



© Pez Hejduk

## Betreubares Wohnen Spillern

Kanicegasse 1  
2104 Spillern, Österreich

**ARCHITEKTUR**  
**Koeb & Pollak**

**BAUHERRSCHAFT**  
**Gebös**

**TRAGWERKSPLANUNG**  
**Eduard Kraus**

**LANDSCHAFTSARCHITEKTUR**  
**Auböck+Kárász**

**FERTIGSTELLUNG**  
**2011**

**SAMMLUNG**  
**ORTE architekturnetzwerk  
niederösterreich**

**PUBLIKATIONSDATUM**  
**31. Juli 2013**



### Projektidee:

In Zusammenhang mit einer Wohnbauforschungsstudie über zukünftige Wohnformen in Niederösterreich entstand im Frühjahr 2004 die Idee eines Wohnprojektes für Spillern, das auf die Bedingungen und Bedürfnisse der Bewohner:innen der Gemeinde und Umgebung zugeschnitten ist und auf zukünftige Wohn- und Lebensformen am Land eingeht. Für ein solches Projekt bot sich die Gemeinde Spillern insofern an, als sie eine ideale Infrastruktur aufweist und eine naturnahe Lage mit einer optimalen Verkehrsanbindung an Wien vereint.

Auf Grund verschiedener Untersuchungen, die den Bedarf eines solchen Projektes betonten, wurde als Thema „Wohnen für ältere Personen“ und als Sonderform das sogenannte „Betreubare Wohnen“ gewählt.

### Baukörper:

Der Baukörper entspricht in seiner Konfiguration als Atriumtyp den Anforderungen gemeinschaftlichen Wohnens älterer Personen (Förderung von Gemeinschaft und Kommunikation). Er besteht aus zwei Elementen: einem U-förmigen überdachten Hofgebäude und einem linearen, leicht aus der Achse gekippten Bauteil, der sich an der bestehenden nordseitigen Grundgrenze ausrichtet. Diese Bauteilverschränkung ermöglicht eine natürliche Ausleuchtung des Innenhofs, der im 3. OG verglast ist. Der Innenhof wird als halböffentlicher, geschlossener Platz und erweiterte Wohnfläche verstanden. Auch die umlaufenden Gänge dienen als Kommunikationszone und Vorplatz vor den Wohnungen. Sie sind, wie das gesamte Haus, barrierefrei geplant und verbreitern sich auf Grund des eindringenden Lichts von oben nach unten (150 - 210 cm). Die für alle Bewohner:innen zugängliche Dachterrasse mit einem Kräuter-Therapiegarten bildet einen zusätzlichen Anziehungspunkt. Der Baukörper ist nicht unterkellert, Einstellräume befinden sich im Erdgeschoss.

Im EG sind neben zwei Wohnungen ein Gemeinschaftsraum mit Kochgelegenheit sowie ein Wohnbüro situiert, das zur Administration bzw. als temporär besetzte



© Pez Hejduk



© Pez Hejduk



© Pez Hejduk

**Betreubares Wohnen Spillern**

Anlaufstelle der Institution dient. In der Mitte des Innenhofs markieren mehrgeschossige Pflanzen den zentralen Raum der Kommunikationszone. Angrenzend an das Wohnbüro befinden sich ein behindertengerechtes Bad mit Wanne sowie je ein geschlechterspezifisches WC. Daran angrenzend sind die Abstellräume für die Bewohner:innen situiert. Das Gebäude wird durch eine Liftanlage erschlossen, die für Krankentransporte mit Tragbahre ausgerichtet ist, sowie durch eine einläufige Treppe. Insgesamt beinhaltet das Objekt 16 Wohneinheiten - 14 Wohnungen zu je 50 - 62,5m<sup>2</sup> und zwei Wohnungen zu je 35 m<sup>2</sup>. Die beiden Dachwohnungen werden zusätzlich durch direkt von der Wohnung zugängliche Terrassen bereichert. Den restlichen Bewohner:innen steht eine 128,4m<sup>2</sup> große Gemeinschaftsterrasse im 3. OG zur Verfügung, die neben dem Erholungs- und Therapiewert auch Anbauoptionen für die Bewohner:innen bietet.

**Materialien:**

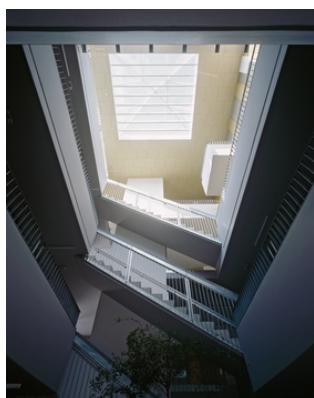
Das Objekt ist als Massivbau geplant, der über wärmedämmende Maßnahmen eine Energiekennzahl ?29,9 KW/m<sup>2</sup> erreicht. Die Wände bestehen aus Ziegeln, die Decken aus vorgefertigten Elementdecken. Im 3. OG ist die oberste Decke als begrüntes, bzw. mit Platten belegtes Dach ausgebildet.

