



© Pez Hejduk

Das Gebäude in der Ungargasse 59-61 wurde zwischen 1898 und 1900 vom slowenischen Architekten Max Fabiani, einem Mitarbeiter Otto Wagners, als Geschäftsgebäude der Möbelfirma Portois & Fix errichtet und ist für seine Fassadengestaltung mit Keramikfliesen in Anlehnung an Wagners Majolikahaus berühmt geworden. Das Hauptgebäude diente als Geschäfts- und Ausstellungshaus mit Musterwohnungen, dahinter befanden sich Fabriktrakt, Depot und Werkstätten. Seit über 100 Jahren bildet das Ensemble einen Identifikationspunkt des Viertels zwischen Unterem Belvedere und Flakturm VIII. Zusammen mit dem südlich anschließenden Bürogebäude „Barichgasse 38“ aus den 1980er Jahren umschließt es einen etwa 1.000 m<sup>2</sup> großen Hof, über den die Tiefgarage erschlossen ist.

Das Farb- und Materialkonzept orientiert sich an der gegebenen Fabrik-Architektur und war schließlich auch namensgebend für das Projekt Fabricatur.

Es galt, einen Edelrohbau mit freien Grundrissen zu erstellen, der nach den jeweiligen Bedürfnissen der Mieter ausgebaut werden kann. Der freie Raum, den das Projekt im historischen Nutzbau bietet, lässt der Kreativität der Nutzer bestmögliche Freiheit. Ziel des Entwurfs war das Herausheben des industriellen Charakters durch das Freilegen der historischen Konstruktion, die für sich spricht und den Dialog der Materialien Beton und Ziegel befeuert.

Offene Büros mit „Raum-in-Raum“ Lösungen dominieren die Architektur, die jetzt acht innovative Firmen aus Technik, Forschung und Dienstleistung beherbergt. Die meisten der Mieterausbauten hat ACC geplant und abgewickelt.

Zur technischen Seite gehören ein „unsichtbares“ Kühlsystem in den Parapeten und eine optimale mechanische Lüftung. Den Sanitärbereichen wurde große Aufmerksamkeit gewidmet. Hier sind große Spiegel, hochwertige Keramik sowie altbaugerechte Fliesenflächen ausgeführt, dazu in Technik und Design hochwertige Armaturen.

Besonderes Augenmerk lag auf der Gestaltung der Eingänge, öffentlichen Zonen und Stiegenhäusern. So hat etwa die Künstlerin Astrid Young mit ihrem Werk Poly Tree im Eingangsbereich einen Akzent gesetzt; aus Kabelbindern hat sie Bälle geflochten und diese zu einer duftigen Wolke arrangiert.

Die Außenflächen wurden als Begegnungsflächen mit der Möglichkeit zur

## Fabricatur

Barichgasse 38  
1030 Wien, Österreich

ARCHITEKTUR  
**A.C.C. Ziviltechniker**

BAUHERRSCHAFT  
**Amisola Immobilien AG**

ÖRTLICHE BAUAUFSICHT  
**A.C.C. Ziviltechniker**

KUNST AM BAU  
**Astrid Young**

FERTIGSTELLUNG  
**2021**

SAMMLUNG  
**newroom**

PUBLIKATIONSdatum  
**03. November 2023**



© Pez Hejduk



© Pez Hejduk



© Pez Hejduk

## Fabricatur

Entspannung gestaltet. (Autor: Achim Geissinger, nach einem Text der Architekten)

### DATENBLATT

Architektur: A.C.C. Ziviltechniker (Kurt-Peter Heinrich, Peter Klein, Romain Thiltges)  
 Mitarbeit Architektur: Peter Klein, Irene Exner-Klik, Eduard Begusch, Martin Lindtner,  
 Quirin Heut, Valentyn Blazhko, Peter Habrich, Beatrix Leithner, Barbara Altrichter,  
 Andrea Feiertag, Michael Palka  
 Bauherrschaft: Amisola Immobilien AG  
 örtliche Bauaufsicht: A.C.C. Ziviltechniker  
 Mitarbeit ÖBA: Wolfgang Pfeiffer  
 Kunst am Bau: Astrid Young  
 Mitarbeit Kunst am Bau: Astrid Young  
 Fotografie: Pez Hejduk

