



1

# BALKONIEN AUS BETON

GESCHOSSWOHNUNGSBAU »ROSALIE« IN WIEN (A)

Häuser mit Balkon sind im geförderten Wiener Wohnbau längst Standard, doch das von Gangoly & Kristiner Architekten und O&O Baukunst ist ein hellgraues, minimalistisches Schmuckkästchen: Mit viel Esprit, Disziplin und technischer Raffinesse ist es gelungen, die heterogenen Vorgaben aus Baurecht, Brandschutz und Tragwerksplanung in ein schönes, stimmiges Balkonkleid zu packen.

»Ich habe keine Ahnung, warum wir zwei Balkone haben«, sagt Arife Güner. »Einen betritt man vom Wohnzimmer aus, den anderen übers Kinderzimmer. Und schon gar nicht verstehe ich, warum die so eigenartig über Eck gehen, mit einem abgemauerten Loch dazwischen, obwohl auf der einen Seite gar kein Fenster in der Wand ist. Aber man muss ja nicht alles verstehen. Die Architekten werden sich schon was gedacht haben dabei.« Die 29-jährige Studierendenheimleiterin wohnt mit ihrem Mann Ibrahim und ihren beiden Söhnen Yiğit und Mert in einer 85-Quadratmeter-Wohnung im siebten Stock. Der flexible Grundriss, die Aussicht bis zum Wienerwald und, ja, natürlich auch die beiden Balkone, die bereits mit Tisch, Stühlen und Hängematte bestückt sind, seien für die Wahl der Wohnung mit ausschlaggebend gewesen, sagt Arife. >

{Architektur: Gangoly & Kristiner Architekten und O&O Baukunst

{Kritik: Wojciech Czaja  
Fotos: David Schreyer, Wojciech Czaja

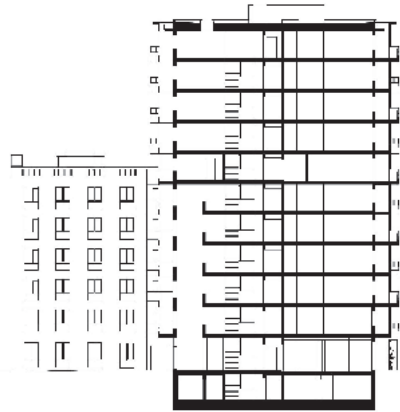
[1] Vom Fertigteilbalkon genießt man den Blick ins Grüne dank üppigen, alten Baumbestand mit bis zu 20 m hohen Platanen

[2] Zwischen Pragmatismus und Tortenspitze: Auf den zweiten Blick zeigt sich das Gebäude raffinierter, als es zunächst scheinen mag