**Wohnungen:**

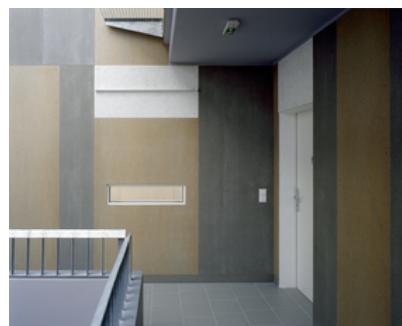
Die Wohnungen sind offen organisiert und beinhalten jeweils einen Vorraum mit Schränken, einen Wohn-Kochraum mit Küchenzeile, einen Schlafräum sowie ein Duschbad. Der bepflanzte Innenhof dient im Erdgeschoss als Gemeinschaftsraum, im anschließenden Versammlungsraum ist eine kleine Küche für gemeinsames Kochen vorgesehen.

**Fassaden:**

Der nördliche, leicht aus der Achse gedrehte Bauteil ist mit großformatigen, stehenden Fassadenplatten verkleidet. Die restlichen Bauteile sind außen verputzt. Die Gliederung der Baukörper durch Holz - Aluminiumfenster entspricht den Funktionen der jeweiligen Innenräume und bietet Ausblicke aus unterschiedlichen Positionen (Sitzen, Stehen, Liegen, etc.). Die Fassaden rund um die Einstellräume sowie Teile der Atriumverglasung sind in (halbdurchlässigen) Stegplatten ausgebildet. (Text: Architek:innen, bearbeitet)

**DATENBLATT**

© Pez Hejduk



© Pez Hejduk



© Pez Hejduk

**Betreubares Wohnen Spillern**

Architektur: Koeb & Pollak (Roland Koeb, Sabine Pollak)

Mitarbeit Architektur: Rainer Steurer

Bauherrschaft: Gebös

Tragwerksplanung: Eduard Kraus

Landschaftsarchitektur: Auböck+Kárász (Maria Auböck, János Kárász)

Fotografie: Pez Hejduk

Funktion: Wohnbauten

Planung: 10/2005 - 08/2011

Ausführung: 06/2009 - 08/2011

Grundstücksfläche: 616 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 999 m<sup>2</sup>

