



© tschinkersten

In der Siedlungsstraße, am Areal einer ehemaligen Holzbaufirma in Ober-Grafendorf, errichtete die Alpenland Gemeinnützige Bau-, Wohn- u. Siedlungsgenossenschaft die Wohnhausanlage in Holz-Hybridbauweise. Das Konzept für die 80 geförderten Wohnungen in zwei Bauabschnitten wurde in einem Planer- und Projektauswahlverfahren in Zusammenarbeit von Architekten und Holzbaufirmen entwickelt.

Seine Umsetzung fand dieses Konzept in Form von vier Punkthäusern mit Zwei- bis Dreizimmerwohnungen zu je 55 bis 72 m². Mit der Situierung dieser kompakten Punkthäuser gelang es, drei Höfe als gemeinschaftlich genutzte, grüne Außenräume zu schaffen, womit eine zentrale Ruhezone für das neue Quartier entstand. Die Zonierung des Grundstücks trennt die verkehrsmäßige Erschließung und schafft eine verkehrsberuhigte Zone entlang der Gebäude. Diese überdachte Zone ist fußläufige Verbindung der vier Punkthäuser, gemeinschaftlich nutzbarer Außenraum und Eingangsbereich zugleich.

Die Wohnungen gruppieren sich zum „Sechspänner“ um einen zweiseitig belichteten Erschließungskern. Die gestapelten Wohnungen folgen zwar einfachen konstruktiven Prinzipien, lassen dabei aber genauso Variationen innerhalb des Grundrisses zu. Vertikal durchgehende Statik, Haustechnik und Trennteile ermöglichen die individuelle und flexible „Entnahme“ von Wohnmodulen für Rücksprünge im Dachgeschoss oder Nutzungsänderung im Erdgeschoss.

Unter der Prämisse eine günstige CO2-Bilanz zu erreichen wurde ein möglichst hoher Anteil erneuerbarer Materialien angestrebt. Das Wohnbauprojekt in Ober-Grafendorf wird in Hybridbauweise, eine Kombination von Massivbau und Holzrahmenbau,

## Wohnhausanlage Holzgraf

Siedlungsstraße 12  
3200 Ober Grafendorf, Österreich

ARCHITEKTUR  
**MAGK Architekten**

BAUHERRSCHAFT  
**Alpenland**

TRAGWERKSPLANUNG  
**Wolfgang Billensteiner  
Kalczyk & Kreihansel**

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR  
**Carla Lo Landschaftsarchitektur**

FERTIGSTELLUNG  
**2023**

SAMMLUNG  
**ORTE architekturNetzwerk  
niederösterreich**

PUBLIKATIONSdatum  
**22. Oktober 2024**



© tschinkersten



© tschinkersten



© tschinkersten

**Wohnhausanlage Holzgraf**

ausgeführt.

Im Kern des Gebäudes befindet sich ein massiver aussteifender Stahlbetonkern, der Stiegenhaus und Aufzug umfasst. Weitere massive Elemente sind Brettsperrholzplatten, die Decken und tragende Innenwände ausbilden. Die Außenwände sind als Holzrahmenbauelemente mit hinterlüfteter Holzfassade ausgeführt.

Die Bauweise zeichnet sich durch einen hohen Vorfertigungsgrad, hohe Modularität und vor allem der Verwendung von erneuerbaren und schadstoffarmen Materialien aus. Damit wurde eine kurze Bauzeit mit minimaler Emission für die Umgebung ermöglicht. Bauzeit Bauphase 1 sowie Bauphase 2: jeweils 11 Monate.

Der Verzicht auf eine Tiefgarage oder Unterkellerung war durch die Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts möglich. Maßnahmen zur Förderung des Umstiegs vom privaten PKW auf sanfte Mobilität und ÖV wurden beispielsweise durch ein E-Car-Sharing-Angebot unterstützt. Damit konnte der Stellplatzschlüssel auf 1 Stellplatz/ Wohneinheit reduziert werden.

Auf die Gestaltung der Außenräume wurden besonderen Wert gelegt. Das Konzept eines innovativen und intelligenten Regenwassermanagements wurde hier umgesetzt. Dieses stellt neben einer sehr raschen Aufnahme von Niederschlagswässern in den Sickerbereichen eine ordnungsgemäße Filterung und Reinigung der anfallenden Wässer sicher. Das Wasser kann damit auch der Bepflanzung in längeren Hitze- bzw. Trockenperioden zu Verfügung gestellt werden.

