

Hermann Czech/Adolf Krischanitz

Wohnbau Buchleitengasse

Durchkomponiertes Duett Ein Wohnbau in zwei Teile geteilt, gebaut aus Holz und Beton, geplant von zwei Architekten und dennoch wie aus einem Guss. Keine augenfälligen Attitüden machen es zu etwas Besonderem, sondern die Disziplin im Umgang mit den Basics.

Photos Lukas Roth Text Franziska Leeb





Protzfrei in Holz Es ist eine der sehr feineren Wohngegenden Wiens, in der Adolf Krischanitz und Hermann Czech eine Wohnanlage mit Mietwohnungen errichtet haben. Östlich des Schafbergs, nah am Pötzleinsdorfer Schlosspark prägen freistehende Villen und Gartensiedlungen, aber auch Mehrfamilienhäuser die Gegend. Nach Plänen der Architektin Martha Bolldorf-Reitstätter entstand in der Buchleitengasse in den 1960er-Jahren sogar ein kleiner Gemeindebau mit 20 Wohnungen. Es wäre heute in dieser Lage so gut wie undenkbar, geförderten Mietwohnungsbau zu errichten. Nicht undenkbar, so beweisen Krischanitz und Czech, ist hier Mietwohnungsbau der etwas gehobeneren Kategorie und dennoch ohne Protz-Attitüde, dafür aber mit hohem architektonischen Anspruch. Gegenüber dem Gemeindebau, auf zwei Einfamilienhaus-Parzellen, hatten sie den Auftrag, eine Wohnanlage zu errichten. Bereits mehrfach arbeiteten die beiden Herren zusammen, zum Beispiel in Wien bei der 2011 fertiggestellten geförderten Wohnhausanlage Am Mühlgrund (mit Werner Neuwirth). Während dort Holz in Form einer Verkleidung aus sägerauen Lärchenlatten eine optisch dominierende Rolle spielt, übernimmt es nun eine konstruktive Hauptrolle. Eine silbergraue Lasur an der Fassadenverschalung hält die Holzoptik hintan. Die Außenwände des in Holz-Beton-Hybridbauweise errichteten Hauses wurden, ohne Verwendung von Leim, als gedämmte Massivholzelemente aus mit Alustiften vernagelten Fichtenholzbrettern gefertigt. Die tragenden Innenwände und Decken aus Stahlbeton sorgen für Speichermasse und Schallschutz. Am Ende seiner Nutzungsdauer wird das Haus zu 100 Prozent recyclebar sein.

Trotz der Zusammenarbeit zweier Kapazitäten, die ansonsten durchaus – der eine mehr als der andere – ihre eigenen Handschriften haben, lassen sich diese bei der Anlage in der Buchleitengasse maximal an kleinen Details ablesen. „Wer was gemacht hat, ist nicht so wichtig“, sagt Adolf Krischanitz. Wichtig genommen wurde hingegen alles, was von der städtebaulichen Disposition bis ins kleinste Ausstattungsdetail dazu beitragen kann, ein akribisch durchkomponiertes Stück Wohnbaukultur zu erhalten. Als „nachhaltig“ wird die Immobilie in der Werbung des Bauträgers aufgrund der Bauweise gerühmt. Mindestens genauso wie das Nichtvorhandensein einer Wärmedämmverbundfassade tragen zur Nachhaltigkeit aber auch die architektonischen Anstrengungen bei, die dem Wohnbau seine nicht selbstverständliche Selbstverständlichkeit geben, die ohne formale Akrobatik und Sensationslüsternheit auskommt.

Akribisch durchkomponiertes Stück Wohnkultur von Hermann Czech und Adolf Krischanitz: der Holz-Hybridbau wird am Ende seiner Nutzungsdauer zu 100 Prozent recyclebar sein A meticulously composed piece of housing culture by Hermann Czech and Adolf Krischanitz: The hybrid wood and concrete structure will be 100 per cent recyclable at the end of its useful life