Baukosten: 1,9 Mio EUR

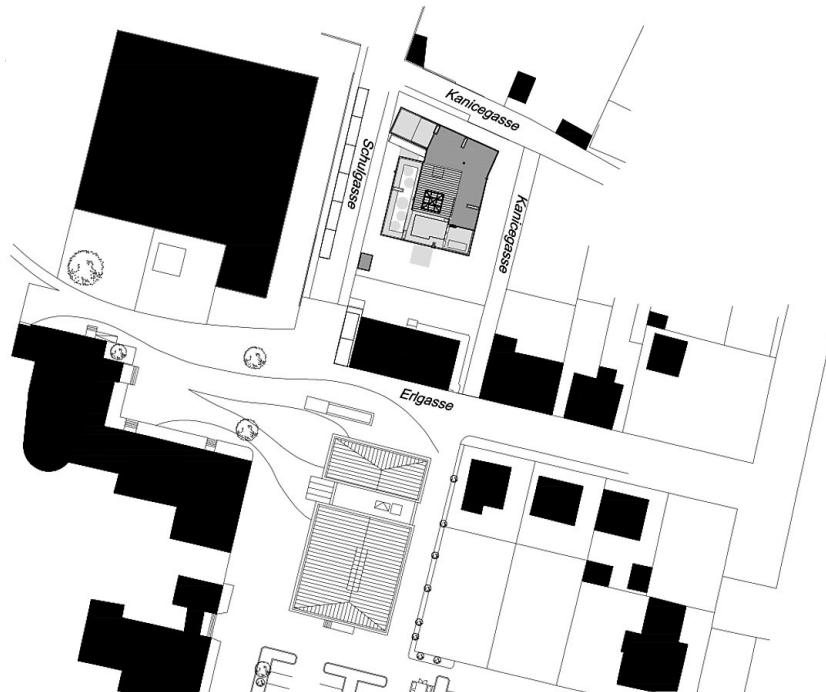
**NACHHALTIGKEIT**

Energiesysteme: Fernwärme

Materialwahl: Mischbau, Überwiegende Verwendung von HFKW-freien Dämmstoffen,

Ziegelbau

**Betreubares Wohnen Spillern**



0 10 50m

Lageplan



0 5 10m

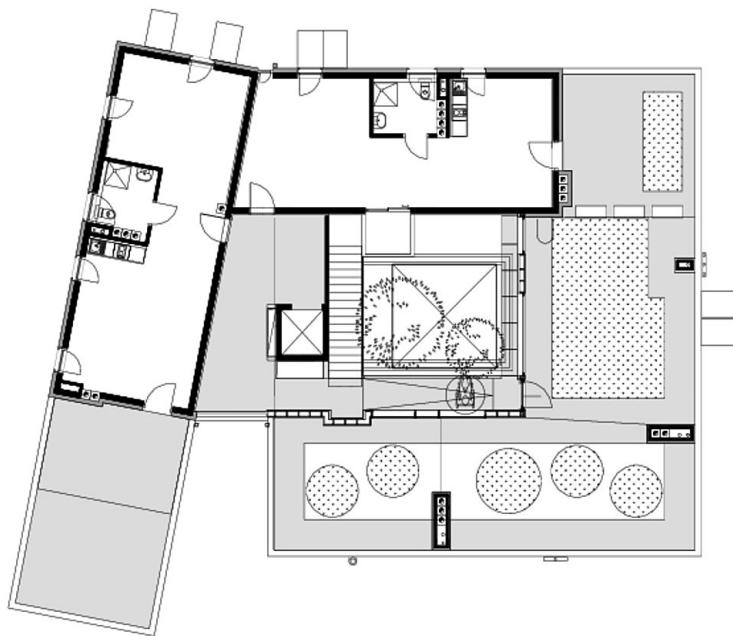
Grundriss OG1



Betreubares Wohnen Spillern

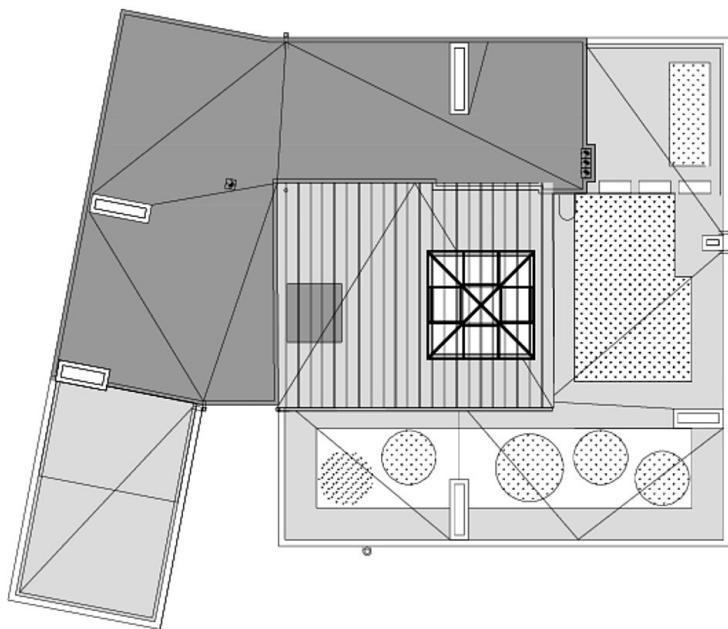
0 5 10m ⓤ

Grundriss OG2



Grundriss OG3

0 5 10m ⓤ

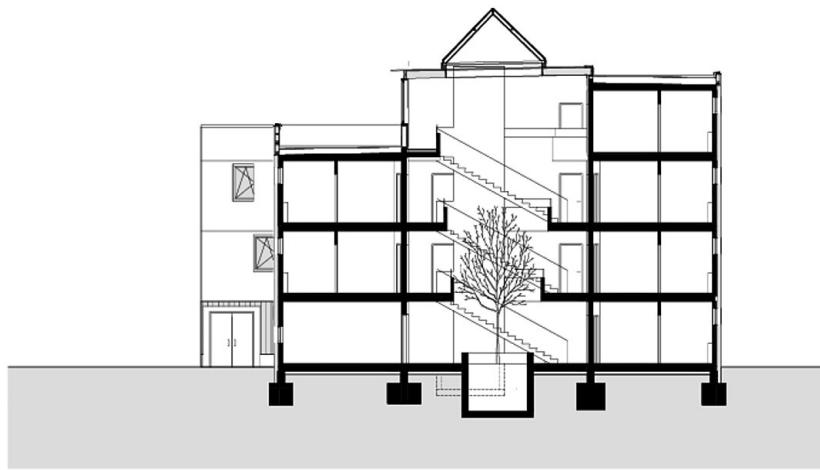


Betreubares Wohnen Spillern

0 5 10m



Dachaufsicht



Schnitt BB

0 5 10m