

architektur

Wohnraum

Ein Baukasten für Gemeinschaft

Geförderter Wohnbau B.R.I.O. / Wien, Favoriten / DTFLR & PLOV

Text: Andreas Laser Fotos: EMILBLAU / Martin Geyer



Südwestlich des Wiener Hauptbahnhofs entsteht mit dem „Neuen Landgut“ ein neues Stadtquartier auf einem rund neun Hektar großen Areal. Neben rund 1.500 Wohnungen umfasst die Entwicklung Bildung, Gewerbe, Büros und großzügige Freiräume. Am Bauplatz D12 setzen DTFLR und PLOV Architekten mit B.R.I.O. einen Wohnbau um, der die großen Gegenwartsfragen des geförderten Wohnens bündelt: Leistbarkeit, soziale Durchmischung, klimagerechtes Bauen, Kreislauffähigkeit und eine Architektur, die trotz hoher Systematik nicht schematisch wirkt.

B.R.I.O. ist ein Akronym mit mehreren Lesarten: Im Wettbewerb stand es für „bewohnerfreundlich, recyclingfähig, inklusiv und offenherzig“, an anderer Stelle für „bunt, robust, innovativ, offen“ oder „bewohnerfreundlich, recyclingfähig, innovativ, ortsbezogen“. Gleichzeitig schwingt darin, angesichts der Holzbauweise und der Lage an der Bahn, eine feine Anspielung auf die bekannte Holz-Spiel-Eisenbahn mit. Gerade diese Mehrdeutigkeit passt zu einem Wohnbau, der nicht auf eine einzelne Erzählung reduziert werden will. Das Projekt von DTFLR und PLOV Architekten verbindet soziale Durchmischung, zirkuläres Denken und konstruktive Systematik zu einem präzise organisierten Ganzen. Die Zusammenarbeit der beiden Büros war arbeitsteilig nach Leistungsphasen strukturiert – DTFLR übernahm die frühen Phasen bis zur Genehmigung, PLOV die Ausführung – und blieb zugleich von kontinuierlicher gemeinsamer Abstimmung geprägt.

Ein Quartiersbaustein mit Rückgrat

Städtebaulich folgt das Ensemble dem Masterplan des Neuen Landguts und reagiert zugleich präzise auf die Lage zwischen Landgutgasse und Bahntrasse. Drei Bauteile bilden einen geschlossenen Rücken zur Bahn, während ein solitärer Baukörper entlang der Landgutgasse eine urbane Adresse formuliert. Zur Bahn hin übernimmt die Bebauung auch eine schützende Funktion: Sie schirmt den Binnenraum akustisch ab; Schallschutzverglasungen und vorgelagerte Loggien sichern die Wohnqualität an der lärmbelasteten Kante. Trichterförmig aufgeweitete Durchgänge verbinden den bahnseitigen Freiraum mit dem Binnenraum und schaffen jene Durchlässigkeit, die das Quartier nicht abschottet, sondern in die Nachbarschaft einbindet. Der zweigeschossige Sockel wirkt als Schnittstelle zur Stadt: Kindergarten, Umweltberatung, Bewegungsräume, Angebote der Volkshilfe sowie gemeinschaftliche Bereiche beleben die Erdgeschosszone und öffnen das Haus für die Nachbarschaft. Darüber liegen die Wohngeschosse als leichter, vorgefertigter Holz-Hybridbau. ►

Disziplin, die Freiheit schafft

Das konstruktive Grundprinzip ist ein konsequent durchgehaltenes Raster von 3,20 mal 3,20 Metern. Was zunächst nach maximaler Disziplin klingt, wird im Projekt zum Instrument räumlicher Freiheit. Die Skelettbauweise trennt Tragstruktur und Innenausbau, reduziert Spannweiten und ermöglicht langfristig veränderbare Grundrisse. Von kompakten 1,5-Zimmer-Apartments über Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen bis zu durchgesteckten Maisonetten entsteht ein breites Spektrum an Wohnformen. Alle Wohnungen verfügen über private Freiräume in Form von Loggien oder Balkonen; durch die differenzierte Baukörperausbildung ergeben sich viele Eckorientierungen und vielfältige Ausblicke. Besonders bemerkenswert ist die Verbindung aus hoher Vorfertigung und materialökonomischer Präzision. Oberhalb des massiven Sockels prägen vorgefertigte

Holz-Riegel-Wandelemente die Wohnfassaden; zugleich bleiben Erschließungs- und Kernbereiche als robuste, mineralische Elemente ablesbar. So entsteht ein Wechselspiel aus leichter Holzstruktur, massiven Bauteilen und vorgelagerten Freiräumen. Die Betonfertigteildecken kommen aufgrund des engen Stützenrasters mit nur 16 Zentimetern Stärke aus. In diese schlanken Deckenelemente wurde die Bauteilaktivierung bereits werkseitig integriert – auf der Baustelle konnten die Leitungen über vordefinierte Aussparungen in den Randbereichen nach dem Prinzip „Plug and Play“ verbunden werden. Damit verschiebt sich Komplexität von der Baustelle in die kontrollierte Vorfertigung, reduziert Schnittstellen zwischen Gewerken und erhöht die Ausführungsqualität. Gegenüber einer konventionellen Ortbetonbauweise konnte die Bauzeit laut DTFLR um rund sechs Monate verkürzt werden.

