



Gabriela Kammerhofer, BSc

**Die Penthouse-Kommune.
Elitäres oder komunitäres Wohnen
über den Dächern Gmundens**

MASTERARBEIT

zur Erlangung des akademischen Grades

Diplom-Ingenieurin

Masterstudium Architektur

eingereicht an der

Technischen Universität Graz

Betreuer

Univ.-Prof. Mag.phil. Dr.phil. Anselm Wagner

Institut für Architekturtheorie, Kunst- und Kulturwissenschaften

Graz, Oktober 2015

EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

Ich erkläre an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen/Hilfsmittel nicht benutzt und die den benutzten Quellen wörtlich und inhaltlich entnommenen Stellen als solche kenntlich gemacht habe. Das in TUGRAZonline hochgeladene Textdokument ist mit der vorliegenden Masterarbeit identisch.

Datum

Unterschrift

Vorwort

Ich lebe und wohne seit 1983 im Bezirk Gmunden und seit 2001 in der Stadt Gmunden. Ich empfinde mich als kritische Beobachterin der Stadtentwicklung und der Wohnbaupolitik. Bei meinen Baustellenbesuchen kam mir die Idee, das Thema Penthouse zu analysieren und zu untersuchen, welche Wohnungen in Gmunden für welches Klientel und von welchen Bauherren gebaut werden, und welche Wohnungen schließlich als „Penthouses“ an Millionäre verkauft werden.

Ich stamme aus einer Industriestadt, wurde sozialistisch erzogen, arbeitete als ökologisch handelnde Unternehmerin – und werde jetzt Architektin, auf der Suche nach gemeinschaftlichen Formen des Wohnens und Zusammenlebens.

Danksagung

Ich danke allen Personen, die mich bei der Abfassung meiner Masterarbeit unterstützt haben und mir wertvolle Impulse und Auskünfte lieferten, besonders Herrn Univ.-Prof. Mag. Dr. Anselm Wagner und Frau Dipl.-Ing. Karin Tschavgoва von der TU Graz, Herrn Mag. Dr. Heimo Pseiner, Herrn Günter Laska und Herrn Christian Ohner von der Stadtgemeinde Gmunden und Herrn Mag. Ing. Josef Königsmaier vom gleichnamigen Gmundner Architekturbüro.

Inhaltsverzeichnis

0. Einleitung	7
1. Penthouse	11
1.1. Intro	11
1.2. Hintergründe	11
1.3. Gesellschaft, Macht und Sexiness	12
1.4. Kriterien	16
1.5. Beispielhafte Penthouses international	17
1.5.1. Penthouse Nast, New York	18
1.5.2. Penthouse French, New York	19
1.5.3. Penthouse Beistegui, Paris	21
1.5.4. Penthouse London Terrace, New York	23
1.5.5. Penthouse Porte Molitor, Paris	25
1.5.6. Penthouses Highpoint One/Highpoint Two, London	27
1.5.7. Penthouses Unité d'habitation, Marseille	29
1.5.8. Penthouse Commonwealth Prom.-Apartm. Chicago	32
1.5.9. Penthouses Didden Village, Rotterdam	35
1.5.10. Penthouse Berlin	37
1.5.11. Penthouses „Tunesisches Dorf“, Wien	39
1.5.12. Tower 25, Nikosia	41
2. Gmunden	44
2.1. Geografie	44
2.2. Topografie	45
2.3. Geschichte	46
2.4. Demografie	49
2.5. Stadtbild	51
2.6. Villen-Architektur	52
2.7. Wohnbau	53

3. Gmundner Penthouses	58
3.1. Vorbemerkung	58
3.2. Auswahlkriterien	58
3.3. Penthouse-Typologie	61
3.4. Lageplan	62
3.5. Steckbriefe	63
3.6. Auswertung	87
4. Entwurf	90
4.1. Projektbeschreibung	90
4.2. Projektdarstellung	94
4.2.1. Grundriss mit Konzeptschema	94
4.2.2. Schnitt	95
4.2.3. Perspektive	96
5. Penthouse zur Diskussion	98
6. Verzeichnisse	105
6.1. Literaturverzeichnis	105
6.2. Abbildungsverzeichnis	110

0. Einleitung

Dem Architektur-Beobachter fallen in der Stadt Gmunden zwei Entwicklungen ins Auge: erstens neue Geschoßwohnbauten mit einer auffälligen Verwandtschaft, nämlich einem rückspringenden Dachgeschoß, und zweitens Immobilien-Anzeigen, die ein Produkt anbieten, das „Penthouse“ heißt und mitunter einen siebenstelligen Euro-Betrag kostet. Aus Neugier und Spurensuche formuliert sich eine Forschungsfrage: Ist das eine High-Society-Mode mit Dolce Vita, Filou und Papagallo, ein Trend, der mit Verspätung und nach Abflauen des Hochhaus-Booms in der Provinz eintrifft? Oder liegt etwas Spezifisches im Gmundner Penthouse der 2010er Jahre? Es geht in meiner Masterarbeit also um Gesichter, Fassaden und Facetten dieser prägnanten architektonischen Erscheinung.

Das klassische Penthouse wird als eigenes Wohnhaus à la Bungalow oder Pavillon mit einer Terrasse gesehen, das auf dem Dach eines Büro- oder Wohnhochhauses in einer großen Stadt steht. Es gilt als Wohnform voller Urbanität, Lifestyle, Luxus und Exklusivität. Die Sozial- und Architekturwissenschaft findet Ursprünge im „hohen“ Wohnen, um die Umgebung zu überragen und zu überblicken, und Anfänge im Wohnen der „high-society“ der 1920er Jahre in den Hochhaus-Hochburgen Chicago und Manhattan.

In vergleichender Betrachtung mittels Fotos, Baubeschreibungen und virtueller Ortsaugenscheine zeige ich die ersten Penthouses in Amerika, exemplarische Penthouses der Moderne in Europa und Penthouses in neuem oder altem Gewand im 21. Jahrhundert. Der Kontrapunkt zum elitären Single-Penthouse einiger Menschen mit Geld-Vermögen ist das facettenreiche Co-Housing, also das gemeinschaftliche Wohnen vieler Menschen mit Sozial-Vermögen. Ich wähle dafür die Bezeichnung „kommunitär“.¹

¹ Das Wort ist noch nicht lexikalisiert; ich fand es bei Boeckl, Matthias: Editorial Community, in: *architektur.aktuell* 425/426 (2015), 1

Die Analyse von Formen und Geschichte des Penthouses mündet in einen zweiten Inhaltsstrang, nämlich die Beobachtung des Wohnbaues und des Immobilienmarktes in meiner Heimatgemeinde Gmunden, einer kleinen österreichischen Bezirkshauptstadt mit großer Vergangenheit und exklusiver Lage am Traunsee. Hier stehen und entstehen Penthouses, die man (nur) mit viel Geld erstehen kann. In einer positivistischen Bestandsaufnahme, Typen- und Standortanalyse werden sie steckbriefartig präsentiert und architektonisch sowie sozial- und wirtschaftskritisch diskutiert. Tangiert wird die Problematik rund um Zweitwohnsitz, Anlegerwohnung, „Leistbares Wohnen“, Vergeudung oder Schonung von Boden- und Dachflächen, Preisexplosion durch Bauland- und Wohnraum-Spekulation, Verkauf von immateriellen „Gütern“ wie Aussicht und freiem Blick und zuletzt um eine sozial-ökonomische Performanz durch erstens die Ankurbelung bzw. Querfinanzierung von Geschoßwohnbau und durch zweitens die Hebung von Stadt-Image, Kommune-Prestige, Allgemein-Wohlstand und Lebensqualität.

Meine Recherchen und Studien der wissenschaftlichen Literatur fließen schließlich als Parameter in einen Architektur-Entwurf ein, der als Plandarstellung in Grundriss und Konzeptschema, Schnitt und Perspektive eine Möglichkeit zeigt, wie man durch eine relativ kleine Umplanung im Rohbaustatus der Elite die Spitze nehmen kann. Resultat ist das Modell der Penthouse-Kommune.

Der Entwurf ist eine Gratwanderung zwischen einerseits der Realität einer lokalen Provinz- und globalen Kapitalismus-Gesellschaft samt bremsenden Bauvorschriften und kleinkrämerischem bzw. neoliberalen Wirtschaftssystem und andererseits einer Vielzahl an Visionen und Utopien von sozial gerechtem und ökologisch verträglichem Bauen, Wohnen und Leben.

Ein genereller Stolperstein ist, dass sich das „Penthouse“ als glitschiger Begriff erweist. Er ist kaum exakt definierbar, wird von Architekten vermieden, von der Immobilien-Branche als modisch und verkaufsfördernd lanciert und changiert stets zwischen ungenauem Gebäudetypus, Erotik und

vagem Status-Emblem. Letztlich bleibt als provokante Quintessenz meiner Masterarbeit: In Gmunden gibt es gar keine Penthouses.

Die Monografie bzw. Kulturgeschichte des Penthouses scheint noch nicht geschrieben zu sein, Themen und Hinweise finden sich verstreut in Zeitschriften und in Publikationen vieler relevanter Wissenschaftsdisziplinen. Damit begründet sich ein eher längeres Literaturverzeichnis am Schluss meiner Masterarbeit.

1

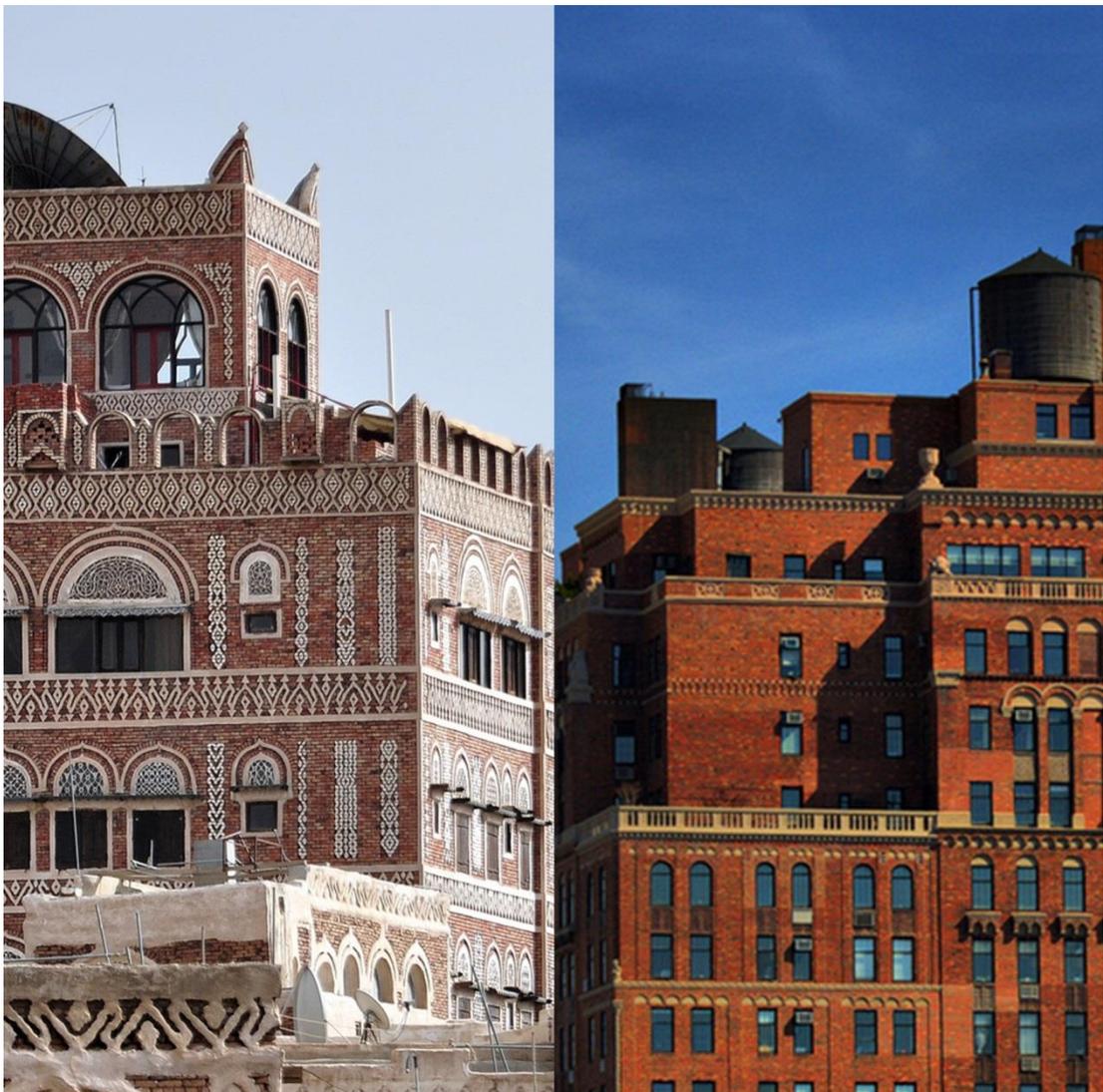


Abbildung 2: Mafradsch und Penthouse in Sanaa und Manhattan

1. Penthouse

1.1. Intro

„In the city, the penthouse is the place to be. It is close to heaven, far above the din and smells of the city. There is nobody above you, meaning that you are king of the mountain. Elevated above the masses, you can survey what surely must be your domain. The penthouse represents the highest achievement any city dweller can achieve.“²

Der Architekturkritiker Aaron Betsky (USA/Niederlande) beschreibt meiner Meinung nach das Phänomen Penthouse besser als eine Definition in einem Lexikon. Ich sehe in diesem Zitat viele Motive, die meine Arbeit strukturieren, z. B. Berge, Lift, Himmel, gute Luft, Dominanz, Überblick und Repräsentation. Auch der Schauplatz ist vorgegeben, nämlich die Stadt. Das Penthouse erscheint als etwas sehr Poetisches. Andererseits ist es aber auch ein Objekt beinhardter Wirtschafts- und Gesellschaftspolitik. Auch das ist mein Thema.

1.2. Hintergründe

Das Penthouse ist ein solitärer Bau mit großem Freiraum auf dem Dach eines Hochhauses und ist eine architektonische Erscheinung des frühen 20. Jahrhunderts, beruhen doch die Voraussetzungen auf Hochhäusern mit Flachdach und deren Erschließung mittels Lift. Flachdächer beherbergten ursprünglich Haustechnik, Liftschacht, Wassertanks, Klimaanlage und ähnliche Geräte. Für Menschen der besseren Gesellschaft war das Dach noch kein repräsentativer Ort zum Leben, allenfalls Hausmeister und Dienstboten durften hier oben in Notunterkünften wohnen und arbeiten.

Die 1920er Jahre sind die Geburtsstunde des Penthouses. Ausgelöst durch das Wirtschaftswachstum in Amerika, einen rasanten Bauboom und den Geist der „Roaring Twenties“, der mit allen Traditionen brechen wollte,

² Betsky, Aaron: Preface, in: Melet/Vreedenburgh 2005, 7

gelang es, die Dimension und das Potential des Flachdaches zu erkennen und zu nutzen.

1.3. Gesellschaft, Macht und Sexiness

Höhe ist ein Zeichen von Macht. Die spirituelle Macht manifestiert sich im Emporstreben eines Kirchturmes, eines Minarettes, einer Pyramide oder der biblischen Himmelsleiter, die vom Erdboden zum Himmel emporführt. Der Kirchturm bietet räumliche und akustische Orientierung sowie Schutz (Wehrkirche) und Fürsorge (Klostertafel), ist aber andererseits auch eine Bedrohung für den Andersgläubigen.

Bis Ende des 19. Jahrhunderts waren die Türme von Kirchen, Kathedralen und Domen die höchsten Bauwerke. Somit war die Religion die höchste Macht. Dann wurden in Europa und Amerika der Eiffelturm in Paris (1889), das Wainwright Building in St. Louis (1891, Architekt: Louis Sullivan) und das Pulitzer Building³ in New York (1892) gebaut – weltliche Bauwerke und Symbole für wirtschaftliche und technologische Macht. Der Wettkampf um das höchste Haus und die politische und ökonomische Vormachtstellung zwischen New York und Chicago zu Beginn des 20. Jahrhunderts ist heute zum Wettkampf zwischen Staaten des Nahen und Fernen Ostens geworden.

„Der freie, weite Blick in die Natur ist mit wenigen Ausnahmen zu allen Zeiten und in allen Kulturen eines der grundlegenden Qualitätskriterien für menschliches Wohnen gewesen.“⁴

Wohnhochhäuser, die früher nur bestimmten Gesellschaftsschichten vorbehalten waren, bieten Wohnraum für alle und stellen damit eine Demokratisierung dar. Zudem sind sie sparsam im Grundverbrauch und ermöglichen Freiflächen.

Weithin sichtbar ziehen Hochhäuser die Blicke auf sich, beeinflussen die Silhouette der Stadt, können gewachsene Strukturen aufwerten oder sie

³ Vgl. Goldberger 1984, 12, 25

⁴ Architekt Harry Glück, zit. nach Klasmann 2004, 36

auch sprengen, können Ausblicke versperren und unangenehme Schatten werfen. Zu dieser Betrachtung von außen kommt die Betrachtung von innen. Die Bewohner des Hochhauses genießen eine großartige Aussicht auf Stadt und Umgebung. Wer im Schatten eines beeindruckenden Hochhauses leben muss, fühlt sich hingegen betrogen. Es fehlt der gerechte Ausgleich.⁵

„Zu dem, was das Hochhaus der Stadt zurückgeben muß, gehört auch die Aussicht. Es ist undenkbar, daß ein 200 m hoher Bau, den jeder in der Stadt sehen muß, für das Publikum gesperrt ist. Man kann nicht die Ansicht eines Wolkenkratzers kollektivieren, die Aussicht aber privatisieren.“⁶

„Die Akzeptanz der Bevölkerung für Hochhäuser steigt erwiesenermaßen enorm, wenn das Privileg des weiten Überblicks nicht nur einigen Begünstigten, sondern jedermann und jederfrau offen steht.“⁷

Das heißt, es geht um eine Umwandlung von rein privaten Zonen in öffentliche oder halböffentliche Bereiche. Öffentlich heißt: für jedermann, halböffentlich: für die Hausbewohner (und deren Gäste). Ein Instrument, um diese Idee umzusetzen, wäre die Baugenehmigung, die nur erteilt wird, wenn (halb-)öffentliche Nutzungen auf allen Höhenniveaus gewährleistet sind. Leider wollen Bürgermeister und Politiker jedoch den Investoren keine Auflagen erteilen und handeln nicht im Sinne der Öffentlichkeit. Vielmehr soll die oberste Etage zu hundert Prozent als Penthouse samt Terrasse gewinn- und provisionsbringend verkauft werden.

„Penthouse“ ist auch ein Begriff für Kultur, Emotion und Lifestyle. Ein Penthouse ist sexy und ein Statussymbol des urbanen Junggesellen. Die Ausstellung „Playboy Architektur“ in Frankfurt 2014⁸ bestätigt das anhand der Untersuchung und Präsentation von 30 Jahrgängen des Männermagazins „Playboy“. Die Ausstellungskuratorin resümiert, das Magazin „Playboy“ „habe mehr für die Verbreitung moderner Architektur und Designs getan als

⁵ Vgl. Klasmann 2004, 30 ff

⁶ Friedrich Achleitner, zit. nach Klasmann 2004, 83-84

⁷ Klasmann 2004, 84

⁸ „Playboy Architektur 1953-1979“, Deutsches Architekturmuseum (DAM), Frankfurt/Main

seriösere Fachblätter.“⁹ Für die September-Ausgabe 1956 des „Playboy“ wurde ein Penthouse Apartment für den typischen Junggesellen entworfen. Der Blick hinunter auf eine aufregende Metropole und der Jaguar X-Type (das James-Bond-Auto) in der Garage gehörten selbstverständlich dazu.

