

architektur. aktuell

the art of building

Wohnbau+

New Urban Environments
Baumschlager Eberle, iris reiter +
LP architektur, Pentaplan, P.GOOD

New Projects by AllesWirdGut,
Patricia Zacek-Stadler

4.
2022
deutsch/
englisch





A photograph of a modern building with a dark wood facade. The building features a balcony with a dark metal railing. Two windows with dark frames are visible on the upper floor. The foreground shows a wooden deck and a dark metal railing. The sky is clear and blue.

Pentaplan

König Franz, Graz

Gehobene Ansprüche

Ein eleganter, frei finanzierter Wohnbau als Nachverdichtung des Innenhofs einer alten Siedlung zeigt einen verantwortungsvollen Umgang mit der urbanen Ressource Grünraum.

Photos Paul Ott
Text Matthias Boeckl



Die Lungen der Städte Seit den 1920er Jahren hat Österreichs sozialer und geförderter Wohnbau vor allem zwei Gesichter: Es gibt hohe Geschosswohnungsbauten im dichtverbauten Kernstadtgebiet und suburbane Siedlungen aus Reihenhäusern mit Eigen- oder gar Selbstversorgergärten. Die Letzteren bieten geringe Dichten, viel Grünraum sowie eine Idylle und Individualität, die fast schon an das bürgerliche Einfamilienhaus heranreicht. Der starke Kontrast zwischen den Wohnbautypen wird oft ideologisch interpretiert, mit Folgen für die Förderpolitik, die Widmungen und das Bauherrn-„Bekenntnis“. Unabhängig von Ideologien und Besitzverhältnissen (Miete, Kaufmiete, Eigentum) sind jedoch die klassischen Siedlungen der Zwischenkriegszeit, die von Genossenschaften, Unternehmen oder Städten errichtet wurden, heute unschätzbar wertvolle Ressourcen einer gesunden und lebenswerten Stadt. Ihre ausgedehnten Grünräume, die sich aus der Addition der streifenförmigen Eigengärten hinter den Reihenhäusern ergeben oder bei Geschosswohnungstypen auch aus Gemeinschaftsflächen, sind wahre Lungen der Großstädte.

Alte Qualitäten nutzen Bauland für Wohnungen in guten Lagen ist jedoch eine weitere rare Ressource und so stehen sich in der Kommunalpolitik heute nicht selten die Modelle einer verträglichen Nachverdichtung und eines radikalen Moratoriums jedweder Neubebauung gegenüber. Das Wohnungseigentum der NutzerInnen, ein öffentlicher Eigentümer oder der Denkmalschutz machen so manche historische Siedlung unantastbar, etwa jene in der Wiener Hoffingergasse (vgl. S. 62 ff.). Gelangt jedoch eine ganze Anlage in Privatbesitz wie die exemplarische Postsiedlung in Graz-Geidorf (1939–42 von der Reichspost nach Planung von Karl Meier errichtet), dann sieht es anders aus. Hier steht entlang des Lindweges im Norden

eine sanft gebogene Reihe aus elf zweigeschossigen Häusern, an der Bergmannsgasse im Westen liegen sechs dreigeschossige und an der Richard-Wagner-Gasse im Süden drei weitere, ebenfalls dreigeschossige Wohnhäuser der Postsiedlung. Gemeinsam umschließen sie einen ausgedehnten grünen Innenhof mit öffentlicher Durchwegung. Hinter den niedrigeren Reihenhäusern am Lindweg liegt ein grüner Streifen mit den Eigengärten der Siedler. Der Rest des L-förmigen Grünraums bestand aus Gemeinschaftsflächen. Zwei davon wurden 2015 zur Nachverdichtung durch den neuen Eigentümer der Anlage, die PVI Projektentwicklungsgesellschaft von Helmut Konrad, freigegeben. Für die südliche lobte der Bauherr einen geladenen, einstufigen Realisierungswettbewerb nach dem neuen „Grazer Modell“ aus (Wettbewerbsempfehlung ab 3000 m² BGF), an dem sich Pentaplan, Innocad, Gangoly & Kristiner, Werner Kuchling, KF/urb.AR und Martin Pretenthaler beteiligten. Unter dem Vorsitz von Bettina Brunner-Krenn wurde das Projekt von Pentaplan auf den ersten Rang gereiht. 41 hochwertige Wohneinheiten mit 80 Prozent Eigentum und 20 Prozent Mietanteil sollten frei finanziert errichtet werden.

