

**Wohnen im Park.** Auf dem Grundstück der ehemaligen Körnerkaserne im 14. Bezirk in Wien entstand unter dem Namen „THEOs“ eine neue Wohnanlage, bei der BWM Architekten nach einem städtebaulichen Wettbewerbserfolg als Fixstarter zwei Bauplätze an der Ecke von Spallart- und Kendlergasse geplant haben.

**Wo einst Soldaten ihre Ausbildung erhielten, entstand ein neuer moderner Stadtteil mit rund 1.000, großteils von der Stadt Wien geförderten, Wohnungen. Im Zuge der neuen Bebauung wurde das bisher unzugängliche 15.000 m<sup>2</sup> große Grünareal mit seinem beeindruckenden alten Baumbestand erstmals für alle geöffnet und so ein Ort der Erholung und Entspannung geschaffen. „Unser Entwurf lebt von der Erhaltung der Bäume, wir haben die Stadt rund um diese weiterentwickelt“, so Markus Kaplan von BWM Architekten.**

#### **Vielseitig & durchdacht geplant.**

Durch die besondere Topografie der Bauplätze, in Hanglage über dem Wienfluss, hatten sich bauliche Besonderheiten ergeben. Aufgrund der Schnellbahn, die unter dem Grundstück verläuft, musste die Fundierung der darüber befindlichen Gebäude als unterirdische Brückenkonstruktion errichtet werden.

Bauplatz 6 mit seinen 35 Metern Länge und der L-förmige Bauteil 7 bilden ein gemeinsames Ensemble und definieren den Ordelpark als Stadtraum neu. Gleichzeitig wurden Freiraum-Qualitäten mittels eines großzügigen Innenhofes geschaffen, das Areal wird darüber hinaus von üppigen Baumlandschaften gerahmt.

Die 600 Meter langen Mauern des ehemaligen Heeresareals wurden als Zitat in den Entwurf übernommen. „Die das Grundstück einfassenden Mauern wurden als Reminiszenz an die Körnerkaserne als Klinkermauer errichtet“, so BWM-Projektleiter Gerhard Girsch.

#### **Urban & naturnah.**

Ein Teil der angrenzenden Spallartgasse wurde verkehrsberuhigt und nimmt damit Bedacht auf die Schulen der Umgebung sowie die Bedürfnisse der neuen Bewohner:innen. Für die Kleinsten ist eine Stadtwildnis entstanden, großzügige Kinder- und Jugendspielplätze laden zum Spielen ein. „Urbane Qualitäten gepaart mit naturnahem Leben konnten hier geschaffen werden“, führt Gerhard Girsch, BWM Architekten, aus. „Der alte Baumbestand und eine neugestaltete grüne Mitte prägen das Areal.“

Eine neue frei zugängliche Durchwegung bricht die ehemals abgeschlossene Anlage auf und verbindet Spallart- und Kendlergasse miteinander. Zusammen mit dem öffentlichen Durchgang der Breitenseer Strasse 47 wurde eine Verbindung des historischen Breitenseer Grätzls mit dem Park geschaffen und wertet das ganze Gebiet erheblich auf bzw. steigert so die Lebensqualität der gesamten Umgebung.

#### **Freiraum im Fokus.**

Die beiden Bauteile unterscheiden sich in der Größe, aber auch im Erscheinungsbild und in der Struktur voneinander. Bauplatz 7 ist ein großteils geförderter Wohnbau mit 67 Wohnungen, Bauplatz 6 ist frei finanziert und mit 180 Wohnungen erheblich größer. Bei der Gestaltung wurde auf ein differenziertes Erscheinungsbild geachtet.

Bauteil 7 wurde gestaffelt und in mehrere kleine Volumen unterteilt sowie mit Einschnitten für Freiräume durchbrochen. Eine Anbindung an die historisch gewachsene Stadt sowie eine Überleitung vom baulichen Bestand zum neuen Maßstab wurde geschaffen. Bei der Gestaltung der Fassade von Bauteil 6 wurde der Fokus auf die Schaffung von größtmöglichem Freiraum gelegt – mittels umlaufender Balkonbänder (die dem Brandschutz geschuldet waren) konnte ein überdurchschnittlich hohes Freiraumangebot, quasi von jedem Zimmer aus, geschaffen werden. Bis zu 100 m findet sich kein Gegenüber, der Blick auf den Park bleibt unverstellt. Eine Vielzahl der Wohnungen wurde Über-Eck geplant,

um dieserart eine zweiseitige Belichtung zu schaffen. Als Gestaltungselement kam Beton, etwa bei den Brüstungen, deutlich sichtbar zum Einsatz. Die Sichtschutzelemente sind allesamt stahlverzinkt und bilden dieserart eine zweite Haut.