In Balance „Es ist die kontrollierte Improvisation um ein Thema, die ähnlich einem Musikstück immer wieder nach Entscheidungen verlangt, um letztendlich zu einem konzisen Endergebnis zu führen“ kommentiert Adolf Kirschanitz die Formfindung. Laut Bebauungsvorschriften musste das erlaubte Volumen zweigeteilt sein. Nach Norden läuft der unregelmäßig viereckige Bauplatz spitzwinklig zu, nach Osten und Süden fällt er ab. Dafür galt es eine stimmig ausbalancierte Lösung zu finden, die auch wirtschaftlich optimal ist. Zwei jeweils einmal um ein halbes Geschoss abgetreppte Baukörper von ähnlicher Größe stehen entlang des Bauwuchs von zwei Metern parallel Seite an Seite. An den Flanken entlang der einmal mehr und einmal weniger schräg verlaufenden Grundstücksgrenze sind die beiden Volumina im orthogonalen Zick-Zack gestaffelt. Zu schiefen Winkeln, die der Grundstückszuschnitt geradezu herausfordert ließen sich die Architekten nicht provozieren.

Klare Dramaturgie Die Straßenansicht präsentiert sich, abgesehen von den breiten raumhohen Fensterfronten der Eckwohnungen und deren Balkonen eher verhalten und ohne besonderen Akzent. Der dramaturgische Höhepunkt folgt erst an der Gartenfassade, dem eine ganz andere – offenere und lebendigere – Charakteristik innewohnt, als den vom öffentlichen Raum aus sichtbaren Fassaden. In Zweierpaaren oder Fünfergruppen öffnen sich hier raumhohe Fensterelemente zum gemeinsamen Garten. Die horizontalen Auskragungen der Balkone und die vertikalen Scheiben der Sichtschutz

1

An den Flanken entlang der einmal mehr und einmal weniger schräg verlaufenden Grundstücksgrenze sind die beiden Volumina im orthogonalen Zick-Zack gestaffelt. At the sides along the site boundary, which at some places runs at more of an angle and at others less, the two volumes are staggered in a right-angled zigzag

2

Dramaturgischer Höhepunkt an der Gartenfassade: In Paaren oder Fünfergruppen öffnen sich raumhohe Fensterelemente zum gemeinsamen Garten. The dramaturgical high point on the garden facade: Full-height window elements in pairs or groups of five open onto the shared garden

gebenden Balkon- und Terrassenwände fügen sich zu einer scharfkantig-rechtwinkligen Raumkomposition, die Innen und Außen miteinander verschränkt. So unterschiedlich die Charakteristik der Fassaden ist, so streng ist die Ordnung, die ihnen Zusammenhalt gibt: Nur zwei Fensterformate, gebäudehoch durchlaufende Bretter bei der Fassadenverschalung, schlichte Stabgeländer und eine konsequente Nichtfarbigkeit in Graunancen, die das Licht- und Schattenspiel des klaren Fugenbildes zur Geltung kommen lässt.