Neue Standards Im Gegensatz zu den allermeisten Architekturbüros war für die Architekten von Pentaplan die Beteiligung an Wettbewerben und die Planungsarbeit für gewerbliche Bauträger bisher die Ausnahme, nicht die Regel. Denn die ursprünglich fünf Architekten (daher der Büroname) um Wolfgang Köck und Klaus Jeschek waren vor 30 Jahren angetreten, jene Qualität im Wohnbau, die sie für ununterscheidbar hielten, dadurch zu sichern und zu optimieren, dass sie sich von den üblichen Geschäftspraktiken des geförderten und freifinanzierten Wohnbaus in Graz radikal abkoppelten und stattdessen selbst als Bauherren auftraten, auch um zu beweisen,



dass es anders geht, wenn man will. Die Beweisführung fiel überwiegend positiv aus: Vom Tiefen Haus (1996–99) über den Alphawolf (2003–13) und den Goldenen Engel (2007–12) bis zur Prinzessin Veranda (2012–17) entstand eine Reihe großer, beeindruckender Projekte mit poetischen Namen, die Wohnbau für österreichische Verhältnisse neu definierten: Hier gab es plötzlich Atrien an den Wohnungen und in den Erschließungen, großzügige Terrassen und Loggien, klar und praktisch geschnittene Grundrisse, ausreichende Raumhöhen, individuelle Grünflächen und vieles mehr, das gediegenes Wohnen vom Hausen unterscheidet. Das hat die Wohnbaukultur in Graz zweifellos beeinflusst. Spätestens seit den Projekten in der Smart City Süd für die Haring Group und dem Parkquartier auf den Reininghausgründen für das ÖSW arbeitet Pentaplan nun auch mit fremden Bauträgern ihres Vertrauens zusammen und beteiligt sich sogar an Wettbewerben wie eben jenem für die Postsiedlung.

Kunstvolle Transformation Der Bebauungsplan für die Postsiedlung, den die Stadt Graz im Oktober 2015 auf Antrag des Projektentwicklers nach Bearbeitung von 492 Einwendungen erließ, ist ein komplexes Regelwerk, das auf nicht weniger als neun verschiedenen Rechtsvorschriften beruht. Der Spielraum der Planer und das nutzbare Baufenster waren entsprechend eng gezogen. Zu den Grundideen von Pentaplan gehörte es, den Grünraumcharakter der Siedlung möglichst weitgehend zu erhalten, indem man die Eigengärten im Erdgeschoss des neuen Hauses nicht baulich vom Rest der Grünflächen abgrenzt und die alte Durchwegung des weiten Hofes erhält. Wie alle übrigen Teilnehmer am Wettbewerb gliederten sie den Baukörper in einen Sockel und zurückgesetzte Dachgeschosse. Der dreigeschossige



Unser Ziel war es, den gemeinschaftlichen Zeitgeist der grünen Hofanlage zu erhalten und dabei gleichzeitig qualitätsvolle Räume der Privatheit zu schaffen.

Our aim was to preserve the communal zeitgeist of the green courtyard, while at the same time creating private spaces of real quality.

Pentaplan

1
Verträgliche Nachverdichtung: Eine Fläche im großen Innenhof der alten Siedlung wurde in der Erscheinung diskret und im Standard hochwertig bebaut. Acceptable consolidation: Only a small portion of the large courtyard was used.

2
Die Geschosswohnungen sind allesamt raumhoch verglast und mit Schiebetüren an Balkonen und Terrassen versehen. The flats on the first three levels are fully glazed and sport sliding doors to the balconies and terraces.