So prägen Magazine und Filme unsere Wünsche und Vorstellungen vom Leben im Penthouse. Dass das zweite berühmte Männermagazin – 1965 in England gegründet – ausgerechnet „Penthouse“¹⁰ heißt, ist sicher kein Zufall.

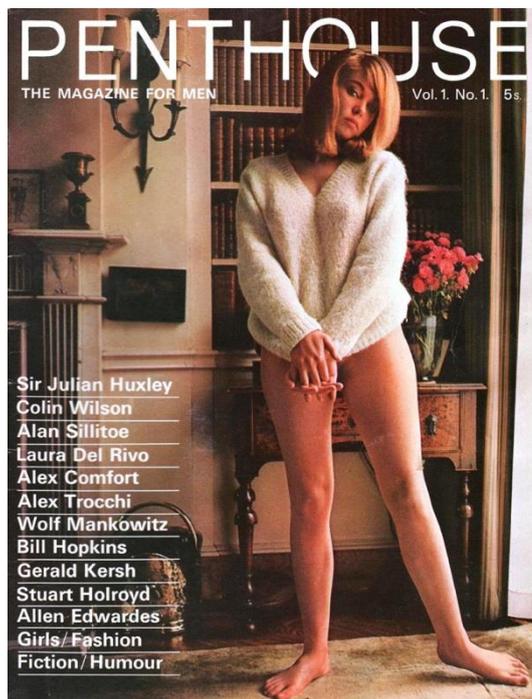


Abbildung 3: Penthouse. The Magazin for Men, Cover der ersten Ausgabe, London 1965

Zeitgenössische spektakuläre Wohnhaus-Architektur wiederum zeigt, wie eng Bauen, Wohnen und Sex-Ikonografie verknüpft sind. Dabei ist es unwichtig, ob die Verbindung von den Architekten beabsichtigt ist oder „nur“ in der Phantasie der Betrachter entsteht. Die Absolute Towers in Mississauga/Toronto vom Architekten-Duo Ma Yansong und Dang Qun (MAD Architects 2012) gelten in der Yellow-Press als eines der „World’s Top Ten Sexiest Buildings“¹¹ und tragen den Spitznamen „Marilyn-Towers“ nach Marilyn

⁹ <http://derstandard.at/1392685960087/Der-Playboy-im-Penthouse>, 20.09.2015

¹⁰ Vgl. [https://de.wikipedia.org/wiki/Penthouse_\(Zeitschrift\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Penthouse_(Zeitschrift)), 20.09.2015

¹¹ <http://www.torontosun.com/2015/07/09/worlds-top-10-sexiest-buildings>, 20.09.2015

Monroe, dem Cover-Girl und Nacktmodell der ersten Ausgabe des Männermagazins „Playboy“ im Dezember 1953.

Übrigens: Die drei Marilyn-Penthouses sind 149 m² bis 166 m² groß und waren 2012 um umgerechnet 800.000 bis 930.000 Euro zu kaufen.¹²



Abbildung 4: Absolute Towers, Mississauga/Toronto, MAD Architects 2012, und Marilyn Monroe

¹² Vgl. <http://mysquareonecondo.ca/Absolute-Condos-Penthouse>, 19.09.2015

1.4. Kriterien

Die Dachlandschaft hat sich im 20. Jahrhundert in der westlichen Welt deutlich verändert. Was zu Beginn des vorigen Jahrhunderts der kalte unbeheizte Dachboden war, wurde Jahrzehnte später der ausgebaut und bewohnbare Dachraum. Die Entwicklung führt heute direkt zum Penthouse. Die Einsparung des Dachstuhles bringt eine Kostensenkung des Baues, die schrägen Wände unter dem Dach wandeln sich im Penthouse zu großen Fensterflächen, und die schwer nutzbaren Winkel zwischen Traufe und Kniestock geben jetzt Terrassen freien Platz.

Was macht nun den Dachboden zum Penthouse?

- Erstens: Das Penthouse ist eine urbane Erscheinung, d. h. es steht in der Stadt.
- Zweitens: Das Penthouse befindet sich auf einem Hochhaus.
- Drittens: „Die Bauflucht des Penthauses ist gegenüber den Fluchten des Trägerbaues stark zurückgenommen, so daß sich im Idealfall an allen vier Seiten breite Terrassen ergeben.“¹³
- Viertens: „Diese Terrassen lassen nicht nur Licht, Luft und Sonne freien Eintritt ins Innere des Penthauses, sondern halten als »Filter« auch Lärm, Getriebe, Dunst der Stadt fern.“¹⁴
- Fünftens: „[...] die Bepflanzung dieser Terrassen mit Bäumchen, Gartensurrogaten und Kübelpalmen [hat] zugleich die Aufgabe einer Sichtblende nach draußen. Die Stadt bleibt außerhalb des heilen Bereichs der »Dachvilla« inmitten der Stadt.“¹⁵
- Sechstens: Große raumhohe Fensterfronten bieten Aussicht und Überblick.
- Siebtens: Die Ausstattung weist einen gewissen Luxus auf, wie große Räume, Designermöbel, eigener Lift, Klimaanlage, Swimmingpool, Jacuzzi, Videoüberwachung, Concierge bzw. Sicherheitsdienst, bis hin zum Heliport auf dem Penthouse-Dach.

¹³ Bentmann/Müller 1992, 158

¹⁴ Bentmann/Müller 1992, 158

¹⁵ Bentmann/Müller 1992, 158

1.5. Beispielhafte Penthouses international

Hier zeige ich in Bild, Baubeschreibung und Kommentar zwölf Beispiele, die ich subjektiv ausgewählt habe und die mir geeignet erscheinen, um meine Thesen zu illustrieren.

Die Sammlung ist chronologisch aufgebaut. Interessanterweise hat sich eine Zeitlücke von 50 Jahren (1956 bis 2006) ergeben, und ich stelle die These auf, dass in dieser Zeit zwar Hochhäuser gebaut und diskutiert wurden, dabei aber kein wesentlicher Fokus auf dem Penthouse-Apartment lag, zumindest nicht im Architektur-Diskurs.

Die Beispiele stammen aus dem amerikanischen und mitteleuropäischen Raum. Einfach deshalb und daher, weil wir hauptsächlich mit diesem Kulturkreis in Verbindung stehen.



Abbildung 5: Penthouse Nast

1.5.1. Penthouse Nast, New York

Adresse: 1040 Park Avenue, Manhattan

Architekten: William A. Delano & Chester H. Aldrich

Baujahr: 1924/25

Ein Pionier des Penthouse's war der New Yorker Medienunternehmer und Partylöwe Condé Nast. 1924 ließ er sich das oberste Geschoß seines 14stöckigen Apartmenthauses als Familienwohnung planen und – das war die kühne Idee – nach oben erweitern: um Unterhaltungssalons und einen verglasten Wintergarten, die einfach über eine Treppe erreichbar waren. 1925 verlegte er seine verschwenderischen „high-life parties“ in diese neuen Dach-Bauten und machte das „high-level living“ gesellschaftsfähig.¹⁶

Condé Nast's Penthouse ist eines der ersten. Zumindest ist es das älteste, das ich in der Sekundärliteratur gefunden habe. Die Verbindung mit „High Society“, Geld, Party und Manhattan begründet auch die emotionale Penthouse-Konnotation.

¹⁶ Siehe und vgl. Alpern 1992, 130

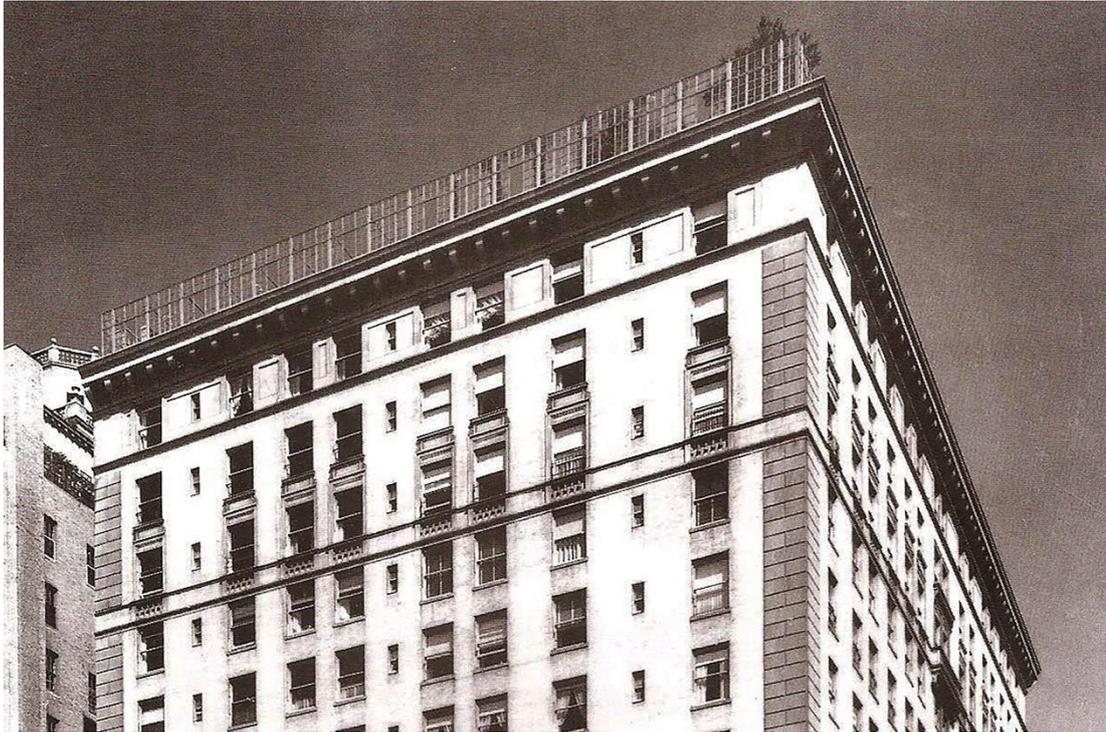


Abbildung 6: Penthouse French

1.5.2. Penthouse French, New York

Adresse: 1010 Fifth Avenue, East 82nd Street, Manhattan

Architekt: vermutlich H. Douglas Ives¹⁷

Baujahr: ca. 1930

Frederick Fillmore French, Immobilien-Entwickler und Penthouse-Pionier, fand für das Flachdach seines 15geschoßigen Wohnhauses eine neue ungewöhnliche Verwendung. Er baute darauf – die volle Fläche nutzend – ein Landhaus mit Garten und Terrasse für seine sechsköpfige Familie. 135 Tonnen Erde und das 14-Zimmer-Gebäude verlangten eine intensive Verstärkung des Tragwerks durch 40 Tonnen zusätzlicher Stahlkonstruktion. Zum Schutz vor den Winden diente eine raumhohe Stahl-Glas-Wand, die das gesamte „Grundstück“ umfasste. So entstand ein privates Stück Landschaft mitten in Manhattan in luftiger Höhe.¹⁸

French's Penthouse ist ein frühes Beispiel für den Charakter von geschützter Privatheit, Rückzug, Uneinsichtigkeit und Exklusivität (im Sinne von Ver-

¹⁷ Dolkart 2009, 106: „French and his architectural staff, headed by H. Douglas Ives [...]“

¹⁸ Vgl. Alpern 1992, 131-134

bzw. Abgeschlossenheit) sowie für den Wunsch nach familiärem Haus mit Garten mitten im urbanen Leben.



Abbildung 7: Dachgarten Penthouse French



Abbildung 8: Penthouse Charles de Beistegui

1.5.3. Penthouse Beistegui, Paris

Adresse: Avenue des Champs-Élysées 136

Architekt: Le Corbusier

Baujahr: 1929-1931

An die Stelle des alten Satteldachs baute Le Corbusier (1887-1965) auf einem gründerzeitlichen Haus in Blockrandbebauung und exquisiter Lage ein zweigeschoßiges Penthouse-Apartement. Auftraggeber war Carlos de Beistegui, ein extravaganter Kunstsammler und exzentrischer Multi-Millionär.¹⁹ Das Penthouse befindet sich im 6., der Garten im 7. Geschoß. Die Gestaltungs-Materialien sind „Betonwände, Glas und Gras.“²⁰ Im Gartengeschoß stehen raumhohe Wände ohne Decke, die die Illusion von Räumen mit surrealen Merkmalen erzeugen, z. B. ein offener Kamin suggeriert einen Salon, eine Hecke lässt sich versenken, um den Blick auf

¹⁹ Vgl. https://en.wikipedia.org/wiki/Carlos_de_Beistegui, 05.08.2015

²⁰ <http://minloveblog.blogspot.co.at/2009/02/studio-project-1-de-beistegui.html>, 16.08.2015

den Arc de Triomphe freizugeben. Heute sind diese offenen Illusions-Räume überbaut, d. h. „zugedeck(el)t“.²¹

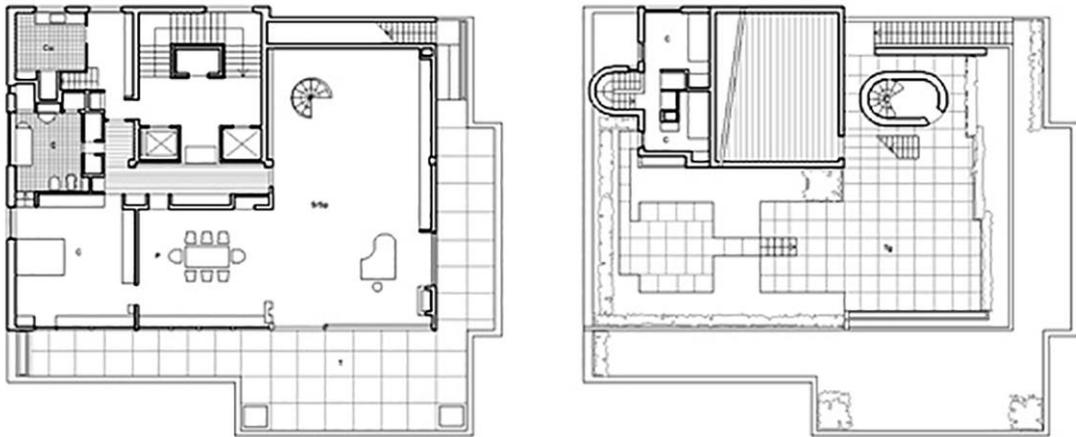


Abbildung 9: Penthouse Charles de Beistegui, Grundriss Erdgeschoß und Grundriss Obergeschoß

Anmerkung am Rande: Das Penthouse steht auf einem der alten Paris-Bauten, die Le Corbusier laut seinem Plan Voisin von 1925 eigentlich abtragen wollte. Diese Verbindung wird von Le Corbusier in seinem Werkbuch „Œuvre complète“²² verschwiegen und verschleiert, allein schon durch die Wahl des Bildausschnittes.

Das Penthouse Beistegui ist – ähnlich wie das Penthouse Nast – eine Bühne zur Selbstpräsentation im Mittelpunkt einer Weltstadt. Der Raum über der Dachtraufe scheint für extrovertierte Persönlichkeiten sehr anziehend zu sein. Der Arc de Triomphe darf in dieser Inszenierung mitspielen.

²¹ Vgl. Aerodata International Surveys (Satellitenbild Paris, Google Maps), <https://www.google.at/maps/place/Av.+des+ChampsElysees,+75008+Paris,+Frankreich/@48.8730312,2.2988354,126m/data=!3m1!1e3!4m2!3m1!1s0x47e66fc4f8007851:0x5aa1a787f38f64f6,04.09.2015>

²² Vgl. Le Corbusier 1985, 53-57



Abbildung 10: London Terrace

1.5.4. Penthouses London Terrace, New York

Adresse: 405/465 West 23rd und 410/470 West 24th Street / Ninth und 10th Avenue, Manhattan

Architekten: Victor Farrar und Richard Watmough

Baujahr: 1930/31

Das London Terrace ist ein Großprojekt in Manhattan-Chelsea, das von Henry Mandel entwickelt wurde. Es besteht aus 14 Wohnhäusern mit 1.665 Wohnungen und 4.000 Zimmern. In den vier Ecktürmen an obiger Adresse sind im 20. Geschoß je zwei Penthouse-Apartments eingerichtet. Die weiteren zehn Gebäude zwischen den Ecktürmen nutzen ihre Flachdächer für gemeinschaftliche Einrichtungen, z. B. beaufsichtigte Kinderspielplätze, Turnhallen, Dachgärten und Sonnendecks, „above the [...] S[team] S[h]ip London Terrace“²³, womit auf die Schiffsarchitektur verwiesen wird.²⁴

²³ Alpern 1992, 149

²⁴ Vgl. Alpern 1992, 145-150, und <http://www.londonterrace.com/history>, 09.08.2015

Die acht London-Terrace-Penthouses sind Teil einer Mega-Wohnanlage, die ein ganzes Straßen-Geviert in Manhattan fällt. Hier wohnt man nicht allein, sondern zumindest partiell auch gemeinschaftlich. Bezogen auf die Gesamtzahl an Wohnungen ist die Penthouse-Quote gering, was die Exklusivität steigert (im Sinne von auserwählter Lage, Position und Qualität). Man wohnt im Penthouse geschtzt, aber auch isoliert.

