



**ARCHITEKTENDUO
DÄNNER & KAPLAN**

Diversität durch zwei verschiedene Handschriften. „Aus unserer Sicht ist dies durchaus gelungen.“

Fotos: Katharina Schiffl

Projekt ohne Eitelkeiten

Refurbished. Der Modenapark bekommt ein neues altes Gesicht. Die beiden Architekten Elmar Danner (F+P ARCHITEKTEN ZT) und Markus Kaplan (BWM Architekten), die sich das ambitionierte Projekt teilen im BauTecFokus-Interview.

Das Gespräch führte: Michael Neubauer

Was ist/war das Interessante an dem Projekt?

Elmar Danner: Eindeutig die Herangehensweise an das Projekt durch den Bauherren. Es ist ein einzigartiges Projekt. Wo sonst gibt es in Innenstadtlage eine 100 Meter lange Baulücke.

Markus Kaplan: In einem ersten Schritt wurde untersucht, ob das Gebäude erhalten werden kann. Es gab mehrere Gutachten. Zum Schluss stand fest, dass das Gebäude aus bauphysikalischer Sicht nicht erhalten werden kann. Nicht nur, aber auch wegen der einzuhaltenden Brandschutzvorschriften. Jetzt hatte man eine 100 Meter lange Baulücke, das ist sehr spannend. Wenn man beim Modenapark rundherum schaut, gibt es Gebäude, die eine gewisse Dimension haben, eine gewisse Parzellengröße. Dieser Parzellengröße würde es widersprechen, dort ein neues Wohngebäude hinzubauen, das – wie das Amtsgebäude 100 Meter lang ist. Da ist die Idee entstanden, es in vier Gebäudeteile zu parzellieren. Eigentlich sind es nur drei Gebäude, aber von der Fassade werden sie als vier aufgenommen. Eigentlich ist es eine Rückführung, so wie man es ursprünglich gebaut hätte.

Danner: Was auch besonders spannend ist, ist die zentrale Lage. In dieser Lage gibt es ganz wenig in Wien. Direkt am Park. Ich glaube, auch das ist einzigartig an diesem Projekt.

Einzigartig an diesem Projekt ist auch die Tatsache, dass zwei Architekten mit der Planung beauftragt wurden, mit dem Ziel, Diversität durch zwei verschiedene Handschriften zu erreichen. Aus unserer Sicht ist dies durchaus gelungen.

Unsere Ansätze sind unterschiedlich, greifen aber ineinander.

Wie haben Sie einander gefunden? Wie ist Daniel Jelitzka auf Sie beide gekommen?

Danner: Es wurden mehrere Entwürfe von verschiedenen Büros präsentiert. Unsere beiden Entwürfe sind ausgewählt worden. Im Projektprozess haben wir uns angenähert. Die Aufgabenstellungen bedingen eine gewisse gemeinsame Sprache. Das andere ist aber auch, dass man grundsätzlich auf den Nachbarn reagiert.

Kaplan: Wir beide arbeiten im innerstädtischen Bereich sehr viel. Man schaut immer, was in der Nachbarschaft vorkommt. Wie kann ich auf die Umgebung reagieren? Man muss miteinander kommunizieren. Die Ideen entwickeln sich im Dialog weiter. Ein zutiefst spannender Prozess.

Danner: Das halte ich auch für die Stadtentwicklung an sich für äußerst wichtig. Wenn man große städtebauliche Areale entwickelt bzw. neu interpretiert, geschieht dies teilweise

in kooperativen Verfahren, in denen mit mehreren Architekten gearbeitet wird. Damit wird verhindert, dass ein Areal nur eine Handschrift kennt. Das halte ich auch persönlich für wichtig.

Kaplan: Bei diesem Projekt haben wir freiwillig eine Art kooperatives Verfahren gemacht. Es ist ein Projekt ohne Eitelkeiten. Wir haben viele Aspekte aufgegriffen, die schon in historischen Gebäuden rundherum präsent sind. Da sind ganz tolle Gebäude – zum Beispiel das Eckgebäude aus den 30er Jahren, mit diesen großen schönen Fenstern und den horizontalen Gliederungen – dabei. Rund um den Modenapark finden sich viele Gebäude mit horizontalen Gliederungen. Dieses Stilelement haben auch wir aufgegriffen.

Was spricht gegen ein schön gegliedertes 100-Meter-Gebäude?

Danner: Es gab Studien für ein 100 Meter langes Gebäude, das in unterschiedliche Fassadenbuchtungen gegliedert wurde. Trotzdem wäre es ein 100 Meter langes Gebäude geblieben. Aus unserer Sicht, ein Störfaktor. Unser Plan sieht vier Stiegen mit vier Adressen vor – das entspricht in Summe einer 100 Meter langen Fassade.

Dies hat natürlich auch vermarktungstechnische Gründe. Man wollte keine Wohnhausanlage in dieser Dimension schaffen, sondern das Areal in kleinere Portionen teilen – auch für eine übersichtliche Nachbarschaft.