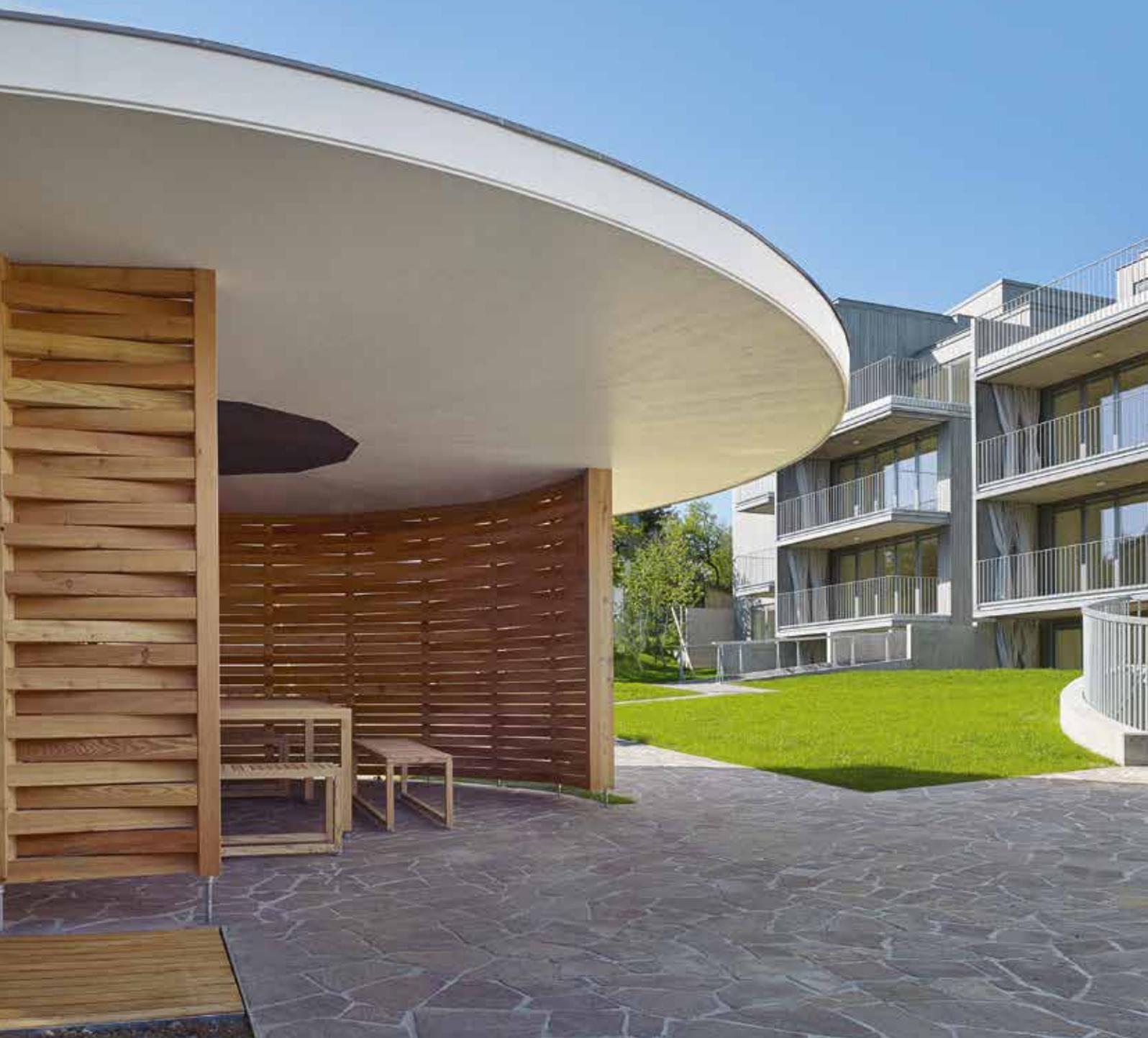
Detailbewusst Ebenso präzise geht es innen weiter. Die Leuchten im Gang sitzen bündig in der Decke. Um im Treppenhaus das Markieren der Stufenkanten mit kontrastierenden Streifen zu vermeiden, schließt die weiße Kunststeinverkleidung der Setzstufen horizontal bündig mit der Trittstufe ab – das sieht gut aus und befreit von Verlegenheitslösungen, die den Sicherheitsvorschriften Genüge tun.

Die Zuschnitte der Wohnungen folgen der Logik der Gebäudekonfiguration und sind geschickt – fast wie bei einem Tetris-Spiel – in den Gebäudegrundriss eingesetzt. Jeweils von mehreren Seiten belichtet, alle mit Ausgängen ins Freie, wo die Böden der Terrassen und Balkone auf gleichem Niveau liegen wie der Eichenparkett innen. Hellgraue Textilvorhänge erlauben das „Einhausen“ der Freibereiche, machen individuelle Sichtschutzlösungen überflüssig und sind ein gleichermaßen nützliches wie akzentuierendes Detail. Andere Finessen, wie die stumpf einschlagenden Türen oder die Laibungsbretter der Fenster, bleiben mehr im Hintergrund, haben aber nicht minder Anteil am hochwertig wirkenden Ambiente. Nichts ist modisch, auch bei der Freiraumgestaltung wurde auf Vertrautes in hoher Qualität gesetzt. Der mit gebrochenen Porphyrr-Polygonalplatten gepflasterte Gartenweg weitet sich zum Platz wo ein Gartenpavillon auch größeren Gesellschaften aufnehmen kann. Praktischer Weise mündet hier auch ein Ausgang aus der Tiefgarage, was die Zulieferung für Sommerpartys erleichtert. Es sind diese der Alltagstauglichkeit förderlichen Überlegungen ebenso wie die architektonischen Finessen und soliden, unpräzisen Materialien die den Luxus dieses Hauses ausmachen. Dafür wurde viel Aufwand betrieben – keiner jedoch für Effekthascherei.



