

falstaff
LIVING

RESIDENCES

IMMO MIT SEEBLICK

Beste Strahlkraft an Österreichs Ufern

CLEVER BAUEN

Reduzierte Architektur statt Hightech-Palast

TREND CO-LIVING

Vom Nischenmodell zu mehr Wir-Gefühl

ÖSTERREICHISCHE POST AG, PZ 242044/202 P, SCHOTTENRING 2-6, 1010 WIEN

WWW.FALSTAFF-LIVING.COM

€ 10,-

CHF 10,-



NEUE WOHNWERTE





Balkonien
In Konstanz am Bodensee wird aus dem alten Telekom-Areal ein Wohn-turmtraum. Bereits jetzt ikonisch: die zackigen Außenflächen, die zum Bestand dazugebaut wurden. sauerbruchhutton.de

OFFICE-HOME

Leerstand raus, Leben rein: Velerorts auf der Welt werden gerade Büros zu Wohnraum umgebaut. Zwischen Eigentumswohnung und Co-Living setzen Entwickler:innen und Städte auf Umnutzung und schaffen Wohnraum, wo früher noch abgerissen wurde. Ein kleiner Einblick, was geht.

TEXT MANFRED GRAM

Wenn sich Städte weiterentwickeln ist das eine gute Sache. Es zeigt, dass Menschen aktiv darüber nachdenken, wie sich gemeinsames Leben im urbanen Raum abspielen kann. Die Stadt ist ja nichts Starres, sondern ein Organismus und genau das wird immer wieder sichtbar. Zum Beispiel, wenn Bürogebäude zu Wohnraum werden. Was einst als Ausnahme galt, ist heute längst Teil einer neuen Baurealität zwischen New York, London, Paris und München. Nicht zuletzt auch, da seit der Pandemie in vielen Metropolen Büroflächen leer stehen. Parallel dazu wird Wohnraum in Metropolen immer knapper. Wie spannend die Transformation vom Büro zum Wohnraum sein kann, zeigen internationale Beispiele. In Konstanz etwa arbeitet Sauerbruch Hutton gerade an der Weiterentwicklung des ehemaligen Telekom-Hochhauses zum Wohnhaus, und in Paris verwandelte das Projekt »PONG« von CALQ ein ehemaliges Bürogebäude in einen zeitgemäßen Co-Living- und Co-Working-Ort.

SCHÖNE ALTE ARBEITSWELT

Auch in Österreich tut sich etwas. Ein frühes Beispiel ist das ehemalige Philips-Gebäude >

Arbeiten und Wohnen
Das Pariser Büro Calq hat ein altes Bürogebäude kurzerhand zum Co-Working- und Co-Living-Space gemacht und pragmatisch das Beste aus zwei Welten vereint. calq.fr



investment / BÜROS ZU WOHNUNGEN



Auf der Welle

Das Radiokulturhaus wird umgebaut. Es entstehen 22 neue Eigentumswohnungen. Darüber hinaus gibt es am Funkhaus-Areal auch noch einen weiteren Neubau. rhomberg.com, bwm.at

> am Wienerberg. Der markante 1960er-Bau des Architekten Karl Schwanzer wurde bereits vor Jahren in Wohnraum transformiert. Demnächst soll aus der früheren Allianz-Zentrale in Wien-Hietzing Wohnraum werden.

Besonders viel Aufmerksamkeit bekommt aktuell jedoch das ehemalige Funkhaus in der Argentinierstraße. Dort, wo einst mit Ö1 und FM4 das radiojournalistische Herz des Landes schlug, entsteht nun ein neues Wohnprojekt. Gemeinsam mit BWM Architekten entwickelt Rhomberg Immobilien das ikonische Gebäude weiter. Behutsam, wie Luca Vogelsinger, Leitung Vertrieb & Marketing und Kommunikationschef bei Rhomberg betont: »Es geht nicht um eine reine Umnutzung, sondern um eine Weiterentwicklung mit Respekt vor dem Bestand.« Aber: »Die Umnutzung von Büroflächen in Wohnraum ist immer ein tiefgreifender Eingriff in die bestehende Gebäudelegik«, so der Experte, der nochmals festhält, dass Bürogebäude auf Effizienz ausgelegt sind, Wohnen hingegen Privatsphäre, klare Zonierungen und vor allem gute Belichtung verlangt.

Genau hier liegt der Umbauhund begraben. Oft fehlen zentrale Qualitäten des Wohnens. »Qualitätsvolle Freiflächen wie Balkone oder Loggien sind in Bürogebäuden in der Regel nicht vorgesehen und müssen beim Umbau erst geschaffen werden«, erklärt Vogelsinger.

Hinzu kommen neue Anforderungen an Haustechnik, Schallschutz und Sanitätssysteme. Alles Eingriffe, die tief in die Substanz gehen. Nicht jedes Bürohaus eignet sich per se als Wohnraum.

Sind bauliche Hürden aber einmal überwunden, überwiegen die Vorteile. Bestehende Gebäude weiter zu nutzen spart Ressourcen



»Die Weiterentwicklung von Bestandsgebäuden bietet enormes Potenzial im Bereich Nachhaltigkeit.«

LUCA VOGELSINGER Leitung Vertrieb und Marketing/Kommunikation bei Rhomberg

und Energie und bewahrt zugleich die Identität eines Ortes. Gerade ikonische Bauten tragen eine Geschichte in sich, die Neubauten erst entwickeln müssen. So entstehen neue Wohnräume, die Vergangenheit und Gegenwart verbinden und zeigen, wie sich Städte weiterentwickeln, ohne ihre Geschichte zu verlieren.

Grübel, grübel und studier!

Das Philosophicum in Frankfurt ist ein Baudenkmal der Nachkriegsmode. Nach jahrelangem Leerstand wurde es zum Student:innenheim und Vorzeigeprojekt. sfa.de