Ablesbare Konstruktion, gebrochene Streng

Diese Logik prägt auch die Fassaden. Die Zahl unterschiedlicher Fensterformate wurde reduziert, um Serialität im Fertigungsprozess zu ermöglichen – Zugleich sorgen der zweigeschossig begrünte Sockel, darüber gestaffelte Ebenen und eine wechselnde Höhenentwicklung der Baukörper für ein wohlproportioniertes und vielschichtiges Gesamtensemble. Der modulare Ansatz bleibt ablesbar, wird aber durch Loggien, Balkone, Sockelvorsprünge, Begrünung und Kunst am Bau räumlich wie visuell gebrochen. Großformatige Figuren des Wiener Künstlers Golif setzen dabei identitätsstiftende Akzente: Als silhouettenhafte Applikationen auf der Holzfassade und als Graffiti an den Stahlbetonkernen verweisen sie auf die Vielfalt der künftigen Bewohnerschaft und der städtischen Umgebung. ▶



Großformatige Figuren des Wiener Künstlers Golif setzen Akzente auf der Holzfassade und an den Stahlbetonkernen. Sie geben dem seriellen Wohnbau eine wiedererkennbare, erzählerische Ebene.





Grün als klimatische Infrastruktur

Klimatisch verfolgt B.R.I.O. einen integralen Ansatz, der Gebäudetechnik, Materialwahl und Freiraumgestaltung zusammendenkt. Eine Wärmepumpenanlage zur Kühlung, Bauteilaktivierung, Photovoltaik, dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sowie Fernwärme werden mit einem vielschichtigen Grünsystem aus Hof, Dachflächen und Sockelfassaden kombiniert. Auf den Dächern verdichtet sich dieses Konzept bald zu einer parkartigen Landschaft: Hohe Substrataufbauten erlauben die Pflanzung tiefwurzelnder Bäume, die Schatten spenden, die Luftqualität verbessern und zugleich zur akustischen Abschirmung der nahen Bahntrasse beitragen. Retentions- und Verdunstungsflächen sowie Regenwassersammlung nach dem Schwammstadtprinzip unterstützen das Mikroklima. So wird die Vegetation zur bauklimatischen Schicht, die im Zusammenspiel mit außenliegenden Verschattungen und der thermischen Speichermasse der Stahlbetondecken die Sommertauglichkeit des Gebäudes stärkt. Auch der Anspruch der Kreislauffähigkeit bleibt nicht abstrakt. Die Holz-Beton-Hybridbauweise minimiert den Materialeinsatz, setzt auf nachwachsende Rohstoffe, Öko- beziehungsweise Recyclingbeton und eine Struktur, die späteren Rückbau und Wiederver-

wendung von Bauteilen begünstigt. Der zirkuläre Gedanke reicht bis in die Nutzung: Gemeinschaftsräume sollen mit Second-Hand-Möbeln in Kooperation mit Volkshilfe-Shops ausgestattet werden, um Kreislaufwirtschaft im Alltag sichtbar und niederschwellig erfahrbar zu machen.

Wohnen über die Wohnung hinaus

Soziale Nachhaltigkeit ist bei B.R.I.O. kein Zusatzprogramm, sondern in Grundrisse, Erschließung und Hausalltag eingeschrieben. Die 176 geförderten Wohnungen, darunter 88 SMART-Wohnungen, richten sich an unterschiedliche Haushaltsformen; ein besonderer Schwerpunkt liegt auf Ein-Eltern-Haushalten. Für sie sind kompakte Zwei-Zimmer-Wohnungen mit abgetrennter Schlafnische vorgesehen, die trotz begrenzter Fläche Privatheit und Rückzug ermöglichen. Ergänzt wird dieser Wohnungstyp durch ein unterstützendes Umfeld: Kinderspielraum, Waschsalon und Coworking liegen räumlich nahe beieinander – Lernhilfe, Kinderbetreuung, Reparaturcafé, Volkshilfe-Stützpunkt und Mobilitätsangebote entlasten den Alltag. Weitere gemeinschaftliche Angebote – von Lern- und Lesezonen über temporäre Arbeitsplätze, Fahrrad- und Kinderwagenräume bis zu Gemeinschaftsküchen an den Dachterrassen – erweitern die private Wohnung um geteilte Ressourcen. Damit löst B.R.I.O. den Anspruch ein, den sein Name in mehreren Lesarten formuliert: als bewohnerfreundlicher, ressourcenschonender und offener Wohnbau, der Systematik nicht als Selbstzweck versteht, sondern als Grundlage für soziale und räumliche Vielfalt. ■

Viele Wohnungen profitieren von Eckorientierungen und unterschiedlichen Ausblicken. Die gegliederte Baukörperform übersetzt das Raster in abwechslungsreiche Wohnsituationen.



Geförderter Wohnbau B.R.I.O. Wien, Favoriten

Bauherr: Österreichisches Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungs AG, ÖSW
Planung: Dietrich Untertrifaller Architekten ZT GmbH und PLOV Architekten ZT GmbH
Landschaftsarchitektur: simzim GmbH & Co KG
Tragwerk, Bauphysik, Energiekonzept: RWT PLUS ZT GmbH
Holzbau und Vorfertigung: Rubner Holzbau GmbH

Wettbewerb: 2021, 1. Preis
Bauzeit: 2022–2026
Fertigstellung: 02/2026
Nutzfläche: ca. 16.000 m²

www.dtflr.com
 www.plov.at

„B.R.I.O. basiert auf einem konsequent systemischen Ansatz und zeigt, dass serielles Bauen auch in größerer Gebäudehöhe möglich ist. Das Projekt vereint architektonische Qualität, Nutzungsvielfalt, Kontextbezug und leistbares Wohnen.“

Michael Porath
 Associate Partner DTFLR Wien