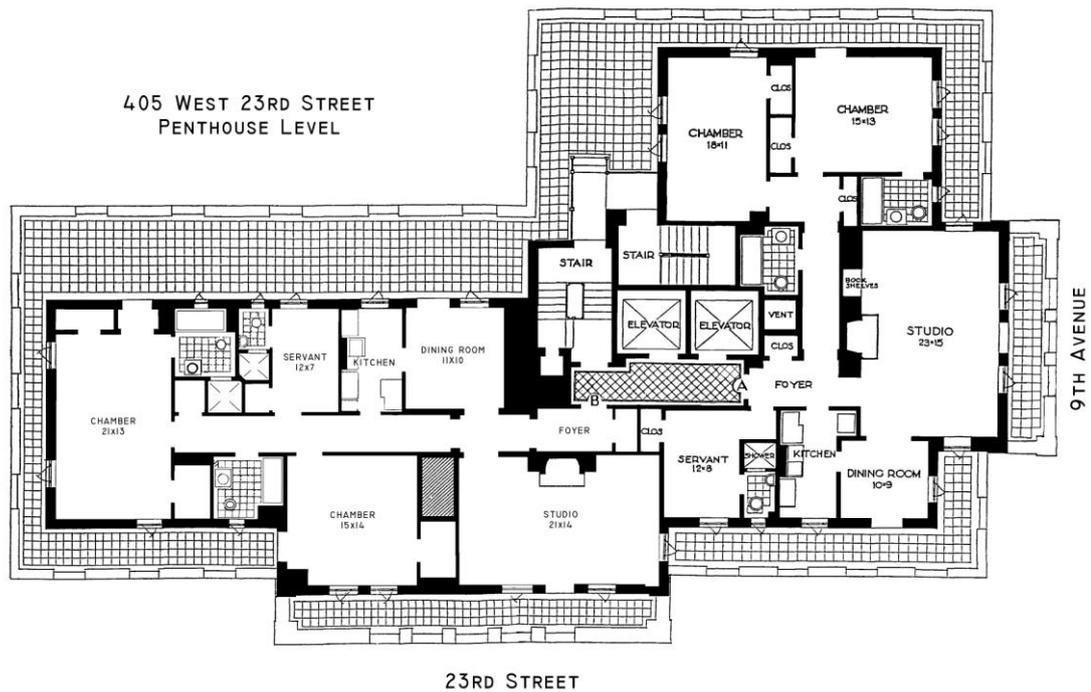


Abbildung 11: Penthouse London Terrace, Grundriss



Abbildung 12: Penthouse Porte Molitor

1.5.5. Penthouse Porte Molitor, Paris

Adresse: Rue Nungesser-et-Coli 24

Architekt: Le Corbusier

Baujahr: 1934

Das Penthouse auf einem modernen achtgeschoßigen Wohnhaus²⁵ in alter Blockrandbebauung ist Le Corbusiers Atelier, und es ist kurios. Erstens klingt es bei der Lektüre interessant, weil es das einzige Penthouse Le Corbusiers sei und seinen „Beitrag zum typischen Apartment-Design“ darstelle.²⁶ Zweitens war es beim virtuellen Ortsaugenschein²⁷ weder von oben, noch aus der Straßenperspektive zu erkennen; was prinzipiell für ein Penthouse nicht ungewöhnlich wäre. Aber es gibt tatsächlich keinen zurückspringenden Aufbau. Vielmehr besteht das oberste Geschoß aus zwei traufständigen Tonnengewölben, zwischen denen sich eine Dachterrasse ergibt. Auf diese führt von der Atelier-Wohnung darunter eine gemauerte Wendeltreppe in ein

²⁵ In der Literatur heißt es: „Immeuble Molitor“ oder „Porte Molitor“ oder „24 N.C.“ oder „Molitor-Apartment-Block“, vgl. Fondation o. J., vgl. Cohen 2006, 53-55

²⁶ Siehe und vgl. Carl 1988, 68

²⁷ Vgl. Google Maps, Satellitenbild und Streetview, <https://www.google.at/maps/place/Appartement-atelier+de+le+Corbusier/@48.8435243,2.251948,126m/data=!3m1!1e3!4m6!1m3!3m2!1s0x47e67ac779fa3907:0x30e4c2e1178a5c48!2sPiscine+Molitor!3m1!1s0x0000000000000000:0x823a701e4e2ba2df, 25.07.2015>

kleines elegantes Glashäuschen mit großem Glasvordach. Dieses ist für mich das eigentliche Penthouse mit dem sehr kernigen Charakter eines eingehausten Dachzugangs, vollkommen freistehend, Licht, Luft und Freifläche an allen vier Seiten, architektonisch fein gestaltet als Pavillon.

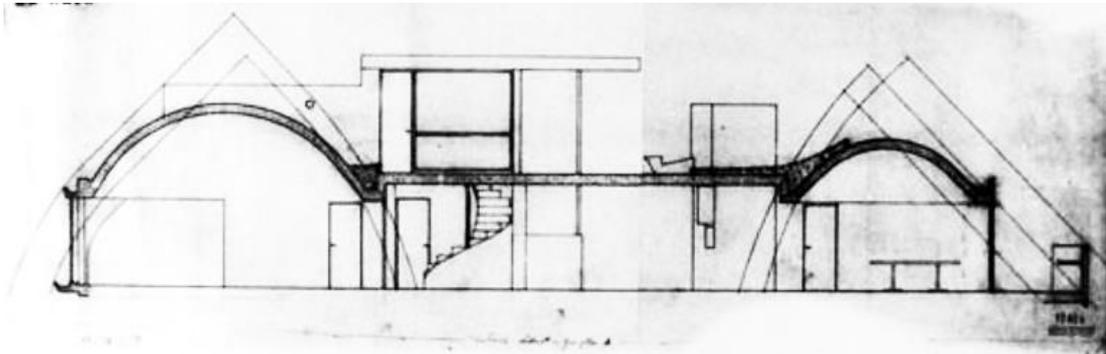


Abbildung 13: Penthouse Porte Molitor, Schnitt



Abbildung 14: Penthouse Highpoint Two

1.5.6. Penthouses Highpoint One / Highpoint Two, London

Adresse: 1 North Hill

Architekt: Berthold Lubetkin

Baujahr: 1935 bzw. 1938

Der russische Architekt Lubetkin (1901-1990) wurde von dem Unternehmer Sigmund Gestetner beauftragt, Wohnungen für seine Arbeiter in Highgate, einem Stadtviertel im nördlichen Teil Londons, zu planen. In Russland sozial und kommunitär ausgebildet, war die Aufgabe für Lubetkin klar: kleine, sozial gerechte Einheiten und gemeinschaftliche Einrichtungen, wie öffentliche Dachterrasse, Park, Swimming Pool, Lounge und Teesalon. Nun erwiesen sich jedoch die Architektur und vor allem die Lage mit Aussicht als derart exzellent, dass Londoner Intellektuelle von der Wohnanlage angezogen wurden und die Arbeiter verdrängten. Der Bauherr erkannte die Nachfrage und beschloss, „to capitalise on it“²⁸. Lubetkin bekam den Auftrag, größere Wohnungen einzubauen. So entstanden statt der ursprünglich geplanten 75 Arbeiterwohnungen im zweiten Block Highpoint Two zwölf luxuriöse Loft-

²⁸ Reading/Coe 1992, 87

Apartments und Duplex-Wohnungen, d. h. Maisonettes.²⁹ Auf das Dach baute Lubetkin ein luxuriöses und repräsentatives Penthouse mit gewölbtem Dach, fast acht Meter langen aufklappbaren Fenstern und Terrasse mit Panoramablick. Es war Ende der 1930er Jahre die höchstgelegene Wohnung Londons. Lubetkin bewohnte es 15 Jahre lang selbst.³⁰ Das ist mir – bei dem moralischen Dilemma Lubetkins – nicht ganz nachvollziehbar.

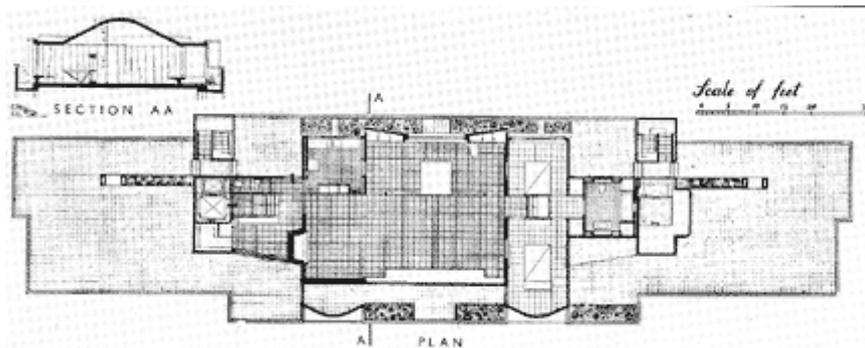


Abbildung 15: Penthouse Highpoint Two, Schnitt und Grundriss

Die beiden Wohnblöcke Highpoint One & Two zeigen, dass eine gute Lage dazu verführt, Geld und Gewinn zu lukrieren. Soziale Motivation wird zu einer kapitalistischen. Kollektive Wohnmodelle werden zugunsten von elitärer Luxusausstattung aufgegeben. Das gilt auch für die Dachnutzung. Dass Lubetkins Penthouse – bei aller Größe – einen Hütten- und Datscha-Charakter hat,³¹ baut eine Brücke zu den Motiven: Ferien, Erholung, Sommerfrische und Haus am Land. Hier besteht auch wieder eine Parallele zum Penthouse French.

²⁹ Vgl. Reading/Coe 1992, 17, 48-55, 87-91, 155

³⁰ Vgl. Reading/Coe 1992, 92-94

³¹ „A cabin-like quality reminiscent of the Russian Datcha“, Reading/Coe 1992, 92. Eine Datscha war und ist ein Holzhaus auf dem Land, wo die russischen Familien aus der Stadt „an ihren freien Tagen durchatmen und zur Ruhe kommen“, siehe und vgl. <http://www.arte.tv/de/datscha-wo-die-russische-seele-wohnt/3310902,CmC=3310898.html>, 23.08.2015



Abbildung 16: Penthouses Unité d'habitation

1.5.7. Penthouses Unité d'habitation, Marseille

Adresse: Boulevard Michelet 280

Architekt: Le Corbusier

Baujahr: 1952

Le Corbusier realisierte mit der Unité d'habitation die Möglichkeit für privates und gemeinschaftliches Leben in einer großen Einheit, einer Stadt innerhalb der Stadt. Sein Konzept und Motto heißen „Cité radieuse“ und „soleil, espace, verdure“: in der strahlenden (Groß-)Stadt soll man Sonne, Weite und Grün genießen können. Das 138 Meter lange, 25 Meter breite und 56 Meter hohe Trägergebäude ist am Sonnenlauf ausgerichtet, um allen Bewohnern eine optimale Belichtung zu gewähren. Auf 18 Geschossen verteilen sich auf raffinierte Weise 337 zweigeschoßige Wohnungen; sie erstrecken sich von Ost nach West (jeweils mit Loggia), einmal unterhalb, einmal oberhalb des Erschließungs-Mittelgangs. Ergänzend gibt es Geschäfte, Büros, Restaurants und ein kleines Hotel, die sich im 7. und 8. Geschöß befinden und öffentlich zugänglich sind. Der größte Gemeinschaftsbereich liegt ganz oben: es ist die Dachterrasse mit Blick über Berge, Meer und Stadt. Sie bietet den

Bewohnern zusätzlich hohe Aufenthaltsqualität. Zwei Penthouses ruhen auf Stützen und stehen als Solitär-Villen auf dem Dach-Boden. In ihnen sind Kindergarten und Sporthalle untergebracht. Eine Leichtathletikbahn und ein Planschbecken ergänzen die kommunitären Einrichtungen. Bei den weiteren Unité d'habitations in Nantes-Rezé, Berlin, Briey-en-Forêt und Firminy (realisiert zwischen 1950 und 1967) sind diese leider weggelassen (Berlin) bzw. verändert worden.³²

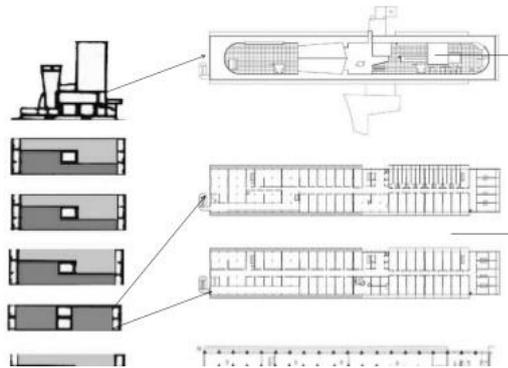


Abbildung 17: Unité d'habitation, Schnitt der oberen Geschoße mit den verzahnten Wohnungen, der Geschäftsstraße und den charakteristischen Penthouses

Le Corbusiers kommunitäres Wohnbau-Konzept ist die Adaption des Moskauer Bauprogramms der Kommunehäuser für Westeuropa.³³ 1928 bauten in diesem Rahmen Moisej Ginzburg und Ignatij Milinis³⁴, zwei sowjetische Architekten des Konstruktivismus, das Narkomfin-Gebäude, „einen langgestreckten Wohnriegel“ für die Angestellten des Finanzkommissariats (Narkomfin). „Hiermit nahm die Idee des Kommunehauses mit minimaler Individual- und maximaler Kollektiv- bzw. Gemeinschaftsfläche erstmals eine bauliche Form an.“³⁵ Im Speziellen waren für die Gemeinschaft eine Dach-

³² Vgl. Cohen 2006, 58. und <http://www.archdaily.com/85971/ad-classics-unite-d-habitation-le-corbusier>, 22.08.2015

³³ „Nur wenigen eingeweihten Kennern ist bewusst, dass die Idee der raumsparenden Erschließung durch ineinander verschachtelter [!] Maisonettewohnungen aus den Experimenten des russischen Konstruktivismus [...] hervorging und nicht etwa eine Idee des schweizerisch-französischen Architekten Le Corbusiers ist. Le Corbusier lernte Ginzburg in Moskau während der Bauarbeiten seines ersten großen öffentlichen Gebäudes, dem CENTROSOJUZ-Bürohaus [...] (1929-36) kennen, als das NARKOMFIN-Kommunehaus (1928-30) bereits realisiert war. So ist es auch kein Zufall, dass die lichte Höhe der dortigen Erschließungsflure exakte 2,26 m beträgt, genau das Maß, auf dem Le Corbusier seine Modulor-Theorie [...] aufbaute.“, Zalivako 2010, 4, Fußnote 6

³⁴ Vgl. <http://archinect.com/features/article/62725/delirious-moscow>, 05.09.2015

³⁵ Zalivako 2010, 2

terrasse und ein Penthouse vorgesehen, doch tatsächlich logierte dort dann der Finanzminister.³⁶



Abbildung 18: Penthouse Narkomfim, Moskau

So fällt die Dachfläche, die prädestiniert wäre für eine gemeinschaftliche Nutzung, in der Realität meist dem Bauherrn, dem Architekten oder den Herrschenden zu. Es gibt aber auch andere Beispiele: die Wohnblocks in Alt-Erlaa in Wien (Architekt Harry Glück, 1973-1985), haben Freiluft-Schwimmbäder auf den Dächern, die den Bewohnern und deren Gästen kommunitär zur Verfügung stehen.³⁷



Abbildung 19: Dachpools in Alt-Erlaa, Wien

³⁶ Siehe und Vgl. <http://www.bauwelt.de/themen/bilder/Narkomfin-Kommunehaus-2119165.html>, 22.08.2015

³⁷ Vgl. Klamann 2004, 88 und [https://de.wikipedia.org/wiki/Harry_Glueck_\(Architekt\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Harry_Glueck_(Architekt))



Abbildung 20: Penthouse Commonwealth Promenade Apartments

1.5.8. Penthouse Commonwealth Promenade Apartments, Chicago

Adresse: 330 West Diversey Parkway

Architekt: Ludwig Mies van der Rohe

Baujahr: 1956

Mies van der Rohe (1886-1969) ist als Hochhaus- und Pavillon-Architekt in Chicago – dem Skyscraper-Konkurrenten von Manhattan – zwangsläufig prädestiniert für Penthouses. Das Penthouse auf dem südlichen der zwei 27stöckigen Commonwealth-Promenade-Apartments-Towers ist ein Duplex-Haus, d. h. zweigeschoßig und umfasst vermutlich zwei Wohnungen und den Technikraum. Es ist wie das ganze Hochhaus ein kubischer Skelettbau aus Stahlbeton und Glas, die Fassaden-Optik mit dem Fensterraster zieht sich durch, es wirkt wie eine Zelle aus dem Hochhaus-Körper. Es tritt kaum in Erscheinung, was auf Mies' Klarheit und Understatement zurückzuführen ist. Es ist mittig auf dem Dach positioniert (auf dem Erschließungskern) und

somit ein „klassischer“ Typ mit Dachfläche rundum, es hat eine kleine Terrasse, baulich abgesetzt, nicht überdacht und mit einem weit zurückversetzten Brüstungsgeländer, die zwar keinen Blick nach unten, aber einen in die Weite über den Lake Michigan bietet.³⁸

Ein Blick auf die Dächer von Mies' berühmten Chicagoer Lake Shore Drive Apartments von 1951/52 zeigt die Entwicklung vom unbewohnten Penthouse – Mies verwendet im Bauplan diese Bezeichnung für den Lift-Technikraum³⁹ – zur belebten Penthouse-Wohnung. Aussehen und Anmutung bleiben die gleichen, zusätzlich wurde das Dach als Wohnfläche entdeckt und schicker Wohnraum geschaffen.



Abbildung 21: Penthouses 860-880 Lake Shore Drive Apartments, Chicago, 1952, historische Aufnahme

PS: Mies van der Rohe kommt – als Spezialist für bungalowartige Flachbauten (Farnsworth-House, Nationalgalerie Berlin) – penthousemäßig auch indirekt zu Ehren: Das Penthouse auf dem Boros-Bunker in Berlin

³⁸ Vgl. Melet/Vreedenburgh, 2005, 192f.; vgl. <http://www.powellkleinschmidt.com/work/main.asp?p=RYKR&t=RSL&v=RYKR-001>, 04.09.2015; vgl. Schnabl 2012, 178f.; vgl. <http://chicago.curbed.com/archives/2015/03/27/mapping-mies-in-chicago.php#more>, 04.09.2015; die Identifizierung und Beschreibung des Penthouses erfolgte durch einen virtuellen Ortsaugenschein mittels Fotos aus Straßen- und Satellitenperspektive.

³⁹ Vgl. Plan-Faksimile in der Mies-Sammlung des Art Institute Chicago, http://www.artic.edu/aic/collections/artwork/217913?search_no=1&index=41, 17.06.2015

(Architektin: Petra Petersson, 2007/08) ist eine Hommage an Mies und ein Zitat des Barcelona-Pavillons.⁴⁰



Abbildung 22: Penthouse Boros-Bunker, Berlin

⁴⁰ Vgl. https://de.wikipedia.org/wiki/Christian_Boros, 16.08.2015; und vgl. http://www.realarchitektur.de/work_bunker.html, 15.08.2015



Abbildung 23: Didden Village

1.5.9. Penthouses Didden Village, Rotterdam

Adresse: Beatrijsstraat 71

Architekt: Winy Maas (MVRDV)

Baujahr: 2006/07

Rotterdams Innenstadt wurde während des Zweiten Weltkriegs stark zerstört, historische Gebäude sind deshalb eine Seltenheit, und so kommt diesen Bauten besonders große Aufmerksamkeit zu. Umso provokanter erscheint die Realisierung dieser leuchtend blauen Häuschen über der Dachtraufe. Didden Village besteht aus drei „Schlafzimmerhäuschen“ mit Satteldach, je eines für die Eltern und die beiden Kinder der Familie Didden, sowie einer 120m² großen Terrasse. Die Dachsiedlung ist durch Wendeltreppen mit dem obersten Regelgeschoß des Bestandsgebäudes verbunden. Die Häuschen bestehen wegen des geringen Gewichtes ganz aus Holz und sind mit einer leuchtend blauen wasserundurchlässigen Schicht aus Polyurethan überzogen. Zwischen den Häuschen bilden sich Wege und Plätze, sozusagen ein kleines Dorf, das mit einer Mauer umgeben ist. Die Architekten wollen mit

diesem Nachverdichtungs-Projekt zeigen, „wie man einer Stadt auf einer für Europa ungewohnten Ebene neues Leben einhauchen kann“⁴¹

Im Didden-Projekt wurde das einzelne Penthouse zur Siedlung am Dach, zum „Pentvillage“⁴² erweitert. Das Projekt ist humorvolle Reflexion und Gesellschaftskritik (Holland scheint mir sehr zukunftsweisend in gesellschaftlichen Fragen; was sich wiederum in der Architektur widerspiegelt et vice versa). Durch die ungewöhnliche Farbe und Materialität wirken die Häuschen wie Spielzeug, wie eine Karikatur oder auch wie eine Ikone. Die Kinder wohnen zwar segregiert in einzelnen Häuschen, was nach bedenklicher Zersplitterung von Gemeinschaften ausschaut, aber die Dorfmauer-Attika ist eine architektonische und soziale Klammer. Bezüglich der Nutzung als privates Familiendomizil besteht ein Konnex zum Penthouse French.

