

architektur. aktuell

the art of building

Caramel, Geiswinkler & Geiswinkler,
henke und schreieck, pool, Patricia
Zacek; Essay: Wiener Wohnbau/Housing
in Vienna

Juli July
August 2011

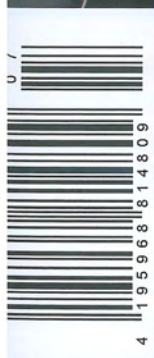
376 377

deutsch /
english

Österreich /
Deutschland
€ 14.80
Schweiz
SFR 25.-

Wien

Vienna: The Central European Metropolis



P.b.b.
Verlagspostamt
1201 Wien,
Erscheinungsort Wien,
Zulassungsnummer:
022031409M

SpringerWienNewYork



Die Kaufhäuser und Läden auf Wiens wichtigster Einkaufsmeile haben einen ambitionierten Neuzugang zu verzeichnen: Das Büro- und Geschäftshaus von henke und schreieck zeigt, dass es auch in dieser Bauaufgabe keineswegs nur auf Maximierung der Kubatur und Umsetzung von Standardrezepten ankommt.

Offener Raum statt Straßenfront Natürlich liegt viel am Bauherrn. Die großen Immobilieninvestoren scheuen meist jedes Risiko und bauen an Hochfrequenz-Standorten nur nach Standard-Rezepten, die von Fachberatern für Büros und Shops aus statistischen Daten entwickelt werden. Dass man diese bloß ökonomisch bestimmte Architekturwüste auch kultivieren und städtebauliche Verantwortung zeigen kann, beweist die Palmers AG mit der Wahl von henke und schreieck, die seit ihren ersten Aufsehen erregenden Bauten (Wohnbau Frauenfelderstraße, Wien 1990; SOWI-Fa-



kultät, Innsbruck 1989–98) zu den profiliertesten österreichischen Büros im Sinne einer demonstrativ zeitgenössischen Ästhetik zählen. Ihre jüngsten Arbeiten, das OMV-Hochhaus im Wiener Viertel Zwei (architektur.aktuell 12/2009) und das Borealis-Gebäude in Linz haben mit ihren organoiden Formen bewiesen, dass selbst in Bürohäusern urbane Eleganz und jene intelligent-entspannte Stimmung möglich ist, die für henke und schreieck-Bauten so typisch ist. Dahinter steckt natürlich harte Arbeit, nicht bloß Genialität, auch beim neuen Haus in der Wiener Mariahilfer Straße. Die Palmers AG besitzt rundum mehrere Liegenschaften, darunter auch das rückseitig anliegende Wohnhaus, und beauftragte die Architekten zunächst mit einer Studie über grundsätzliche Bebauungsmöglichkeiten auf Basis der gegebenen Widmung. Alle Nachbarn auf der wichtigsten Wiener Einkaufsstraße folgen dem traditionellen Schema: Ein hoher Straßentrakt über die gesamte Grundstücksbreite, maximale Shopping-Flächen im Erdgeschoß und ersten Obergeschoß, minimale Lichthöfe zwischen Straßen- und rückseitigem Hoftrakt. Die Studien von henke und schreieck zeigten aber, dass es auch anders geht: Ziel war es, den hermetischen Straßentrakt aufzubrechen, von außen die Tiefe des Grundstücks erlebbar zu machen und auch für die Nutzer der rückseitigen Flächen Beziehungen zum Straßenraum zu bieten.

Urbanistischer Mehrwert Diese Ambition bringt bei einem Grundstück in höchstwertiger Shopping-Lage den Läden im Erdgeschoß und den darüber liegenden Büros auf der Straßenseite zunächst Flächenverluste, da die Straßenseite wegen des Durchbruchs in den – nunmehr unkonventionell quer zur Straße gestellten – Innenhof in der Breite reduziert werden muss. Die Architekten bewiesen jedoch, dass das mehr als kompensiert werden kann – ästhetisch und ökonomisch: Mittels einer Rolltreppe, Herz und Motor jedes mehrgeschoßigen Kaufhauses, führen sie die Besucher von der Straße mühelos auf das zweite Obergeschoß, das großteils als weitläufige Terrasse mit Gastro-Nutzung ausgebildet ist. Der Canyon darüber, entlang der Feuermauer zum Nachbarn, erweist sich so als wahrer Raum-Segen: Mit den hoch oben querenden Brücken bietet er coole Architekturserlebnisse für die Flaneure, die hier auf Baumkronenhöhe über der Einkaufsstraße sitzen und entspannt das Treiben unten beobachten können. Ein idealer Standort für den Händler Wein & Co., der hier einen Laden und ein Café betreibt, das zu allen Tageszeiten bestens frequentiert ist. Aber auch die konventionellen Ertragsinteressen kommen in diesem Haus keineswegs zu kurz: Trotz des tiefen Einschnitts gibt es im schmalen Straßentrakt, der grundstücksparell in die Tiefe zieht, in den Brücken über der Cafétérasse und im rückseitig quer

1–2

Loch in der Front: Die hermetische Baulinie der Mariahilfer Straße wird in einen hohen und langen Innenhof über dem ersten Obergeschoß geöffnet. The interior court-yard is used as an open air space for a restaurant.