2

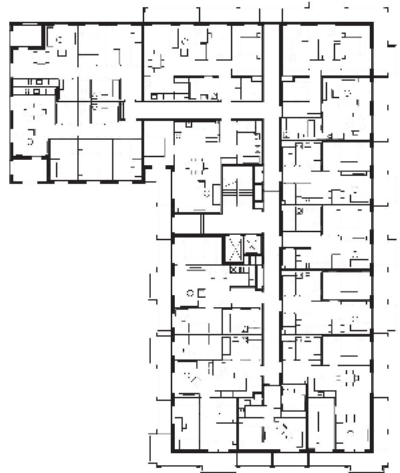
Schnitt, M 1:750



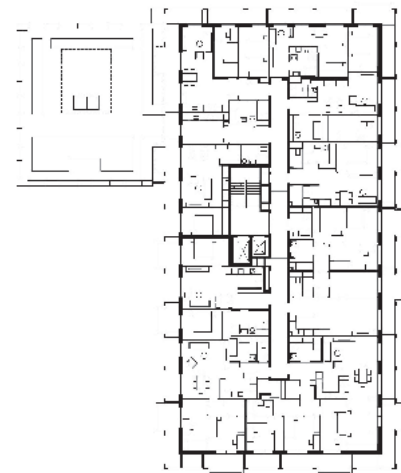
Lageplan, M 1:7 500



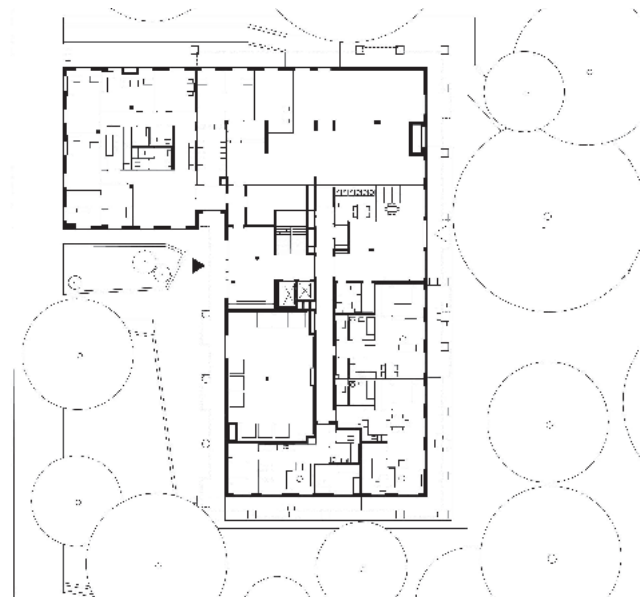
Grundriss 1-5. OG, M 1:750



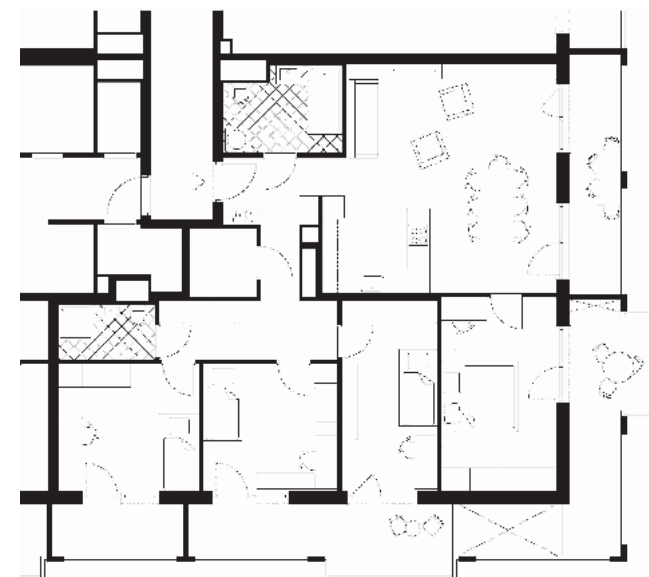
Grundriss 6. OG, M 1:750



Grundriss EG, M 1:750



Wohnungsgrundriss, M 1:200



3

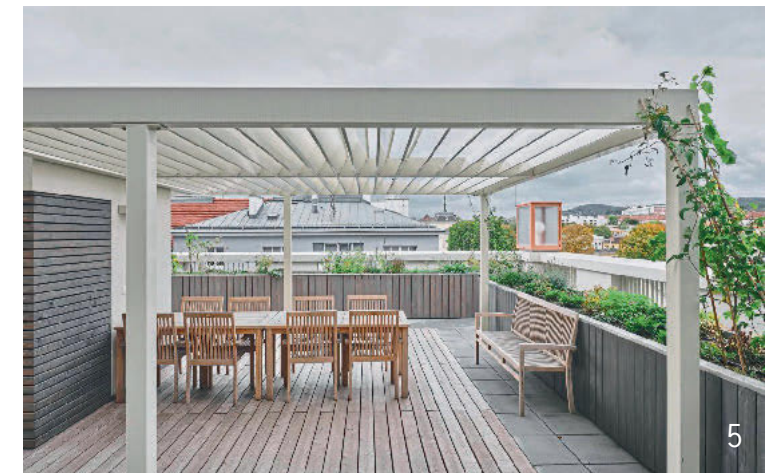
› Tatsächlich ist das Wohnhaus in der Leyserstraße 4a, das auf den hübschen Namen Rosalie hört, eines der aktuell schönsten – und auch baurechtlich und bautechnisch komplexesten – Best-Practice-Beispiele für Balkonien in Wien. Auf Basis einer vielparametrischen Matrix aus Bauordnung, Grundstückbestimmungen, Loggien- und Balkonregelung, Respektabstand zum Baumbestand, Zufahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr, Optionen zum Anleitern im Brandfall, Berechnung des Brandüberschlags und nicht zuletzt einer millimetergenauen Komposition zwischen Ortbeton- und Fertigteil-Elementen entstand Rosalies raffiniertes Fassadenkleid.