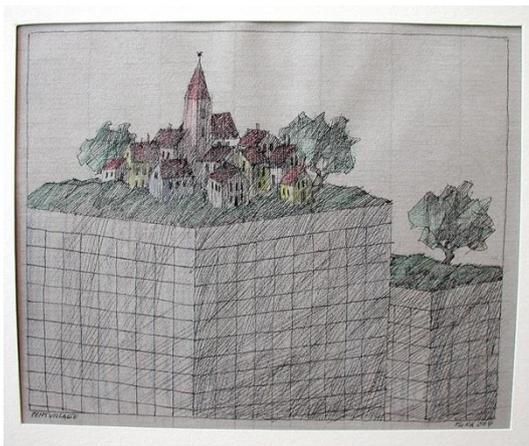


Abbildung 24: Federzeichnung „Pentvillage“ von Paul Flora

⁴¹ Siehe und vgl. Nuijsink 2011, 17

⁴² Vgl. Flora 1977, 30. Das Buch mit 54 Penthouse-Zeichnungen aus den Jahren 1974-77 – eine weitere auf Seite 31 heißt „Penttown“ – zeigt, dass in den 1980er Jahren die Bebauung von Hochhausdächern ein großes Thema gewesen sein muss. Da Paul Flora in Innsbruck lebte und arbeitete, vermute ich einen Zusammenhang mit der Hochhaussiedlung „Olympisches Dorf“ anlässlich der Olympischen Winterspiele 1976



Abbildung 25: Penthouse Berlin

1.5.10. Penthouse Berlin

Adresse: Uferstraße 6

Architekten: Christof Mayer

Baujahr: 2010

Das Penthouse Berlin ist ganz anders. Erstens ist es keine exklusive Maßanfertigung, sondern kommt „von der Stange“: ein Standard-Gewächshaus mit einer Breite von 6,40 Meter. Zweitens steht es nicht für die Ewigkeit auf einem exquisiten Hochhaus, sondern auf einem für 30 Jahre gepachteten Flachdach eines Fabriksgebäudes. Drittens hat es keine elitäre Nobel-Adresse, sondern steht in Berlin-Wedding, einem materiell eher armen und soziokulturell diversen (dafür kreativ, komunitär und multiethnisch starken) Bezirk. Viertens glänzen nicht Marmor und Marken im Inneren, sondern Recyclingmaterialien und Selbstbau. Viertens gibt es keine Luxusausstattung mit Klimaanlage, sondern eine schlaue Klimazonen-Lösung mit Sonnenwärme durch eine transluzente Hülle im Winter und reflektierenden Decken-

segeln und Lüftungsklappen zur Kühlung im Sommer. Das Glashaus (engl. Green House) ist Symbol für „grün“ im biologischen, ökologischen, ökonomischen und sozialen Sinn. Fünftens liegt der Grundstücks- und Baupreis pro Quadratmeter nicht im fünfstelligen Bereich, sondern bei 600,00 Euro.⁴³ Das Penthouse gewann den „Zukunft-Wohnen-2012-Award“ in der Kategorie „Wohnen mit geringem Budget“⁴⁴

Das Gewächshaus-Modell wurde von Anne Lacaton und Jean-Philippe Vassal übernommen. Es handelte sich um einen Ausstellungsentwurf für die documenta 12 in Kassel im Jahr 2007.⁴⁵ Lacaton und Vassal praktizieren vorbildlich sozial-kreative und engagierte Wohnbau-Architektur, wie auch in der experimentellen Siedlung „Cité Manifeste“ in Mulhouse (Fertigstellung 2005). Das soziale Wohnprojekt „hatte sich zur Aufgabe gestellt, unter Verwendung kostengünstiger, im Wohnbau unüblicher Materialien größere und offenere Räume anzubieten, diese aber zum Preis von Wohnungen mit Standardgrößen zu vermieten.“⁴⁶

Das Penthouse Berlin ist ein sozio-architektonisches Statement. Es hat Alternativen zu Luxus und Elite auf allen Ebenen gefunden und strahlt als Skulptur förmlich vor Erhabenheit über die Penthouse-Klischees. Bezüglich der bottom-up-Aneignung von brachliegenden Dachflächen besteht eine Verwandtschaft zu den informellen Penthouses in Hong Kong. Kreativität, Wagemut, Denken um Ecken, Ausdauer im Umgang mit bornierten Behörden und eine Portion unbekümmerte Frechheit sind auch ein Vermögen – jenseits von Geld, Kredit und Spekulation.

PS: Unter dem Slogan „You see a flat roof, we see an opportunity“ vermarktet die britische Firma „First Penthouse“ vorgefertigte Wohnmodule aus Holz, die per Kran aufs Dach gehievt werden.⁴⁷

⁴³ Vgl. Geipel 2010, 20

⁴⁴ Vgl. <http://www.competitionline.com/de/projekte/49333>, 17.06.2015

⁴⁵ Vgl. Geipel 2010, 20

⁴⁶ <http://www.wohnmodelle.at/index.php?id=41,0,0,1,0,0>, 04.09.2015

⁴⁷ Vgl. <http://www.firstpenthouse.com>, 23.08.2015



Abbildung 26: „Tunesisches Dorf“

1.5.11. Penthouses „Tunesisches Dorf“, Wien

Adresse: Radetzkystraße 6

Architekten: PPAG architects (Anna Popelka, Georg Poduschka)

Baujahr: 2012

Der „Baugrund“ befindet sich auf einer Höhe von 16 Metern auf einem Gründerzeithaus in bester Lage in Wien. In das Volumen bzw. die Kontur des abgetragenen Satteldachs wurde eine Siedlung aus Penthouses eingeschrieben, das „Tunesische Dorf“, eine „Anordnung von kubischen, zur Straße hin leicht zurückgeneigten Baukörpern“.⁴⁸

Ein nachträglich eingebauter Lift und eine Treppe führen auf einen kleinen, öffentlich zugänglichen Platz am Dachgrundstück. Von hier aus erschließt sich die Dachlandschaft und von hier aus gelangt man in die vier Häuser mit einem zweiten Voll- oder Galeriegeschoß.⁴⁹ Die Häuser stehen back to back, die Zugangswege sind sackgassenartig, die Terrassen sind unterein-

⁴⁸ <http://www.ppag.at/de/projects/radetzkystrasse/>, 28.07.2015

⁴⁹ Vgl. <http://www.nextroom.at/building.php?id=36101>, 04.09.2015

ander uneinsehbar, äußeres Kleid des Dachkomplexes ist eine „homogenisierende Schicht von Putz“.⁵⁰ Das alles erinnert an Merkmale Islamischer Baukunst.

Der „Baugrund“ im zweiten Sinn ist die hier erfolgreiche Suche nach einem Grundstück bzw. Bauplatz in einer innerstädtischen Kernzone. Der Raum zwischen Traufe und First, Dächer, Dachböden und Decken von tragfähigen Bestandsgebäuden bieten sich für die Nachverdichtung und Schaffung von Wohn- und Lebensraum an. Ungewöhnliche und kreative Lösungen sind gefragt, Beispiele, Vorbilder und Anregungen geben Projekte wie das „Tunesische Dorf“.

Eine weitere Besonderheit ist der Bauherr. Er ist eine juristische Person, nämlich eine Baugruppe, ein Zusammenschluss der künftigen Bewohner. Das ist ein Modell des Co-Penthousing.

Durch die Einzelhaus-Charakteristik besteht eine Verwandtschaft zum Projekt Didden Village.

⁵⁰ <http://www.ppag.at/de/projects/radetzkystrasse/>, 14.08.2015



Abbildung 27: Tower 25

1.5.12. Tower 25, Nikosia

Adresse: Stasinou 6

Architekt: Jean Nouvel⁵¹

Baujahr: 2013

Nikosia, die Hauptstadt Zyperns, krönt ihr Stadtbild mit dem Tower 25, in dem Geschäfte, Restaurants, Büros und Wohnungen des Luxussegments Platz finden. Das Duplex-Penthouse mit großen Fensterbändern lässt das Hochhaus wie einen Flughafentower wirken, wie eine Kommandozentrale.

⁵¹ Auf seiner Website <http://www.jeannouvel.com/>, 04.09.2015 ist das Projekt allerdings nicht verzeichnet.

Optisch-konstruktiv ist es ein Zwischending: Ebene 1 des Penthouses hat Regelgeschoßformat, Ebene 2 springt klassisch zurück. Zur Ausstattung gehören eine umlaufende Terrasse mit Ausblick, ein Swimmingpool mit Pergola und ein schattiger Innenhof mit Bäumen, „in Anlehnung an die traditionelle zypriotische Architektur.“ Die Fassade besteht aus Glas, Pflanztrögen für einen vertikalen Garten sowie aus weißen Wänden mit Lochfenster-Perforation zur natürlichen Klimaregulierung bzw. Belüftung. Diese Features machen das Apartment „einzigartig und zum wahrscheinlich teuersten in der Stadt.“⁵²

Andererseits erinnern die Lichtschutz-Lamellen an ein simples „Fetzendach!“ informeller Shanty-Penthouses; das ist natürlich nicht Absicht, oder es ist ein Reflex früherer Sozialbau-Phasen Nouvels oder eine Referenz an die Trash-Architektur des Star-Kollegen Frank O. Gehry.

Penthouses finden sich in vielen Werklisten sogenannter Star-Architekten. Diese Projekte sind dann Aushängeschilder und Signale einer kapitalistischen, egozentrischen und politischen Macht. Jean Nouvels Tower 25 scheint mir noch gemäßigt zu sein. Zudem liegt er in einem historisch und ethno-kulturell brisanten Winkel der Welt: haarscharf an der „Grünen Linie“, an der Innen-Grenze der politisch geteilten Insel Zypern, zwischen Orient und Okzident, zwischen Griechenland und Türkei, am Rande von Europa und Europäischer Union. Wer kauft sich hier den höchsten Wohnplatz der Stadt und der ganzen Insel? ⁵³ Und warum?

Dem „Größenwahn“ sind nach oben keine Grenzen gesetzt. Zaha Hadid baut (Fertigstellung 2017)⁵⁴ auf ihrem One-Thousand-Museum-Tower in Miami ein Duplex-Penthouse mit 1.500 m² und mit einem Hubschrauberlandeplatz. Der Preis beträgt umgerechnet 44 Mio. Euro.⁵⁵ – Architektur abseits meiner Vorstellung von sozialer Vernunft.

⁵² Siehe und vgl. <http://www.architonic.com/de/aisht/tower-25-keller-reference-projects/5102299>, 28.07.2015

⁵³ https://en.wikipedia.org/wiki/Tower_25, 04.09.2015

⁵⁴ Vgl. <http://www.skyscrapercenter.com/building/one-thousand-museum-tower/15188>, 04.09.2015), <http://www.zaha-hadid.com/architecture/1000-museum/>, 04.09.2015

⁵⁵ Vgl. <http://investinmiami.com/1000-museum-penthouse/#.Vdy7Tvntmko>, 25.08.2015

2



Abbildung 28: „Penthouse-Architektur“ in Gmunden: das Strandbad von 1927 und die Villa Kravutské vom Ende des 19. Jahrhunderts mit Penthouse von 2003 (F2 Architekten, Schwanenstadt)

2. Gmunden

2.1. Geografie

Gmunden ist die Hauptstadt des gleichnamigen Bezirkes in Oberösterreich. Die Stadt Gmunden hat eine Fläche von 64 km² und 13.105 Einwohner (Stand 1. Jan. 2015).⁵⁶ Sie liegt auf einer Seehöhe von 425 Metern. Einen großen Flächenanteil nehmen die Gewässer ein, allen voran Traun und Traunsee, und die Berge, wie Traunstein (1691 m) und Grünberg (984 m). Gmunden liegt am Nordrand der Alpen und am nördlichen Ende des Traunsees. Hier mündet der Traunsee in die Traun. So könnte der Name Gmunden von der Stadt am „Gemünde“ der Traun abgeleitet sein.⁵⁷

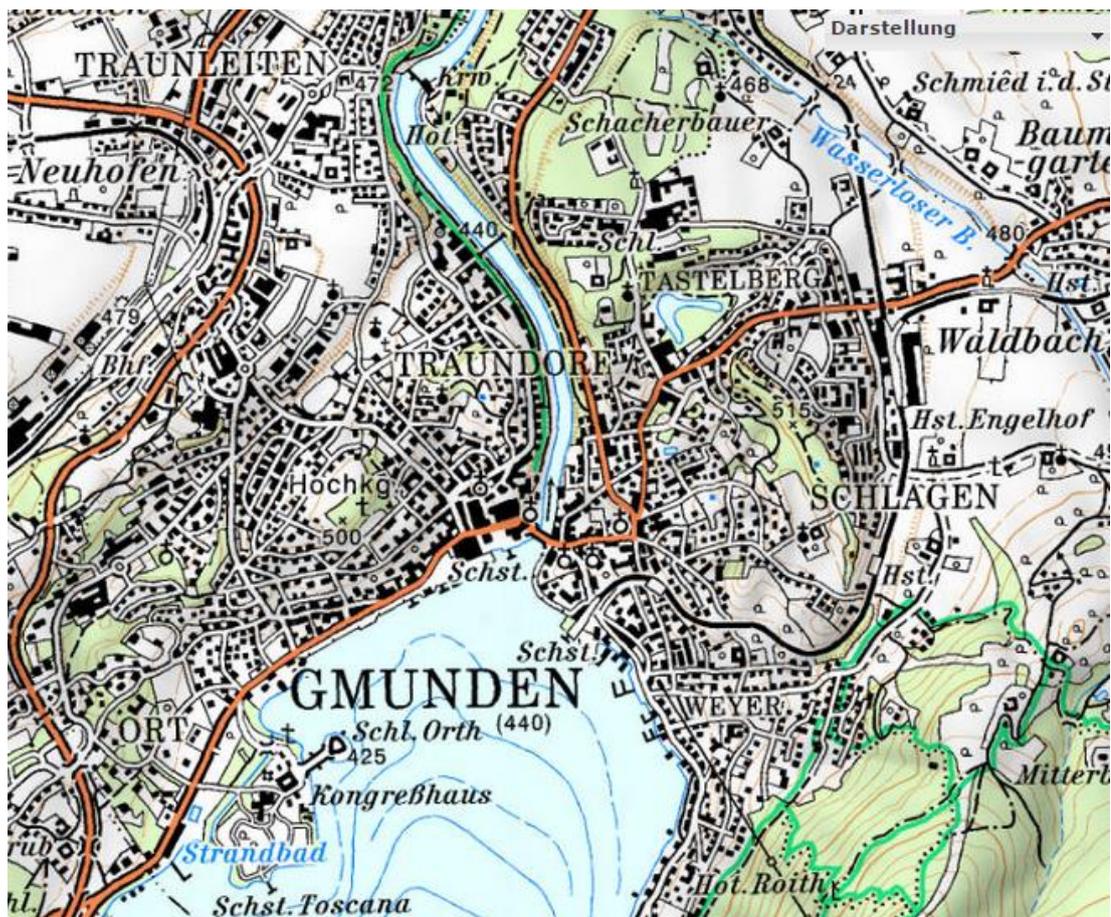


Abbildung 29: Gmunden Grundkarte

⁵⁶ Vgl. <http://www.statistik.at/blickgem/blick1/g40705.pdf>, 22.07.2015

⁵⁷ Vgl. Höllwerth/Höllwerth 2007, 12

Gmunden ist eine von nur acht Städten in Österreich, die an einem See liegen.⁵⁸



Abbildung 30: Städte mit Seeblick (Bregenz/Bodensee, Seekirchen/Wallersee, Zell am See/Zellersee, Spittal/Millstättersee, Villach/Faakersee, Klagenfurt/Wörthersee, Rust/Neusiedlersee, Gmunden/Traunsee)

2.2. Topografie

Gmunden ist geprägt von mehreren Moränenwällen, die der Stadt das typische Landschaftsbild geben. Die Ablagerungen stammen aus der letzten Würm-Eiszeit vor 20.000 bis 18.000 Jahren. Die östliche Zunge des Trauntal-Gletschers bildete wuchtige Endmoränenwälle aus und hinterließ nach dem späteren Abschmelzen des eiszeitlichen Gletschers den Traunsee. Die Schuttmassen der Moränen erreichen eine Seehöhe von 500 Meter und ziehen sich in drei halbkreisförmigen Wällen (Geländerücken) um die Innenstadt.⁵⁹ Das heißt, sie liegen ca. 75 Meter höher als der Traunsee. Dieser Gürtel ist am Hochkogel, Kalvarienberg und Krottensee als Grünland gewidmet, große Teile der Moränenwälle sind aber bebaut und werden weiter verdichtet. Diese delicate Logenlage mit dem Traunsee als Bühne und den Bergen als Kulisse ist für die Preisentwicklung der Immobilien verantwortlich.