Pentaplan

Wolfgang Köck (*1957 Ried im Innkreis/Ö), Klaus Jeschek (*1961 Leoben/Ö), Oliver Wildpaner (*1981 Friesach/Ö), Stephan Loidl (*1979 Graz/Ö) – Bürogründung/office founded: 1991 in Graz/Ö – Studium/education: TU Graz: Köck (Diplom 1990), Jeschek (Diplom 1991), Wildpaner (Diplom 2010), Loidl (Diplom 2011) – Preise/awards: Geramb Rose 2020, Big See Award 2019, Bauherrenpreis 2018 et al. – Realisierte Projekte/realised projects: Eigentum am Gollweg Graz/Ö 2021, Reininghaus Parkquartiere Q5 Graz/Ö 2021, Prinzessin Veranda Graz/Ö 2018 et al.

www.pentaplan.at

ge Sockel war aufgrund der Traufe der benachbarten Bestandshäuser der Siedlung im Westen und Süden vorgegeben, die Vorschläge für die Dachgeschosse variierten zwischen zwei und drei Geschossen sowie verschiedenen Modellierungen des Volumens. Pentaplan entschied sich hier – auch wegen ihrer Vorliebe für großvolumige Giebelformen – für sieben breitere und vier schmalere Satteldachhäuschen, die zu einem Block unmittelbar aneinandergesetzt sind. Dieses Bild eines skandinavischen Fischerdorfes mit Traufe an Traufe stehenden Holzhausern ergab sich auch aus dem Umstand, dass die Wohnungen in den beiden obersten Geschossen auf der Dachterrasse allesamt Maisonetten sind, die man zu einer „Siedlung“ gruppieren kann, was als weiterer Anklang an die Siedlerbewegung der 1920er Jahre verstanden werden könnte. Der gehobene Standard der Wohnungen, die zurückhaltende Schwarzfärbung und das kunstvolle Arrangement in einem schmalen Karree spricht allerdings eine andere Sprache.

Siedlungs-Krone Typologisch anspruchsvoll ist der Umstand, dass die elf Häuschen auf der weiten Dachterrasse nicht einfach in zwei Streifen Rücken an Rücken aneinandergestellt wurden, sondern eine intelligente Blockrandbebauung aus verschieden breiten Häusern bilden. Deren „Innenhof“ ist eine Reihe himmelwärts offener Atrien für die vier kleineren Maisonetten an der Ostseite und löst damit ein Kernelement der Pentaplan-Philosophie ein. Zudem führen das Blockrand-Schema, die ungerade Anzahl und die verschiedene Breite der Häuschen dazu, dass die horizontale Traufe und der schräg ansteigende Giebel der Maisonetten an den vier Ecken jeweils anders orientiert aufeinandertreffen. Damit zeigt jede Fassade des „Blocks“ einen anderen Rhythmus aus spitzen Hochpunkten und niedrigeren ebenen Strecken. Die so entstehende, rundum bewegte Zickzack-Trauflinie wirkt wie eine Krone über dem breiteren, ruhig lagernden Sockel des Hauses.

Deck-Wohnungen Etwas konventioneller, doch ebenso anspruchsvoll geht es im dreigeschossigen Sockel zu. Man betritt das Haus an der Ostseite über zwei Treppenhäuser, die erneut als großzügige Atrien mit viel Licht von oben ausgebildet sind. Rund um diese lichten Stiegenhäuser mit qualitativem Steinzeugboden und relativ breiten Verkehrsflächen sind 30 Geschosswohnungen angelegt, die sich – durchgehend raumhoch verglast – mit Schiebetüren auf die umlaufenden Balkone und im Erdgeschoss auf die Grünfläche hin öffnen. Würde es die Bauordnung zulassen, hätten die Architekten die Balkonflächen vor den „Deck-Wohnungen“ gegeneinander durch geschosshohe Trennwände abgegrenzt und damit einen Loggientypus realisiert. Nun blieb ein Streifen am oberen Rand der Trennwände frei und verhindert das komplette Abschließen der Freiflächen. Nach außen wird der großzügige, 2,50 m tiefe Balkonraum durch vollflächige Vertikalmarkisen abgeschattet, was an den Fassaden interessante Muster aus offen und geschlossen ergibt.