2

Der mit gebrochenen Porphyry-Polygonalplatten gepflasterte Gartenweg weitet sich zum Platz wo ein Gartenpavillon auch größere Gesellschaften aufnehmen kann
The garden path made with porphyry crazy paving widens to create a space where a garden pavilion that can accommodate larger groups stands





Buchleitengasse residential development

Well-composed duet A residential building divided into two parts, built of wood and concrete, designed by two architects but nevertheless apparently cast in a single piece. It is not striking attitudes that make this building something special but the disciplined way in which basics are handled.

No showing off in wood The area in which Adolf Krischanitz and Hermann Czech have erected a housing complex containing rental apartments is one of Vienna's best residential districts. Freestanding villas and garden estates but also apartment buildings shape the character of the area to the east of the Schafberg, near Pötzleinsdorf Schlosspark. In the 1960s a small local authority development with 20 apartments to plans by architect Martha Bolldorf Reitstätter was even built here on Buchleitengasse. Today erecting subsidised rental apartments in this location would be practically inconceivable. But, as Krischanitz and Czech prove, erecting rented housing of a somewhat higher category with lofty architectural aspirations and free from any kind of pomposity is far from inconceivable. Opposite the local authority building they were commissioned to design a housing complex on two single-family house plots. These two architects have already worked together several times, for instance on "Am Mühlgrund" subsidized housing development in Vienna (together with Werner Neuwirth), which was completed in 2011. Whereas there wood played a visually dominant role in the form of a cladding of rough-sawn larch battens, here it has a leading structural role. A silvery grey glaze to the facade cladding prevents any kind of rustic timber look. The external walls of the hybrid wood and concrete structure were erected without the use of adhesives as insulated, solid timber elements made from spruce boards fixed together with aluminium dowels. The load-bearing internal walls and the floor slabs of reinforced concrete provide thermal storage mass and sound insulation. At the end of its useful life the building will be 100 per cent recyclable.

Despite the collaboration of two such eminent architects, who generally have their own distinctive signatures – one perhaps more so than the other – in the building on Buchleitengasse their contributions can be identified, if at all, only by a number of smaller details. "It's not so important who did what", says Adolf Krischanitz. But everything that can contribute to providing a meticulously composed piece of housing culture, from the urban positioning to the smallest details of the fittings, was seen as extremely important. In the developer's advertising material the property is lauded as "sustainable" on

account of its construction method. But the architectural efforts made here contribute just as much to this sustainability as the deliberate absence of a thermal insulation composite facade and give the building a self-evident quality of a kind that cannot be taken for granted and that has no need for any formal acrobatics or sensation-seeking.

In balance Adolf Krischanitz explains how the form was arrived at: "It is the controlled improvisation on a theme that, like in a piece of music, repeatedly calls for decisions in order ultimately to lead to a concise end result". The development regulations required the permitted volume to be divided into two. Towards the north the irregular quadrangular site tapers to an acute angle, it slopes to the east and the south. A coherent, balanced solution had to be found that would also be ideal in economic terms. Two volumes of a similar size, each stepped by half a storey, stand parallel on either side of the two metre distance strip. At the sides along the site boundary, which at some places runs at more of an angle and at others less, the two volumes are staggered in a right-angled zigzag. The architects refused to be provoked into making the oblique angles that the shape of the site seems almost to demand.

Clear dramaturgy Apart from the wide, full-height window fronts of the corner apartments and their balconies the street elevation is restrained and without any particular accent. The dramaturgical high point is to be found on the garden facade, which has a very different character – more open and livelier – to the facades that are visible from public space. Full-height window elements in pairs or groups of five open onto the shared garden. The horizontally projecting balconies and the verticals of the side walls that provide privacy for the balconies and terraces combine to form a sharp-edged, rectilinear spatial composition that links inside and outside. The difference in the character of the facades is matched by the severity of the order that gives them coherence: only two window types, full-height, continuous boards in the facade cladding, simple rod railings and the consistent avoidance of colour by using shades of grey that allow the play of light and shadow produced by the clear pattern of the joints to make its impact.