⁵⁸ Vgl. Liste aller natürlichen Seen in Österreich mit einer Fläche von mehr als 0,5 km². https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_Seen_in_Österreich, 21.07.2015

⁵⁹ Vgl. Höllwerth/Höllwerth 2007, 13

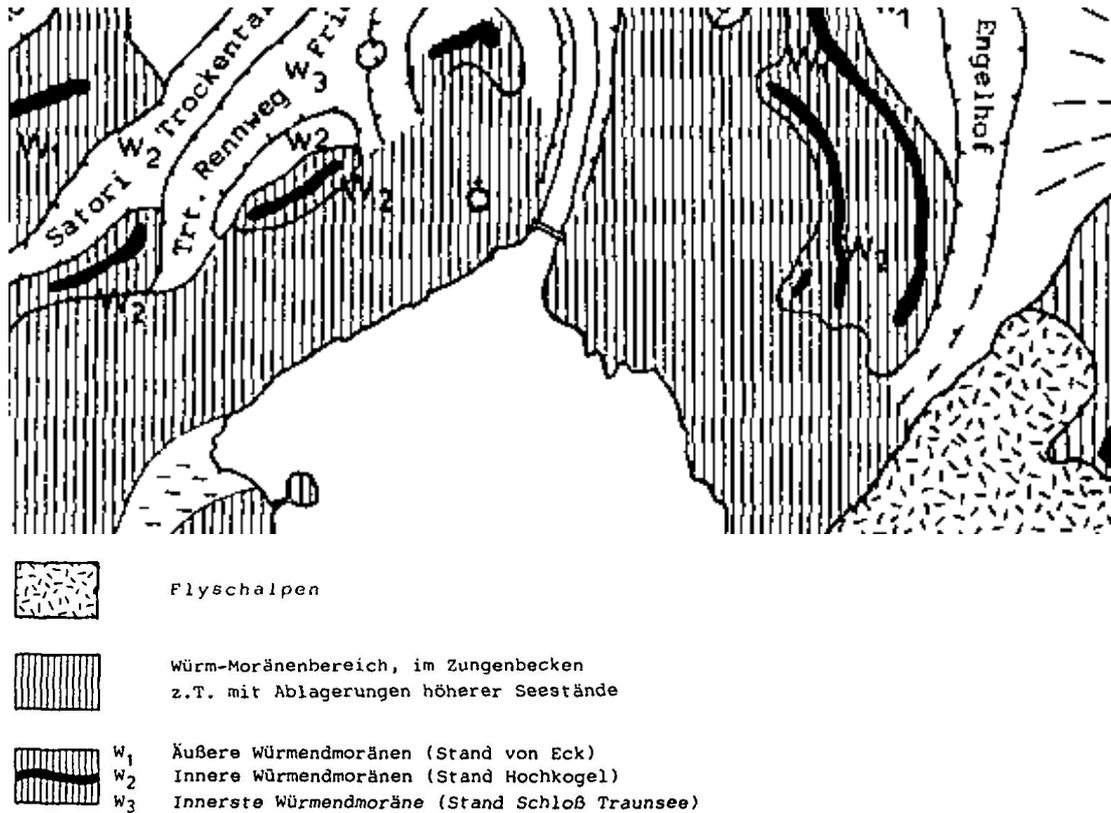


Abbildung 31: Moränenwälle der Eiszeiten

2.3. Geschichte

Die Geschichte des Trauntales lässt sich 14.000 bis 7.000 Jahre zurückverfolgen. Der Mensch im Trauntal bevorzugte damals die Nähe zum Wasser wegen der Jagd nach Fischen und Kleintieren. Der domestizierte Hund war sein erstes Haustier. 2.500 v. u. Z. wanderten nordische Menschen nach Mitteleuropa ein und gründeten im Bereich der Salzkammergutseen die Mondseekultur. Sie zeichnete sich u. a. durch eine besondere Keramik aus und durch das Leben der Menschen in Pfahlbauten. Funde von Pfahlbauten sind an mehreren Stellen des Attersees, des Mondsees und auch des Traunsees nachgewiesen.⁶⁰

⁶⁰ Vgl. Weidinger 1999, 154-157

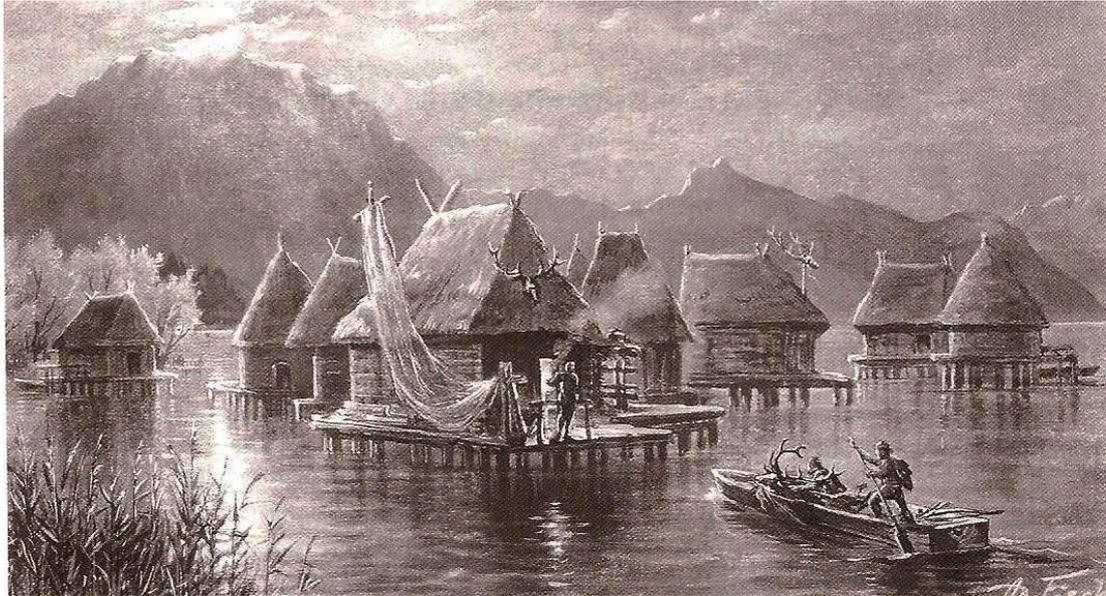


Abbildung 32: Romantische Vorstellung eines Pfahlbaudorfes am Traunsee

Gmunden liegt im Salzkammergut, einer Region, deren Geschichte bis zu den ältesten menschlichen Kulturen zurückreicht. Salz ist für den menschlichen Organismus lebensnotwendig. Es genießt seit Beginn der Menschheit einen hohen Stellenwert. Man kann also davon ausgehen, dass die Geologie die kulturelle und wirtschaftliche Entwicklung dieser Region nachhaltig beeinflusste.⁶¹

Vor rund 3.000 Jahren begannen die Menschen in Hallstatt, Salz zu gewinnen, und trieben damit bereits regen Handel, indem sie das Salz, das einen höheren Wert als Gold besaß, gegen Schmuck oder andere Waren eintauschten.

Auch für die Römer waren der Handel mit Salz und Metallen und der Reiz der Landschaft von besonderem Interesse. Sie siedelten von Hallstatt bis über Gmunden und darüber hinaus bis ins Alpenvorland. Den Traunsee nannten sie „lacus felix“ (glücklicher See).⁶² Im heutigen Stadtteil Engelhof wurden Mauerreste eines römischen Gutshofes mit Töpferwerkstätte freigelegt, die Ausgrabungen stammen aus dem 1. bis 3. Jahrhundert.⁶³

⁶¹ Vgl. Weidinger 1999, 136

⁶² Vgl. <http://www.land-oberoesterreich.gv.at/141076.htm>, 22.07.2015

⁶³ Vgl. Höllwerth/Höllwerth 2007, 24-25

Der Salzhandel war bereits im Mittelalter ein wichtiger Einkommenszweig für die Stadt Gmunden. Abgebaut wurde im Salzberg in Hallstatt, die Salzbrocken wurden dann die Traun flussabwärts geschifft, und in Gmunden wurde das kostbare Gut weiterverarbeitet, umgefüllt, gehandelt und am Wasserweg weitertransportiert. Dadurch wurde Gmunden zu einer blühenden Salzhandelsstadt mit Stadtrecht ab 1278.

Der Salzhandel nahm derart zu, dass die Traun als Transportweg an ihre Grenzen kam. Daher wurde als neues Beförderungsmittel der Salzfüßer die Pferdeisenbahn Budweis–Linz 1836 bis Gmunden verlängert. Bahnhöfe gab es in Engelhof, Traundorf und am Rathausplatz, wo das Salz von den Schiffen in die Pferdewaggons umgeladen wurde. Ab 1877 wurde das Salz mit der Salzkammergutbahn, auch Rudolfsbahn genannt, befördert, doch da diese westlich an Gmunden vorbeiführte, verlor die Stadt ihre Bedeutung als Handelsstadt.⁶⁴

Ein neuer blühender Wirtschaftszweig, der den Salzhandel ablöste, entstand ab der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts, der Kur-Tourismus. Die Schönheit der Gegend um Gmunden, die Reinheit des Wassers, die frische Luft, die Rückkehr zur Natur und die Solebäder als Rest der Salzvergangenheit wurden von Reiseschriftstellern gepriesen und beworben. All das machte Gmunden verlockend für die Großstädter in der Monarchie. So zog, wer es sich leisten konnte, also Adelige, Künstler mit ihren Mäzenen und Industrielle für einen Teil des Jahres, bevorzugt im Sommer, nach Gmunden. Der Trend zur Sommerfrische war geboren. 1862 erhielt Gmunden den Rang eines Kurortes. Wichtigster Reiseweg war die Schiene, die Gmunden mit der Kaiserstadt Wien direkt verband.

Infolge der temporären Zuwanderung setzte ein Bauboom ein. Von 1850 bis 1914 entstanden an die 70 Villen, Hotels, Sanatorien, Badeanstalten, ein Casino, Kurhaus, Stadttheater, Musikpavillon sowie fünf Bahnhöfe.⁶⁵ Die

⁶⁴ Vgl. Höllwerth/Höllwerth 2007, 32-34

⁶⁵ Die fünf Bahnhöfe waren bzw. sind: 1. Engelhof (seit 1835 und damit der älteste noch in Betrieb stehende Bahnhof Kontinentaleuropas), 2. Annastraße/Plassauerhof (von 1836 bis 1871), 3. Seebahnhof (von 1871 bis 2010, trotz Denkmalschutz abgerissen zu Gunsten eines umstrittenen und letztlich nicht realisierten Hotelprojektes), 4. Vorchdorfer

Esplanade wurde aufgeschüttet und mit Kastanienbäumen bepflanzt, der Traunsee wurde mit Schwänen bevölkert.

Nach dem Ersten Weltkrieg entstanden als nennenswerte Bauwerke das Gmundner Strandbad (1927) und eine einzige Villa im Stil der Moderne, beide von Franz Gessner (1879-1975), einem Schüler von Otto Wagner und ein Architekt des „Roten Wiens“.⁶⁶ Das Strandbad genießt heute in der Gmundner Bevölkerung einen hohen emotionalen Stellenwert.



Abbildung 33: Das Gmundner Strandbad

2.4. Demografie

Gmunden ist eine Kleinstadt mit 13.105 Einwohnern (Stand 1. Jan. 2015).⁶⁷ Die Geburten- und Binnenwanderungsbilanz sind negativ, die Außenwanderungsbilanz zeigt ein positives Ergebnis, sodass sich der Bevölkerungsstand seit 1991 nur geringfügig verändert hat.

Bahnhof (von 1912 bis 1990) und 5. Hauptbahnhof (seit 1877, 2015 Abriss und Neubau ein paar Hundert Meter weiter östlich); vgl. Höllwerth/Höllwerth 2007, 156

⁶⁶ Vgl. <http://www.architektenlexikon.at/de/165.htm> und <http://www.dasrotewien.at/franz-gessner-bis-paul-hoppe.html>, 27.07.2015

⁶⁷ <http://www.statistik.at/blickgem/blick1/g40705.pdf>, 23.08.2015

Das Durchschnittsalter der Österreichischen Bevölkerung beträgt 42,3 Jahre,⁶⁸ das Durchschnittsalter der Gmundner Bevölkerung 45 Jahre. Der Jugendquotient⁶⁹ (unter 20 Jahre) beträgt in Gmunden 29 und in Oberösterreich 34, der Altenquotient (über 65 Jahre) in Gmunden 41 und in Oberösterreich 29.⁷⁰ Diese Zahlen weisen darauf hin, dass junge Familien abwandern und ältere Personen zuziehen und in Gmunden bleiben. Vermutlich hat es auch mit „leistbarem Wohnen“ zu tun.

Das folgende Diagramm verdeutlicht diese Zahlen.

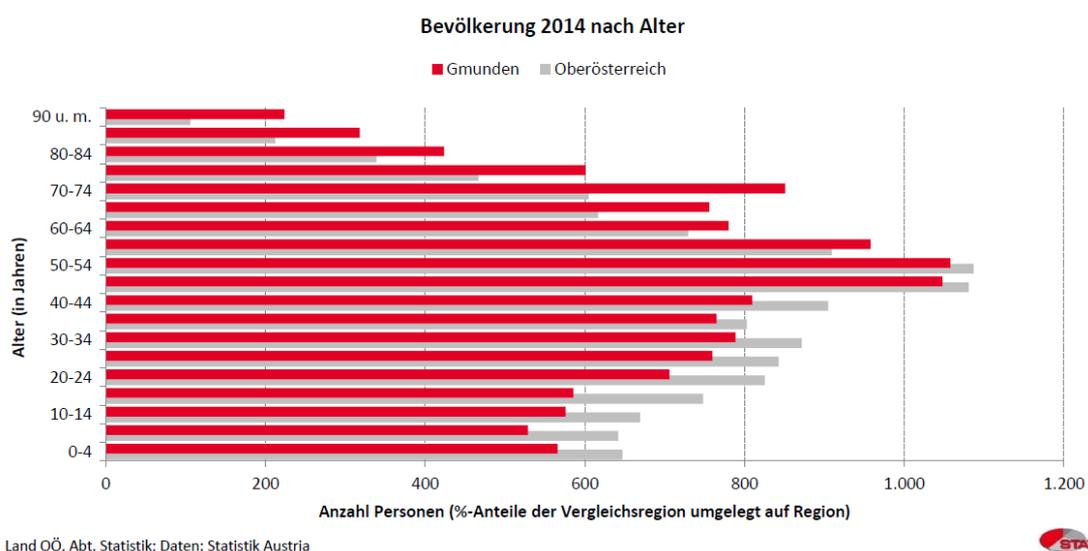


Abbildung 34: Bevölkerungsdiagramm Gmunden und Oberösterreich im Vergleich

⁶⁸ Stand 2015;
demographische_abhaengigkeitsquotienten_und_durchschnittsalter_seit_1869.pdf,
online unter http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/bevoelkerungsstruktur/bevoelkerung_nach_alter_geschlecht/index.html,
23.08.2015

⁶⁹ Demografische Altersquotienten: auf 100 Personen von 20 bis 64 Jahren kommen ...
Personen

⁷⁰ bevoelkerung_am_1.1.2015_nach_politischen_bezirken_alter_und_geschlecht.pdf,
online unter http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/bevoelkerungsstruktur/bevoelkerung_nach_alter_geschlecht/index.html,
23.08.2015

2.5. Stadtbild

Das Stadtbild Gmundens ist geprägt durch die Architektur vieler Jahrhunderte: die Altstadt aus Gotik und Renaissance, das Villenviertel aus dem 19. Jahrhundert, die Siedlungen des sozialen Wohnbaues aus den 1960er und 1970er Jahren in den Ortsteilen Cumberland, OKA-Siedlung, Rennweg und Schörhub, die privaten Ein- und Mehrfamilienhäuser seit 1985 vor allem in den Ortsteilen Unterm Stein und Weyer und die Geschößwohnbauten ab 2000 in Schlagen, Tastelberg und Ort.

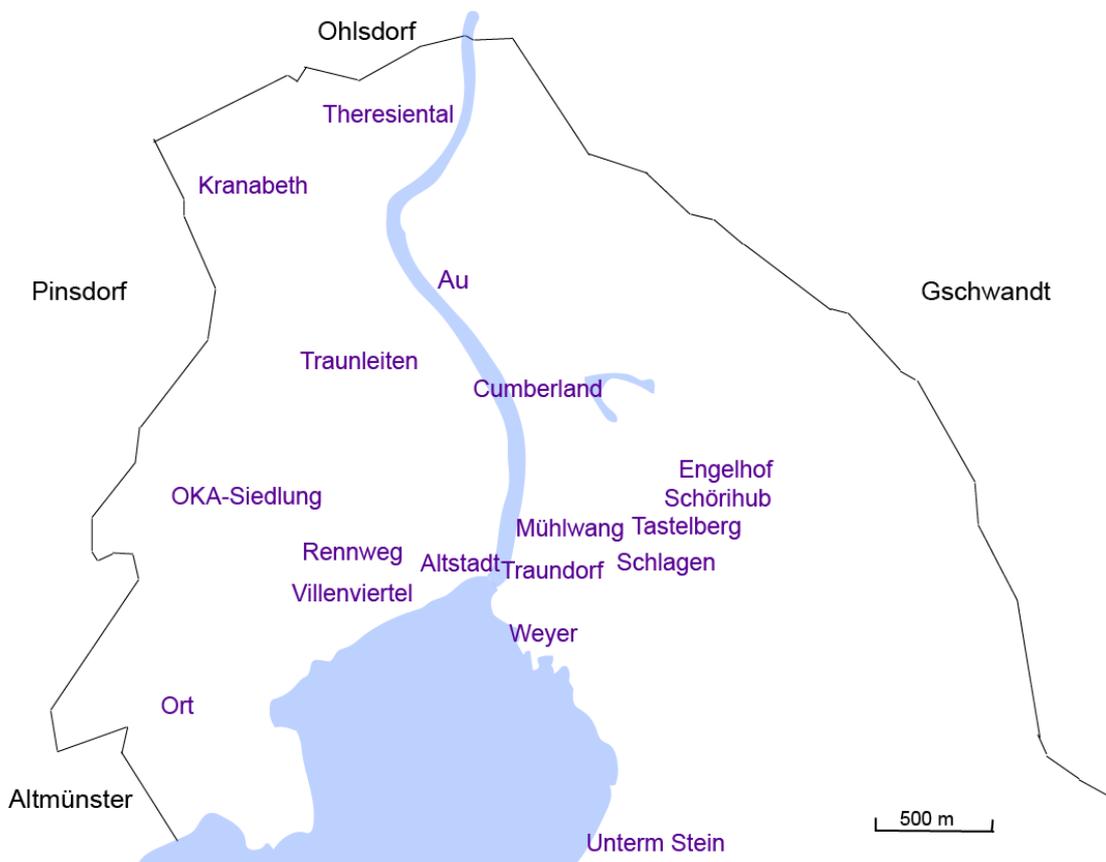


Abbildung 35: Die Ortsteile und Nachbargemeinden von Gmunden

Das Gmundner Rathaus mit dem Stadtplatz liegt direkt am See. Früher diente der Platz als Hafen für die mit Salz beladenen Schiffe. Heute ist er im Winter Autoparkplatz, an bestimmten Wochentagen werden kommerzielle Märkte abgehalten, und an den Wochenenden werden City-Events veranstaltet. An den Rathausplatz schließt sich hangwärts die Altstadt mit ihren giebelständigen mittelalterlichen Häusern bis zur Kirche hinauf an. Hier verwalteten die Bürger den Salzhandel und die Handwerker gingen ihrer

Arbeit nach. Namen wie Färbergasse, Salzfertigergasse, Badgasse, Seilergasse, Kuferzeile lassen auf die jeweiligen Gewerbe schließen. Die Altstadt erstreckt sich im Osten bis zur Traun, im Westen bis zum Graben und im Norden bis zur Herakhstraße.

Aus dem 15. bis 18. Jahrhundert stammen zehn Freisitze, die sich verstreut im heutigen Stadtgebiet Gmundens befinden. Es sind dies Landgüter, die im Besitz privilegierter Adelliger oder kaiserlicher Beamter waren. Von Steuern und Abgaben befreit, standen diese Personen vom sozialen Status her über den Gmundner Bürgern und galten nicht als Bürger der Stadt. Auch heute befinden sich diese Landgüter großteils in Privatbesitz und dienen Wohnzwecken. Der Freisitz Weyer beherbergt zusätzlich ein Porzellanmuseum, der Freisitz Roith ein Hotel, und der Freisitz Grueb mitten in der Altstadt ist heute Sitz des Bezirksgerichtes.⁷¹

2.6. Villen-Architektur

Das Villenviertel aus der Gründerzeit und der Zeit des Kur-Tourismus (Zeitraum ca. 1850 bis 1914) reiht sich nach Westen an den Graben an. Typische Merkmale dieser Siedlung sind die nach Süden orientierte Hanglage, große parkähnliche Grundstücke mit symmetrisch gegliederten Villen, inspiriert durch die italienische Renaissancearchitektur, aber auch Villen, deren Vorbild die deutsche und englische Spätgotik war, mit Fachwerk und romantischen Attributen wie Erker, Veranden und Türmchen. Alle Villen genießen See- und Traunsteinblick. Die Besitzer waren damals wohlhabende Bürger oder Aristokraten, die vor dem Lärm und dem Stress in den Großstädten auf ruhige, besinnliche Land zogen. „[...] mit der Villa, aber auch mit Kleidung [...] und Auftreten“ zeigte man jedoch „eine gewisse Abgehobenheit gegenüber der einheimischen Bevölkerung.“⁷²

„»Villa« meint seit der Antike in erster Linie nicht einen bestimmten architektonischen Typus – zum Typus des anspruchsvollen Ein-

⁷¹ Vgl. Höllwerth/Höllwerth 2007, 37

⁷² Schießler 2013, 11. Und vgl. Schießler 2013, 11 f

familienhauses wurde sie erst nach der Mitte des 19. Jahrhunderts [...] –, sondern eine bestimmte Funktion: das Haus auf dem Land, das während der Sommerzeit vom Städter bewohnt wird und das »bei allem Gegensatz zur Stadt nicht verleugnen kann, daß sein Herr von dort kommt, daß er seine Urbanität in die Villa verpflanzt.«⁷³

Die „Herren von der Stadt“ stifteten und förderten eine Infrastruktur, von der Gmunden heute profitiert, z. B. die Linienschiffahrt am Traunsee, die Straßenbahn und die Eisenbahn.⁷⁴



Abbildung 36: Die sogenannten Ruston-Hochhäuser am Hochkogel

2.7. Wohnbau ab 1960

Gmundens Stadtbild ist deutlich geprägt durch den Wohnbau aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften, wie „Traunsee“, „Wohnungsfreunde“, „Lawog“ und andere Bauträger errichteten Wohnhausanlagen in den Ortsteilen OKA-Siedlung (Abbildung 11, Nr. 1), Rustonstraße (Nr. 2), Rennweg (Nr. 3), Kliemsteinstraße (Nr. 4), Schörihub (Nr. 5), Bräugütlweg (Nr. 6), Miller-Aichholz-Straße (Nr. 8) und Cumberlandpark (Nr. 9).