DEM PARK GEGENÜBER ZURÜCKGENOMMEN

»Wir befinden uns hier im Westen Wiens, auf dem Areal der ehemaligen Theodor-Körner-Kaserne«, sagt Dominik Troppan, Projektleiter und Partner im österreichischen Architekturbüro Gangoly & Kristiner. »Eines der größten Assets dieses Grundstücks ist der reichhaltige Bestand an alten, ausgewachsenen Bäumen. Sie bieten nicht nur eine unverwechselbare, schützenswerte Atmosphäre, sondern sind auch ein wichtiger mikroklimatischer und biodiverser Regulator. Ihnen gehört die Bühne.«

Und der Anspruch an die Hauptrolle ist mehr als ernst gemeint: Auf Basis eines städtebaulichen Wettbewerbs 2016 und des siegreichen Masterplans von driendl\*architects wurde die Bebauung mit knapp 1000 geförderten und frei finanzierten Wohnungen an die Ränder des 4,1 ha großen Areals gedrängt – in Form von kompakten, bis zu 12-geschossigen Baukörpern. Auf diese Weise konnte der Park mit seinen bis zu 20 m hohen Platanen zum überwiegenden Teil erhalten bleiben. Nachdem die Baustelle fertiggestellt und die Kräne wieder abgebaut waren, hat die Fauna mit Vögeln und Fledermäusen ihren Weg wieder zurückgefunden. Ab und zu, sagen die hier wohnenden Leute, seien auch schon Habichte gesichtet worden.

»All das«, meint Troppan, »hat in unseren Entwurf mit hineingespielt. Daher haben wir uns entschieden, das Haus in seiner Außenseite farblich zurückzunehmen.« Während im Eingangsbereich und in den Treppenhäusern ein pastelliges Beigerot (RAL 3012) und ein kräftiges Opalgrün (RAL 6026) dominieren, präsentiert sich die Fassade mit ihrer dreidimensionalen Balkonmatrix in nacktem Sichtbeton mit Weißzement-Zuschlag. Lediglich die mal glatten, mal sandgestrahlten Oberflächen und die um 3 cm vor- und rückspringenden Betonfertigteile verleihen dem vermeintlich einheitlichen Hellgrau eine plastische, lebendige Schattierung. ›



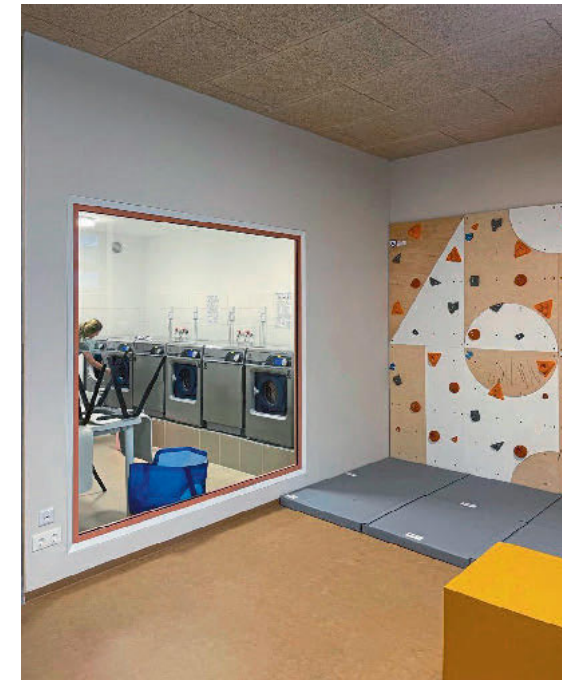
5

[3] Im Eingangsbereich setzen Elemente in Beigerot Farbtupfer auf die ansonsten zurückhaltende Sichtbetonfassade mit Weißzementzuschlag

[4] An der Straßenseite ist dem Balkonturm ein niedrigerer Gebäudeteil vorgelagert. Darin befinden sich eine Augenklinik und Wohnungen ...