Awareness of details The interior is equally precise. The light fittings in the corridor are flush with the ceiling. In the staircase in order to avoid making contrasting stripes along the edges of the steps, the white artificial stone cladding of



1



2

the risers is horizontally flush with the treads – this looks good and avoids the kind of stopgap solutions often made in an attempt to satisfy safety regulations.

The layout of the apartments follows the logic of the building configuration and they are cleverly inserted in the floor plan of the building – almost like in a game of Tetris. Each apartment has light from several sides, all of them have access to the outdoors where the floors of the terraces and balconies are at the same level as the oak parquet in the interior. Light grey curtains allow the outdoor areas to be “enclosed”, making individual screens unnecessary, and are a useful and accentuating detail. Other refinements such as the doors that close flush or the boards to the window reveals remain more in the background but also have a share in creating an ambiance of real quality. Nothing here is trendy; in the design of the open space the emphasis was also placed on familiar elements of a high quality. The garden path made with porphyry crazy paving widens to create a space where a garden pavilion that can accommodate larger groups stands. Conveniently, there is also an exit from the underground garage at this point, which is extremely useful when making deliveries for a summer party. Considerations like this that make the building eminently

suitable for everyday life as well as the architectural refinements and the solid, unpretentious materials are what constitute the luxury of this building. Considerable effort went into achieving this – while avoiding any form of showmanship.

1

Andere Feinheiten, wie die stumpf einschlagenden Türen und die Laibungsbretter der Fenster bleiben mehr im Hintergrund, haben aber nicht minder Anteil am hochwertig wirkenden Ambiente Other refinements such as the doors that close flush and the boards to the window reveals remain more in the background but also have a share in creating an ambiance of real quality

2

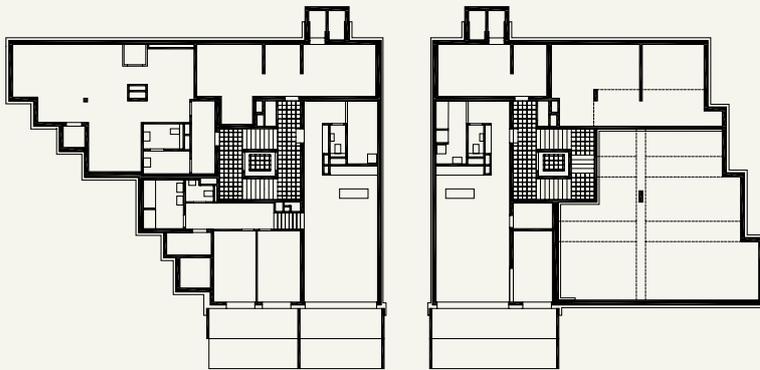
Die Wohnungen sind jeweils von mehreren Seiten belichtet, mit Ausgängen ins Freie, wo die Terrassenböden auf gleichem Niveau liegen wie der Eichenparkett innen Each apartment has light from several sides, all of them have access to the outdoors where the terrace-floors and balconies are at the same level as the oak parquet in the interior