⁷³ Oberhammer 1983, 31 bzw. Rupprecht, Bernhard: Villa. Zur Geschichte eines Ideals, in: Probleme der Kunstwissenschaft, 2. Bd., Berlin 1966, 210-250, hier 220, zit. n. Oberhammer 1983, 31

⁷⁴ Vgl. Schießler 2013, 11-18

Architektonisch auffällig sind die Hochhäuser Gmundens. Zudem sind sie als urbane hohe Gebäude für mein Thema wichtig:

- erstens die vier neugeschoßigen Hochhäuser im Cumberlandpark (aus dem Jahr 1972)
- zweitens das elfgeschoßige Hochhaus in der Tagwerkerstraße (1979)
- drittens das achtgeschoßige Hochhaus in der Satoristraße, das als Solitär mitten im Villenviertel gebaut wurde
- viertens der neugeschoßige Hochhausblock in der Bahnhofstraße aus dem Jahre 1982 (Objekt 21 im Kapitel 3)
- fünftens die fürs Ortsbild besonders markanten sechs sieben- bis achtgeschoßigen sogenannten Ruston-Hochhäuser mit Satteldach in der Rustonstraße am Hochkogel-Hang, gebaut 1962; sie genießen Zentrumsnähe und zum Großteil Seeblick.⁷⁵

Zwei Gründe sprachen in den 1960er und 1970er Jahren für Hochhäuser. Erstens wollte sich Gmunden mit dem Flair einer Großstadt umgeben, und zweitens wollte sowohl das konservative als auch das progressive Lager ihr Klientel mit Wohnraum versorgen. Damals gab es noch mehr Industriebetriebe als heute, unter anderem eine Brauerei und eine Glühlampenfabrik, deren Arbeiter und Angestellte Wohnungen brauchten. Der Schwerpunkt lag auf Eigentum und nicht auf Miete.⁷⁶

Ab 1982 wurden keine weiteren Hochhäuser mehr in Gmunden gebaut.

⁷⁵ Vgl. Marchetti 2003, 208

⁷⁶ Vgl. Telefonprotokoll vom 14.10.2015: Interview mit Christian Dickinger und Otto Kienesberger, Gemeinderäte in Gmunden

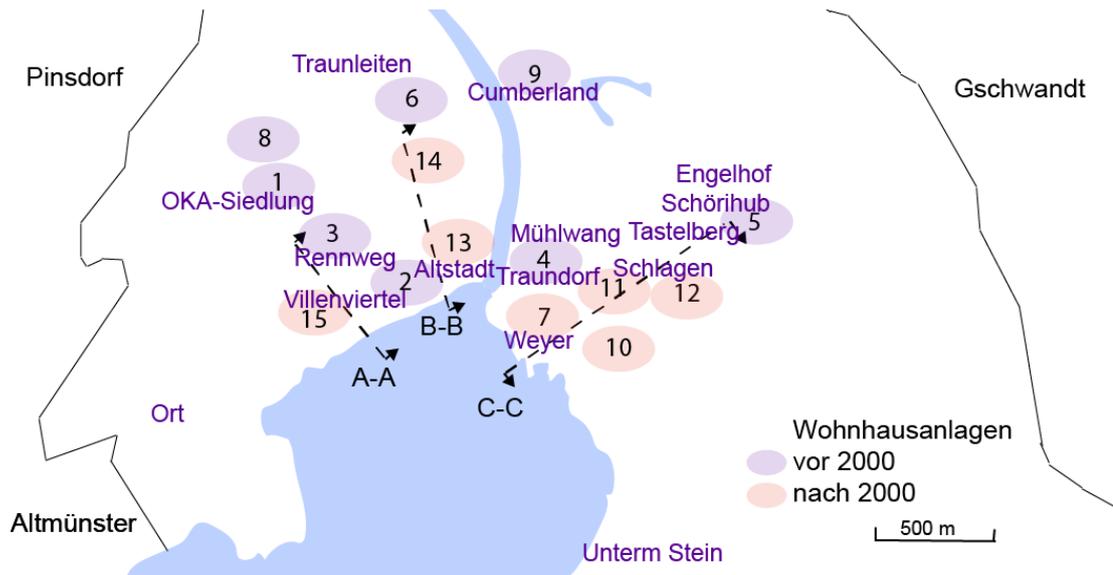


Abbildung 37: Wohnbau in den zentralen Ortsteilen Gmundens (Erklärung der Ziffern im Text)

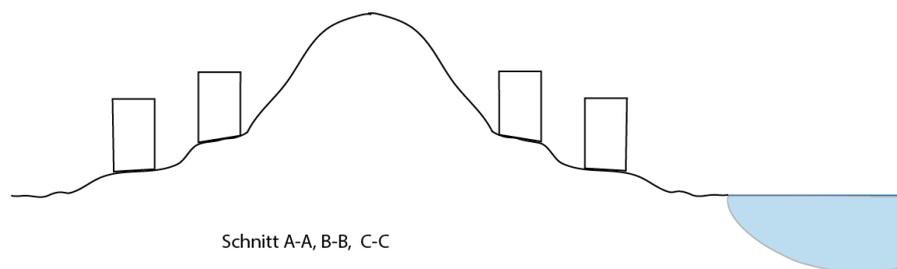


Abbildung 38: Der Schnitt durch den Moränenwall (vgl. Abbildung 11) zeigt die für Gmunden typische Topografie mit der seezugewandten und der seeabgewandten Bebauung

Zu Beginn des 21. Jahrhunderts entstanden in der Annastraße (Abbildung 11, Nr. 7) und im Sonnenpark (Nr. 10) Wohnbauprojekte in Seenähe und Aussichtslage. Diese Qualitäten wurden jedoch noch nicht in eine luxuriöse Architektur umgesetzt.

Ab ca. 2005 wurden für den Wohnbau in Gmunden neue Areale am Quellenweg (Abbildung 11, Nr. 11), in der Schlägenstraße (12), Bahnhofstraße (13), Plentznerstraße (14) und Pepöckstraße (15) erschlossen. Die Gebäude, die dort entstanden, zeigen neue Tendenzen in Wohnansprüchen und Architektur. In Kapitel 1 (über Form und Idee des Penthouses), Kapitel 3 (über die

Penthouses in Gmunden) und einem Abschnitt in Kapitel 5 über „Leistbares Wohnen“ referiere ich meine Beobachtungen dazu.



Abbildung 39: Sozialer Wohnbau 1976-79 in der Tagwerkerstraße (links im Bild) und „Leistbares Wohnen“ 2014/15 in der Plentznerstraße

3



Abbildung 40: Hochkarätige Architektur in London (David Adjaye, Dirty House, 2002) und Hochglanz-Penthouse in Gmunden (2015)

3. Gmundner Penthouses

3.1. Vorbemerkung

Die Untersuchung meiner Penthouse-Apartments bezieht sich auf Geschößwohnbau und Mehrparteienhäuser in Gmunden, errichtet durch Bauträger in der Zeit von 1982 bis 2015. Privat errichtete Penthouses, z. B. Villen aus der Gründerzeit, die durch einen Um- oder Zubau eine penthouseartige Erscheinung des obersten Geschößes erhielten, werden in diese Arbeit nicht miteinbezogen. Die Ermittlung wurde durch Stadtbegehung, Ortsaugenschein und Recherche im Bauamt der Stadtgemeinde Gmunden durchgeführt. Die Sammlung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Fünf Objekte, die sich im August 2015 erst in der Planungsphase befinden, sind in den Steckbriefen nicht enthalten.⁷⁷ Erhebungsschluss ist der 30. August 2015, das heißt, das Penthouse muss zu diesem Zeitpunkt als Rohbau erkennbar sein.

3.2. Auswahlkriterien

Die Kriterien für ein Penthouse, die im Kapitel 2 behandelt wurden, müssen für Gmunden gelockert werden.

Erstes Kriterium für ein Penthouse ist die Höhe. Als Kleinstadt weist Gmunden nur wenige Hochhäuser aus den 1960er bis 1980er Jahren auf. Diese Gebäude haben – mit einer Ausnahme – nur ein Technikpenthouse. Streng genommen müsste man hier die Untersuchung beenden, mit der Aussage, in Gmunden gäbe es nur ein einziges Penthouse. So wurde als neues Kriterium für Höhe ein konkretes Volumen des Trägergebäudes von mindestens drei sichtbaren Wohngeschoßen bestimmt. Dies entspricht einem Verhältnis von Trägergebäude zu Penthouse von mindestens 3:1. In den meisten Fällen liegt das Penthouse im vierten oder fünften Geschöß.

⁷⁷ Interessant wäre natürlich in diesem Zusammenhang eine Potenzial-Analyse für Gmunden, die aber einer weiteren Bearbeitung vorbehalten bleiben muss.

Zweites Kriterium ist die stark zurückgenommene Bauflucht des obersten Geschoßes an allen vier Seiten. Auch hier musste eine Adaption vorgenommen werden, denn wieder nur ein Objekt entspricht diesem Kriterium des Rundherumgehens um ein Penthouse.

So entwickelte ich eine Typologie mit vier unterschiedlichen Ausformungen, je nachdem wie viele Baufluchten eingerückt wurden. Penthouses, die nur Loggien und Balkone haben, fallen aus diesem Schema heraus.

Das dritte Kriterium eines Penthouses ist die Aussicht bzw. die Überblicksfunktion. Dank der Lage auf den Moränenwällen ist in allen Objekten dieses Kriterium erfüllt.

Die Konstruktion des Trägere Gebäudes ist ein weiteres Merkmal, denn es sollte aus lauter Regelgeschoßen bestehen, damit sich das Penthouse optisch und konstruktiv deutlich abzeichnet. Terrassenhäuser mit Staffelgeschoßen sind, bei denen also jedes oder jedes zweite Geschoß zurückspringt, sind nicht in die Sammlung aufgenommen.

Zuletzt wäre noch die Nutzung zu nennen. Jedes untersuchte Penthouse ist fürs Wohnen konzipiert, die Trägere Gebäude sind es bis auf eine Ausnahme (Objekt 2) ebenfalls. Sie sind errichtet zur Deckung fremden Wohnbedarfes, Privathäuser sind ausgeschlossen. Penthouses, die öffentlichen oder halböffentlichen Funktionen dienen, findet man in Gmunden nicht. So wird das Attribut Exklusivität noch unterstrichen.

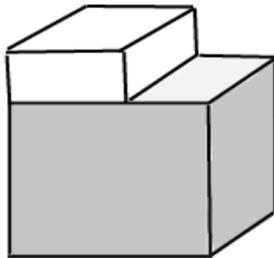
31 von 37 Penthouses wurden von Gmundner Architekturbüros geplant. Allein 29 (das entspricht 78 %) stammen vom Architekturbüro Traugott. Zwei Penthouses (Objekte 04 und 05) haben nach Auskunft des Bauamtes Gmunden keinen Architekten. Die beteiligten Firmen sind im Detail:

- Hinterwirth Architekten ZT OG, Gmunden
Gerhart Hinterwirth, Inge Krebs-Hinterwirth, August Hinterwirth
Objekte 06, 19
- Stephan Schurich, Salzburg
Objekt 02

- Stelzer & Hutter, Linz
Objekt 21
- Traugott Architekten ZT GmbH, Gmunden
Heinrich Traugott, Alexander Traugott
Objekte 01, 03, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 22,
24, 25, 26, 27, 28, 29, 30
- Mein Haus Immobilien GmbH
Dagmar Schwarzer, St. Martin/Traun
Objekt 23
- LAWOG Gemeinnützige Landeswohnungsgenossenschaft für OÖ.
Horst Lischka
Objekt 07

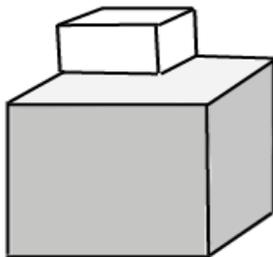
3.3. Penthouse-Typologie

Ein Kriterium des Penthouses ist die zurückspringende Bauflucht gegenüber dem Trägergebäude. Aufgrund der Recherche lassen sich folgende Idealtypen erkennen, meistens gibt es Modifikationen.



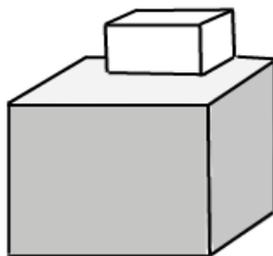
Typ A:

Das Penthouse von Typ A springt an einer Seite auf der vollen Länge zurück (Idealtypus) oder springt zumindest um 50% ihrer Länge zurück (Modifikation).



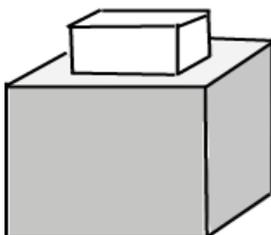
Typ B:

Das Penthouse von Typ B springt auf zwei Seiten in voller Länge zurück (Idealtypus) oder springt jeweils zumindest um 50 % ihrer Längen zurück.



Typ C:

Das Penthouse von Typ C springt auf drei Seiten in voller Länge zurück (Idealtypus) oder springt jeweils zumindest um 50 % ihrer Längen zurück.



Typ D:

Das Penthouse von Typ D springt auf allen Seiten in voller Länge zurück (Idealtypus). Typ D entspricht dem, was ich „klassisch“ nenne.

Abbildung 41: Typologie des Penthouses

3.4. Lageplan



Abbildung 42: Orthofoto Gmunden mit eingetragenen Penthouses

Im Luftbild sind die Grünflächen westlich der Traun mit dem Hochkogel und dem Kalvarienberg und östlich der Traun mit dem Tastelberg und Krottensee zu erkennen. Die Penthouses häufen sich entlang der Moränenwälle.

3.5. Steckbriefe

Die ausgewählten Penthouses werden mit Fotos⁷⁸ und tabellarischen Daten vorgestellt. Angeführt werden:

- Baujahr = Jahr der Fertigstellung; ermittelt aus Exposés, Angaben von Immobilien-Maklern, Bauträgern, Begehung sowie Akten des Bauamtes Gmunden (Fertigstellungsmeldung)
- Architektur = Architektur-Büro in Kurzform, mit vollem Firmenwortlaut unter Kapitel 3.2. zu finden
- Typ = Einteilung nach der Penthouse-Typologie laut Kapitel 3.3.
- Geschoß = Geschoß, in dem sich das Penthouse befindet; gezählt werden alle voll sichtbaren Geschoße; die Gmundner Penthouses an sich sind in der Regel eingeschößig (eine Ausnahmen ist Objekt 20)
- Apartments = ein Penthouse (als eigenständig erkennbarer Baukörper) kann mehrere Wohnungen haben; ihre Anzahl ist angeführt
- Flächen = angeführt werden die Wohnflächen (Innenräume ohne Erschließung) und Terrassenflächen (Außenflächen, wobei die in den Plänen/Exposés ausgewiesenen Flächen für Terrasse, Loggia, Pergola summiert werden); bei mehreren Apartments pro Penthouse sind sowohl die Wohn- und Terrassenfläche gesamt, als auch die Flächen je Apartment angeführt
- Verhältnis = errechnet ist das Verhältnis von Terrassenfläche zu Wohnfläche in Prozent, was für die Charakterisierung eines Penthouses bedeutsam ist
- Luxus-Element = angeführt sind besondere Merkmale, soweit sie aus Einreichplänen, Exposés und Außen-Beobachtung ersichtlich sind; sie sind mögliche Markenzeichen eines „Penthouses“

⁷⁸ Die Fotos dienen der Dokumentation und erheben keinen künstlerischen Anspruch.



Abbildung 43: Objekt 01 - Schmideggstraße 13

Objekt 01 – Schmideggstraße 13

Baujahr:	2015	Apartment 1:	119 m ²
Architektur:	Traugott	Terrasse:	26 m ²
Typ:	A	Verhältnis:	22 %
Geschoß:	6.	Apartment 2:	120 m ²
Apartments:	2	Terrasse:	27 m ²
Wohnfläche gesamt:	239 m ²	Verhältnis:	22 %
Terrasse gesamt:	53 m ²		
Verhältnis gesamt:	22 %		

Kommentar: Hier spielt der Architekt mit der Symmetrie der beiden Apartments im Penthouse. Und wenn der Käufer sich nicht entscheiden kann, ob Morgen- oder Abendsonne, dann können laut Immobilienmakler die zwei Apartments pro Geschoß zusammengelegt werden. Preis pro Apartment: 690.000 Euro.



Abbildung 44: Objekt 02 – Georgstraße 5

Objekt 02 – Georgstraße 5

Baujahr:	in Bau 2015	Apartment 1:	64 m ²
Architektur:	Schurich	Terrasse:	44 m ²
Typ:	D	Verhältnis:	69 %
Geschoß:	5.	Apartment 2:	115 m ²
Apartments:	2	Terrasse:	103 m ²
Wohnfläche gesamt:	179 m ²	Verhältnis:	90 %
Terrasse gesamt:	147 m ²		
Verhältnis gesamt:	83 %		

Kommentar: Laut aktuellem Exposé des Maklers wird das Penthouse nur noch als ein Apartment gehandelt zu einem Preis von 1,15 Mio. Euro. Als Besonderheit kann die für ein Penthouse typische innerstädtische Lage und die Kombination mit Geschäftshaus (Bank im Erdgeschoß und Büros in den Obergeschoßen) gesehen werden. Als Typ D kommt es auch der Definition des idealen Penthouses ganz nahe, mit Terrassen an allen vier Seiten.



Abbildung 45: Objekt 03 – Am Sonnenhang13

Objekt 03 – Am Sonnenhang13

Baujahr:	2014	Apartment 1:	76 m ²
Architektur:	Traugott	Terrasse:	27 m ²
Typ:	B	Verhältnis:	36 %
Geschoß:	4.	Apartment 2:	118 m ²
Apartments:	2	Terrasse:	118 m ²
Wohnfläche gesamt:	194 m ²	Verhältnis:	100 %
Terrasse gesamt:	146 m ²		
Verhältnis gesamt:	75 %		

Kommentar: Dieses Penthouse eröffnet den Reigen am östlichen Moränenwall und liegt wie ein Schiff längsseitig zum See. Die große Terrasse als Grundstück am Dach signalisiert großen Abstand zum Nachbarn und maximalen Überblick ohne Einblicke.