© Margherita Spiluttini

3–4

Architektonische Highlights: Glasbrücken über der Restaurantterrasse. Glass bridges over the restaurant terrace offer architectural highlights both from the street and from the interior deck.

© Heinz Schmölzer (3),
© Margherita Spiluttini (4)



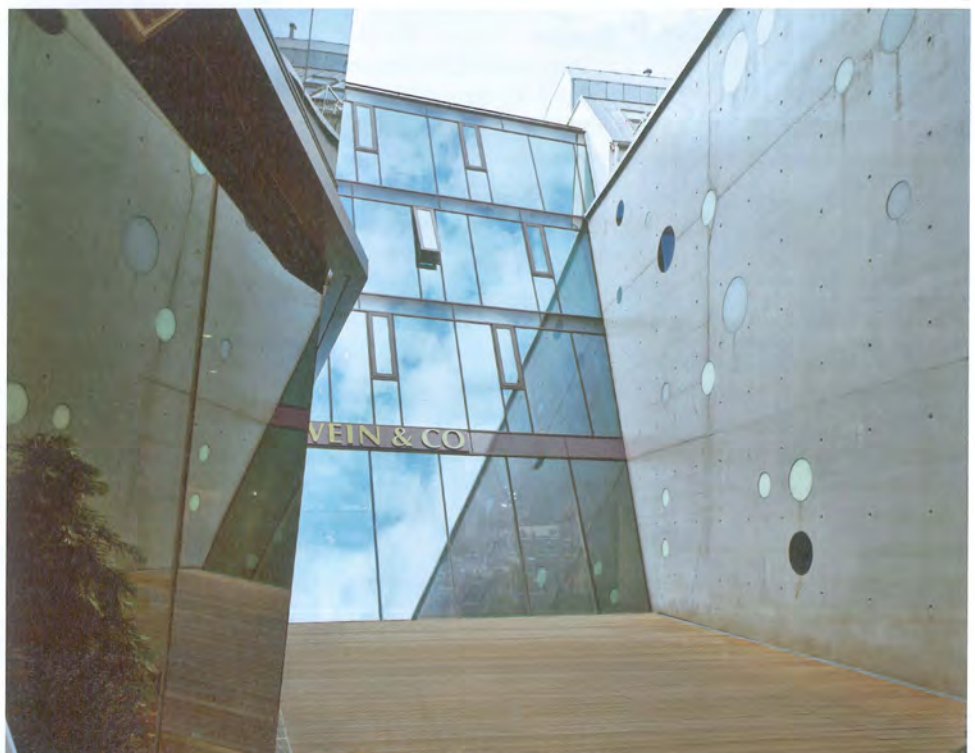


1

1
Die Rolltreppe erweitert den Straßenraum um das Innenhofdeck. The escalator connects the street directly with the restaurant deck.
© Heinz Schmölzer

2
Deck über dem ersten Obergeschoß mit Zugang zur Ladenfläche. The deck on level two with access to a shop.
© Margherita Spiluttini

