster eingebaut [© Ulreich Baurträger GmbH]

Das Erdgeschoss mit einem großen Drogeriemarkt war statisch bereits komplett »freigeräumt« und musste aufwendig mit Stahlelementen verstärkt werden. Bereits zwei Jahre vor dem eigentlichen Bau (und im Zuge der Sanierung des Markts) wurden alle notwendigen statischen Maßnahmen umgesetzt, um sicherzustellen, dass der Markt nicht unnötig geschlossen werden musste.

Das österreichische Mietrecht umfasst verschiedene Schutzbestimmungen, die nicht nur vom Datum der Baugenehmigung (vor dem 8. Mai 1945), sondern auch von vielen anderen etablierten und komplexen rechtlichen und baurechtlichen Gegebenheiten abhängen. Es erforderte viel Engagement, Idealismus und Kreativität, um die verschiedenen Genehmigungen der örtlichen Behörden für die radikale Sanierung, den architektonisch spektakulären Dachausbau und die Optimierung des Gebäudes hinsichtlich Energieeffizienz und neuer Spitzentechnologie einzuholen.

Die Gassner & Partner Baumanagement GmbH hat Forschungs-Know-how zu den völlig veralteten Erdbebenvorschriften in Wien und den Auswirkungen auf Gebäude entwickelt. Die hiermit entstandenen neuen Maßstäbe ermöglichten es, drei zusätzliche Stockwerke zu errichten und gleichzeitig sicherzustellen, dass keine negativen Auswirkungen auf das Fundament des Gebäudes und/oder mögliche strukturelle Schäden am Gebäude entstehen.

Dieses Know-how wurde als neuer Standard umgesetzt und damit eine innovative Lösung für eine komplexe Angelegenheit entwickelt, mit der sich die Stadt Wien nicht selbst auseinandersetzen wollte. Die alten Gesetze hatten solche Projekte für viele Jahre verhindert, obwohl aufgrund des jahrelangen Bevölkerungswachstums in Wien dringender Bedarf an neuen Wohnungen bestand.

Das Ergebnis

Mit der Aufstockung sollten exklusive Penthousewohnungen entstehen. Es wurde jedoch auch Wert darauf gelegt, den Kern des gesamten Gebäudes zu sanieren und bezahlbare Wohnungen für Studierende, Familien und Senior:innen zu schaffen. Gleichzeitig war es das Ziel, das visuelle Gestaltungskonzept im gesamten Gebäude erlebbar zu machen.

Die großzügige Grünfläche auf dem Dach sowie die begrünte Fassade und das begrünte Dach des Bürogebäudes im Innenhof sind ökologisch sinnvoll und dienen als natürlicher Klimapuffer, der das Mikroklima verbessert und Überhitzungs- und Kühlkosten im Sommer reduziert.

Im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich der große Drogeriemarkt. Das Haus ist mit einem Aufzug (Abb. 28), einem Abstellraum im Keller, einem Abstellraum für Kinderwagen und Fahrräder sowie einer Waschküche ausgestattet.



Abb. 28: Das neue Stiegenhaus mit Aufzug [© Ulreich Bauträger GmbH]



Abb. 29: Der neue Innenhof [© Allahyari PR/Henninger]

Die Nutzfläche wurde um ca. 1.000 m² vergrößert und durch Nachverdichtung innerhalb der Stadt wurde dringend benötigter Wohnraum geschaffen.

Ursprünglich war das Haus aus Holz und Ziegeln gebaut. Die drei zusätzlichen Stockwerke im Obergeschoss bestehen hauptsächlich aus Stahl und Beton, aber auch dem Baustoff Holz ist man treu geblieben.

Die komplexe Dachkonstruktion ist ein amorpher Körper, der mit seiner diagonal versetzten Form auf dem Regalgeschoss des Altbaus thront. Es bildet einen modernen Kontrast zum darunterliegenden Bestandsgebäude. Der Materialunterschied zwischen der historischen, hellen Putzfassade des Bestandsgebäudes und der bronzefarbenen Dachkonstruktion bildet eine klare Trennlinie zwischen Alt und Neu. (Abb. 30, 32 und 33)

Dank des hauseigenen Forschungs- und Entwicklungsteams des Projektentwicklers – in Zusammenarbeit mit der renommierten Technischen Universität Wien – wurde allen Bau- und Wartungsteams größtes technisches Know-how auf dem neuesten Stand zur Verfügung gestellt.