Kaplan: Beim sozialen Wohnbau wird ganz ähnlich vorgegangen. Parzellierung im Sinne der Adressierung. Dadurch wird die Anonymität aufgehoben. Im gehobenen Segment, wo das Thema „Soziale Nachhaltigkeit“ eigentlich gar nicht immanent ist, spielt die Vermarktung eine wesentliche Rolle. Wenn ich im gehobenen Segment ein Produkt verkaufen möchte, dann tue ich mir leichter, wenn ich sage, das ist eine Adresse, die aus einer Stiege besteht und nur 25 Meter breit ist und nicht 100 Meter lang mit hunderten Wohnungen.

Danner: Einen Sondertypus bildet das Haus A, wo generell ganz kleine Mikroapartments geplant sind, die auch an der Fassade ablesbar sind. Das ist relativ neu in Wien. Da kann man nur ein Lob an den Daniel Jelitzka aussprechen. Er hat sich wirklich mit diesem Thema intensiv befasst. Er ist nach New York geflogen und hat



TINY, KOMPAKT BEREITS AB 24 QUADRATMETERN

„Eine schlecht geplante 60-Quadratmeter-Wohnung funktioniert nicht so gut, wie eine durchorganisierte 45-Quadratmeter-Wohnung.“

sich angesehen, wie das dort gemacht wird. Wie klein kann eine Wohneinheit sein, damit sie noch alles bietet, was man braucht, weil einfach die Fläche das wertvollste Gut ist in der Stadt.

Wie klein ist die kleinste Wohnung bei diesem Projekt?

> Ich glaube 24 Quadratmeter. Tiny, kompakt und kann aber alles in Wirklichkeit. Mit aufklappbaren Betten. Es hat viele Studien gegeben, wie man aus diesen engen Raumkonditionen das Beste herausholt.

... und ist wohl nur als bereits voll eingerichtetes Apartment realisierbar. Der Einzelne wäre wahrscheinlich überfordert, sich das so optimal einzurichten?

Danner: Ja, das ist das Konzept. Die Einrichtung, Küchen sind vorhanden – ein Sorglos-Paket in Wirklichkeit. Man kann die Wohnung kaufen und am nächsten Tag dort einziehen.

Kaplan: Das ist ein Produkt, das es im anglo-amerikanischen Raum schon länger gibt. Das nennt man Branded Address. Das wird von Hotels auch gemacht und Immobilienentwickler von der anderen Seite machen das. Im deutschsprachigen oder zentraleuropäischen Raum werden diese Konzepte vermehrt ange-

boten. Wobei es bei diesen Projekten wieder verstärkt um die Lage, genauer gesagt um die zentrale Lage geht. Der Trend geht in Richtung lieber zentraler wohnen und kleiner, als in der Peripherie.

Danner: Beim Projekt Modenapark haben wir vier verschiedene Stiegen, aber drei verschiedene Produkte. Hier finden sich Familienwohnungen, die klassischen Double-Income-No-Kid-Wohnungen. Wohnen im sehr gehobenen Standard. Im selben Haus gibt es auch 18-Quadratmeter-Einheiten, die ich kurzfristig dazu mieten kann, entweder als Besuchereinheit, als Arbeitseinheit oder als Erweiterungsmöglichkeit der Wohnung. Es sind nicht alles Mikro-Apartments. Es ist ein Produkt, das einen sehr großen Blumenstrauß bietet. Das Novum ist, dass man alle Wohnformen, die momentan in Wien relevant sind, gemeinsam entwickelt hat.

Als Architekt finde ich es sehr spannend sowohl im sozialen als auch im freifinanzierten Wohnbau tätig sein zu können. Das ist ein breites Spektrum. Sowohl im freifinanzierten als auch sozialen Wohnbau haben sich die Ansprüche in den vergangenen Jahren, bedingt durch Markteinflüsse und demografische Entwicklung verändert. Die Wohnungen werden grundsätzlich kleiner. Das hat jeder in Wien

What do you expect from your law firm?
wolftheiss.com



WOHNEN AM MODENAPARK

Gottfried-Keller-Gasse 3-5/Am Modenapark 1-2, 1030 Wien
 Baubeginn: April 2018 (Geplante Fertigstellung: 2019)
 Auftraggeber
 Am Modenapark 1-2 Immobilienentwicklung und -verwertung GmbH (Dr. Jelitzka+Partner)

Planung
 F+P ARCHITEKTEN ZT GMBH
 BWM Architekten und Partner ZT GmbH

Quadratmeter
 Bruttogeschossfläche: ca. 14.000 m²
 Anzahl Wohnungen: 162 (Bauteile A/B/C)

An Stelle des Bürogebäudes am Modenapark 1-2 wurden in einem gemeinsamen Projekt von F+P ARCHITEKTEN ZT GMBH und BWM Architekten und Partner ZT GmbH 3 Häuser auf getrennten Liegenschaften konzipiert. Diese Dreiteilung nimmt den ursprünglichen städtebaulichen Maßstab des Modenaparks wieder auf. Die Kleinteiligkeit und Adressenbildung sollte auch in verschiedenen architektonischen Sprachen ablesbar werden. Auf der nördlichen Liegenschaft werden Appartements von ca. 25 Quadratmetern errichtet. Die architektonische Gestaltung ist geprägt von rasterartig angeordneten, rahmenartigen Vorbauten, die sich auch in der Dachlandschaft fortsetzen und dem Gebäude eine unverwechselbare Identität verleihen. In der mittleren Liegenschaft sind Vorsorgewohnungen geplant, ein vorgelagerter, durchgehender Freibereich, der in der Dachlandschaft seine Entsprechung erfährt, fungiert als Puffer zum Platzraum.