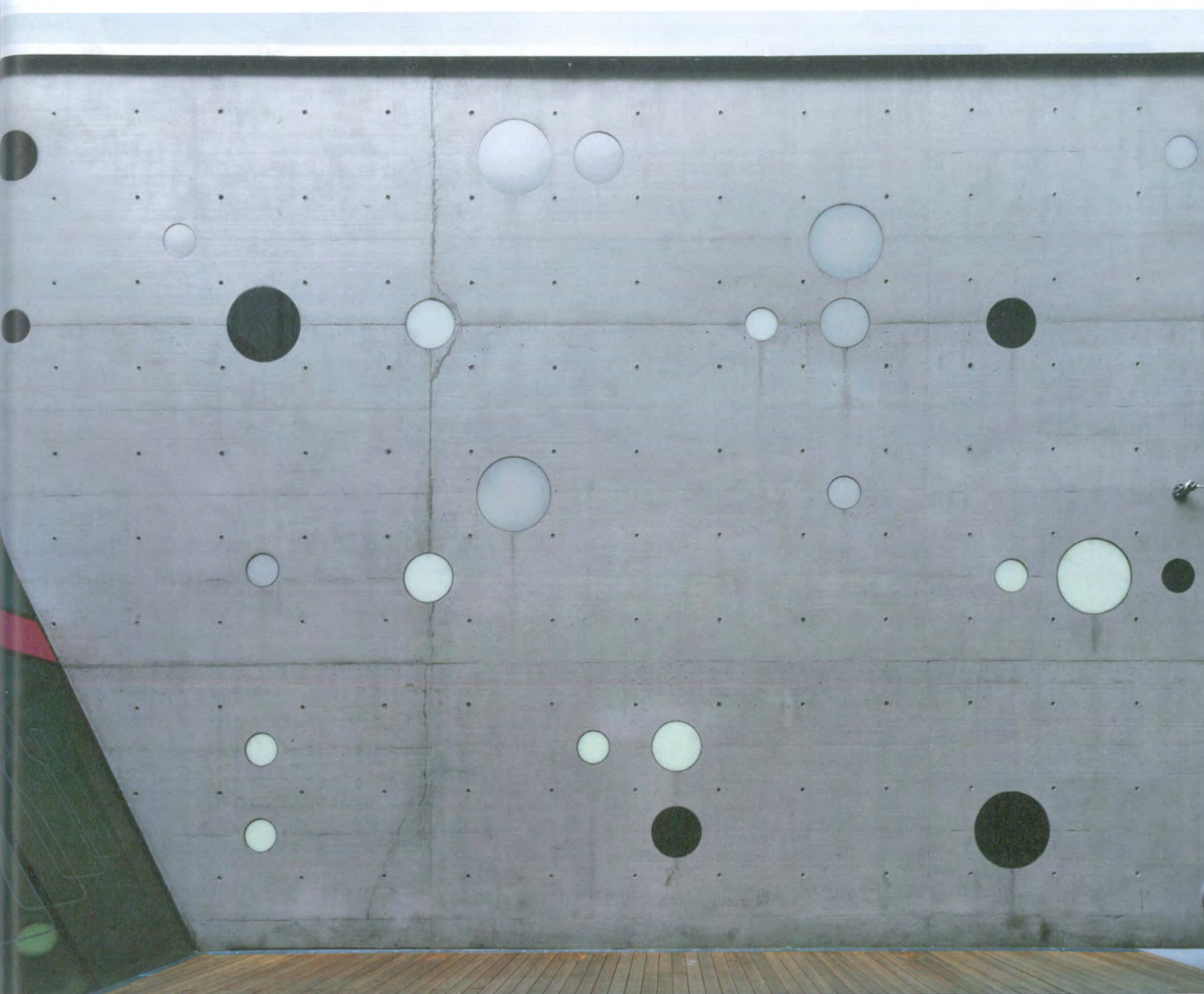
3-4
Die Feuermauer ist gleichzeitig Kunstwerk sowie Raumbegrenzung für den Weg durch das Haus und den Innenhof. The fire wall is an artwork and serves as an envelope for the way through the house.
© Margherita Spiluttini



2

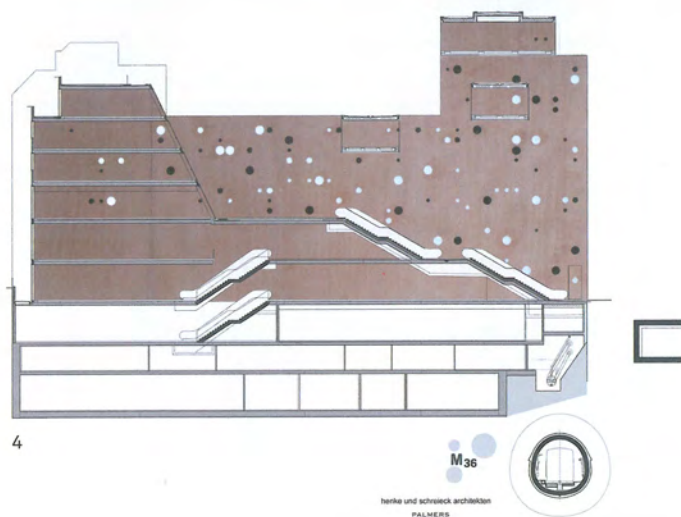
stehenden Abschlusstrakt ausreichend verwertbare Büroflächen ab dem dritten Obergeschoß. Die raumhoch verglasten Büros werden durch sehr attraktive Dachterrassen und die Über-Eck-Lage am Innenhof aufgewertet. Das Haus ragt 80 cm weiter in den Straßenraum als sein westlicher Nachbar – dadurch und durch den Hof ergibt sich für die Straßenseite der Büros eine Erker-Situation mit weiten Ausblicken in drei Richtungen. Die Ladenflächen im Erdgeschoß und ersten Obergeschoß werden von einer Modekette genutzt, jene in den beiden Untergeschoßen von einem Drogeriemarkt. Der offene Terrassenhof in Hochlage antwortet auch einem gegenüber liegenden, gassenförmigen Einschnitt in die Bauflucht, durch den schon in der Gründerzeit ein intelligenter Bauherr die nötige Belichtung als öffentlichen Raum definierte, statt sie im üblichen traurigen Hinterhof verschwinden zu lassen. Der intelligente städtebauliche Mehrwert von henke und schreieck hingegen wird auf einem bloß 18 m breiten und 65 m tiefen Grundstück erarbeitet. Mit diesem weit verbreiteten Format könnte das Haus auch als Vorbild für zahllose ähnliche Bauaufgaben in historischen Kernstädten dienen, die mit der Abwanderung der Ladenflächen in den Speckgürtel zu kämpfen haben. Das Baurecht – notorischer Hemmschuh jeder urbanistischen Innovation – müsste das fördern statt bremsen. Auch in Wien konnte der Typ trotz Zustimmung von Bezirk und Stadt nur mit diversen Ausnahmebewilligungen baubar gemacht werden.