[5] ... und oben drauf eine Dachterrasse, die allen Bewohner:innen zur Verfügung steht

6



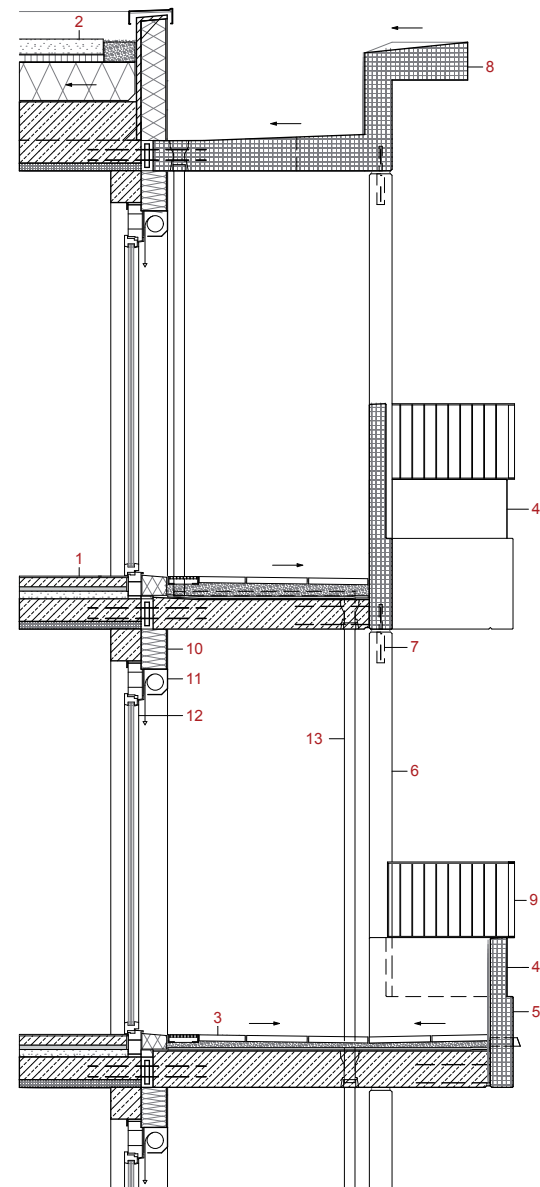
7



8

#### Vertikalschnitt Fassade, M 1:50

- 1 Bodenbelag  
Estrich  
PE-Folie  
Trittschalldämmung EPST 650  
Dampfbremse verklebt  
Ausgleichsschüttung, leicht, gebunden  
Elementdecke und Ortbeton, gespachtelt, beschichtet
- 2 Dachsubstrat, extensiv begrünt  
Filtervlies  
Drainageschicht  
Trennlage, diffusionsoffen, wasserableitend  
XPS Wärmedämmung  
bituminöse Feuchtigkeitsisolierung, 2-lagig  
bituminöser Voranstrich  
Elementdecke und Ortbeton
- 3 Betonplatten  
Kiesbett,  $\geq 3$  cm  
Flächendränage  
bituminöse Feuchtigkeitsisolierung, 2-lagig  
Ortbetondecke, thermisch getrennt  
mittels tragendem Wärmedämmelement
- 4 Betonfertigteil mit Weißzement, hydrophobiert,  
Brüstungsfläche sandgestrahlt, Versatzmaß 40 mm
- 5 Betonfertigteil mit Weißzement, hydrophobiert,  
Teilfläche horizontal schalrein
- 6 Betonfertigteil mit Weißzement, hydrophobiert,  
Teilfläche vertikal schalrein
- 7 Kunststoffhülse mit Lagesicherung mittels Schubdorn,  
Hüllrohr  $d=50$  mm
- 8 Betonfertigteil mit Weißzement, hydrophobiert,  
Attikaelement Kreisbogen, partiell ausgespart,  
Oberfläche geglättet
- 9 Flachstahlgeländer U-förmig, verzinkt,  
pulverbeschichtet RAL 1013 Perlweiß
- 10 WDVS, 16 cm: Mineralwolle,  
Dünnputz, Körnung 1,5 mm, Hellbeige
- 11 Rollladenkasten, nachrüstbar, RAL 1019 Graubeige
- 12 Fensterelement, Kunststoff-Aluminium, RAL 1019  
Graubeige, 3-fach-isolierverglast
- 13 Entwässerung, Regenfallrohr verzinkt

