junger_beer & Clemens Kirsch

Wohnhausanlage Seefeldergasse, Wien – Sanfter Übergang ins Grüne Seefeldergasse housing development, Vienna – Gentle transition to greenery

[▸p.83]

Photos Hertha Hurnaus, junger_beer
Text Franziska Leeb

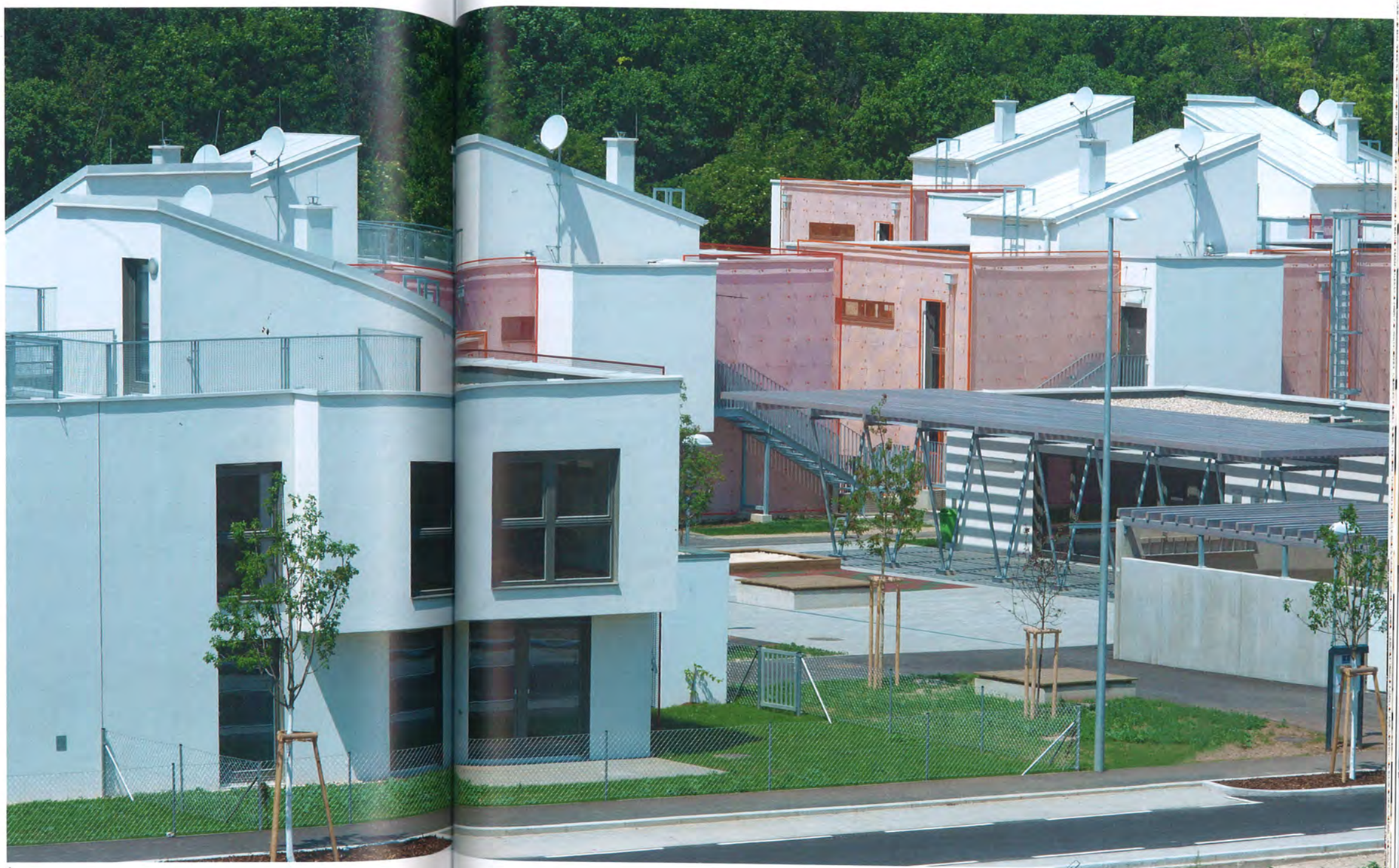
Nutzfläche	Mietwohnungen	Wettbewerb/ Planungsbeginn	Baubeginn	Fertigstellung
floor area: 8.765 m²	rented apartments: 108	competition/start of planning: 2008	start of construction: 2010	completion: 2012