Stil schafft Stimmung Es wären es nicht henke und schreieck, wenn es die Architekten bei der typologischen Innovation belassen hätten. Natürlich bestimmt zu einem guten Teil die Ausführung das Nutzer-Feeling. Dazu gehört auch der Zuschnitt der Baukörper mit schräg vorgeneigten und zurück gekippten Wänden sowie angedeuteten Zick-Zack-



3

Grundrissen – so wird Licht- und Raumregie für das Terrasendeck betrieben. Auch die Haut der Baukörper ist Teil des urbanen Flairs: Es sind durchgehend Pfosten-Riegel-Glasfasaden. Wo anderes Material verlangt ist, also bei der Beton-Feuermauer zum Nachbarhaus, schaffen drei verschiedenartige, teilweise beleuchtete Glas-Bullaugen das spezielle Extra: Diese Lichtwand wurde von der Künstlerin Barbara Höller gestaltet. Auch in der Einrichtung und vielen weiteren Details dominieren künstlerische Ansprüche. Die Straßenschilder stammen von Ingeborg Kumpfmüller, die Einrichtung von Café, Restaurant und Bar von Wein & Co. übernahmen die Architekten selbst. Vom Boden in handbehauenen Weineichen-Dielen über die verschiedenen Texturen der Möbelbezüge und MDF-Wandplatten bis hin zu den eigens entworfenen Barhockern haben die Architekten hier mit einem Farb- und Materialkonzept in Zusammenarbeit mit Ursula Aichwalder viel liebevolle Detailarbeit investiert. Das lohnt, denn das Ergebnis ist ein innovatives Büro- und Geschäftshaus mit wahrhaft großstädtischer Anmutung.



4

A distinguished new addition has been made to the shops and department stores on Vienna's most important shopping mile: the office and commercial building by henke und schreieck shows that in this type of building commission, too, it is not just about maximising volume and implementing standard solutions.



2

Open space instead of street front Naturally, a great deal depends on the client. The big real estate investors generally avoid any form of risk and at high-frequency locations usually build according to standard recipes prepared on the basis of statistical data by expert office and shop consultants. That this architectural desert shaped entirely by economic forces can also be cultivated and can demonstrate architectural responsibility, has been proven by Palmers AG with their choice of henke und schreieck who, since their first exciting buildings (housing on Frauenfelderstraße, Vi-

enna 1990; SOWI faculty, Innsbruck 1989–98), have been among the most eminent Austrian offices in terms of a demonstratively contemporary aesthetic. With their organoid forms their most recent works, the OMV tower block in Viertel Zwei in Vienna (architektur.aktuell 12/2009) and the Borealis Building in Linz, they have shown that even in office blocks it is possible to provide an urban elegance and that intelligently relaxed mood which is so typical of henke und schreieck buildings. Behind this there is, of course, hard work, not just brilliance, also in the new building on Maria-

1
Auch Feuermauern können gestaltet werden: Layout von Barbara Höller Fire wall design by Barbara Höller © Heinz Schmölzer

2
Licht-Kunst: leuchtende Garderobehaken im Restaurant Light art: coat racks in the restaurant © Roland Krauss

3
Sogar die Büros im rückseitigen Trakt haben Sichtbezug zur Straße Even the offices in the rear wing have a visual connection to the street © Margherita Spiluttini



3



1

hilfer Straße in Vienna. Palmers AG owns a number of properties here, including the apartment building at the rear, and initially commissioned the architects to prepare a study of the development possibilities on the basis of the existing zoning laws. All the neighbouring buildings on this most important Viennese shopping street follow the traditional scheme: a taller building on the street front extending across the entire width of the site, maximum retail area on the ground floor and first floor, light-wells of minimum dimensions between the street front and the courtyard building at the rear. The studies by henke und schreieck showed, however, that things could be done differently. The goal was to break open the hermetic street front so as to allow the depth of the site to be experienced from outside and also to provide relationships to the street space for the users of the rear areas

Added urbanist value For a site in a premium shopping location this ambition initially means a loss of floor area for the shops at ground floor and the offices above on the street side, as the width of the street front must be reduced to make the opening into the courtyard which is placed, in breach of convention, transverse to the street. But these architects have shown that this can be more than compensated for – in both aesthetic and economic terms: by means of

an escalator, the heart and motor of every multi-storey department store, they lead visitors effortlessly from the street to the second upper floor which is formed for the most part as an extensive terrace used as part of a restaurant. The canyon above, flanking the firewall to the neighbour, turns out be a real blessing: with bridges crossing high above, it offers cool architectural experiences for strollers who can sit here at the level of the treetops, high above the shopping street, and watch the activity below. An ideal location for wine merchant Wein /& Co that here runs a café and a shop which is busy at all times of the day. But the conventional sources of income have not in any sense been neglected. Despite the deep incision in the narrow street wing that extends into the depth of the site, the bridges above the café terrace and the

