



© David Schreyer

## Wohnbau Leysersstrasse

Leysersstraße 4a  
1140 Wien, Österreich

ARCHITEKTUR  
**Gangoly & Kristiner**  
**O&O Baukunst**

BAUHERRSCHAFT  
**WBV-GPA**

TRAGWERKSPLANUNG  
**Harrer & Harrer ZT GmbH**

ÖRTLICHE BAUAUFSICHT  
**Fürstauer Baukonsult KG**

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR  
**Büro Kandi**

FERTIGSTELLUNG  
**2022**

SAMMLUNG  
**newroom**

PUBLIKATIONSdatum  
**6. September 2023**

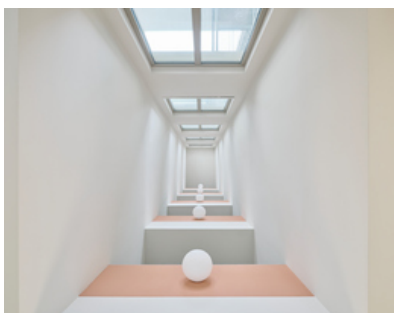


Das Wohnhaus „Rosalie“ ist Teil der Quartiersentwicklung an der Theodor-Körner-Kaserne im Bezirk Penzing. Unter Einbindung der Bevölkerung wurde in einem mehrstufigen Prozess der Park der Kaserne mit seinem bedeutenden Baumbestand der Öffentlichkeit zugänglich gemacht und an zwei Seiten mit verdichtetem Geschosswohnungsbau aufgesiedelt. Die einzelnen Baukörper bilden dabei keinen klassischen Blockrand, sondern antworten mit unterschiedlichen Höhen, Rücksprüngen und verschiedenartiger Fassadengestaltung auf das nicht minder heterogen geprägte Umfeld.

Rosalie ist in zwei Baukörper aufgelöst: Das niedrigere „Stadthaus“ direkt an der Leysersstraße bildet mit seiner reduzierten Gebäudehöhe von 20 Metern und einer entsprechenden Maßstäblichkeit der Fassade das direkte Gegenüber zur vorhandenen gründerzeitlichen Struktur auf der anderen Straßenseite. Der elfgeschossige Bauteil dahinter ist zugunsten des Baumbestands um 16 Meter von der Straße abgerückt. Ein begrünter Vorplatz leitet zum Eingangsbereich über. Das mit wenigen, gezielt gesetzten Materialien und Farben gestaltete Foyer ist direkt über einen Gemeinschaftsbereich an den Parkraum angebunden und erlaubt den Durchblick durch das Gebäude. Neben dienenden Räumen befinden sich im Erdgeschoss auch eine Augenarztpraxis und drei Gartenwohnungen.

Die insgesamt 115 Wohneinheiten sind über ein einziges Treppenhaus mit Aufzug und eine Mittelgangerschließung zugänglich. Dies ist die Folge der vorgegebenen Baukörpertiefe von 20 Metern und gründet auf Überlegungen hinsichtlich Effizienz und Wirtschaftlichkeit – und ermöglicht im Gegenzug höhere Qualitäten an anderer Stelle. In allen Geschossen führt mindestens ein Querstich vom Flur aus bis zur Fassade, um Belichtung und Orientierung im Gebäude zu unterstützen.

Das „Zäsurgeschoss“ im sechsten Stock bringt eine Besonderheit mit sich: Eine Gruppe von Bewohner:innen des Quartiers konnte hier ein gemeinschaftliches Wohnprojekt realisieren. Die Wohngruppe Vorstadthaus Breitensee lebt in neun separaten Wohneinheiten zusammen auf demselben Stockwerk und konnte von



© David Schreyer



© David Schreyer



© David Schreyer

## Wohnbau Leyserstrasse

Beginn an am Planungsprozess partizipieren, dabei mit den Architekt:innen individuelle Wohnungsgrundrisse erarbeiten und Gestaltungsideen für Gemeinschaftsräume oder den Dachgarten einbringen, der von diesem Geschoss aus über eine Gemeinschaftsküche der gesamten Bewohnerschaft zugänglich ist.

Eine rings um den zehnstöckigen Bauteil gelegte Rahmenstruktur aus Weißbeton ordnet und fasst eine Zwischenschicht aus Balkonen, Loggien und offenen Räumen und wirkt der Gefahr des vertikalen Brandüberschlags entgegen. Über die Kubatur hinausragende Balkone bieten die Möglichkeit, diese Freiflächen sinnvoll zu möblieren und überdies auch einen Schritt über die Fassade hinaus ins Freie und näher an den Park heran zu tun.