Immer schon da An der Fassade und in den Brüstungen sind alle Holz-, Metall- und Textilflächen in edlem Schwarz gehalten. „Das neue Haus im alten Gartenhof wirkt durch seine dunkle Farbgebung trotz seines beträchtlichen Volumens so zurückhaltend, als wäre es schon immer da gewesen“, argumentieren die Architekten. Nur die Durchlässigkeit des Hofes ist durch den umschlossenen Kinderspielplatz etwas beeinträchtigt, obwohl immer noch zwei Wege durch die Anlage führen. Die Vorgärten der Erdgeschosswohnungen grenzen ihren Privatraum erwartbarerweise durch Zaun und Hecke ab. Unter dem Haus gibt es eine großzügige Tiefgarage mit Tunnel-Zufahrt vom äußeren Blockrand der Postsiedlung aus, die Haustechnik bietet Erdwärme (Tiefenbohrung) für Wärme- und Kälteversorgung, Fußbodenheizung im Estrich und Baukernaktivierung in den Betondecken.



Skandinavisches Fischerdorf: Maisonetten mit Dachterrasse über dem dreigeschossigen Sockel. The image of a Scandinavian fishing village in which wooden houses stand eaves to eaves, resulted from the fact that all the units on the two top floors with the roof terrace are maisonettes.



In den drei unteren Geschossen liegen Geschosswohnungen mit umlaufenden Balkonen.
The three lower floors contain one-level apartments with generous balconies.

König Franz, Graz

High demands An elegant, privately financed apartment building that increases the density of a courtyard in an old housing estate demonstrates a responsible way of using the urban resource green space.

The lungs of the cities Since the 1920s, social and subsidised housing has shown several faces: above all, multi-storey buildings in the densely developed core city or suburban housing estates consisting of row houses with their own or even “self-sufficiency” gardens. These estates offer low density, plenty of green space and an idyllic, individual quality that almost matches that of the bourgeois single-family house. The strong contrast between these housing types is often interpreted ideologically, which has a strong impact on subsidy policy, zoning, and the client’s “commitment”. But regardless of the various ideologies and types of tenure (rent, rent to buy, condominium), the classic estates of the interwar period, which were built by cooperatives, businesses, or urban authorities, represent invaluable resources of a healthy and liveable city. The extensive green areas, which are the sum of the private gardens that extend in strips behind the row houses or, in the case of multi-storey apartment buildings, consist of communal areas, are truly lungs for big cities.

Using old qualities However, as building land for housing in a good location is a further rare resource, in municipal politics today it is not unusual for the models of acceptably increasing density or a radical moratorium on new development of any kind to conflict with each other. Apartments owned by the users, a public authority as owner, or the demands of monument conservation make several historical developments, such as the one on Hoffingergasse in Vienna (see p. 62), untouchable. If an entire development comes into

private ownership, such as the exemplary Postsiedlung (Postal Service Housing Estate) in Graz-Geidorf (erected 1939–42 by the Reichspost to plans by Karl Meier), the situation is quite different. Here a gently curved row of eleven two-storey houses stands on Lindweg in the north, on Bergmannngasse in the west there are six three-storey apartment buildings and on Richard-Wagner-Gasse in the south three further buildings of the Postsiedlung, also three-storey. Together they define an extensive green courtyard with public paths running through it. Behind the low row houses on Lindweg is a green strip with the settlers’ private gardens. The rest of the L-shaped green space consisted of communal areas. In 2015 the new owners of the estate, Helmut Conrad’s PVI Projektentwicklungsgesellschaft, released two of these communal areas so that the density of the development could be increased. For the southern part, the client set up an invited single-phase competition based on the new “Graz Model” (a form of competition recommended from a gross floor area of 3000 m² upwards) in which Pentaplan, Innocad, Gangoly & Kristiner, Werner Kuchling, KF/urb.AR, and Martin Pretenthaler took part. Under the chair of Bettina Brunner-Krenn the project by Pentaplan was ranked first. 41 high-quality dwelling units, 80 percent of them owner-occupied, 20 percent rented, were to be erected on a freely financed basis.