1 Gestaltet von den Architekten: Bar mit Eichenboden und Holzbrüstung Designed by the architects: Bar with oak floor and timber rail

2 Sitzbezüge in unterschiedlichen Texturen, Farbkonzept von Ursula Aichwalder Covers in various textures, color concept by Ursula Aichwalder

3 Abteilbarer Veranstaltungsraum mit Blick in den Innenhof Separable venue with a view of the interior courtyard © Margherita Spiluttini (1–3)

rear building that extends across the width of the site provide a sufficient amount of office space from the third floor upwards. The full-height glazed offices benefit from very attractive roof terraces and the internal corner onto the courtyard. The building extends 80 cm further into the street than its western neighbour – as a result, and thanks to the courtyard, the street front of the office spaces forms a kind of bay window with extensive views in three directions. The retail areas on the ground and first floors are used by a fashion chain, those on both of the floors below ground level by a drugstore chain. The open elevated terrace-courtyard is also a response to an incision in the building line opposite, which an intelligent property owner used in the 19th century to define the space needed to provide light as public space, rather than allowing it to vanish in the usual kind of desolate backyard. In contrast however, henke und schrieck achieve this intelligent added value on a site that is only 18 metres wide and 65 metres deep. As these are common dimensions their building could also serve as a model for numerous similar building commissions in historic core cities that are having to battle

2



3

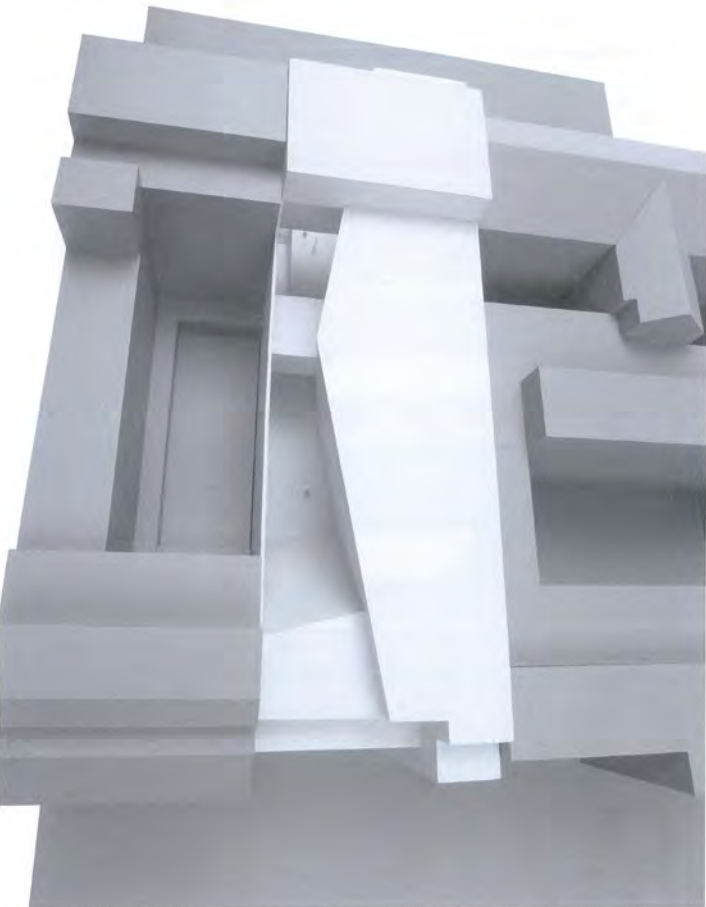




1
Innovative Blocknutzung in
traditionellem Umfeld In-
novative use of an urban
block in a traditional con-
text ©Stadt Wien ViennaGIS

