

## Doppelhäuser - Fernblick

Gengasse  
2391 Kaltenleutgeben, Österreich

### Der Wienerwald kommt frei Haus

**Flexible Grundrisse sind eines, flexible Häuser ein anderes: Die Architekten Miki Ionescu und Georg Baldass haben für Kaltenleutgeben Doppelhäuser entworfen, die sich allen Lebenszeiten und -bedingungen anpassen können und mit genialer Fernsicht aufwarten.**

von Ute Woltron

Kaltenleutgeben liegt am Rande Wiens mitten im dazugehörigen Wald, der Ort glänzt durch eine angenehme Topografie und eine vorzügliche Lage: Es ist eine ruhige Gegend hier, eine sehr schöne, ein Platz, an dem man seine Kinder im Grünen aufziehen kann und an dem man vielleicht sogar alt werden will. Die Grundstückspreise sind der Nähe zur Bundesstadt entsprechend, Einfamilienhäuser werden folglich schon allein aufgrund der Bauplatzkosten zur Herausforderung für Konto und Kreditberater.

Die Wiener Architekten Georg Baldass und Niki Ionescu, alias baldassion architektur, haben sich eines der noch verfügbaren Grundstücke in Kaltenleutgeben genau angeschaut und eine architektonisch feine Lösung auch für Normalbetuchte gefunden: Sie entwarfen eine kleine Siedlung mit insgesamt sechs Objekten, die jeweils als Zweierhäuser gekoppelt sind. Pro Haus können zumindest zwei Familien Wand an Wand leben, was die Herstellungs-, Erschließungs- und letztlich auch die Betriebskosten heftig reduziert und was natürlich auch hinsichtlich der Grundstücksausnutzung kleinstädtetypisch sinnvoll ist.

Die Topografie des Südhangs wurde gekonnt ausgenutzt, sowohl vor als auch hinter den Häusern entstehen durch Abtreppung Terrassen und Gärten. Pro Wohneinheit stehen zwei Autostellplätze zur Verfügung. Trotz Citynähe ist die Anbindung an den öffentlichen Verkehr - noch - nicht optimal, wer in die Wiener Innenstadt fahren will, braucht dafür zwar nur knapp eine halbe Stunde, wird das aber mit großer Wahrscheinlichkeit mit dem eigenen Auto tun.

### Generationenhäuser

Das Interessanteste an diesem Projekt - das im Übrigen noch nicht realisiert wurde, sondern derweilen nur in detaillierten Plänen und Modellen vorliegt - ist allerdings das

ARCHITEKTUR  
**baldassion architektur**

TRAGWERKSPLANUNG  
**Franz Kalwoda**

FERTIGSTELLUNG  
**2004**

SAMMLUNG  
**Der Standard**

PUBLIKATIONSDATUM  
**05. Oktober 2002**



## Doppelhäuser - Fernblick

Konzept der einzelnen Wohneinheiten. Baldassion haben hier weiter gedacht, als das normalerweise im Wohnbau der Fall ist. Ihre Wohnhäuser lassen sich je nach Bedarf, je nach Familien- und Einkommenssituation, sozusagen auch je nach Lebensalter ihrer Besitzer bespielen. Multifunktionalität kann hier tatsächlich zu einer gelebten Angelegenheit werden, und das funktioniert so:

Jedes Haus verfügt über drei Geschoße und wird über einen großzügigen Wintergarten jeweils von der Seite erschlossen. Diese Eingangszone läuft über eineinhalb Geschoße, es entsteht eine Eingangshalle mit Stiege und vorgelagertem Balkon, der darüber hinaus auch eine Verbindung zum Garten bietet. Das unterste Gartengeschoß kann, so man das will, getrennt begangen werden und wird je nach Bedarf zu einer eigenen kleinen Wohneinheit. Die kann zeitweilig eventuell vermietet werden, sie kann als Großelternwohnung herhalten, oder sie bietet den erwachsen werdenden Kindern die Rückzugsmöglichkeit in eine eigene Privatheit, die geschlossene Wohneinheiten nie werden bieten können.

### Raffiniertes Konzept

Die Häuser sind raffiniert, aber einfach konzipiert. Die Ver- und Entsorgungsschächte sind so angelegt, dass in jedem Geschoß ein Bad und eine Küche Platz finden können. Dazu sind die Häuser als Niedrigenergiehäuser ausgebildet, die Energiekennzahl liegt unter 35 Kilowattstunden pro m<sup>2</sup>, sie verfügen also über eine besonders gute Wärme- und auch Schallisolierung, was bei Doppelhäusern unerlässlich ist und was im Wohnungsbau eigentlich der wünschenswerte Standard sein sollte.

Dem Verlangen vieler potenzieller Wohnungsbesitzer nach einer großzügigeren Raumhöhe wird man mit dem bereits beschriebenen Wintergarten als Wohnelement ebenfalls gerecht, Durchblicke von den Wohnebenen eröffnen neue Perspektiven und ein angenehmes Raumerleben. Ein Pluspunkt des Projektes ist natürlich auch die Lage sehr hoch oben am Hang, der Blick auf den bewaldeten Gegenhang kann nie durch Neubauten verstellt werden. Zudem befindet sich die kleine Siedlung am Ende einer Sackgasse, was Ruhe garantiert.

Das Projekt hat bereits eine Reihe von Interessenten gewonnen, einige Häuser sind jedoch noch disponibel. In der Planungsphase, in der man sich derzeit befindet,

**Doppelhäuser - Fernblick**

können die Grundrisse noch an ihre späteren Benutzer angepasst und optimiert werden. Die Wohnnutzfläche pro Einheit beläuft sich auf 125 m<sup>2</sup>, dazu kommen neun m<sup>2</sup> Terrasse und fünf m<sup>2</sup> Balkon, 13 m<sup>2</sup> Keller, die Grundstücksfläche reicht von 170 bis 265 m<sup>2</sup>. Die Kaufpreise liegen je nach Gartengröße und Lage zwischen 245.000 und 270.000 EURO, jeder Käufer erwirbt einen parifizierten Grundanteil der Generationenhausanlage.

**DATENBLATT**

Architektur: baldassion architektur (Georg Baldass, Miki Ionescu)  
Tragwerksplanung: Franz Kalwoda

Funktion: Wohnbauten

Planung: 2002  
Ausführung: 2003 - 2004