Herbstfarben: Unterschiedliche Rottöne an überstehenden Rankgittern Autumn colors: tones of red on trellises

© Springer Wien New York

An den Hauptachsen von Wiens östlichstem Bezirk sind immer noch die alten Dorfstrukturen der ehemaligen Vororte ablesbar. Dahinter wächst jedoch auf einst agrarisch genutzten Flächen die Stadt kontinuierlich weiter und verlangt nach einer geeigneten städtebaulichen Sprache. junger_beer trugen eine Siedlung bei, die den sanften Übergang ins Grüne zum Konzept hat.

Vom Land zur Stadt Um die Qualitäten der Siedlung angemessen zu würdigen, ist es hilfreich, kurz den Kontext zu betrachten. Die Donaustadt ist Wiens größter und am dünnsten besiedelter Bezirk mit großen Flächenreserven für die Stadtentwicklung. Ackerland und Gärtnereien prägen bis heute die Ränder, der Nationalpark Donauauen reicht hier bis in die Großstadt. Der Stadtteil Essling war 1991 Standort eines EUROPAN-Wettbewerbs. Sieger Martin Feiersinger variierte damals in seinem Vorschlag das Thema „Stadtgärten" mit einer dichten, zweigeschoßigen Bebauung mit innenliegenden Freiräumen zum dörflichen Kern hin. Richtung Grünland überlegte er einen Teppich aus flachen Doppelhäusern mit Gartenhöfen. Und am Rand des ehemaligen Schlossgartens sollten acht aufgestelzte Laubenganghäuser entstehen, unter denen der Park durchfließt. Von letzteren realisierte Feiersinger in modifizierter Form vier Blocks. Die übrigen Flächen vergab die Stadt an verschiedene Bauträger, die mit diversen Architekten eine recht heterogene Collage an Siedlungsteilen umsetzten. Hervorzuheben wären drei Reihenhauszeilen von Leo Dungl, die trotz ihrer Kompaktheit durch die Rhythmik der Gebäudekuben, Gärten und Terrassen eine hohe Intimität der einzelnen Wohnungen gewähren.



2

1

1
Thema Grünbezug: Sanfter Übergang in den Naturraum, Grünraumplanung von PlanSinn The development's smooth transition to nature, landscape architect PlanSinn

2
Dorfplatz: Beim Gemeinschaftshaus stehen Freiflächen fürs Feiern zur Verfügung Village square: open area for parties beside community house

© SpringerWienNewYork

© SpringerWienNewYork

Zum Grün hin abgestuft Angrenzend an dieses im Lauf der 1990er Jahren entwickelte Areal realisierte nun das Architektenteam junger_beer auf einem knapp 9 Hektar großen Grundstück an der Seefeldergasse (die bezeichnenderweise bis 1955 Gärtnerstraße hieß) und der Klara-Klum-Gasse eine Siedlung, die diese Entwicklungsachse südöstlich des Esslinger Dorfkerns fortsetzt. Das Z-förmige Baufeld war Gegenstand eines 2008 ausgelobten Bauträgerwettbewerbs im Zuge des Programmes „Neue Siedlerbewegung", das leistbares Wohnen mit Grünbezug, vor allem für Familien mit Kindern, im Fokus hatte. Das Spannungsfeld Stadt-Grün lösten junger_beer (im Wettbewerb gemeinsam mit Clemens Kirsch) mit einer Bebauung in unterschiedlichen Höhen und Dichten, die zum Grüngebiet abgestuft ist. An der Seefeldergasse bildet ein dreigeschoßiger Riegel mit ausgebautem Dach das „städtische Initial" der Anlage. Die Laubengänge sind von den Wohnungen abgesetzt, wahren also deren Intimität und schaffen Distanz zur Straße. Daran schließen sogenannte „Stadthäuser" an, die jeweils vier Wohnungen unterschiedlichen Zuschnitts beherbergen. Jeder dieser Wohnungen hat einen direkten Zugang von außen. Mittig im Erdgeschoß liegt eine kleine Wohneinheit, die auch für nicht Betuchte wie Alleinerzieherinnen leistbar ist und dank des eigenen Gartens Auslauf für Kinder bietet. Flankiert wird sie beiderseits von je einer Maisonette mit Gärten. Eine eigene Außentreppe führt zur vierten Einheit, einer großzügigen Dachterrassenmaisonette. Den Übergang zum Grünraum stellt die „Mäandersiedlung" aus zweigeschoßigen quaderförmigen Häusern her, die entweder zwei