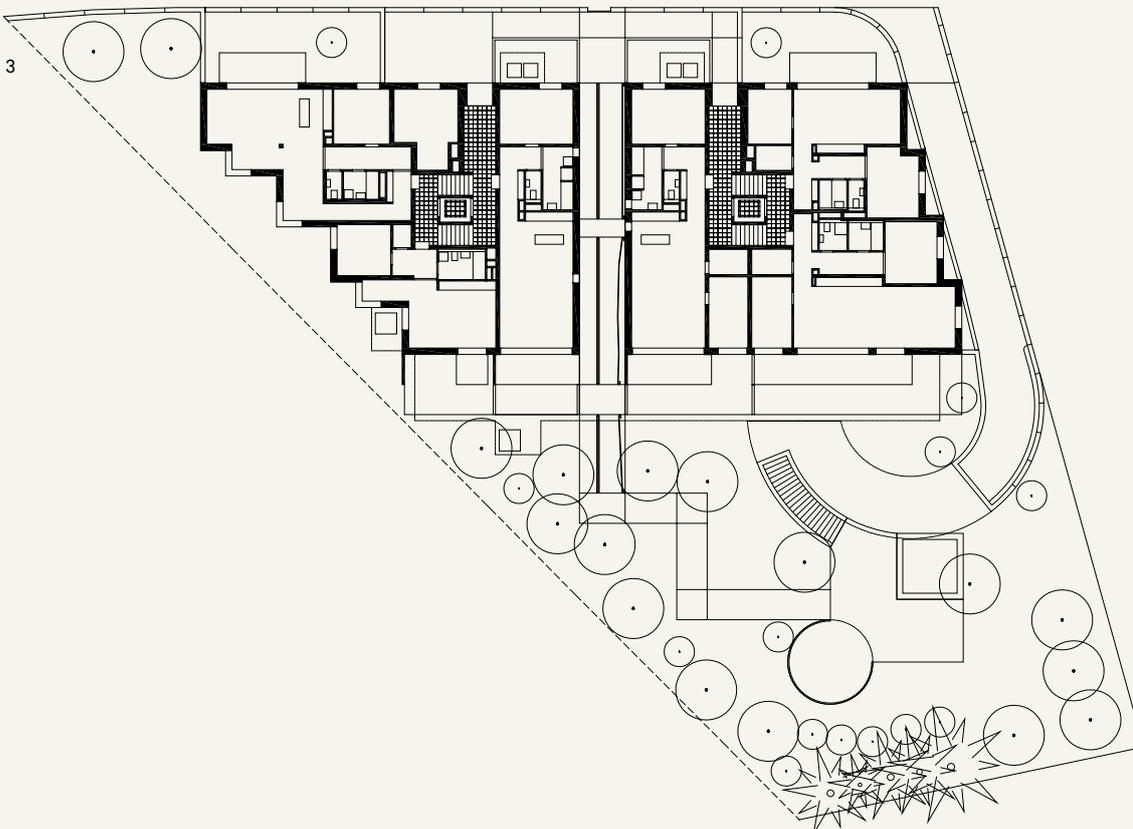
1

1
Grundriss OG 1 Level 01



2

2
Grundriss Gartengeschoß
Garden Level



3

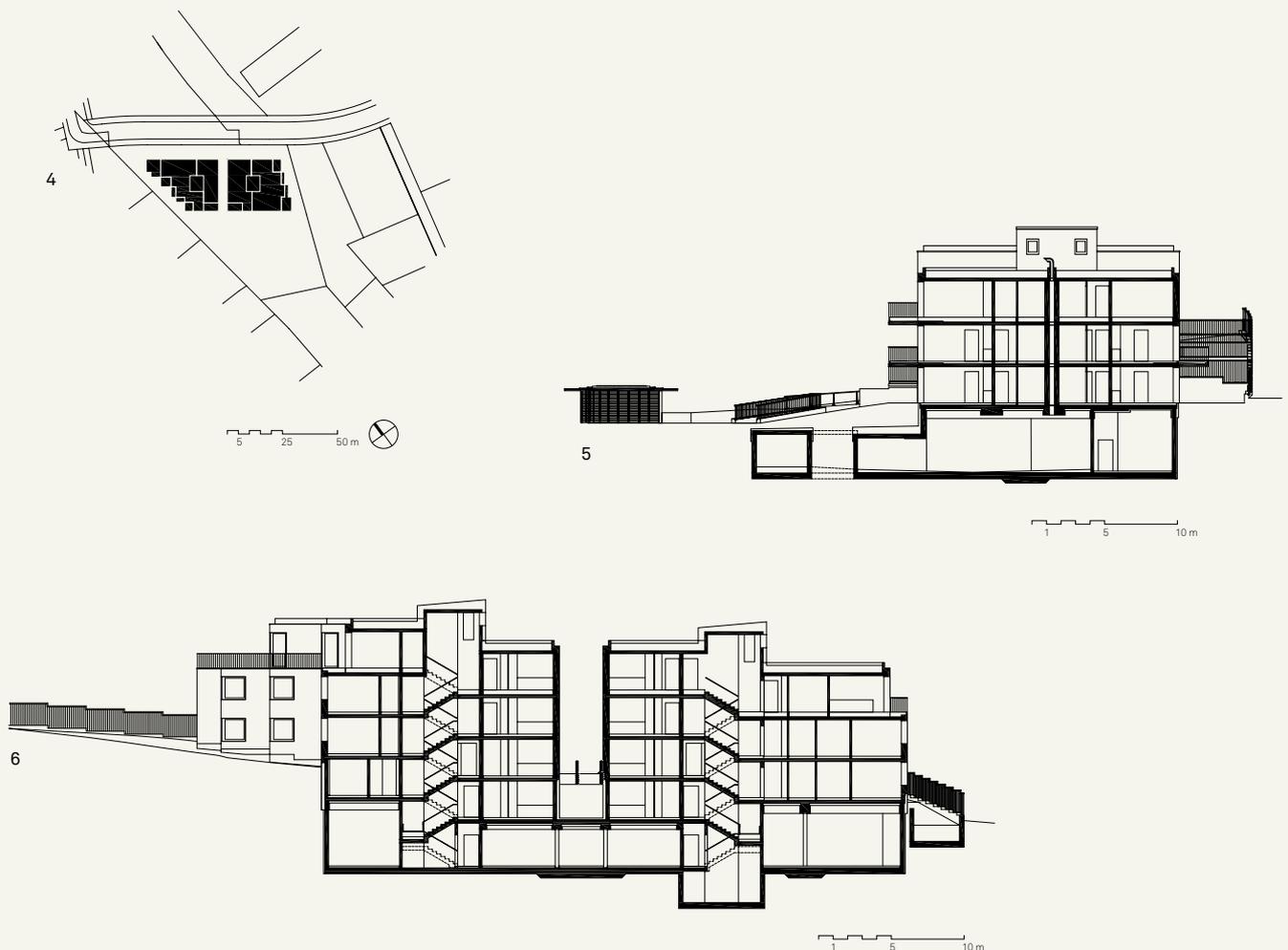
3
Grundriss EG Level 00

4
Lageplan Site plan

5
Querschnitt Cross Section

6
Längsschnitt Longitudinal Section





Wohnbau Buchleitengasse Buchleitengasse 47, 1180 Wien, Österreich

Grundstücksfläche

Site area:
2259 m²

Nutzfläche

Floor area:
Haus 1: 893 m²
Haus 2: 799 m²
gesamt: 1692 m²

Bebaute Fläche

Built-up area:
Haus 1: 367 m²
Haus 2: 339 m²
gesamt: 706 m²

Planungsbeginn

Start of planning:
06/2012

Baubeginn

Start of construction:
11/2014

Fertigstellung

Completion:
02/2016

Nettobaukosten

Net building costs:
4.500.000 €

Kosten pro m²

WNF Cost per m²:
2.650 €

Bauherr Client:

Palmers Aktiengesellschaft, Kärntner Straße 49, 1010 Wien

Generalunternehmer

Building contractor:
Swietelsky Baugesellschaft
Mbh, Linz