New standards Unlike most architecture offices, for the Pentaplan architects participation in competitions and planning for commercial developers has, so far, been the exception rather than the rule. What was originally a group of five architects (hence the name of the practice), based around Wolfgang Köck and Klaus Jeschek, entered the fray 30 years ago to secure and optimise a benchmark level of quality in housing. To achieve this, they radically separated themselves from the usual business practices of subsidised and privately financed housing construction in Graz. Instead, they became clients themselves, also with the aim of showing that things can be done differently, if the will is there. The evidence they produced has been overwhelmingly positive: from the Tiefes Haus (1996–99) to the Alphawolf (2003–13) and the Goldener Engel (2007–12) or Prinzessin Veranda (2012–17) they developed a series of large impressive projects with poetic names, which redefined housing for Austrian conditions: suddenly there were atria at the apartments and in the circulation areas, generously sized terraces and loggias, clear, practically organised floor plans, sufficient room heights, individual green areas and much more that distinguishes quality living space from accommodation. This has certainly influenced the culture of housing construction in Graz. Since, at the latest, their projects in the Smart City Süd for the Haring Group and the Parkquartier on the Reininghaus site for the ÖSW, Pentaplan have been working together with external building developers that they trust, and they now even take part in competitions – such as the one for the Postsiedlung.

Artful transformation In the development plan for the Postsiedlung, which, following an application by the project developer, the City of Graz published in October 2015 after processing 492 objections, is a complex body of rules based on no less than nine different legal provisions. Consequently, the planners’ room for manoeuvre and the scope for construction were limited. The basic proposals made by Pentaplan included maintaining the green space character of the settlement as far as possible by not separating the private gardens on the ground floor of the new building from the remaining green areas and preserving the old system of routes through the large courtyard. Like all others who took part in the competition, they ar-





1
Die umlaufenden Balkone werden von Vertikalmarkisen beschattet und bieten durch Trennwände zum Nachbarn fast Loggien-Charakter. The orbiting balconies are shaded by vertical marquees and feel like loggias.

2
Pentaplan-Handschrift: In allen Projekten der ambitionierten Grazer Planer gibt es großzügige Atrien mit Licht von oben. Pentaplan signature: All projects by the planners from Graz present atria with top light.



articulated the building volume as a plinth or base with recessed roof-top storeys. In a sense the three-storey plinth was already defined by the eaves' height of the existing neighbouring houses on the west and south sides of settlement, the proposals for the roof top levels varied between two and three storeys and included different approaches to modelling the volume. Here, partly on account of their love of large gables, Pentaplan decided on little pitched roof houses, seven of them wider and four narrower, which are placed directly beside each other to form a "block". The image of a Scandinavian fishing village in which wooden houses stand eaves to eaves, also resulted from the fact that all the apartments on the two top floors with the roof terrace are maisonettes, which could be grouped together to form a "settlement" that could also be understood as a further reference to the 1920s settlers' movement. However, the upmarket standards of the flats, the subdued black colour, and the artful arrangement in a narrow "square" all speak a rather different language.

Crowning the settlement Rather than being simply placed back-to-back in two rows, the eleven small houses on the wide roof terrace form an intelligent perimeter block development made up of buildings of different widths, which could be seen as typologically ambitious. Their "courtyard" consists of a row of atria open to the skies for the four smaller maisonettes on the east side and represents a core element of the Pentaplan philosophy. In addition, the perimeter block layout, the uneven number and different widths of the houses lead to the horizontal eaves and the angled gables of the maisonettes meeting differently at each of the four corners. The peaks of the gables and the lower straight eaves lines produce a different kind of rhythm on each of the "block's" four facades. The animated zig-zagging line suggests a crown placed on top of the building's broad, calmly resting plinth.

