

Ein Stück Neues dazu



Foto: WAG/Claus Bachl/Bindermichl

Nachverdichtung als Lösung bei einem Wohnbau aus den 1940er Jahren in Linz Bindermichl, der neu gestaltete, großzügige Innenhof schafft zudem einen Mehrwert für die Bewohner.

Alternative Zubauten und Modernisierungen von Bestandsgebäuden bringen technische und rechtliche Herausforderungen mit sich. Drei Projekte zeigen, dass sich der Aufwand lohnen kann.

MARIETTA ADENBERGER

Hier ein Wehwechen, dort ein Zwickel – Wohnhäuser aus den Kriegsjahren oder noch ältere Bauten kommen langsam in die Jahre. Meist ist eine klassische thermische Sanierung die Lösung. Doch manche Bauträger wagen mehr und erproben behutsam alternative Zubauten und Modernisierungen. Eines dieser Modellprojekte gibt es derzeit in Linz Bindermichl, wo per Nachverdichtung rund 50 neue Wohnungen, Loggien und Lifte entstehen. Die WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft modernisiert bis 2020 Bestandsobjekte aus den 1940er Jahren mit einem Dachgeschossausbau sowie einem hofseitigen Vorbau zur Gewinnung von privaten Freiflächen. Bisher konzentrierten sich Revitalisierungen der WAG, die rund 7.000 Wohnungen aus den Kriegsjahren besitzt, auf die thermische Sanierung der Gebäudehülle. Nun will man Neues ausprobieren. Das Besondere: Dies geschieht über den Zubau mit einer Wandscheibe. Der Lift ist für jede Wohnung direkt über die zugebaute Loggia begehbar. Damit hat man das Hauptproblem vieler alter Häuser umgangen, dass nachträgliche Lifteinbauten oft im Halbstock enden (müssen). „Nur so war ein behindertengerechter Zugang möglich, ohne auf Kos-

ten des Wohnraums“, so Geschäftsführer Horst Irsiegler. Die Mieter waren bereit, den Grundriss ihrer Wohnungen ein wenig zu adaptieren, ohne größere Umbauten. Auch der zuständige Architekt, Franz Riepl, betont, dass es entscheidend war,

„Die Freiflächen sind ein großes Bedürfnis der Bewohner.“
Architekt Franz Riepl

„die Freiflächen, die ein großes Bedürfnis der Bewohner sind, auch als Zugänge zum Lift zu nutzen.“ So konnte man die problematischen Zwischenpodeste austricksen. „Städtebaulich sind die Häuser vernünftig angelegt“, so Riepl, dessen Anliegen ein qualifiziertes Weiterzubauen ist, das auf die Art des bestehenden Gebäudes eingeht. „Ich wollte unbedingt, dass die Flächen verputzt sind, denn der Mauerwerkscharakter verträgt sich am besten mit dem Bestand.“

Die OÖ Bauordnung stellte die Projektverantwortlichen vor zwei Herausforderungen beim Brandschutz und bei der Belichtung. Aufgrund der Aufstockung

mussten zusätzliche kostenintensive Feuermauern errichtet werden. Um trotz des Vorbaus der Loggien und Aufzüge genügend Tageslicht zu garantieren, wurden sämtliche Fenster vergrößert. Eine Loggia-Brüstung aus Glas sorgt zusätzlich für optimalen Lichteinfall.

Alte Substanz als Herzstück

Ein ländlicheres Projekt im Raum Graz hielt ebenfalls eine Fülle an Herausforderungen bereit. Im August werden die neuen Bewohner des Baugruppen-Projekts KooWo im steirischen Eggersdorf einziehen. Auf dem 3,6 Hektar großen Grundstück wurde ein Dreikanthof saniert, umgebaut und Wohnungen für 28 Parteien in drei neuen Häusern errichtet. Geplant sind auch Co-Working-Flächen. Auf einer landwirtschaftlichen Nutzfläche wollen die Bewohner Obst und Gemüse für den Eigenbedarf anbauen und gemeinschaftliches Wohnen leben. Bei der Realisierung unterstützte Die WoGen, Österreichs einzige Baugenossenschaft, die ausschließlich gemeinschaftliche Wohnbauprojekte verwirklicht, die Baugruppe. Von Anfang an habe es ein gutes Einvernehmen mit dem Bürgermeister und dem beratenden Bausachverständigen gegeben – laut Die WoGen-Vorstand Heinz Feldmann sind etwa 85 bis 88 Prozent der Vorstellungen der Gruppe realisiert worden. Die größte Herausforderung war die alte Substanz: Es war eine schwere Enttäuschung, dass der Großteil des alten Dreikanthofers doch abgerissen werden musste, sollte er doch als Herzstück und Gemeinschaftsraum in der Siedlung dienen.