Elektroplanung: Büro Kubik Projekt GmbH, Gießhübl  
 Haustechnikplanung: Büro ZFG Projekt GmbH, Baden  
 Bauakustische Messungen: Jira ZT & SV GmbH, Wien  
 Bauakustische Messungen  
 Lichtgestaltung: Der Erleuchter Büro für Lichtgestaltung GmbH, Wien

Maßnahme: Sanierung  
 Funktion: Büro und Verwaltung

Wettbewerb: 10/2017 - 04/2018  
 Planung: 05/2018 - 03/2019  
 Ausführung: 04/2019 - 04/2021

Grundstücksfläche: 5.089 m<sup>2</sup>  
 Bruttogeschossfläche: 7.900 m<sup>2</sup>  
 Nutzfläche: 5.852 m<sup>2</sup>  
 Bebaute Fläche: 3.456 m<sup>2</sup>  
 Umbauter Raum: 27.882 m<sup>3</sup>

### NACHHALTIGKEIT

Das Projekt verzichtet bewusst auf Zubauten und damit auf zusätzliche Versiegelung.  
 Die in den 1980er-Jahre angebrachten Asbest-Zement-Fassadenplatten wurden sachgerecht entfernt und unschädliche neue Verkleidungen angebracht.



© Pez Hejduk



© Pez Hejduk



© Pez Hejduk

## Fabricatur

Flexibilität stand von Anfang an als eines der wichtigsten Kriterien für das Projekt fest. 6.000 m<sup>2</sup> Bürofläche sind auf 18 selbständige Einheiten aufgeteilt, die wiederum nach Bedarf zu größeren zusammenhängenden Einheiten aufgeteilt werden können. So sind diese 18 Einheiten schließlich in 7 unterschiedliche Mietflächen geteilt worden. Es können Zellenbüros, Gruppenbüros und Großraumflächen verwirklicht werden. All diese Nutzungen haben je nach Mieter auch eine Anwendung gefunden.

Bei zusätzlichen Mitarbeitern sind auch die WC-Anlagen erweiterbar geplant.

Lüftungssysteme sind so gebaut, dass sie einfach in neue Raumeinheiten eingebunden werden können. Der gesamte Ausbau erfolgte in Leichtbauweise, wodurch ein Rückbau oder Änderungen leicht möglich sind.

Die Installationen lassen sich so programmieren, dass jede Fensterachse für sich alleine bespielt werden kann oder auch mehrere Achsen gemeinsam funktionieren.

Das Projekt erfüllt die ESG-Kriterien (Ecological, Social, Governance).

Durch den schonenden Umbau und die Sanierung des Bestands anstelle von Abbruch und Neubau werden Ressourcen wie Wasser, Holz, Sand, Stahl geschont. Durch die neuen Arbeitsplätze und höhere Sicherheitsstandards im Hinblick auf Brandschutz sowie durch die Vorbereitung von zentralen Lüftungsanlagen werden soziale Kriterien im Bereich Sicherheit, Arbeit und Gesundheit erfüllt. Die klaren 4-Augen-Prinzipien bei Vergabe und Abwicklung der Baumaßnahmen und die enge Zusammenarbeit mit den künftigen Mietern erfüllt bestmöglich die Aufsichtskriterien im Projekt.

Durch die Entscheidung weitgehend auf abgehängte Decken zu verzichten und den Rohbau als sichtbare Oberfläche wirken zu lassen, konnten 6.000 m<sup>2</sup>

Gipskartondecken mit einem Gewicht von 100 t eingespart werden. Dies bringt, abgesehen von einer Kostenersparnis von etwa € 300.000,00, eine CO<sub>2</sub>-Einsparung von 23 t.

Die damit verbundene Reduktion von Gipskartonwänden brachte 330 t Gipskarton- bzw. 74 t CO<sub>2</sub>-Einsparung.

Damit entfielen auch 100 t Stahlprofil-Unterkonstruktion. Eine weitere Einsparung von 204 t CO<sub>2</sub>.

In Summe wurden also, durch das Konzept der offenen Räume und der intensiven Bepflanzung der sichtbaren Technik, 401 t CO<sub>2</sub> eingespart.

Das entspricht 400 hundertjährigen Bäumen  
oder 1.600.000 PKW-Kilometern (Verbrennungsmotor)  
oder 10.000 Flugkilometern.