Abbildung 46: Objekt 04 – Annastraße 23

Objekt 04 – Annastraße 23

Baujahr:	2001	Apartment 1:	93 m ²
Architektur:	kein Architekt	Terrasse:	74 m ²
Typ:	A	Verhältnis:	80 %
Geschoß:	4.	Apartment 2:	84 m ²
Apartments:	2	Terrasse:	7 m ²
Wohnfläche gesamt:	177 m ²	Verhältnis:	8 %
Terrasse gesamt:	81 m ²		
Verhältnis gesamt:	46 %		

Kommentar: Die Dachterrasse liegt auf dem gekuppelten Nachbarhaus, Apartment 2 hat keinen Anteil an der Terrasse

Luxus-Element: Nähe zum See



Abbildung 47: Objekt 05 – Am Sonnenhang 36

Objekt 05 – Am Sonnenhang 36

Baujahr:	in Bau 2015	Apartment 1:	78 m ²
Architektur:	kein Architekt	Terrasse:	83 m ²
Typ:	B	Verhältnis:	106 %
Geschoß:	4.	Apartment 2:	78 m ²
Apartments:	2	Terrasse:	10 m ²
Wohnfläche gesamt:	156 m ²	Verhältnis:	13 %
Terrasse gesamt:	93 m ²		
Verhältnis gesamt:	60 %		

Kommentar: Dieses Penthouse befindet sich auf einem sehr steilen Grundstück, das durch aufwändige Hangbefestigung zum Bauplatz wurde. Interessant ist, dass das Penthouse dadurch niveaugleich mit der oberen Straße liegt, was ich als Minus werte, weil's der Penthouse-Exklusivität widerspricht.

Luxus-Element: Whirlpool auf der Terrasse (im Einreichplan eingetragen)



Abbildung 48: Objekt 06 – Rustonstraße 7

Objekt 06 – Rustonstraße 7

Baujahr:	in Bau 2015
Architektur:	Hinterwirth
Typ:	B
Geschoß:	5.
Apartments:	1
Wohnfläche:	155 m ²
Terrasse:	74 m ²
Verhältnis:	48 %

Kommentar: Ein zentrales Grundstück an einer Geschäftsstraße wurde zum Bauplatz für einige Wohnungen und ein Penthouse. Im Hintergrund stehen die auffälligen Rustonhäuser aus den 1960er Jahren. Preis 830.000 Euro.



Abbildung 49: Objekt 07 – Tagwerkerstraße 37

Objekt 07 – Tagwerkerstraße 37

Baujahr:	in Bau 2015	Apartment 1:	90 m ²
Architektur:	Lischka/LAWOG	Terrasse:	32 m ²
Typ:	C	Verhältnis:	36 %
Geschoß:	4.	Apartment 2:	76 m ²
Apartments:	2	Terrasse:	27 m ²
Wohnfläche gesamt:	166 m ²	Verhältnis:	35 %
Terrasse gesamt:	59 m ²		
Verhältnis gesamt:	36 %		

Kommentar: Die Besonderheit an diesem Objekt ist eine optionale Wohnbauförderung, die aber offensichtlich nicht in Anspruch genommen wurde, um die Wohnung als Anlage-Immobilie oder für Gewerbezwecke nutzen zu können. Dadurch geht sie für geförderte Wohnzwecke verloren, was einen Missbrauch darstellt. Das oberste Geschoß muss wegen der Abstandsregel h/3 der OÖ. Bauordnung eingerückt sein, was hier als Penthouse seine Realisierung findet. Preis 474.000 Euro (relativ günstig), kein Seeblick.



Abbildung 50: Objekte 08,10,11 – Brunnenweg 12,16,18

Objekte 08,10,11 – Brunnenweg 12,16,18

Baujahr:	2007/09	Apartment 1:	118 m ²
Architektur:	Traugott	Terrasse:	77 m ²
Typ:	B	Verhältnis:	65 %
Geschoß:	4.	Apartment 2:	108 m ²
Apartments:	2	Terrasse:	9 m ²
Wohnfläche gesamt:	226 m ²	Verhältnis:	9 %
Terrasse gesamt:	86 m ²		
Verhältnis gesamt:	38 %		

Kommentar: Diese drei Objekte markieren den Übergang von einer alten Villenbebauung zur Wohnanlage mit den Objekten 12 bis 21.



Abbildung 51: Objekt 09 – Brunnenweg 14

Objekt 09 – Brunnenweg 14

Baujahr:	2009	Apartment 1:	78 m ²
Architektur:	Traugott	Terrasse:	19 m ²
Typ:	C	Verhältnis:	24 %
Geschoß:	4.	Apartment 2:	80 m ²
Apartments:	2	Terrasse:	27 m ²
Wohnfläche gesamt:	158 m ²	Verhältnis:	34 %
Terrasse gesamt:	46 m ²		
Verhältnis gesamt:	29 %		

Kommentar: weicht bei gleicher Optik von den Objekten 08,10,11 ab, alle vier werden in den Plänen als „Stadtvillen“ bezeichnet.



Abbildung 52: Objekte 12,13,14,17,18

Objekte 12,13,14,17,18 – Brunnenweg 20,20a,20b,22, Quellenweg 9

Baujahr:	2012/13
Architektur:	Traugott
Typ:	C
Geschoß:*	4./5.
Apartments:	1
Wohnfläche:	116 m ²
Terrasse:	77 m ²
Verhältnis:	66 %

* unterschiedliche Geschoßzahl bedingt durch sichtbare Tiefgarage in Hanglage

Kommentar: Dieser Klassiker des Gmundner Penthouse-Stiles wurde siebenmal gebaut. An der Ostseite (vom See abgewandt) ist das Penthouse konstruktiv nicht erkennbar, so könnte man von den „zwei Gesichtern“ eines Penthouses sprechen. Die Terrasse ist hangseitig durch eine raumhohe Glaswand geschützt.



Abbildung 53: Objekte 15,16 – Brunnenweg 20c, 20d

Objekte 15,16 – Brunnenweg 20c, 20d

Baujahr:	2013
Architektur:	Traugott
Typ:	C
Geschoß:*	4./6.
Apartments:	1
Wohnfläche:	115 m ²
Terrasse:	109 m ²
Verhältnis:	95 %

* unterschiedliche Geschößzahl bedingt durch sichtbare Tiefgarage in Hanglage

Kommentar: Wie die Objekte 12 ff, allerdings hat das Penthouse eine etwas andere Geometrie. Thermische Solarkollektoren auf einem Teil der Terrasse.



Abbildung 54: Objekt 19 – Kursaalgasse 5

Objekt 19 – Kursaalgasse 5

Baujahr:	1994	Apartment 2:	54 m ²
Architektur:	Hinterwirth	Terrasse:	37 m ²
Typ:	D	Verhältnis:	69 %
Geschoß:	4.	Apartment 3:	45 m ²
Apartments:	6	Terrasse:	11 m ²
Wohnfläche gesamt:	303 m ²	Verhältnis:	24 %
Terrasse gesamt:	213 m ²	Apartment 4:	42 m ²
Verhältnis gesamt:	70 %	Terrasse:	11 m ²
		Verhältnis:	26 %
Apartment 1:	62 m ²	Apartment 5:	50 m ²
Terrasse:	69 m ²	Terrasse:	36 m ²
Verhältnis:	111 %	Verhältnis:	72 %
		Apartment 6:	56 m ²
		Terrasse:	49 m ²
		Verhältnis:	88 %

Kommentar: Ursprünglich als Ordination für den Kurarzt geplant, beherbergt das Penthouse heute Hotelsuiten und Wohnungen. PS: Im Trägeregebäude befindet sich ein Zentrum für Physikalische Therapie, was den dürftigen Rest der ehemaligen Kurstadt Gmunden darstellt.

Luxus-Element: die Lage unmittelbar am See



Abbildung 55: Objekte 20b,d,f,h – Schlagenstrasse 20a

Objekte 20b,d,f,h – Schlagenstrasse 20a

Baujahr:	2010
Architektur:	Traugott
Typ:	A
Geschoß:	6.
Apartments:	1
Wohnfläche:*	141-143 m ²
Terrasse:	80 m ²
Verhältnis:	56-57 %

* Maßdifferenzen bedingt durch kleine Grundrissvarianten und bauliche Notwendigkeiten

Kommentar: Diese Objekte prägen durch ihre weiße kubische Geometrie und die dichte Agglomeration von acht Penthouses das Stadtbild. Ein Eingangsbereich mit Aussichtsloggia für die Objekte 20a-h zeigt Ansätze zu einem Gemeinschaftsraum. Das erklärt auch die gemeinsame Adresse.



Abbildung 56: Objekt 20a,c,e,g – Schlagenstraße 20a

Objekt 20a,c,e,g – Schlagenstraße 20a

Baujahr:	2010
Architektur:	Traugott
Typ:	B
Geschoß:	6.
Apartments:	1
Wohnfläche:*	130-136 m ²
Terrasse:	96-97 m ²
Verhältnis:	70-74 %

* Maßdifferenzen bedingt durch kleine Grundrissvarianten und bauliche Notwendigkeiten

Kommentar: Siehe Objekte vorher.



Abbildung 57: Objekt 21 – Bahnhofstraße 29a

Objekt 21 – Bahnhofstraße 29a

Baujahr:	1982	Apartment 1:	56 m ²
Architektur:	Stelzer	Terrasse:	12 m ²
Typ:	C	Verhältnis:	21 %
Geschoß:	9.	Apartment 2:	47 m ²
Apartments:	2	Terrasse:	7 m ²
Wohnfläche gesamt:	103 m ²	Verhältnis:	15 %
Terrasse gesamt:	19 m ²		
Verhältnis gesamt:	18 %		

Kommentar: Dieses Penthouse ist in Gmunden das einzige, das sich auf einem „echten“ Hochhaus befindet. Zudem ist es das älteste Gmundner Objekt meiner Arbeit. Es hat sparsame Grundrisse und kleine Terrassen.

Luxus-Element: Es wirkt eher wie eine Hausmeisterwohnung am Dach. Kein Seeblick.



Abbildung 58: Objekt 22 – Schlagenstrasse 25

Objekt 22 – Schlagenstrasse 25

Baujahr:	2013	Apartment 1:	84 m ²
Architektur:	Traugott	Terrasse:	38 m ²
Typ:	D	Verhältnis:	45 %
Geschoß:	5.	Apartment 2:	83 m ²
Apartments:	2	Terrasse:	61 m ²
Wohnfläche gesamt:	167 m ²	Verhältnis:	73 %
Terrasse gesamt:	99 m ²		
Verhältnis gesamt:	59 %		

Kommentar: Eine alte heruntergekommene Villa mit Obstgarten wurde durch dieses Objekt ersetzt.



Abbildung 59: Objekt 23 – Hebbelstraße 2

Objekt 23 – Hebbelstraße 2

Baujahr:	in Bau 2015
Architektur:	Schwarzer/MeinHaus
Typ:	B
Geschoß:	4.
Apartments:	1
Wohnfläche:	110 m ²
Terrasse:	114 m ²
Verhältnis:	103 %

Kommentar: größere Terrasse als Wohnfläche, wenig Aussicht, beengter Bauplatz

Luxus-Element: Seenähe



Abbildung 60: Objekt 24 – Pepöckstraße 2

Objekt 24 – Pepöckstraße 2

Baujahr:	2011	Apartment 1:	80 m ²
Architektur:	Traugott	Terrasse:	72 m ²
Typ:	C	Verhältnis:	91 %
Geschoß:	5.	Apartment 2:	83 m ²
Apartments:	2	Terrasse:	42 m ²
Wohnfläche gesamt:	163 m ²	Verhältnis:	50 %
Terrasse gesamt:	114 m ²		
Verhältnis gesamt:	70 %		

Kommentar: ein Musterbeispiel für die Gmundner Penthouse-Optik



Abbildung 61: Objekt 25 – Pepöckstraße 4

Objekt 25 – Pepöckstraße 4

Baujahr:	2011	Apartment 1:	79 m ²
Architektur:	Traugott	Terrasse:	35 m ²
Typ:	C	Verhältnis:	44 %
Geschoß:	5.	Apartment 2:	88 m ²
Apartments:	3	Terrasse:	52 m ²
Wohnfläche gesamt:	240 m ²	Verhältnis:	59 %
Terrasse gesamt:	184 m ²	Apartment 3:	73 m ²
Verhältnis gesamt:	76 %	Terrasse:	97 m ²
		Verhältnis:	133 %

Kommentar: thermische Solarkollektoren am Penthouse-Dach.



Abbildung 62: Objekt 26 – Tagwerkerstraße 15

Objekt 26 – Tagwerkerstraße 15

Baujahr:	2013	Apartment 1:	101 m ²
Architektur:	Traugott	Terrasse:	35 m ²
Typ:	C	Verhältnis:	35 %
Geschoß:	5.	Apartment 2:	78 m ²
Apartments:	3	Terrasse:	15 m ²
Wohnfläche gesamt:	256 m ²	Verhältnis:	19 %
Terrasse gesamt:	80 m ²	Apartment 3:	78 m ²
Verhältnis gesamt:	31 %	Terrasse:	29 m ²
		Verhältnis:	38 %

Kommentar: sehr großes Volumen, das eine alte Villa in den Schatten stellt.

Luxus-Element: Lage direkt am Naherholungsgebiet Hochkogel

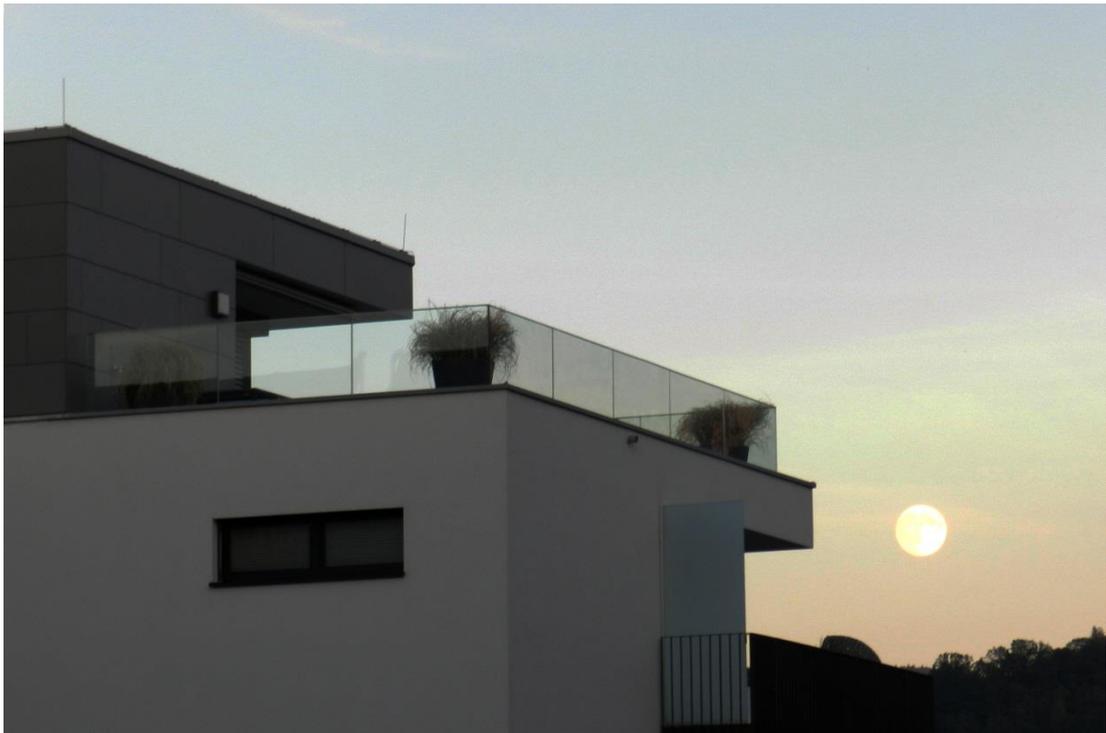


Abbildung 63: Objekt 27 – Bahnhofstraße 6

Objekt 27 – Bahnhofstraße 6

Baujahr:	2013	Apartment 1:	110 m ²
Architektur:	Traugott	Terrasse:	44 m ²
Typ:	C	Verhältnis:	40 %
Geschoß:	5.	Apartment 2:	96 m ²
Apartments:	2	Terrasse:	43 m ²
Wohnfläche gesamt:	206 m ²	Verhältnis:	45 %
Terrasse gesamt:	87 m ²		
Verhältnis gesamt:	42 %		

Kommentar / Luxus-Element: siehe vorheriges Objekt



Abbildung 64: Objekte 28,29 – Bahnhofstraße 35,37

Objekte 28,29 – Bahnhofstraße 35,37

Baujahr:	in Bau 2015	Apartment 1:	97 m ²
Architektur:	Traugott	Terrasse:	71 m ²
Typ:	D	Verhältnis:	73 %
Geschoß:	6.	Apartment 2:	68 m ²
Apartments:	2	Terrasse:	27 m ²
Wohnfläche gesamt:	165 m ²	Verhältnis:	40 %
Terrasse gesamt:	98 m ²		
Verhältnis gesamt:	59 %		

Kommentar: wohnbaugefördertes Penthouse, geplant sind zwei weitere Objekte im gleichen Volumen und ebenfalls mit Penthouses (bei Baubeginn Mitte September 2015 sind die großen Penthouses bereits verkauft). Preis fürs Apartment 2: 278.000 Euro

Luxus-Element: Lage direkt am Naherholungsgebiet Hochkogel, kein Seeblick



Abbildung 65: Objekt 30 – Stelzhammerstraße 14

Objekt 30 – Stelzhammerstraße 14

Baujahr:	2009
Architektur:	Traugott
Typ:	B
Geschoß:	5.
Apartments:	1
Wohnfläche:	155 m ²
Terrasse:	65 m ²
Verhältnis:	42 %

Kommentar:

Luxus-Element: Villenlage, nur fünf Parteien im ganzen Haus

3.6. Auswertung

Meine Sammlung umfasst 37 Penthouses mit 62 Apartments, wobei 17 Objekte – das sind 44 % – „lonely“ Penthouses sind.⁷⁹ Von den 50 fertiggestellten Penthouse-Apartments dienen 6 als Hotelsuiten und sind 2 nicht eruierbar. In den verbleibenden 42 Apartments leben 56 Personen.⁸⁰ Das sind 0,4 % der Bevölkerung Gmundens und 1,3 Personen pro Apartment. Das ist die Gmundner Penthouse-Elite in Ziffern.

Das Penthouse-Kriterium der Höhe erfüllen alle Objekte. Der Großteil der Gmundner Penthouses liegt im 4. oder 5. Geschoß. Das reicht, um See-, Berg- und/oder Schloss-Ort-Blick zu haben. Die Moränenwälle sorgen für die nötige absolute Höhe.

Aus dem Penthouse-Kriterium der zurückspringenden Bauflucht ergeben sich vier Typen laut meiner Typologie. Über zwei Drittel der Sammlung folgen den Typen B und C. Der „klassische“ Typ D mit Rundumterrasse ist fünfmal vertreten. Das Ausmaß der Rücksprünge zeigt sich am Verhältnis der Terrassenfläche zur Wohnnutzfläche. In sechs Fällen ist die Terrasse so groß wie die Wohnung – oder größer. Die größte Terrasse hat 114 m².

Zum Penthouse-Kriterium Trägergebäude kann ich folgende Daten ergänzen: Das Trägergebäude beherbergt zwischen bescheidenen zwei Wohnungen (Objekt 20) und respektablen 46 Wohnungen (Objekt 21). Durchschnittlich befinden sich elf Wohnungen in den Geschoßen unterhalb des Penthouses.