2
Baumassenstudie Model
study of volumes

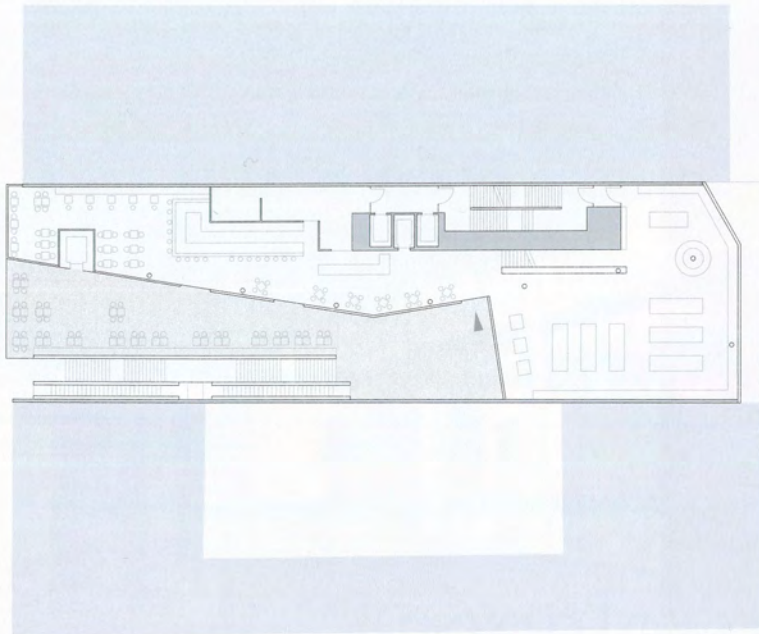
1



2

against the loss of retail areas to the commuter belt outside the city. Building law, a notorious stumbling block for every urban innovation, should encourage rather than hinder this. In Vienna, too, despite approval by the district and the city various special permissions and exemptions were required to allow this project to be carried out.

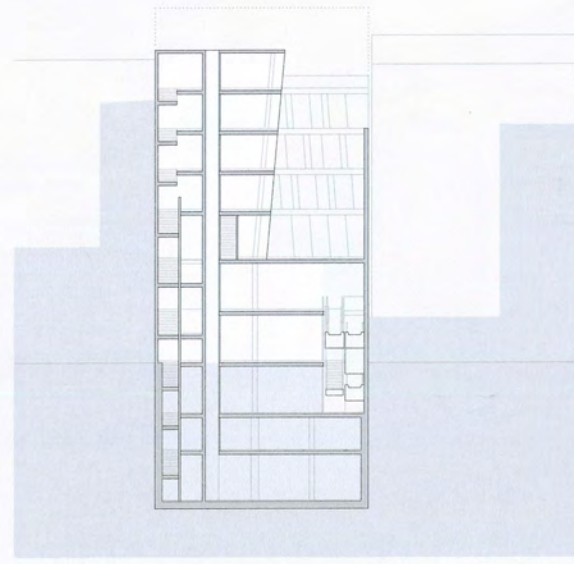
Style creates mood This would not be a typical henke und schreieck building had they confined themselves to typological innovations. Naturally, user feeling is determined to a considerable extent by the way the building is made. This also includes the shape of the building volume with its angled, forward-tilting and backward-leaning walls, as well as suggested zigzag plans – this is how the provision of light and space for the terrace deck is handled. The building skin is also part of the urban flair. Post and lintel glass facades are used throughout. Where a different material is required, for instance in the concrete firewall to the neighbouring building, three different sizes of glass bull’s-eyes are used, a number of which incorporate light fittings. This light-wall was designed by Barbara Höller. The shop signs that project into the street space are by Ingeborg Kumpfmüller, the architects themselves carried out the interior design of the Wein & Co cafe, restaurant and bar. With a floor made of hand-sawn oak boards, specially designed bar stools and a colour and materials concept worked out in conjunction with Ursula Aichwalder, the architects invested a lot of painstaking detail work. This was worthwhile, as the result is an innovative office and commercial building with a truly big-city feeling.