Wohnungen pro Geschoß oder eine Maisonette und zwei Geschoßwohnungen beinhalten. Bei ihrer Anordnung wurde darauf geachtet, gegenseitige Einblicke in die Wohnräume und Gärten zu vermeiden. Generell liegen an den Eingangsseiten der Häuser keine Aufenthalts- oder Schlafräume und auch die Fassaden sind zu den Hauptwegen hin nur wohldosiert mit Öffnungen versehen. Schlichte Lagerschuppen sind an den Grenzen zwischen den Privatgärten angeordnet, wo sie zugleich als Sichtschutz dienen.

Intelligenz und Ästhetik Generell ist die Siedlung von einer hohen Alltagstauglichkeit gekennzeichnet. Auskragende Obergeschoße überdecken sowohl die Eingangsbereiche als auch einen schmalen Streifen über den Austritten in die Gärten. Nicht nur von praktischen Nutzen, sondern eine starkes visuelle Komponente in der ansonsten formal betont zurückhaltend gestalteten Anlage sind die Stahlgitter, die den in schlichtem Weiß verputzten Baukörpern an den fensterlosen oder nur sparsam durchbrochenen Fassaden appliziert wurden und sich auch als Laubengangbrüstungen wiederfinden. Sie sind – inspiriert von den Farbtönen des Herbstlaubs – in drei verschiedenen Rottönen pulverbeschichtet. Indem sie über die oberen und seitlichen Gebäudekanten überstehen und an den Rändern ihre Fragilität spürbar wird, wirken sie wie leichte Screens. In wenigen Jahren werden die noch sparsam sprießenden Kletterpflanzen größere Segmente der Gitter besetzt haben und deren Strenge brechen. Einzelne Bewohner eignen sie sich bereits als Aufhängebasis für Blumentöpfe und andere Dekorationselemente an und auch ein Regenschirm lässt sich hier vortrefflich zwischenlagern. Freiräume und Spielplätze sind wohldosiert über die Anlage verteilt, verschränken sich in den Randlagen nahtlos mit dem Naturraum und generieren über die Fußwege hinaus einen abwechslungsreichen Bewegungsraum in der Anlage. Vor dem Gemeinschaftshaus entstand ein großer gepflasterter Freiraum mit Hauptplatzcharakter zum Treffen, Spielen und Feiern. Sparsam möbliert bietet er eine angenehm weite Fläche, auf die keine privaten Gärten hin orientiert sind. Die Freiraumgestaltung stammt vom Büro PlanSinn und ist von ebensolch pragmatischer Intelligenz und sympathischer Unaufdringlichkeit wie die Architektur. Besonders gut gelöst sind die Übergänge von den privaten Gärten zur den Wegen. Die Zäune werden von Grünstreifen begleitet, die im Gegensatz zum Rasen der Mietergärten mit Wiesensaatgut bestellt wurden. Randstreifen aus hellem Schotter begleiten die schmalen Asphaltwege. Der praktische Nutzen ist, dass ein ausreichend breiter – notfalls befahrbarer – Weg zur Verfügung steht, dabei aber geschätzt nur die Hälfte der Fläche versiegelt ist. Der ästhetische Mehrwert ist offensichtlich. Die fast weißen Streifen bilden zugleich ein dezentes Leitsystem, betonen die perspektivische Wirkung der Achsen und schaffen eine zusätzliche Distanz zwischen den privaten Gärten und den Passanten. In der abwechslungsreichen Abfolge unterschiedlich dimensionierter Baukörper und Freiflächen gelang eine überzeugende Vernetzung von Stadt und Grünland. Schon jetzt, im frisch besiedelten Zustand wirkt die Siedlung trotz der Randlage wohnlich und sie wird mit den Jahren und der steigenden Aneignung durch wucherndes Grün und die Bewohnerschaft noch weiter gewinnen.