Die klare Fassadenordnung des sechsgeschossigen Baukörpers an der Straße ist mit Gesims-Elementen angereichert. Die Attika mit ihrem Abschluss aus hochwertigen Weißzementfertigteilen verweist mit der Brüstungsgestaltung auf die begrünte und nutzbare Dachterrasse. Zwei Laternen auf den Gebäudeecken unterstreichen die Wertigkeit des Hauses. (Autor: Achim Geissinger, nach einem Text der Architekten)

### DATENBLATT

Architektur: Gangoly & Kristiner (Hans Gangoly, Irene Kristiner, Dominik Troppan, Alexander Freydl), O&O Baukunst (Manfred Ortner, Laurids Ortner, Christian Heuchel, Florian Matzker, Roland Duda, Markus Penell)

Bauherrschaft: WBV-GPA

Mitarbeit Bauherrschaft: Markus Berk

Tragwerksplanung: Harrer & Harrer ZT GmbH (Anton Harrer, Johannes Harrer)

Landschaftsarchitektur: Büro Kandl

örtliche Bauaufsicht: Fürstauer Baukonsult KG

Fotografie: David Schreyer

Maßnahme: Neubau

Funktion: Wohnbauten

Planung: 04/2018 - 02/2020

Ausführung: 02/2020 - 04/2022

Grundstücksfläche: 3.361 m<sup>2</sup>

Bruttogeschossfläche: 12.436 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 8.154 m<sup>2</sup>



© David Schreyer



© David Schreyer



© David Schreyer

## Wohnbau Leysenstrasse

### NACHHALTIGKEIT

Energiesysteme: Fernwärme, Photovoltaik  
Materialwahl: Stahlbeton

### PUBLIKATIONEN

db deutsche bauzeitung, Balkone und Loggien, Konradin Medien GmbH, Leinfelden-Echterdingen 2023.

### AUSZEICHNUNGEN

gebaut 2022  
Wohnbauten des Jahres 2023, Nominierung

### WEITERE TEXTE

Geschosswohnungsbau »Rosalie« in Wien, Wojciech Czaja, deutsche bauzeitung, Montag, 6. November 2023  
Körner-Kasernen-Areal: Hausschlapfen statt Heeresstiefel, Maik Novotny, Der Standard, Freitag, 6. März 2020



© David Schreyer



© David Schreyer



© David Schreyer



© David Schreyer



© David Schreyer



© David Schreyer

Wohnbau Leyserstrasse



© David Schreyer



© David Schreyer



© David Schreyer

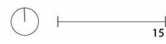
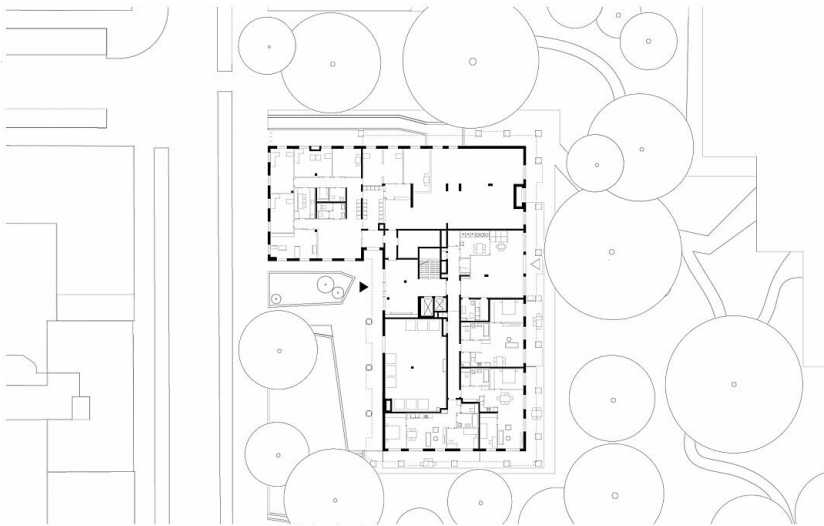