Weil das historische Gebäude nicht abgerissen, sondern behutsam saniert wurde, konnte die Nutzfläche ohne Bodenverbrauch verdoppelt werden. Statt zusätzliche Flächen zu versiegeln, wurden alle Flachdachflächen mit ausreichend Grünbewuchs/Blattwerk versehen, was den strengen Vorgaben der Stadt entspricht.

DIE MASSNAHMEN IM DETAIL

1. Reduktion des Heizwärmebedarfs um 81 % (von 151,8 kWh/m²a auf 29,6 kWh/m²a); CO₂-Einsparung von 65 t pro Jahr
2. Dreigeschossiger Dachausbau in Stahlbeton (neues 4. OG) bzw. Stahl-Holz-Bauweise im 1. und 2. DG mit einer zweiten Haut aus bronzefarbenem Streckmetall
3. Fassadendämmung der gesamten Gebäudehülle mit 10 cm EPS-f plus
4. Ersatz der alten, auf Stock montierten Kunststoffenster durch einheitliche passivhaustaugliche Fenster mit Wärmeschutzverglasungen
5. Sonnenschutzelemente an den straßenseitigen Fenstern
6. Verbesserung der Luftdichtheit auf n50 < 1,5 pro Stunde, auch bei Wohnungen ohne Lüftungsanlage
7. Einbau von automatischen Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung in ausgewählten Wohnungen
8. Hauszentralheizung mit Fernwärme – und Anschluss von 100 % (!) der Bestandseinheiten
9. Neue, zeitgemäße Grundrisse für alle Substandardwohnungen
10. Hofseitige Errichtung von Balkonen bzw. Terrassen in allen Geschossen
11. Neubau eines zweistöckigen Bürogebäudes im Innenhof (Quellenstraße)
12. Schaffung von barrierefreien Müll- und Fahrradräumen
13. Aufzugsanbau und Herstellung eines barrierefreien Zugangs
14. Kellersanierung mit Feuchtmauerputz und Entlüftungsanlage (Forschungsprojekt »space for free« mit der TU Wien)
15. Anstrich gegen Elektromog im Dachgeschoss
16. Neues Designkonzept im ganzen Haus (Postkästen, Türen, Beleuchtung, Geländer etc.)
17. Entsiegelung der zu 100 % betonierten Hofflächen und intensive Begrünung zur Verbesserung des Mikroklimas: Hoffassade, Flachdach des Bürogebäudes im Innenhof, Balkone, Terrassen, Flachdächer



Abb. 30: Markant: das neue »Favorite Spring« mit zur Sonne gedrehtem Dachaufbau [© Allahyari PR/Henninger]



Abb. 31: Sonnen-Smiley auf der Feuerwand des Nachbargebäudes [© Ulreich Bauträger GmbH]

Fazit

Ziel war es, möglichst viel vom ursprünglichen Altbau zu erhalten. Natürlich mussten einige Elemente unbedingt ausgetauscht werden, z. B. die Fenster und das Dach. Da das bestehende Gebäude nicht abgerissen wurde, waren weniger Lkw-Transporte notwendig. Dies verringerte den CO₂-Fußabdruck.

Die Stadt Wien wurde davon überzeugt, dass Außenjalousien für die unteren Stockwerke des Gebäudes unerlässlich sind und gesetzlich zulässig sein sollten, um im Sommer zur Kühlung der Wohnungen beizutragen. Dies ist nun in ganz Wien zulässig, wodurch der Bedarf an Klimaanlage drastisch reduziert wird (was wiederum zur Reduzierung des CO₂-Fußabdrucks beiträgt).

