



ARSENAL

31 „unsichtbare“ Dachwohnungen

Ehemaliger Militärkomplex im Stil des romantischen Historismus bietet ideale Voraussetzungen für hochwertiges Wohnen im Grünen

Eines der bemerkenswertesten historischen Gebäudeensembles Wiens stellt das im 3. Wiener Bezirk liegende Arsenal dar. Baugeschichtlich Versierte wissen zu berichten, dass es sich dabei um die bedeutendste profane Baugruppe des Romantischen Historismus in Wien handelt und dass diese in italienisch-mittelalterlichen beziehungsweise byzantinisch-islamischen Formen ausgeführt wurde. Die aus mehreren Backsteinbauten bestehende Anlage befindet sich auf einer Anhöhe südlich des Landstraßer Gürtels – und damit im Brennpunkt städtebaulicher Großereignisse, wie beispielsweise der Errichtung des neuen Wiener Hauptbahnhofs sowie der



ZAHLEN DATEN FAKTEN

ARSENAL

Objektadresse

Dachgeschoßausbau
Arsenal Objekt 12
A- 1030 Wien

Architekt

TM Architekten ZT GmbH
A- 1070 Wien

Projektmanagement

CAD Office Müllner GmbH
A-2320 Schwechat

Fläche/Bauzeit/Baujahr

3360m²/16 Monate/2011/2012
(31 Wohnungen)





Entwicklung des Sonnendviertels und des Quartiers Belvedere Central. Von viel Grün umgeben, bietet das Areal seinen Nutzern die Ausübung zahlreicher Freizeit- und Sportbetätigungen. Nahversorgung sowie Anbindung an das hochrangige individuelle und öffentliche Verkehrsnetz sind hier in einer Qualität gegeben, wie sie kaum sonst wo in Wien zu finden ist. Objekt 12 des Arsenal, um das es in dieser Betrachtung geht, ist das östliche Eckgebäude



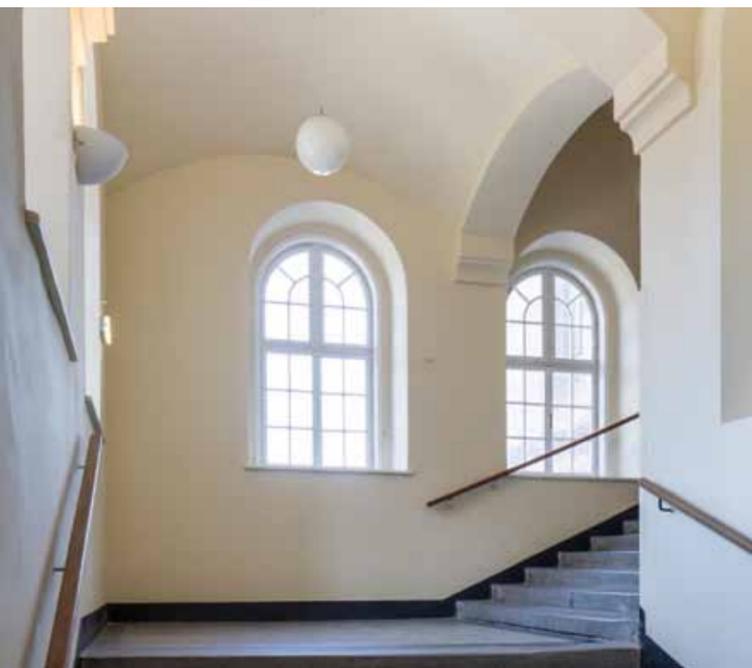
DENKMALGESCHÜTZTES GEBÄUDE



der Umbauung. Dieses denkmalgeschützte, historische Gebäude mit Ziegelfassade und Rundbogenfenstern erfuhr in den Jahren 2011 und 2012 eine Aufwertung durch den Ausbau eines Dachgeschoßes mit 34 Wohnungen, der auf einer Fläche von rund 3.360 m² realisiert wurde. Der über Stiegenhäuser, neu eingepasste Liftanlagen und gedeckte Laubengänge erschlossene, vierkantige Aufbau musste gemäß den Auflagen des Denkmalschutzes so erfolgen, dass er nicht zu sehen ist, wenn man vor dem Gebäude steht. Für die Planer des Umbaus kein Problem, da die Bestandsfassade einige Meter über die ursprünglich oberste Decke des Objekts hochgezogen wurde. Dieser von außen nicht einsehbare Raum konnte also für die Etablierung eines weiteren Dachgeschoßes genutzt werden. Die für Wiener Verhältnisse überdurchschnittlich großen Wohnungen sind durch Beton-Hohlwände in Fertigteilbauwei-

HOCHWERTIGE DG-MAISONETTEN

se getrennt, die zugleich die statische Ausrüstung – die Lastabtragung erfolgt nach Berechnungen der für die Statik verantwortlichen KS Ingenieure hauptsächlich über die bis zu einem Meter dicken Außenwände sowie über tragende Innenwände – in sich bergen. Davor galt es jedoch, rund einen Meter über dem Bestandsflachdach mittels eines speziellen Verbundträgersystems





(Deltabeam von Peikko) eine Art Zwischendecke einzuziehen, um die optische Barriere des Fassadenaufbaus auszugleichen. Die 2-geschoßigen Maisonette-DG-Wohnungen sind hochwertig ausgestattet. Sie verfügen über Räume, die allesamt zentral begehbar, wobei die Wohnräume mit Parkett-, die Arbeits- und Nassbereiche mit Fliesenböden versehen sind und eine zeitgemäße und energieeffiziente Fernwärmezentralheizung aufweisen. Herausragend ist neben dem Ausblick durch die großzügige Panoramaverglasung der Dachgeschoßwohnungen bzw. von dem jeder Wohneinheit zugedachten Freiraum (Terrasse, Loggien, Balkone), auch das ausgefeilte und im Ereignisfall lebensrettende Brandschutzsystem. Dieses beinhaltet unter anderem einen eigenen Feuerwehraufzug, der für die Entfluchtung wichtig ist, da er auch im Brandfall benutzt werden kann. Die autarke Energieversorgung dieses Aufzugs ist mittels Batterien sichergestellt. Die Ausführungsplanung für dieses beispielhafte Projekt in historisch bedeutendem Umfeld lag in den Händen von TM Architektur, gemanagt wurde der spannende Ausbau von

BACKSTEINBAU AUS DEM 19. JAHRHUNDERT

Generalplaner CAD Office Müllner, ausgeführt von der STRABAG, als Bauherr trat Dr. Jelitzka+Partner Immobilien in Erscheinung.