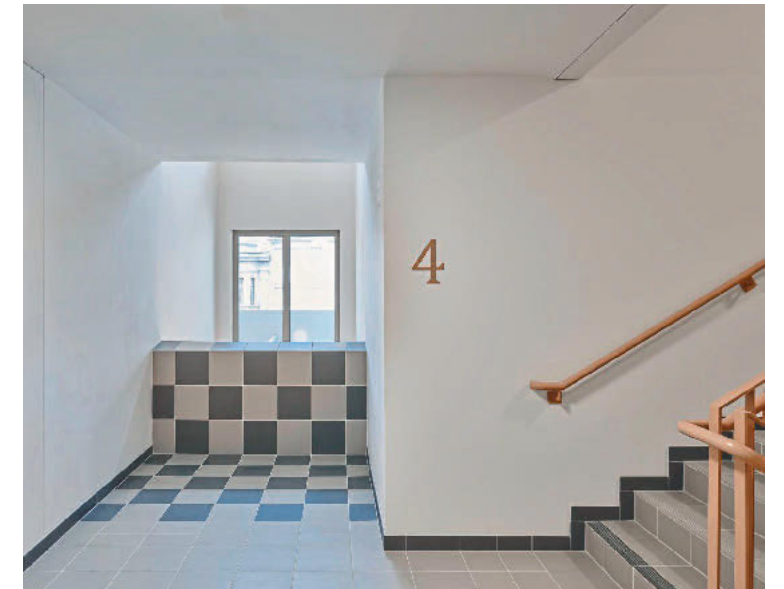


#### ABLESBARKEIT DURCH KOMPLEXITÄT

Doch wie sieht die Komposition im Detail aus? »Um den Aufbau der Balkone zu verstehen, muss man beim Primärtragwerk anfangen«, erklärt Troppan, der das Projekt in Zusammenarbeit mit dem Büro O&O Baukunst (Markus Penell) und dem gemeinnützigen Bauträger WBV-GPA (Wohnbauvereinigung für Privatangestellte) im Rahmen eines förderbaren Kostendeckels realisierte. Bei den Geschossdecken handelt es sich um Halbfertigteildecken mit 5 cm starken Fertigteilen und 15 cm Ortbetonschicht. Die Gang- und Wohnungstrennwände bestehen aus Hohlwänden als verlorene Schalung mit Ortbetonfüllung, bei den Außenwänden wiederum handelt es sich je nach statischer Anforderung und Einbindungsmöglichkeit der tragenden Wärmedämmelemente teils um Ortbeton, teils um Fertigteilenelemente. Durch den geringen Ortbetoneinsatz konnte die Bauzeit um einige Monate reduziert werden.

Schließlich die Balkone: Sowohl bei den Balkonplatten als auch bei den Brüstungen und den vertikalen, 45 cm breiten Pfeilern handelt es sich um komplett vorgefertigte Elemente, die eine scheinbare Ruhe und Einheitlichkeit ausstrahlen, bei genauerer Betrachtung jedoch einen technischen und baujuristischen Wahnsinn offenbaren, der es erforderlich machte, die Fassade in der Ausführungsplanung Stück für Stück zu detaillieren. Mit einer Toleranz von 2 cm zuzüglich 5 mm breiter Fase stoßen die Elemente aneinander. An manchen Stellen haben die Architekten mit einer 3 cm breiten Scheinfuge zugunsten einer klar ablesbaren Komposition ein wenig geschummelt.

»Der große Vorteil der Fertigteilbauweise offenbart sich in den Details«, sagt Projektleiter Troppan. »Denn mit einer Bauteilstärke von nur 11 cm schaffen wir Betonbrüstungen in Rekordschlankheit.« Hinzu kommt, dass es die Norm und die Richtlinien bei Fertigbauweise aufgrund der hohen Fertigungsqualität erlauben, bei Vorsprüngen, Balkonüberdachungen und horizontalen Parapetabschlüssen auf eine Verblechung sowie auf die Abdichtungen zu verzichten, die bei Ortbetonbauweise notwendig gewesen wären. Dies kommt v. a. dem poetischen Attikaabschluss über dem zehnten Stockwerk zugute: Ohne Blech und ohne jeden Schnickschnack ragen die dicken Kreissegmente über die Fassade und schenken dem Haus ein subtiles Krönchen. Ein wenig erinnert die Formalität an eine Tortenunterlage oder an Omas gehäkeltes Spitzendeckchen. So viel Süß, bei all der Strenge, das Schmunzeln ist nicht zu unterdrücken. >



9

[6] Hell und freundlich, großzügig und offen ist auch im sozialen Wohnungsbau möglich