### **Freier Blick vom Dach-Garten**

Das Gebäude auf Bauplatz 7 staffelt sich in gesamt sieben Geschosse, die dank eines durchgängigen Lichtbrunnens allesamt mit natürlichem Licht versorgt werden, und überdies freien Blick auf den Park und bis hin zur Gloriette in Schönbrunn bieten. Am Dach entstand eine 150m<sup>2</sup> große Gemeinschaftsterrasse mit schattenspendender Pergola, Urban Gardening-Zone mit großzügigen, automatisch bewässerten Hochbeeten sowie einer Indoor und einer Outdoor Küche, die den Bewohner:innen zur Verfügung steht. An der Fassade mischen sich farblich Ziegel- und Erdtöne mit hellem Putz, vorspringende Elemente setzen sich optisch deutlich von zurückspringenden ab. Innen wurde mit konträren Farben gearbeitet und so finden sich hier etwa grüne Wände oder blaue Fliesen. Das großzügige Stiegenhaus, ebenfalls in sattem Grün gehalten, wurde mit hochwertigen Materialien wie etwa Handläufen aus Eiche oder Stockwerksbeschriftung mit Metallbuchstaben bestückt.

### **Sozial & transparent.**

Die Erdgeschosszone ist dem Gewerbe und den Sozialräumen vorbehalten, und sorgt dieserart für eine Belebung des Quartiers sowie für Transparenz in der architektonischen Ausrichtung. Ein Kindergarten, Ärzt:innenzentrum, Coworking-Space, Geschäftslokale und Gastronomie finden ebenso wie diverse Gemeinschaftsräume (Community-Kitchen, Waschküche etc.) Platz und laden zum Miteinander ein.

## Daten und Fakten

### Aufgabe

Entwurf und Planung für zwei Wohnbauten bis zur Ausführung in Wien-Penzing;  
Bauplatz 6: 180 Wohnungen, Bauplatz 7: 67 Wohnungen

### Auftraggeber

Österreichisches Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft

### Daten

Fertigstellung 05/2022

### BWM Team

Markus Kaplan, Gerhard Girsch, Clemens Hörll, Liliya Berova,  
Viktoria Starzinger, Sanja Piro, Paul Gaunersdorfer, Michal Jiskra,  
Massimiliano Marian, Martina Lehner

**Fotos:** BWM Architekten/Lukas Schaller

### Projektbeteiligte

Ausführungsplanung: zweiarchitekten Hasslinger und Vater GmbH

Statik: Wallner + Partner ZT GmbH

Bauphysik: Schöberl und Pöll GmbH

Haustechnik: Immo Objekttechnik GmbH

Tiefbau: 3P Geotechnik ZT GmbH

Brandschutz: Kern und Ingenieure Ziviltechniker GmbH für Bauingenieurwesen

Landschaftsplanung: SimZim Landschaftsplanung

Baumplanung: ArborCura

# Spallartgasse 17 & 19

Vorschau Pressebilder



BWM\_Spallartgasse\_Ansicht01\_©BWM\_Architekten\_LukasSchaller



BWM\_Spallartgasse\_Facade\_Detail1  
©BWM\_Architekten\_LukasSchaller



BWM\_Spallartgasse\_Facade  
©BWM\_Architekten\_LukasSchaller

## Spallartgasse 17 & 19

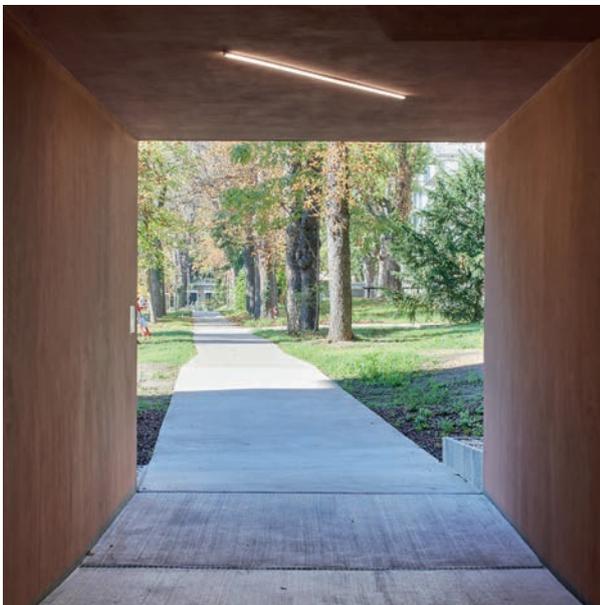
Vorschau Pressebilder



BWM\_Spallartgasse\_View2\_©BWM\_Architekten\_LukasSchaller



BWM\_Spallartgasse\_BP7\_©BWM\_Architekten\_LukasSchaller



BWM\_Spallartgasse\_passage2\_©BWM\_Architekten\_LukasSchaller



BWM\_Spallartgasse\_staircase©BWM\_Architekten\_LukasSchaller

## Copyright

© **BWM Architekten / Lukas Schaller**

Die von BWM Architekten beiliegend übermittelten Abbildungen, Fotos, Pläne, Renderings etc. sind urheberrechtlich geschützt und stehen Ihnen zur einmaligen honorarfreien Verwendung unter folgenden Bedingungen zur Verfügung:

- sie dürfen ausschließlich für den vereinbarten Zweck verwendet werden
- bei Veröffentlichung muss der entsprechende oben angegebene Copyrightvermerk direkt neben der Abbildung deutlich lesbar abgedruckt werden
- eine Übertragung der Nutzungsrechte an Dritte ist nicht gestattet