Diese Versickerungskörper sind Teil der intensiv begrünten Dächer und ebenso integraler Bestandteil der Außenraumgestaltung. Die grünen Höfe, sowie ein Teil der bepflanzten Eingangsbereiche sind begrünte Sickerkörper, welche im Zusammenspiel mit den intensiven Gründächern die Retention für das gesamte Quartier regulieren.

(Text: Architekt:innen, bearbeitet)

**DATENBLATT**

Architektur: MAGK Architekten (Martin Aichholzer, Günter Klein)

Bauherrschaft: Alpenland

Tragwerksplanung: Wolfgang Billensteiner, Kalczyk & Kreihansel

Landschaftsarchitektur: Carla Lo Landschaftsarchitektur (Carla Lo)

Fotografie: tschinkersten fotografie

Maßnahme: Neubau

Funktion: Wohnbauten

**Wohnhausanlage Holzgraf**

Wettbewerb: 01/2021 - 03/2021

Planung: 08/2021 - 11/2023

Ausführung: 04/2022 - 11/2023

Grundstücksfläche: 8.060 m<sup>2</sup>

Bruttogeschossfläche: 8.338 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 5.350 m<sup>2</sup>

Bebaute Fläche: 2.579 m<sup>2</sup>

**NACHHALTIGKEIT**

Heizwärmebedarf: 18,5 kWh/m<sup>2</sup>a (Energieausweis)

Endenergiebedarf: 55,4 kWh/m<sup>2</sup>a (Energieausweis)

Primärenergiebedarf: 88,6 kWh/m<sup>2</sup>a (Energieausweis)

Außeninduzierter Kühlbedarf: 1 kWh/m<sup>2</sup>a (Energieausweis)

Energiesysteme: Fernwärme

Materialwahl: Holzbau, Vermeidung von PVC im Innenausbau, Überwiegende

Verwendung von HFKW-freien Dämmstoffen

Zertifizierungen: klima:aktiv

**RAUMPROGRAMM**

80 Wohneinheiten

26 Typ B

54 Typ C

**AUSFÜHRENDE FIRMEN:**

ARGE Strabag + Rubner

**AUSZEICHNUNGEN**

NÖ Wohnbaupreis

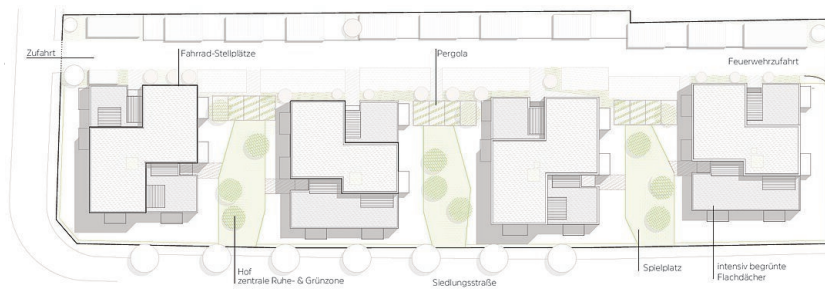
klimaaktiv silber



Wohnhausanlage Holzgraf

SCHWARZPLAN

Schwarzplan



LAGEPLAN

Lageplan

Wohnhausanlage Holzgraf

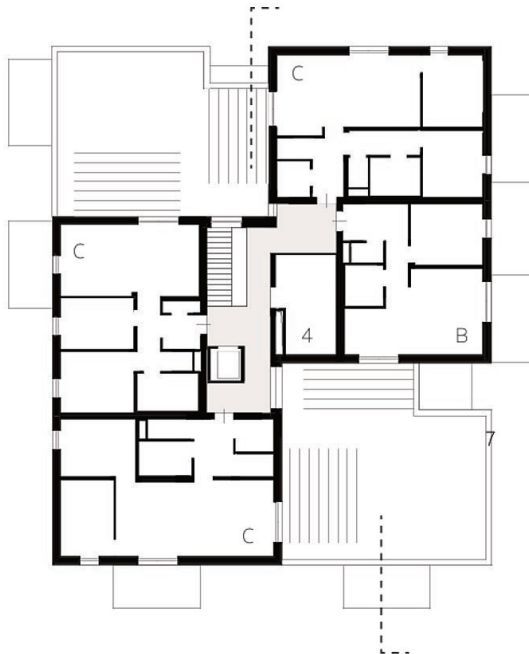


Grundriss EG



Grundriss OG1, OG2

## Wohnhausanlage Holzgraf



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



Grundriss DG



Gesamtansicht



FASSADENANSICHT | FASSADENSCHNITT

Fassadenschnitt