1

1
2. Obergeschoß Level 2

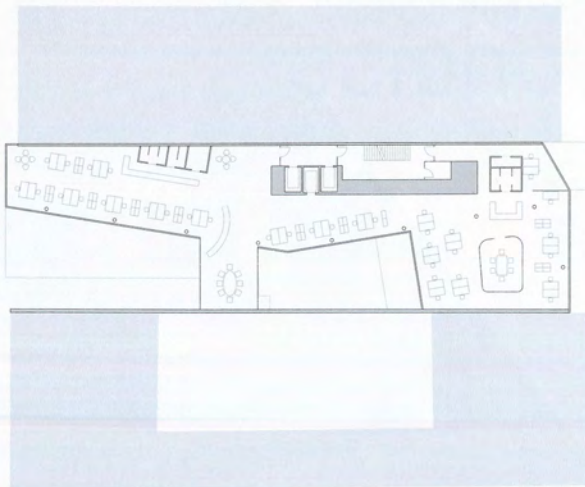
2
Querschnitt Cross section



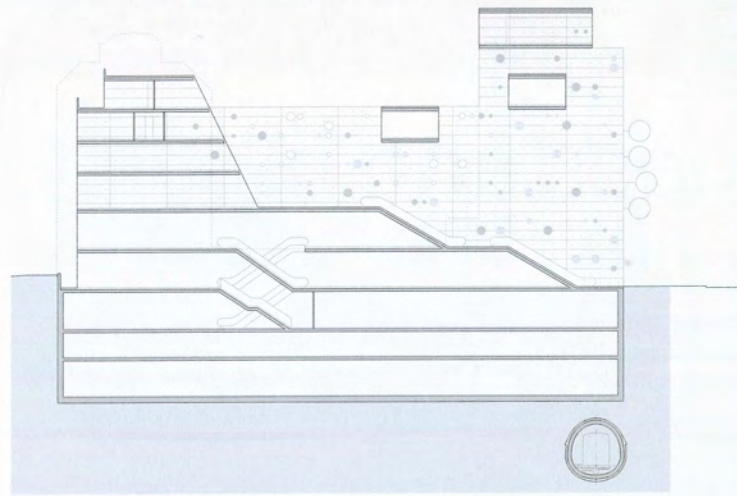
2

3
Längsschnitt Long section

4
4. Obergeschoß Level 4



4



3

Büro- & Geschäftshaus
Wien, Mariahilfer Straße 36

Bauherr client:
Palmer's Aktiengesellschaft

Planung planning:
henke und schreieck Architekten

Projektleitung project manager:
Marta Schreieck

Mitarbeiter assistance:
Wolfgang Malzer, Francesca
Bocchini, Blaz Kandus

Statik structural consultant:
gmeiner haferl zivilingenieure,
Wien

Bauphysik building physics:
DI Walter Prause, Wien

Fassaden facade:
Metallbau Heidenbauer GmbH &
Co KG, Bruck/Mur

**Brandschutzkonzept fire
protection:**
DI Alexander Kunz, Maria
Enzersdorf

**Kunst am Bau „Lichtwand“
artwork:**
Barbara Höller

Farbkonzept colour concept:
Ursula Aichwalder

**Elektroplanung electrical
concept:**
TB Eipeldauer + Partner GmbH,
Baden

**Heizung/Lüftung/Klima/Sanitär
heating/ventilation/air condition-
ing/sanitation:**
ZFG-Projekt Planungs- u.
BeratungsgesmbH, Baden

Lichtplanung lighting concept:
Conceptlicht at GmbH, Mils

**Stehleuchten Level freestanding
uplights:**
REGENT LICHT GmbH, Wien

henke und schreieck Architekten

Büro- und Geschäftshaus Mariahilfer Straße, Wien – Baukunst für Großstadt-Flaneure

Photos Roland Krauss, Heinz Schmölzer, Margherita Spiluttini

Text Matthias Boeckl

Die Kaufhäuser und Läden auf Wiens wichtigster Einkaufsmeile haben einen ambitionierten Neuzugang zu verzeichnen: Das Büro- und Geschäftshaus von henke und schreieck zeigt, dass es auch in dieser Bauaufgabe keineswegs nur auf Maximierung der Kubatur und Umsetzung von Standardrezepten ankommt.

Offener Raum statt Straßenfront

Natürlich liegt viel am Bauherrn. Die großen Immobilieninvestoren scheuen meist jedes Risiko und bauen an Hochfrequenz-Standorten nur nach Standard-Rezepten, die von Fachberatern für Büros und Shops aus statistischen Daten entwickelt werden. Dass man diese bloß ökonomisch bestimmte Architekturwüste auch kultivieren und städtebauliche Verantwortung zeigen kann, beweist die Palmers AG mit der Wahl von henke und schreieck, die seit ihren ersten Aufsehen erregenden Bauten (Wohnbau Frauenfelderstraße, Wien 1990; SOWI-Fakultät, Innsbruck 1989-98) zu den profiliertesten österreichischen Büros im Sinne einer demonstrativ zeitgenössischen Ästhetik zählen. Ihre jüngsten Arbeiten, das OMV-Hochhaus im Wiener Viertel Zwei (architektur.aktuell 12/2009) und das Borealis-Gebäude in Linz haben mit ihren organoiden Formen bewiesen, dass selbst in Bürohäusern urbane Eleganz und jene intelligent-entspannte Stimmung möglich ist, die für Henke-Schreieck-Bauten so typisch ist. Dahinter steckt natürlich harte Arbeit, nicht bloß Genialität, auch beim neuen Haus in der Wiener Mariahilfer Straße. Die Palmers AG besitzt rundum mehrere Liegenschaften, darunter auch das rückseitig anliegende Wohnhaus, und beauftragte die Architekten zunächst mit einer Studie über grundsätzliche Bebauungsmöglichkeiten auf Basis der gegebenen Widmung. Alle Nachbarn auf der wichtigsten Wiener Einkaufsstraße folgen dem traditionellen Schema: Ein hoher Straßentrakt über die gesamte Grundstücksbreite, maximale Shopping-Flächen im Erdgeschoß und ersten Obergeschoß, minimale Lichthöfe zwischen Straßen- und rückseitigem Hoftrakt. Die Studien von henke und schreieck zeigten aber, dass es auch anders geht: Ziel war es, den hermetischen Straßentrakt aufzubrechen, von außen die Tiefe des Grundstücks erlebbar zu machen und auch für die Nutzer der rückseitigen Flächen Beziehungen zum Straßenraum zu bieten.