Die Gruppe entschied sich, einen Teil für untergeordnete Nutzung, wie die Unterbringung von Maschinen, stehen zu lassen. So konnte man auf die Isolierung verzichten. Der Rest wurde neu zugebaut. „Mit diesem Hybrid aus intelligentem Bauen kam man mit dem eingeplanten Geld doch recht weit“, so Heinz Feldmann. Wohnbauförderung gab es für KooWo nicht, weil es ein Gemeinschaftsprojekt ist und nicht in die klassische soziale Wohnbauschiene hineinpasst. Zudem ist Die WoGen kein steirischer Bauträger, sondern eine Wiener Genossenschaft.

Auch technisch gab es laut Projektentwickler Christian Falkner-Merl einige Hürden zu überwinden: Die geplante Beheizung über Tiefenbohrung war aus geologischen Gegebenheiten nicht möglich. Stattdessen gibt es jetzt eine Holzschnitzelanlage. Auch das Heizhaus wurde umgeplant (unter- statt oberirdisch), weil der Transport der Hackschnitzel sonst nicht



KooWo ist ein gemeinschaftliches Wohnprojekt auf einem ehemaligen Bauernhof. Die Baugruppe baut Wohneinheiten für etwa 43 Erwachsene und 20 Kinder und Jugendliche.

Foto: Die WoGen/Christian Falkner-Merl



Während sich in umgestalteten Bestandsgebäuden im Wolfshof loft-artige Wohneinheiten mit industriellem Charme befinden, bieten dazwischengesetzte Neubauten unterschiedlichste Wohnungstypen von 45 bis 77 Quadratmetern.

Foto: Gerner Gerner Plus/Matthias Raigner-Wolfshof

funktioniert hätte. Der Boden war allerdings weniger tragfähig als erwartet, daher wurden mehr Bohrpfähle für die Tiefenfundierung gebraucht.

Fünf Bauteile unter einen Hut

Ökologie und Nutzbarkeit standen auch bei einem Projekt in Wien im Fokus. Das Architekturbüro Gerner Gerner Plus hat mit dem Wolfshof ein Bestandsgebäude im zwölften Bezirk umgestaltet. Die spezielle Bauaufgabe war hier, bis zu fünf Bauteile aus verschiedenen Zeiten zu einem Projekt zu konzipieren: Zwei Neubauten, die komplette Entfernung eines historisch zweigeteilten Skelettbaus aus den Jahren 1913 und 1962, sowie die Sanierung eines teilweise bewohnten Zinshauses inklusive eines Dachbodenausbaus.

Die 67 freifinanzierten Miet- und Eigentumswohnungen sowie Büros profitieren von Allgemeinflächen wie Urban

Gardening im Innenhof und auf den Dachgärten, einer Tiefgarage mit E-Parkplätzen und Fahrradabstellräumen. „Wir haben uns bei der Ausführung, speziell bei den Fassaden, die Latte sehr hochgelegt – mit einem hohen Anspruch an Ökologie, Nutzbarkeit und Gestaltung“, so Matthias Raigner, Partner und CEO bei Gerner Gerner Plus. Manche Bauteile haben eine vorgesetzte Holzfassade in Form eines Holzvorhangs, die als neu geschaffene Freifläche mit Privatsphäre dient. Die Konstruktion funktioniert auch als Rankgerüst für Pflanzen. Der großzügige grüne Innenhof konnte verwirklicht werden, weil ein Teil des Hoftraktes abgerissen worden war. An der mittlerweile üppig grünen Lunge erfreut sich nun der gesamte Häuserblock. So kann von einer gut durchdachten Modernisierungslösung auch gleich die Nachbarschaft mitprofitieren.