Die großzügige Grünfläche auf dem Dach sowie die begrünte Fassade und das begrünte Dach des Bürogebäudes im Innenhof sind ökologisch von unschätzbarem Wert und dienen als natürlicher Klimapuffer, der das Mikroklima verbessert und Überhitzungs- und Kühlkosten im Sommer reduziert.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine Straßenbahnhaltestelle. Damit haben die Bewohner eine gute Anbindung an die U-Bahn und internationale Bahnhöfe. Verschiedene Geschäfte, Supermärkte, Restaurants, Schulen, Kindergärten, eine internationale Universität usw. sind fußläufig erreichbar. Aufgrund der hervorragenden Lage des Gebäudes und der guten Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr wird nicht unbedingt ein Auto benötigt. Parkmöglichkeiten gibt es jedoch auf der Straße und die Autobahnauffahrt lässt sich in fünf Minuten erreichen.

»Favorite Spring« zeigt, dass es sich lohnt, den Fokus nicht nur auf die Kosten, sondern vor allem auf eine gute Architektur zu legen. Nur so kann eine ausgewogene soziale Mischung erreicht werden, die den Bezirk belebt und problematische Hotspots verhindert. Architektur ist somit ein wichtiges Instrument für die langfristig positive Entwicklung von Städten. Die Stimmung unter den Anwohnern hat sich deutlich verbessert.

Auszeichnungen

- ▶ FIABCI Österreich: Sieger 2022 in der Kategorie Altbau
- ▶ BIG SEE Architecture Award 2023 Winner in Lubljana; Iconic Award Winner in München
- ▶ FIABCI World Prix d'Excellence Awards 2023 in Miami: World Silver Winner in der Kategorie Residential Low Rise
- ▶ Winner Iconic Award München
- ▶ WAF Lissabon, Finalist



Abb. 32 und 33: Ein architektonisches und optisches Highlight: das neue Dachgeschoss des »Favorite Spring« mit seiner zweiten Haut aus bronzefarbenem Streckmetall
[links: © Ulreich Baurträger GmbH, rechts: © Allahyari PR / Henninger]



»Favorite Spring« wurde mit dem ETHOUSE Award 2024 ausgezeichnet, dem Preis für energieeffiziente Sanierungen der ARGE Qualitätsgruppe Wärmedämmsysteme.

<http://ethouse.waermedaemmsysteme.at>



Das Projekt war außerdem Gewinner des EAE Awards 2024.

www.ea-etics.com/eae-award/nominees

PROJEKTDATEN

Projektentwicklung: Ulreich Baurträger GmbH
Projektmanagement: Gassner & Partner Baumanagement GmbH
Architektur: daneshgar architects
Detailplanung: Büro Dreidimensional ZT KG
Bauphysik: Perissutti & Strobach Bauingenieure
Vermessung: Büro Fuchs Stoltzka & Partner
Ausführung Dachgeschossausbau: Hollinsky & Partner ZT GmbH

Fläche Baugrundstück: 593 m²

Wohnfläche: 1.848 m²

Fläche Ladenlokal: 390 m²

Fläche Büro: 147 m²

Hauptgebäude: sieben Obergeschosse, ein Untergeschoss

Neubau im Innenhof: zwei Obergeschosse

Es stehen keine Parkplätze zur Verfügung.

Bei allen Wohnungen handelt es sich um Eigentumswohnungen, wovon 25 % vermietet sind. Die Wohnungen wurden an Käufer mit Wohnsitz in Wien veräußert.

INFO/KONTAKT



© Sebastian Philipp

Mag. Hans Jörg Ulreich

Hans Jörg Ulreich ist seit 25 Jahren mit seinem Unternehmen Ulreich Baurträger GmbH Experte für ökologisch nachhaltige Sanierungen in Wien. Mit seiner Tätigkeit hat er über 47 nationale und internationale Preise für seine »Häuser mit Persönlichkeit« erhalten.

Er ist nebenbei Lektor an der TU Wien, österreichischer Baurträgersprecher der WKÖ und hält zahlreiche Vorträge zu Fachthemen. In österreichischen Tageszeitungen schreibt er genauso regelmäßig Kolumnen wie in zahlreichen Fachzeitschriften. Der begeisterte Hobbylandwirt ist verheiratet, Vater zweier Kinder und sieht Lebensraumgestaltung nicht als seinen Beruf, sondern als eine Herzensangelegenheit.

Ulreich Baurträger GmbH
 Obere Amtshausgasse 20-24
 A-1050 Wien
 Tel.: +43 1 7866110
 E-Mail: office@ulreich.at
 Internet: www.ulreich.at