1

2

1–2
Alltagstauglichkeit: Sparsam durchbrochene Fassaden Suitability for everyday use: spare perforation of the facade

© Springer Wien New York

Intelligente Wegführung: Schmale Asphaltierung, daneben befahrbare Schotterstreifen Smart streets: narrow asphalt coating, gravel paths

In Vienna's easternmost district the old village structures of the former suburbs remain legible along the main axes. However, behind these, on areas formerly used for agriculture, the city is growing steadily and in the process is searching for an appropriate urban language. junger_beer have contributed a development based on the concept of creating a gentle transition to the greenery.

From country to city To properly appreciate its qualities a brief look at the context may be helpful. The Donaustadt is Vienna's largest and most thinly populated district with large land reserves earmarked for urban development. Fields and nursery gardens still characterize the edges of this area and here the Donauauen National Park extends up to the metropolis. In 1991 the urban district of Essling was the location of a EUROPAN competition. In his proposal the winner Martin Feiersinger varied the theme of "urban gardens" with a dense two-storey development that had internal open spaces towards the village core. In the direction of the green land he proposed a carpet of paired, low-rise houses with garden courtyards, while at the edge of the former castle park eight deck-access blocks were to be erected, elevated so that the park could flow uninterrupted beneath them. Of the latter Feiersinger carried out four modified blocks. The municipal authorities allotted the remainder of the area to various developers who, using different architects, implemented a highly heterogeneous collage of development parts. Here Leo Dungl's row houses should be singled out for mention: despite their compact nature, the rhythm of the building cubes, gardens and terraces ensures a high degree of privacy for the individual dwellings.

Stepped down to the greenery Adjoining this site, which was developed during the 1990s, the architects junger_beer have recently carried out a development on an almost 9 hectare site along Seefeldergasse (which, interestingly, until 1955 was called Gärtnerstrasse – Gardener Street) and Klara-Klum-Gasse, which continues this development axis to the south-east of the village core of Essling. The Z-shaped plot was the subject of a building developer competition held in 2008 in the context of the programme "Neue Siedlerbewegung", which focused on the provision of affordable housing with a relationship to green space, above all for families with children. The field of tension city-green space was solved by junger_beer (in the competition together with Clemens Kirsch) with a development with different heights and densities that steps down towards the green area. On Seefeldergasse a three-storey block with a fourth habitable roof storey forms the "urban start" of the complex. The decks are detached from the apartments to allow the dwellings more privacy and to create a distance to the road. They are adjoined by four so-called "town houses", each containing four apartments with different layouts. Each of these apartments has direct access from outside. The small dwelling unit at the middle of the ground floor can be afforded by less affluent persons such as single parents. It has its own garden that can serve as a children's play area. It is flanked on either side by a maisonette with garden. A separate external flight of steps leads to the fourth unit, a generously sized roof terrace maisonette. The "meandering development" creates the transition to the

2

1–2
Auskragende Obergeschoße bilden geschützte Hauszugänge Projecting upper levels provide protected access to the houses

© SpringerWienNewYork

1
Straßenseitige Laubengangerschließung des Geschoßwohnhauses
Access to apartments via catwalks on street side

2–3
Die roten Rankgitter werden bald hinter grünem Bewuchs verschwinden Red trellises will disappear behind green covering

green space by means of two-storey, block-shaped buildings that contain either two apartments per floor or a maisonette and two single-storey apartments. The design of the layout ensures that there are no views into neighbours' living rooms and gardens. Generally, there are no living rooms or bedrooms on the entrance side of the houses and the facades along the main routes have a carefully limited number of openings. Plain outhouses are placed at the boundaries between the private gardens where they also provide a visual screen.

Intelligence and aesthetics

In general terms this development displays a high level of suitability for everyday use. Cantilevering elements on the first floors shelter the entrance areas and the access to the gardens from the houses – in the latter case in the form of narrow strips. Areas of steel mesh are point-fixed to those facades of the plain, white rendered buildings that are windowless or economically perforated and reoccur in the form of parapets to the access decks. These are not just of practical use but also represent a strong visual component in the otherwise decidedly restrained design of this complex. Inspired by the colours of autumn foliage, they are powder coated in three different shades of red. As they extend beyond the tops and sides of the building their fragility becomes tangible at the edges and they function like light screens. In a few years what are now tender sprouts will develop into climbing plants that will cover large areas of the mesh panels and relieve their severity. Some residents are already using the mesh screens to hang flower pots and other decorative items on, and they also provide a good place to keep an umbrella. Outdoor spaces and playgrounds are evenly distributed around the complex; in the edge areas they mesh seamlessly with the existing natural surroundings and by means of the footpaths generate a varied space for taking exercise in the complex. A large paved outdoor space with the character of a main square was made in front of the community building. It is used as a meeting place, a play space, and for celebrations. Economically furnished, it offers a pleasantly expansive area towards which none of the private gardens face. This space was designed by the office PlanSinn and emanates much the same kind of pragmatic intelligence and appealing restraint as the architecture. The transitions between the private gardens and the