© David Schreyer

Wohnbau Leysenstrasse

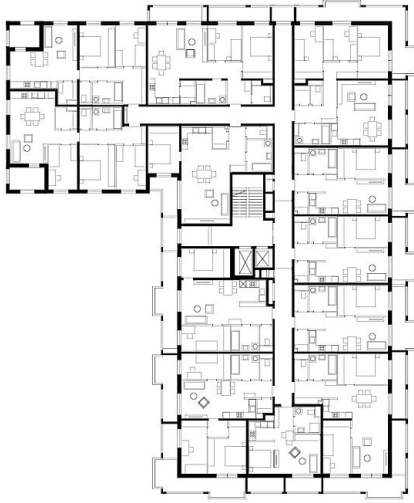


Lageplan

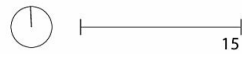
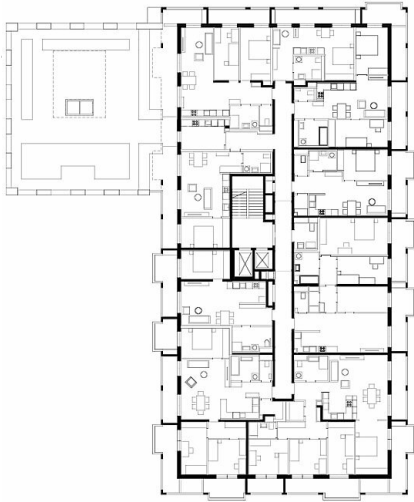


Grundriss EG

Wohnbau Leysenstrasse

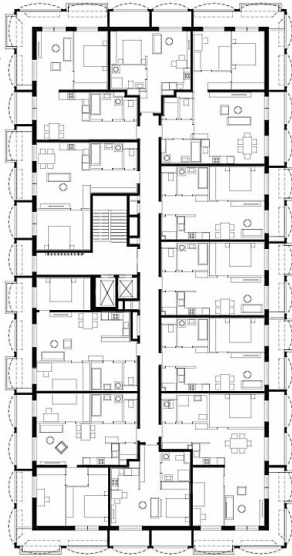


Grundriss OG1-5

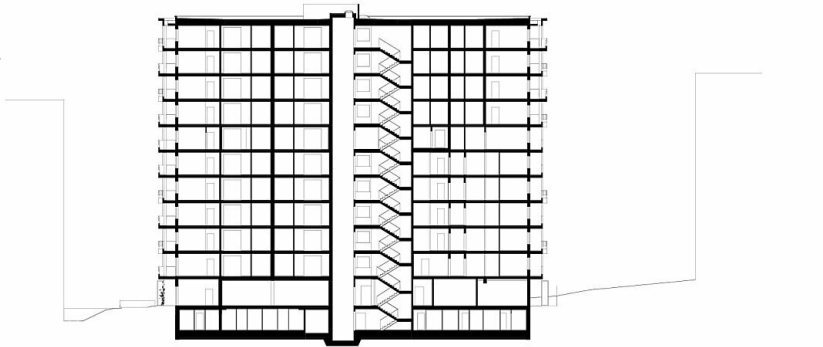


Grundriss OG6

Wohnbau Leysenstrasse



Grundriss OG7-10



Längsschnitt

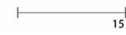


Querschnitt

**Wohnbau Leyserstrasse**



Ansicht Nord



Ansicht Ost



Ansicht Süd

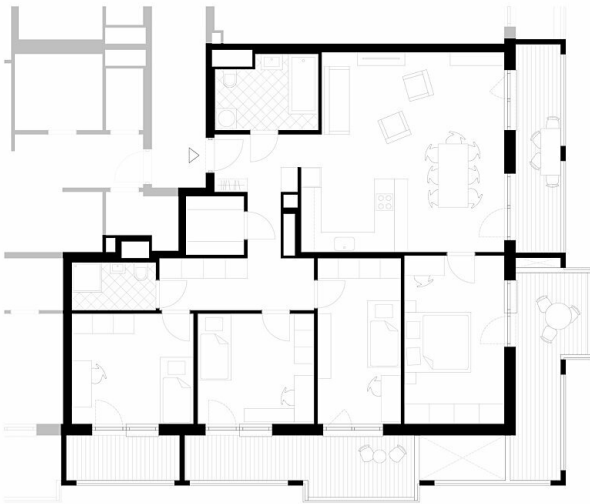




Wohnbau Leyserstrasse



Ansicht West



Wohnungsgrundriss