[7] Die Großen waschen, die Kleinen klettern: zu den Gemeinschaftsräumen gehören u. a. eine Waschküche und ein Spielzimmer

[8/9] Opalgrüne Wände hinter den Briefkästen und Schachbrettmuster, die die Brüstung hinterfließen, sind charmante Details des Gebäudes



10

#### EINVERLEIBTE STOCKWERKSENKLAVE

»Das ist ein wirklich schönes Wohnen hier, und am meisten gefällt mir«, sagt Stephan Gruber, »dass einem dieses Haus bei allem Kostendruck, dem der geförderte Wohnbau natürlich unterliegt, dennoch mit Schönheit und Respekt begegnet.« Gruber sitzt mit seiner Familie und seinen Nachbarn und Nachbarinnen auf der Dachterrasse im sechsten Stock, auf dem etwas niedrigeren Bauteil, der dem hohen Balkonturm wie ein kleines, kompaktes Stadthaus vorgelagert ist. Was für eine Aussicht, am Horizont die Otto-Wagner-Kirche am Steinhof.

Obwohl die Dachterrasse mit ihren beigeroten, RAL-3012-lackierten Laternen allen Bewohner:innen des Hauses gleichermaßen zur Verfügung steht, kümmern sich in erster Linie die Leute der sechsten Etage darum. Die 22 Menschen nämlich, vom Baby- bis ins Pensionsalter, verteilt auf neun Wohnungen, hatten eine eigene Baugruppe gegründet und konnten in enger Absprache mit dem Bauträger die Etage nach eigenen Ermessen planen und umgestalten. Die sogenannte Baugruppe Vorstadthaus Breitensee ist Wiens

einzigste Baugruppe, die nicht ein ganzes Wohnhaus für sich beansprucht, sondern als Stockwerksenkclave einem geförderten Wohnhaus regelrecht einverleibt wurde.

»Wir haben in der Vergangenheit bereits einige Erfahrungen mit Baugruppen machen können«, sagt Michael Gehbauer, Geschäftsführer der WBV-GPA. »Ich halte diese Form selbstbestimmten und mitgestaltenden Wohnens im Rahmen des sozialen Wohnbaus für sehr wichtig. Eine integrierte Baugruppe jedoch, wie diese hier, hat eine besonders hohe soziale Vorbildwirkung, denn so kann die Energie der wenigen 22 Menschen aufs ganze Haus ausstrahlen.« Rechtlich fügt sich die Baugruppe mit einzelnen Mietverträgen ins übrige Haus. Die einzige Besonderheit ist ein Rahmenvertrag, in dem die Pflege von Dachterrasse, Kinderspielraum und gemeinschaftlichen Einrichtungen festgehalten wurde.

Insgesamt umfasst das Gebäude 115 Wohnungen mit Mittelgang-Erschließung, wobei jeweils ein Fenster bei der Liftgruppe und eines an einem Ende des Korridors für natürliche Belichtung in den halböffentlichen Bereichen sorgt. Im Geschäftslokal im EG, in dem ursprünglich ein Nahversorger geplant war, hat sich eine Augenklinik eingemietet. Nebenan gibt es einen Fahrrad- und Kinderwagen-Abstellraum sowie einen Kinderspielraum, von dem man in anderen Wohnhäusern nur träumen kann – mit Holzpuppenhäusern, Matratzenhöhle und sogar Kletterwand. Über eine riesige Glasscheibe gibt es eine Sichtverbindung in die angrenzende Waschküche. Damit ist die Rosalie – außen wie innen – ohne jeden Zweifel einer der aktuell sympathischsten Sozialwohnbauten Wiens. •

[10] Die Fertigteilbauweise sorgte nicht nur für zügigen Baufortschritt, sie ermöglichte es auch, die Attika ohne Blechabdeckung auszuführen



{ Unser Kritiker **Wojciech Czaja** stand dem Baustoff Beton im sozialen Wohnbau bislang skeptisch gegenüber. Die Härte und kompromisslose Materialauthenzität, sagt er, sei meist eine Zwangsbeglückung der Mieter:innen. In die »Rosalie« aber hat er sich auf Anhieb verliebt. Hier hat der Beton mit seinen vielen Details und Oberflächenbehandlungen eine menschliche Güte.