2

1

© Springer Wien New York

3

paths are particularly well handled. The fences are lined by strips of greenery which, in contrast to the lawns in the tenants' gardens, were planted with wild meadow seed. Edge strips of light-coloured gravel flank the narrow asphalt paths. The practical advantage is that a route is created which, in an emergency, is sufficiently wide for a vehicle to drive along, but only about half of the ground is sealed. The added aesthetic value is clear. The almost white strips also form an understated guidance system, emphasise the perspective of the axes, and establish additional distance between the private gardens and passers-by. Here city and green land have been convincingly linked by a varied sequence of differently dimensioned buildings and open areas. Even now the development, although only recently occupied, already seems cosily domestic despite its peripheral location, and over the course of years as it is gradually appropriated by lush greenery and the residents its attractiveness will continue to grow.

1

2

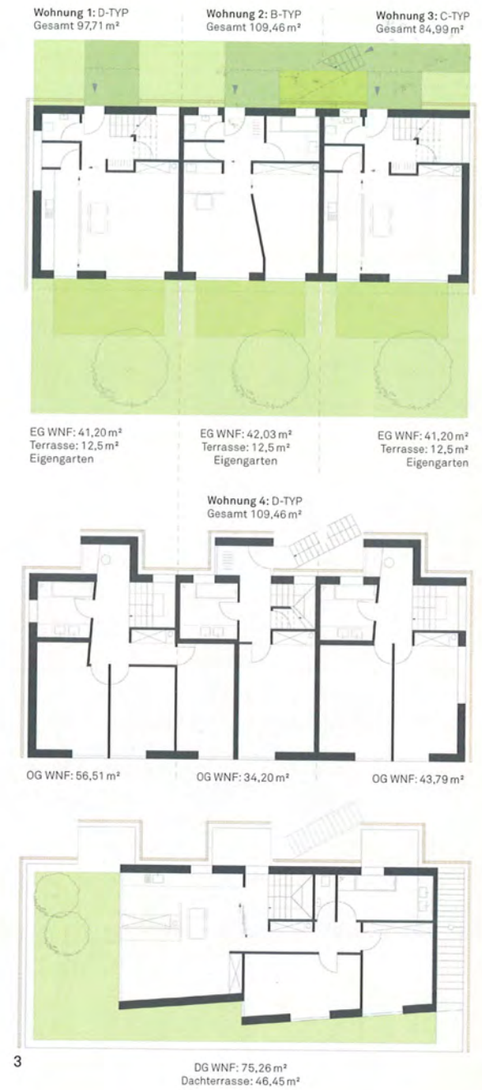
1
Sichtschutz bei den Eigengärten Screens between houses on garden side

2
Sonnenschutz am Dorfplatz Sun protection on village square

© SpringerWienNewYork

1

2



3

1
Lageplan Site plan

2–3
Typenbeispiele Plan types

© SpringerWienNewYork

Wohnhausanlage Wien, Seefeldergasse

Bauherr/Projektsteuerung client/project management:
bwsg, Wien; Thomas Bernhard

Generalunternehmer building contractor:
Alpine Bau GmbH, St. Pölten

Planung planning:
junger_beer architektur & Clemens Kirsch

Projektleitung project manager:
Josef Prantauer

Statik structural consultant:
RWT Plus ZT GmbH, Wien

Fassaden facade:
Alpine Bau GmbH, St. Pölten

Dach roof:
PREFA Aluminiumprodukte GesmbH, Lilienfeld; Alpine Bau GmbH, St. Pölten

Grünraumplaner landscape architect:
PlanSinn, Wien; Erik Meinharter

Elektroinstallationen electrical services:
ELEKTRO Schuster GmbH, Stockerau

Heizung/Lüftung/Klima heating/ventilation/air conditioning:
Steppi