Planung Planning:

Hermann Czech, Adolf
Krischanitz ZT GmbH

Projektleitung

Project management:
Jana Raudnitzky

Mitarbeiter Assistance:

Andreas Mieling, Kaja
Nowak, Luciano Parodi,
Katharina Rabanser,
Lana Sanders

Statik Structural

consultant: Straka &
Partner ZT GmbH, Wien

Fassaden Facades:

Unternehmensgruppe
Meissnitzer, Niedersill

Dach Roof:

Swietelsky
Baugesellschaft MbH, Linz

Fenster Windows:

Tischlerei Hasslinger,
Wiener Neustadt

Türen Doors:

Gleichweit Objekttschlerei
GmbH, Hartberg

Elektroinstallationen

Electrical services:
S + P Elektroinstallationen
OG, Wien

Sanitär Sanitation:

Thier Haustechnik –
Installationen GmbH,
Feldbach

Heizung/Lüftung/

Klima HVAC: Thier Haus-
technik – Installationen
GmbH, Feldbach

Aufzüge Elevators:

Kone Aktiengesellschaft,
Wien

Böden Flooring:

Fischer Parkett GmbH
& KO KG, Wien

Möbel/Einbauküchen

Furnishing: Rosso – Design
Küchenstudio GmbH,
Baden