Urbanistischer Mehrwert

Diese Ambition bringt bei einem Grundstück in höchstwertiger Shopping-Lage den Läden im Erdgeschoß und den darüber liegenden Büros auf der Straßenseite zunächst Flächenverluste, da die Straßenfront wegen des Durchbruchs in den – nunmehr unkonventionell quer zur Straße gestellten – Innenhof in der Breite reduziert werden muss. Die Architekten bewiesen jedoch, dass das mehr als kompensiert werden kann – ästhetisch und ökonomisch: Mittels einer Rolltreppe, Herz und Motor jedes mehrgeschoßigen Kaufhauses, führen sie die Besucher von der Straße mühelos auf das zweite Obergeschoß, das großteils als weitläufige Terrasse mit Gastro-Nutzung ausgebildet ist. Der Canyon darüber, entlang der Feuermauer zum Nachbarn, erweist sich so als wahrer Raum-Segen: Mit den hoch oben querenden Brücken bietet er coole Architekturerlebnisse für die Flaneure, die hier auf Baumkronenhöhe über der Einkaufsstraße sitzen und entspannt das Treiben unten beobachten können. Ein idealer Standort für den Händler Wein & Co., der hier einen Laden und ein Café betreibt, das zu allen Tageszeiten bestens frequentiert ist. Aber auch die konventionellen Ertragsinteressen kommen in diesem Haus keineswegs zu kurz: Trotz des tiefen Einschnitts gibt es im schmalen Straßentrakt, der grundstücksparell in die Tiefe zieht, in den Brücken über der Caféterrasse und im rückseitig quer stehenden Abschlusstrakt ausreichend verwertbare Büroflächen ab dem dritten Obergeschoß. Die raumhoch verglasten Büros werden durch sehr attraktive Dachterrassen und die Über-Eck-Lage am

Innenhof aufgewertet. Das Haus ragt 80 cm weiter in den Straßenraum als sein westlicher Nachbar – dadurch und durch den Hof ergibt sich für die Straßenseite der Büros eine Erker-Situation mit weiten Ausblicken in drei Richtungen. Die Ladenflächen im Erdgeschoß und ersten Obergeschoß werden von einer Modekette genutzt, jene in den beiden Untergeschoßen von einem Drogeriemarkt. Der offene Terrassenhof in Hochlage antwortet auch einem gegenüber liegenden, gassenförmigen Einschnitt in die Bauflucht, durch den schon in der Gründerzeit ein intelligenter Bauherr die nötige Belichtung als öffentlichen Raum definierte, statt sie im üblichen traurigen Hinterhof verschwinden zu lassen. Der intelligente städtebauliche Mehrwert von henke und schreieck hingegen wird auf einem bloß 18 m breiten und 65 m tiefen Grundstück erarbeitet. Mit diesem weit verbreiteten Format könnte das Haus auch als Vorbild für zahllose ähnliche Bauaufgaben in historischen Kernstädten dienen, die mit der Abwanderung der Ladenflächen in den Speckgürtel zu kämpfen haben. Das Baurecht – notorischer Hemmschuh jeder urbanistischen Innovation – müsste das fördern statt bremsen. Auch in Wien konnte der Typ trotz Zustimmung von Bezirk und Stadt nur mit diversen Ausnahmegewilligungen baubar gemacht werden.

Stil schafft Stimmung

Es wären es nicht henke und schreieck, wenn es die Architekten bei der typologischen Innovation belassen hätten. Natürlich bestimmt zu einem guten Teil die Ausführung das Nutzer-Feeling. Dazu gehört auch der Zuschnitt der Baukörper mit schräg vorgeneigten und zurück gekippten Wänden sowie angedeuteten Zick-Zack-Grundrissen – so wird Licht- und Raumregie für das Terrassendeck betrieben. Auch die Haut der Baukörper ist Teil des urbanen Flairs: Es sind durchgehend Pfosten-Riegel-Glasfassaden. Wo anderes Material verlangt ist, also bei der Beton-Feuermauer zum Nachbarhaus, schaffen drei verschiedenartige, teilweise beleuchtete Glas-Bullaugen das spezielle Extra: Diese Lichtwand wurde von der Künstlerin Barbara Höller gestaltet. Auch in der Einrichtung und vielen weiteren Details dominieren künstlerische Ansprüche. Die Straßenschilder stammen von Ingeborg Kumpfmüller, die Einrichtung von Café, Restaurant und Bar von Wein & Co. übernahmen die Architekten selbst. Vom Boden in handbehauenen Weineichen-Dielen über die verschiedenen Texturen der Möbelbezüge und MDF-Wandplatten bis hin zu den eigens entworfenen Barhockern haben die Architekten hier mit einem Farb- und Materialkonzept in Zusammenarbeit mit Ursula Aichwalder viel liebevolle Detailarbeit investiert. Das lohnt, denn das Ergebnis ist ein innovatives Büro- und Geschäftshaus mit wahrhaft großstädtischer Anmutung.