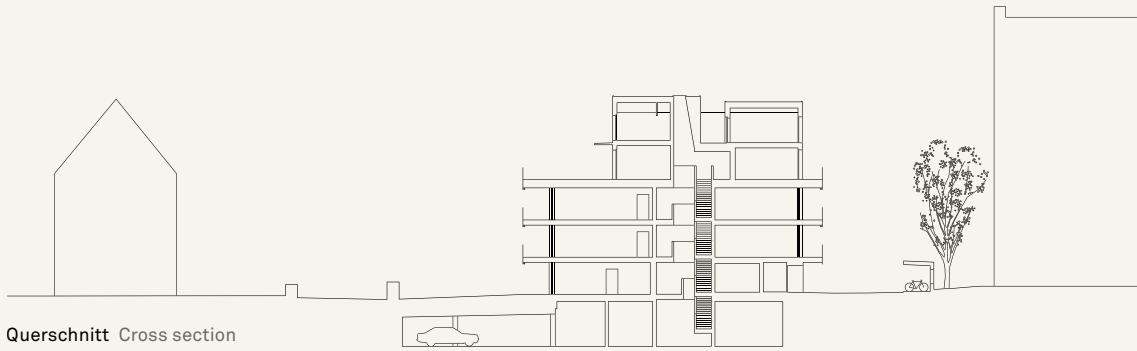
Deck apartments While somewhat more conventional the three-storey plinth is equally ambitious. You enter the building on the east side through one of two staircase halls, which again are made as large atria that receive plenty of light from above. The 30 flats organised around the bright staircases, which have high-quality stoneware flooring and relatively wide circulation areas, have continuous floor-to-ceiling glazing and open through sliding doors to the surrounding balconies or, on the ground floor, to the green space outside. If the building regulations had allowed them, the architects would have separated the balcony areas in front of the "deck apartments" from each other by storey-height partition walls, which would have created a kind of loggia. Now an open strip left between the top of the separating walls and the deck slab above prevents the complete separation of these outdoor spaces. Externally, the generously sized, 2.50 m deep balconies are shaded by vertical blinds, which produce interesting patterns of open and closed on the facades.

As if always there All the areas of wood, metal and textile on the facade and the parapets are finished in an elegant black. "Through its dark colouring the new building in the old garden courtyard is, despite its considerable volume, so restrained that it seems to have always been there", the architects argue. While the permeability of the courtyard has been somewhat reduced by the enclosed children's playground, two paths still lead through the complex. As was to be expected, the private space in the front gardens of the ground floor apartments has been enclosed by fences or hedges. The large underground garage beneath the building is accessed through a tunnel from outermost block edge of the Post-siedlung. The building services offer geothermal energy (deep drilling) for heating and cooling, underfloor heating in the screed, and building core activation in the concrete floor/ceiling slabs.

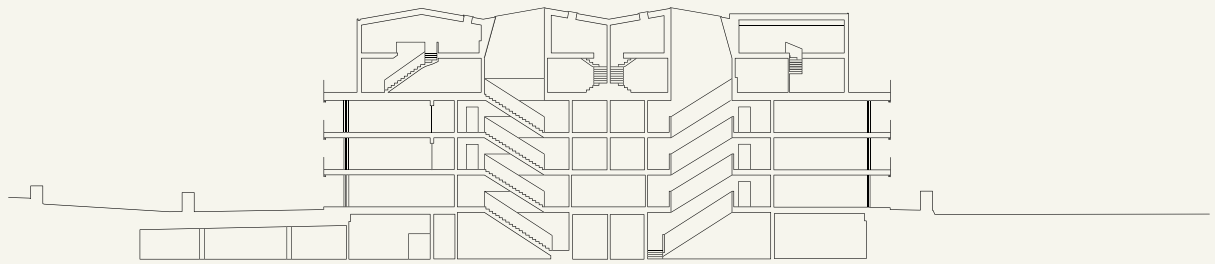
1
Die Maisonettes an der Ostseite bieten freie Blicke zum Himmel aus umschlossenen Innenhöfen. The east side maisonettes sport vistas of the sky in enclosed inner atria.

2
In den Ecklagen der Geschosswohnungen kommt luxuriöses Baumhaus-Feeling auf. The corner situations in the apartments present an upscale tree-house feeling.