Heizwärmebedarf: 63,2 kWh/m<sup>2</sup>a (Energieausweis)

Endenergiebedarf: 129,1 kWh/m<sup>2</sup>a (Energieausweis)



© Pez Hejduk



© Pez Hejduk



© Pez Hejduk

## Fabricatur

Primärenergiebedarf: 141,5 kWh/m<sup>2</sup>a (Energieausweis)

Außeninduzierter Kühlbedarf: 14,9 kWh/m<sup>2</sup>a (Energieausweis)

Energiesysteme: Fernwärme

Materialwahl: Stahlbeton, Vermeidung von PVC für Fenster, Türen, Vermeidung von PVC im Innenausbau

### RAUMPROGRAMM

Rund 6.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche teilen sich auf 18 Büros mit Größen zwischen 95 m<sup>2</sup> und 338 m<sup>2</sup> auf. Diese Einheiten können vielseitig kombiniert bzw. zusammengelegt werden. Eine hochwertige Ausstattung und hohe Flexibilität soll der zukünftigen Mieterstruktur gerecht werden. Dazu zählen im Besonderen die vorbereitete EDV-Versorgung von bis zu 600 Arbeitsplätzen. 3 Stiegen sorgen einerseits für eine flexible Erschließung, aber vor allem für ausreichende Fluchtwege für 600 Arbeitsplätze und weitere 450 zusätzliche Besucher in Seminarräumen, Vortragsräumen oder ähnlichem.

### AUSFÜHRENDE FIRMIEN:

Schlosser: Berger Metallbau GmbH, Trumau; Naturstein: Breitwieser GmbH, Tulln; Dachsanierung: Drascher GmbH, Wien; Zugang Rampe: Metallbau Eybel GmbH, Wolfsthal; Spezialreinigung: Finalit Komplett Steinpflege GmbH, Baden; Aufzugsanlage: Aufzüge Friedl GmbH, Neutal; Terrassenbelag: Ing. Viktor Gusel GmbH, Göstling/Ybbs; Baumeister inkl. Fassade: Hazet Bauunternehmung GmbH, Wien; Fliesenleger: HB-Fliesen GmbH, Mauthausen; HKLS-Arbeiten: Hotec Installations GmbH, Wien; diverse Verkleidungen und Küchen: Reiß GmbH, Wien; Metallverkleidung Foyer: Riegler Metallbau GmbH, Steyr; Malerarbeiten: Maler Schmied GmbH, Wien; Tischler Türen: Schwarzott GmbH, Baden; Begrünung Innenhof: Starkl GmbH, Vösendorf; Sanierung Außenmarkisen: SunSystems Sonnenschutztechnik GmbH, Klosterneuburg; Trockenbau: Thanner GmbH, Guntramsdorf

### PUBLIKATIONEN

Architektur Online April 2021  
Bauen + Wirtschaft 29. Jahrgang 2022  
Competitionline 2023

### AUSZEICHNUNGEN

Gebaut 2021 (Stadt Wien)  
Finalist 2022 FIABCI PRIX D'EXCELLENCE AUSTRIA



© Pez Hejduk



© Pez Hejduk



© Pez Hejduk

## Fabricatur

Betonbaupreis 2023

In nextroom dokumentiert:

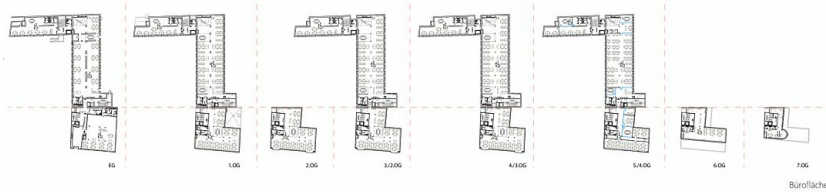
Österreichischer Betonpreis 2023, Anerkennung

WEITERE TEXTE

Jurytext Österreichischer Betonpreis 2023, newroom, 22.06.2023

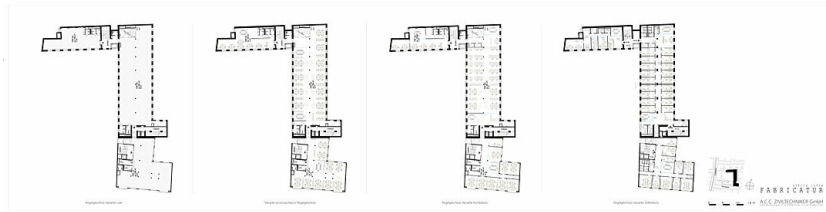


© A.C.C. Ziviltechniker



Fabricatur

Grundrisse



Grundrisse RG



Hofgestaltung