**Standort:** Leysersstraße 4a, A-1140 Wien

**Bauherr:** WBV-GPA Wohnbauvereinigung für Privatangestellte, Wien

**Architektur:** Gangoly & Kristiner Architekten, Wien; O&O Baukunst, Wien

**Projektleitung:** Dominik Troppan, Willi Fürst

**Mitarbeit:** Matthias Bauer, Theresa Eitel, Roswitha Kranzinger, Christina Mellacher, Andreas F. Rosian

**Tragwerksplanung:** Harrer & Harrer, Wien

**HKLSE-Planung:** Lechner & Partner Ingenieure, Wien

**Bauphysik:** Dr. Pfeiler, Graz

**Brandschutzplanung:** Kern+Ingenieure, Wien

**Landschaftsplanung:** Büro Kandl Landschaftsplanung, Wien

**Ausschreibung ÖBA:** Fürstauer Bauconsult, Neusiedl am See

**Planungs- und Bau KG:** Ing. Wolfgang Kutzelnig, Wien

**Generalunternehmer:** Hazet Bauunternehmung, Wien

**BGF:** 12 436 m<sup>2</sup> (davon 1 075 m<sup>2</sup> unterirdisch)

**BRI:** 38 630 m<sup>3</sup> (davon 3 160 m<sup>3</sup> unterirdisch)

**Baukosten:** 14 Mio. Euro

**Bauzeit:** Februar 2020 bis April 2022

#### { Beteiligte Firmen:

**Sichtbeton-Fertigteile:** Rauter Fertigteilbau, [www.rauter.at](http://www.rauter.at)

**WDVS-Fassade:** Sto, [www.sto.de](http://www.sto.de)

**Kunststoff-Aluminium-Fenster:** IPM Schober Fenster, <https://ipm.at>

**Rolläden:** Minirol Rollladen Classic, Buildig Shutter Systems, [www.suys.eu](http://www.suys.eu)

**Flachdachdämmung:** Austrotherm, [www.austrotherm.at](http://www.austrotherm.at)

**Sichtbeton-Fertigteil-Treppen:** Oberndorfer, [www.oberndorfer.com](http://www.oberndorfer.com)

**Aufzug:** Schindler, <https://group.schindler.com>

**Ausstattung Kinderspielplatz:** Obra-Design, <https://obra-play.com>

**Alu-, Brandschutzportale:** Hueck Aluminium, <https://hueck.com>

**Eingangsportale, Fassadensystem:** Schüco, [www.schueco.com](http://www.schueco.com); Alukönigstahl, [www.alukoeningstahl.at](http://www.alukoeningstahl.at)

**Laminat-Bodenbeläge Wohnungen:** Kaindl, [www.kaindl.com](http://www.kaindl.com)

**Keramische Fliesen Sanitärbereiche:** Rako, Lasselsberger Ceramics, [www.lasselsberger.com](http://www.lasselsberger.com)

**Regenfallrohre:** ACO, [www.aco.de](http://www.aco.de)

**Wohnungstüren:** Dana, Jeld-Wen Türen, [www.jeld-wen.de](http://www.jeld-wen.de)

**Schalterprogramm:** Siemens, [www.siemens.com](http://www.siemens.com)

**Leuchten:** Regent Licht, [www.regent.ch](http://www.regent.ch); BEGA, [www.bega.com](http://www.bega.com); Molto Luce, [www.moltoluce.com](http://www.moltoluce.com)

**Heizkörper:** Vogel&Noot, PG Austria, [www.vogelundnoot.com](http://www.vogelundnoot.com)

**Sanitärkeramik:** Laufen, [www.laufen.com](http://www.laufen.com)

**Badewannen:** Kaldewei, [www.kaldewei.com](http://www.kaldewei.com)

**Sanitärarmaturen:** Grohe, [www.grohe.com](http://www.grohe.com)

# heroal

## Groß denken bis ins Detail.

**Sonnenschutz heroal V5 Z Ecklösung und Hebe-Schiebetür heroal S 77 SL:**  
+ Hebe-Schiebesystem mit Ganzglasecke (Cradle to Cradle Certified\*)  
+ Sonnenschutz für Glasecken mit Edelstahl-Seilführung  
+ Steuerung der Textilscreens gemeinsam oder separat  
+ Wärmeschutz bis 18 m<sup>2</sup>

Rolläden | Sonnenschutz | Rollläden | Fenster | Türen  
Schiebetüren | Fassaden | Überdachungen **heroal.de**