Querschnitt Cross section



Längsschnitt Long section

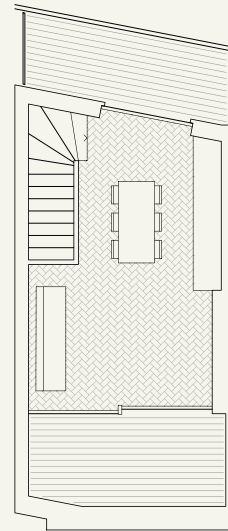


1. Obergeschoss First floor plan

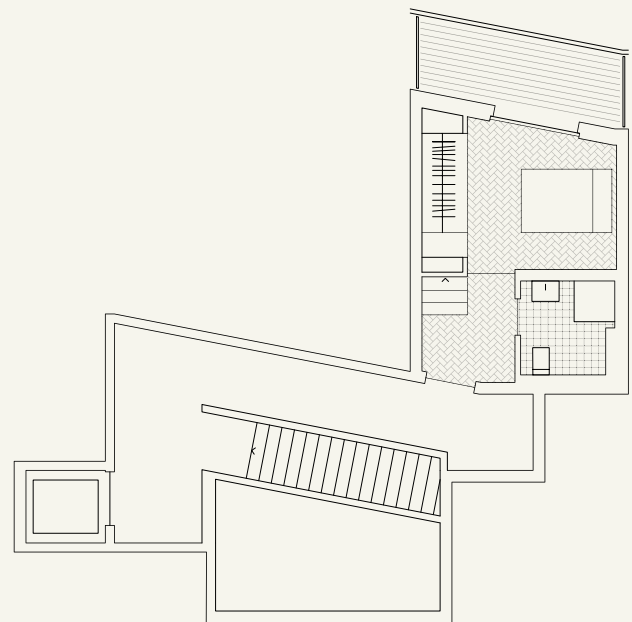
3. Obergeschoss/Dachterrasse
Third floor terrace plan



Lageplan Site plan



Maisonetten-Grundriss 4. OG
Maisonette 4th floor plan



Maisonetten-Grundriss 3. OG
Maisonette 3rd floor plan

König Franz Grillparzerstraße 61a & 61b, 8020 Graz

Grundstücksfläche site area: 4328 m²

Nutzfläche floor area: 2925 m²

Bebaute Fläche built-up area: 945 m²

Wohnungsanzahl number of apartments: 41

Planungsbeginn start of planning: 2016

Baubeginn start of construction: 2019

Fertigstellung completion: 2021

Bauherr client: PVI Projektentwicklungs- und Verwertungsgesellschaft m. b. H.

Planung planning: Pentaplan ZT-GmbH

Projektleitung project manager: Fabian Reisenberger, Birgit Eberhard

Mitarbeiter assistance: Elisabeth Koller, Johannes Loidl, Sabrina Britzmann, Thomas Simon, Lubomira Doytchinova

Statik structural consultant: Petschnigg ZT-GmbH

Holzfassade wooden facade: Strobl Bau-Holzbau GmbH

Schlosser Fassade metal work facade: Krobath Metallbau GmbH

Schlosserarbeiten metal work: Stahlbau Grasch GmbH

Vorhangfassade curtain wall: Kapo Fenster

Dach roof: ALL Dachprofile GmbH

Mauerwerk masonry: Granit Bau GmbH – Bereich Hochbau Gleisdorf

Fenster windows: Kapo Fenster

Holztüren wooden doors: M. Zottler Tischlerei GmbH

Stahltüren steel doors: TORTEC Brandschutztor GmbH

Stahltore steel gates: Hörmann Tore

Trockenbau drywall: Schreiner Trockenbau GmbH

Maler- und Spachtelarbeit paint and filling work: Fruhmann Ges. m. b. H.

Elektroinstallationen, HKLS electrical services, HVAC+sanitation: Roth Handel & Bauhandwerksservice GmbH

Aufzug elevators: Kone AG Graz

Holzböden wooden flooring: Ecofloors GmbH

Grünanlage green area: Baumschule Ecker

Sonnenschutz sun protection: TRS Sonnenschutz u. Steuerungstechnik GmbH