Mehr Details zum Projekt:
www.facebook.com/dieparkbankimmodenapark

schon festgestellt. Wir sind aber noch nicht dort, wo wir in Paris oder London sind. Wir folgen einem internationalen Trend.

Wollen wir wirklich auf so kleinem Raum leben – oder treiben die hohen Grundstückspreise die Entwicklung?

Kaplan: Das hat natürlich mit den Grundstückspreisen zu tun. Das wirkt sich auf die Wohnungen aus. Andererseits hat es auch damit zu tun, dass die zeitgemäßen Wohnformen nicht mehr davon ausgehen, dass ich ein Paar bin oder eine Familie bin und ein Auto habe – das ist sowieso kein Thema mehr.

Danner: Wir kennen das auch vom sozialen Wohnbau. Aber das Wesentliche ist, es soll nicht nur klein sein, sondern auch intelligent.

Wir schauen auch immer, wie viel Schranklänge in den Apartments möglich ist. Das ist das Wichtigste: Der Stauraum. Eine schlecht geplante 60-Quadratmeter-Wohnung funktioniert nicht so gut, wie eine durchorganisierte 45-Quadratmeter-Wohnung.

Da ist auch die Architektenschaft gefordert neue Ideen zu entwickeln.

Danner: Mittlerweile stellt man sich dem Thema ganz gut.

Das Problem in der Stadt sind oftmals Sockelzonen. Wie wird dieses beim Projekt Modenapark gelöst?

Kaplan: Die Sockelzone am Modenapark ist ganz speziell. Wir haben auch in der Sockelzone großteils Wohn-, Lobbyzonen und Kinderspiel-

räume. Wobei die zurückgesetzten Bereiche als Büro mit Wohnen funktionieren würden – sofern Bedarf da ist und der Markt es verlangt. Wohnen im Erdgeschoß ist kein Tabuthema mehr. Nicht nur Amsterdam kann das, auch wir. Man muss es nur entsprechend gestalten. Für das klassische Gewerbe – Stichwort Greisler – gibt es zu wenig Laufkundschaft. Der Modenapark ist eine ruhige Oase, aber mit wenig Durchzug, was auch als großer Vorteil und Qualitätsmerkmal betrachtet werden kann.

Apropos Qualität: Für uns ist es auch ein Privileg, dass wir bei diesem Projekt Qualitäten verwenden dürfen. Ich rede nicht von Luxus, wie man es sich früher vorgestellt hat. Dort wird nicht einfach Vollwärmeschutz-Styropor auf die Fassade geklebt.

... oder Plastikfenster eingebaut?

Danner: Das ist jetzt nicht wie im sozialen Wohnbau in Wien, wo das Korsett so eng geworden ist, dass es inzwischen schon Luxus ist, wenn ich ein großes Fenster habe. Die neue Wohnbauförderungsrichtlinie sagt inzwischen, ich darf Kunststofffenster verwenden. Freuen tut es mich nicht.

Kaplan: Man muss auch dazu sagen, dass die Architektur das aushalten muss. Wenn man ein gutes, architektonisches Konzept macht, muss es egal sein, ob es Holz-Alu oder Kunststoff-Alu-Fenster sind. Ich bin grundsätzlich der Meinung, dass Plastik als mineralbasierter Rohstoff nicht gut ist. Das ist meine persönliche Meinung. Wenn ich es mir aussuchen kann, sage ich nein. Was auch gezeigt hat, diese Holz-Aluminium-Verbundfenster sind gerade aufgrund dessen, dass die Förderrichtlinie das verlangt hat, extrem günstig geworden in Wirklichkeit. Weil sozusagen eine Masse produziert werden muss ...

„Aber das Wesentliche ist, es soll nicht nur klein sein, sondern auch intelligent.“

Danner: Trotzdem hat es die Benachteiligung der sozialen Wohnbauträger gegeben, die um Wohnbauförderung angesucht haben. Die haben das nicht verwenden dürfen. Nicht nur im sozialen Wohnbau wird aktuell jeder Cent umgedreht.

Die Baukosten explodieren. Man kann nicht einmal mehr sagen, dass sie steigen.

Kaplan: Wobei, die Baukosten sind das geringste Übel. Hauptsächlich sind es die Grundstückspreise. Die Baukosten, die 10 bis 20 Prozent in den letzten Jahren gestiegen sind, sind natürlich nicht nett, aber es ist verkraftbarer als die Grundstückspreise. ■



IM GESPRÄCH

„Man muss miteinander kommunizieren. Die Ideen entwickeln sich im Dialog weiter. Ein zutiefst spannender Prozess.“