Die größte Wirkung entfalten die Penthouses durch ihr architektonisches Erscheinungsbild. Auffällige und charakteristische Merkmale der Penthouse-Bauten sind die Farben Weiß und Anthrazit, die kubischen Formen, die raumhohen Verglasungen in dunkel abgesetzten Fensterrahmen. Häufig hebt

⁷⁹ „Lonely“ Penthouses haben nur eine Wohnung, d. h. man muss das Dach mit keinem Nachbarn teilen, man genießt das „Alleinstellungsmerkmal“ von „einsame Spitze“, ist aber auch einsam, verlassen und alleine.

⁸⁰ Das sind 56 Hauptwohnsitzmeldungen zum Stichtag 8. Okt. 2015, vgl. Auskunft des Gmundner Meldeamtes.

sich das Penthouse durch Farbgebung oder Materialwechsel vom Trägergebäude ab. Glasbrüstungen, Terrassen, Attikas, reling-artige Geländer und dunkelgraue Jalousie-Lamellen – die Jalousien sind meiner Beobachtung nach meistens geschlossen und daher mehr Fassadenelement als Funktionselement – ergeben eine deutliche schichtförmige, horizontale Gliederung. Die Konstruktions-, Struktur- und Fassaden-Attribute erinnern an das Yacht-Design mit Decks und Brücken heutiger Personenschiffe.



Abbildung 66: Motorschiff „Poseidon“ am Traunsee, Baujahr 2005

4



Abbildung 67: Kommunitär belebt versus elitärer Leerstand

4. Entwurf

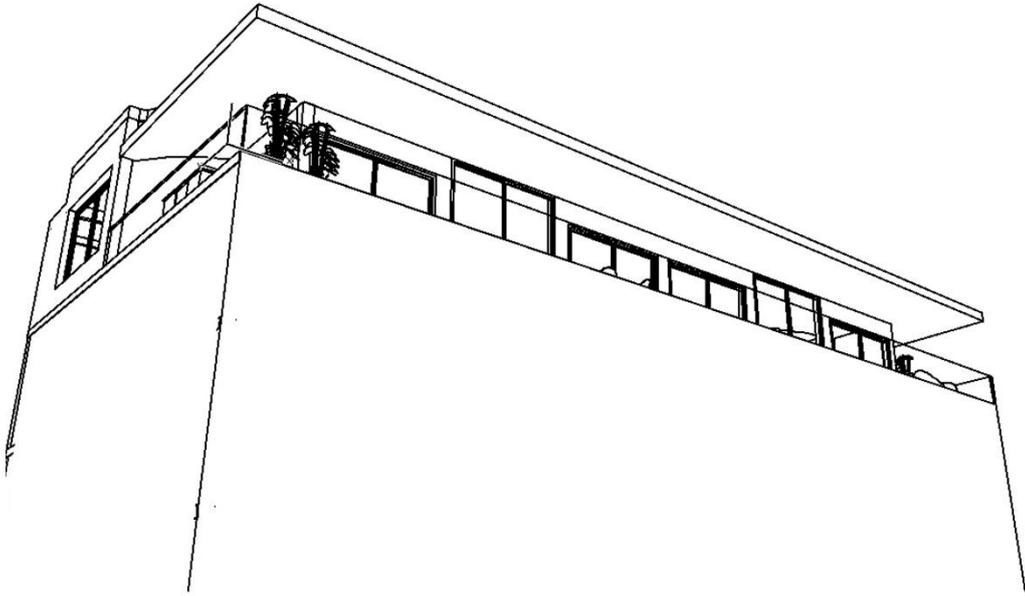


Abbildung 68: Perspektive 1

4.1. Projektbeschreibung

Mein Entwurf möchte einen Impuls geben, wie Wohnungsknappheit in Gmunden verringert werden kann. Weiters ist der Entwurf eine Maßnahme gegen Zersiedelung. Das Wohnen im neuen Penthouse fördert die Kommunikation und beugt der sozialen Vereinsamung vor. Ferner ist das Sharing von knapper werdenden Ressourcen zu betonen. Der Entwurf ist eine Maßnahme gegen Leerstand und Spekulation.

Der Entwurf basiert auf dem Objekt 06 der Gmundner Penthouses. Das Haus steht am Fuße des Moränenwalles Hochkogel, der als Parklandschaft zur Erholung dient. Die Altstadt und der See sind fußläufig zu erreichen. Das Penthouse liegt im 5. Obergeschoß mit einem fulminanten Panoramablick.

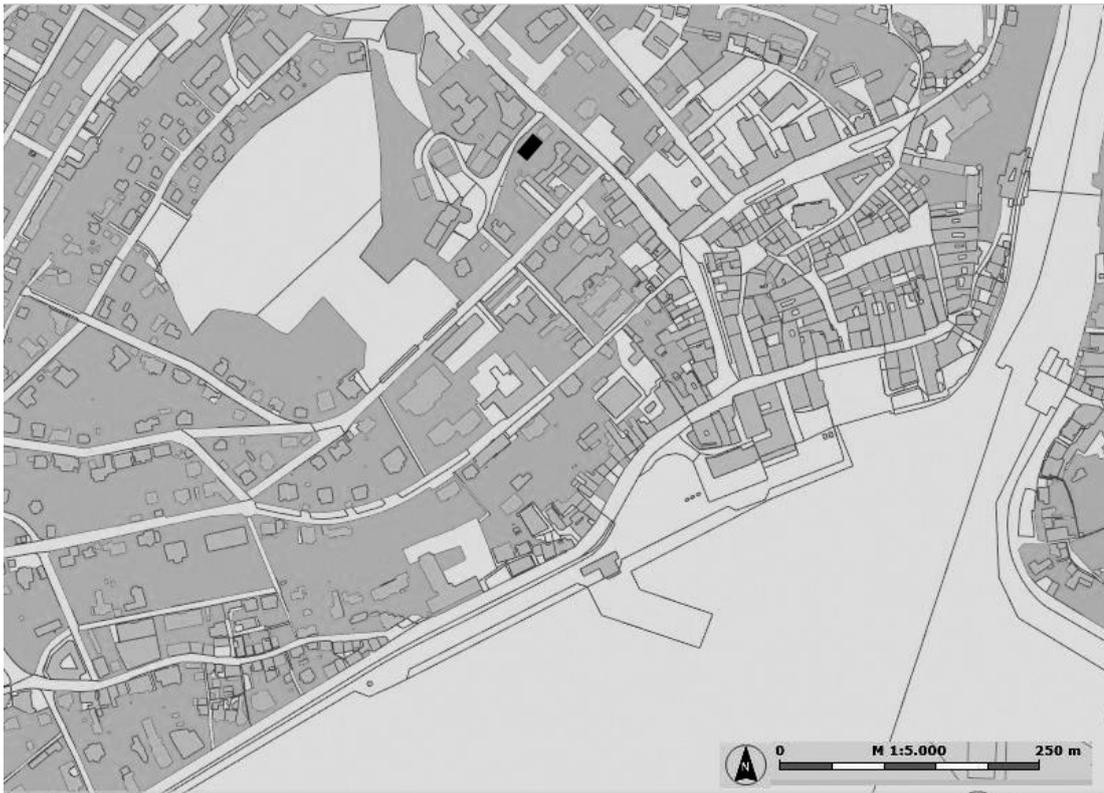


Abbildung 69: Ortsplan mit eigener Eintragung

Die Idee ist eine Neubau-Kommunalka⁸¹ oder Wohngemeinschaft (WG) des 21. Jahrhunderts für Singles, Paare und Kleinfamilien. In der WG können vier Kleinfamilien in einem gemeinschaftlichen Wohnmodell leben. Die Funktionen Kochen, Arbeiten und Erholung spielen sich in einer United Area ab, Schlaf- und Sanitarräume sind rein privat.

In der Rohbauphase greift eine Umplanung mit folgenden Änderungen ein: Das alte Raumprogramm aus Eckterrasse, Dachfläche, Wohnzimmer, drei Zimmern, Schrankraum, Bad und Diele wird geändert auf: vier Einheiten (Units), bestehend aus Zimmer, Bad, Schrankraum einerseits und einer United Area als Wohnzimmer, Küche, Diele, Waschsalon, Arbeits-/Studienraum und Terrasse andererseits.

Das neue Raumkonzept erfordert an baulichen Maßnahmen eine Erweiterung der Sanitärinstallation, das Umsetzen nichttragender Innenwände, eine

⁸¹ „Kommunalka“ ist die russische Bezeichnung für eine große Wohngemeinschaft und gleichzeitig ein Symbol für anti-kapitalistisches Zusammenleben, vgl. <https://de.wikipedia.org/wiki/kommunalka>, 04.10.2015 und vgl. Gdaniec 2005

teilweise Anhebung des Daches, eine Verkleinerung der Terrasse von 74 m² auf 60 m² sowie eine Reduzierung der freien Dachfläche durch An- und Aufbauten.

Durch die Umbauten ergibt sich eine Vergrößerung der Wohnnutzfläche von 155 m² auf 220 m². Die Außenwirkung und Anmutung aus der Fußgängerperspektive (Abbildung 67: Perspektive 1) bleibt weitgehend unverändert. Aus der Vogelperspektive (Abbildung 71: Perspektive 2) hingegen erkennt man deutlich ein wellenförmiges Band von Oberlichtern.

Die geschwungenen Oberlichter sind Element der entscheidenden baulichen Maßnahme, nämlich der partiellen Anhebung des Daches um 1 m. Sie dient zur Belichtung und Belüftung der innen liegenden Räume und lässt eine Raumhöhe von 3,7 m entstehen, was an die Beletage der Villen erinnert, und eröffnet die Möglichkeit, eine Galerie einzubauen.

Die Wellenform der neuen Innenwände, die sich durch die Extrudierung bis nach außen zieht, ist der architektonische Ausdruck des kommunikativen Programmes. Ich wähle bewusst die kurvige Linienführung, damit sich Nischen und Plätze ergeben, die – wie auch im Städtebau – Aufenthalts- und Begegnungsqualität haben. Zudem betone ich damit die Idee der fließenden Übergänge zwischen den Polen „Privat“ und „Co“. Die alten Barrieren, die strenge gerade Grenzen formulieren (wie die Bar in der Gastronomie oder der Schranken bei einer Zufahrt), werden aufgelöst.

Die Anhebung des Firstes muss natürlich einer Prüfung durch Gestaltungsbeirat und Bauamt unterzogen werden.

Durch sorgfältige Bau- und Einkaufs-Planung und Reduzierung der Luxusausstattung bleibt der kalkulierte Verkaufspreis des Penthouses bei 800.000 Euro konstant.⁸² Der Eigentümer vermietet die Wohnung. Wenn man ihm

⁸² Bzgl. der Kosten ist mir bewusst, dass die kurvige Ausgestaltung von Wänden, Deckenanschlüssen und Dachaufbauten einen wesentlich höheren Arbeitsaufwand erfordern, was aber wiederum durch die weitergehende Idee des Co-Building, d. h. der Mitwirkung der zukünftigen Bewohner, kompensiert werden könnte.

eine Rendite von 3 % p. a. zugesteht (ergibt monatlich 2.000 Euro) und die monatlichen Betriebskosten mit 1,91 Euro/m² ansetzt,⁸³ kostet das ganze Penthouse 2.420 Euro pro Monat. Daraus errechnet sich weiter, dass man als Mieter der Units und der United Area zwischen 538 und 682 Euro/Monat zahlen muss. Zum Vergleich: eine Wohnung unter dem Titel „Leistbares Wohnen“ kostet in Gmunden 555 Euro/Monat – allerdings ohne Seeblick und die kommunitären Vorteile.

Die Penthouse-Kommune zeichnet sich durch Möglichkeiten des generationenübergreifenden Wohnens aus, indem Wachsamkeit im Sinne von Aufmerksamkeit geboten bzw. gefordert wird. Eine konzipierte Belegung könnte sein: ein Single, ein Paar, eine Alleinerzieherin mit kleinem Kind und eine ältere Person. Ein sparsamer Umgang mit Ausstattung und Ressourcen (Waschmaschine, Internet, Heizung, Herd, Badewanne etc.) sind ebenso selbstverständlich wie ökonomisch.

Bei allen sozialen, ökonomischen und ökologischen Vorteilen, die oft utopisch und visionär klingen, gilt es, den Realitätsbezug nicht aus dem Auge zu verlieren. Es muss selbstkritisch gefragt werden, ob und wie weit die Gmundner Bevölkerung reif für die Idee einer Penthouse-Kommune ist.

⁸³ Vgl. Betriebskostenspiegel 2014 der Mietervereinigung Österreichs, online unter https://mietervereinigung.at/App_Upload/ckfinder/userfiles/files/BK%00Spiegel/Betriebskostenspiegel%202014.pdf, 04.10.2015

4.2. Projektdarstellung

4.2.1. Grundriss mit Konzeptschema



Abbildung 70: Grundriss mit Konzeptschema von Co-Living und Private Living

4.2.2. Schnitt

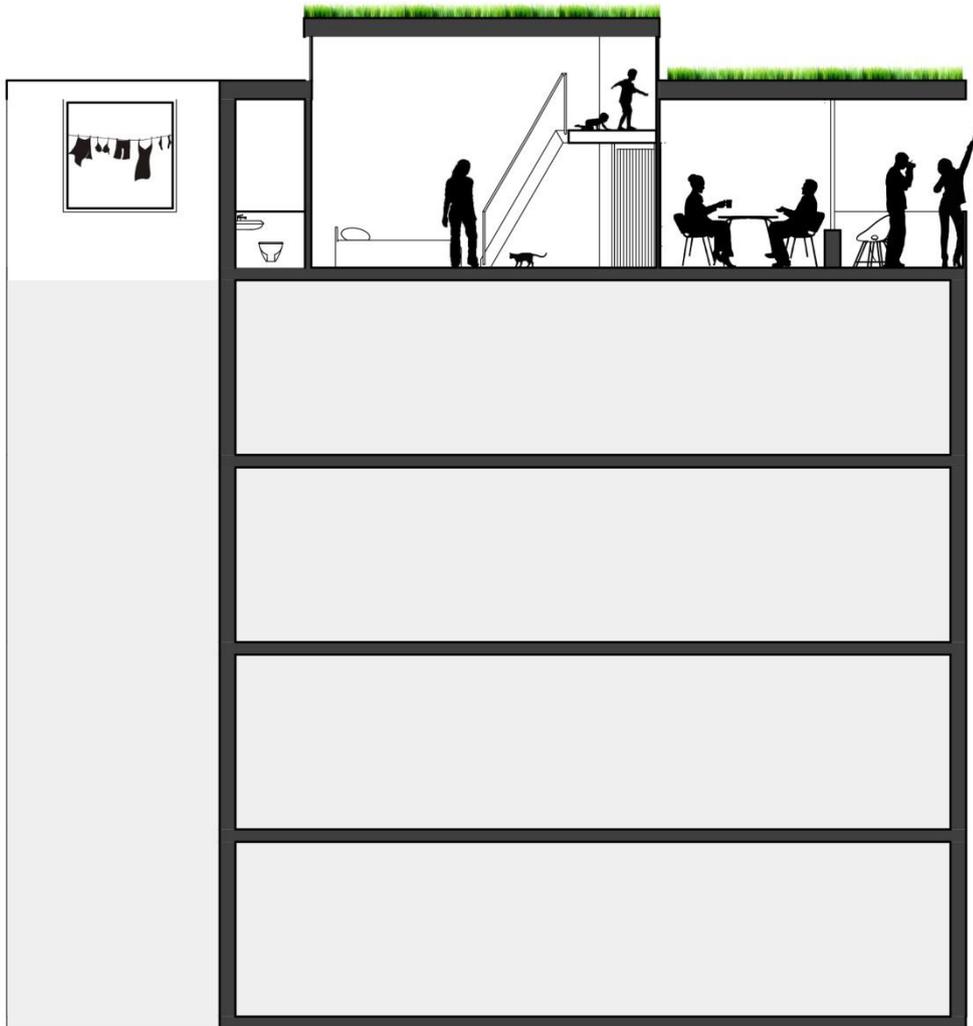


Abbildung 71: Schnitt S-04

4.2.3. Perspektive

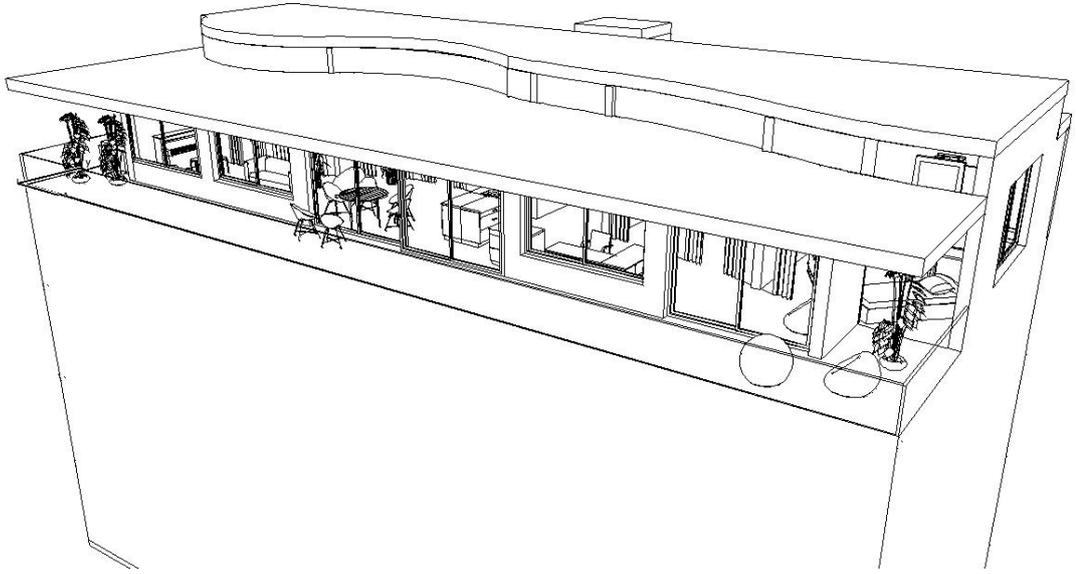


Abbildung 72: Perspektive 2

5



Abbildung 73: Penthouse und Trägergebäude: eine soziale Symbiose?, Haus F von F2 Architekten, Schwanenstadt, 2013 und Miet-Wohnhausanlage Plentznerstraße Gmunden, 2014/15 von Traugott Architektur

5. Penthouse zur Diskussion

37 Penthouses in Gmunden mit 62 Apartments sind Thema meiner Masterarbeit. Ich bin der Meinung, die Villen von damals sind die Penthouses von heute. Denn Grundstücke sind kaum noch verfügbar, also liegt die Idee nahe, die Villa aufs Dach zu setzen.

Das Haus im Grünen ist heute zum „Massenprivileg“⁸⁴ geworden. „80 Prozent der Österreicher träumen vom freistehenden Einfamilienhaus im Grünen – oder haben sich den Traum bereits erfüllt.“⁸⁵ Das vermeintliche Ideal stellt sich aber meist mit den Jahren als Fehlentwicklung heraus. Die Wohnfläche ist für die Eltern zu groß, nachdem die Kinder ausgezogen sind, die vorhandenen Grundrisse sind für Vermietung schwer zu unterteilen, und die Immobilität von älteren Personen nimmt zu. „Soziologische Untersuchungen belegen quasi seit der »Verhüttelung« Österreichs in den 1960er Jahren, dass die Vereinsamung der Menschen nirgendwo größer ist als in den klassischen Einfamilienhaussiedlungen.“⁸⁶ Dazu kommt noch, dass „nachweisbar diese Wohnform den mit Abstand höchsten Energieverbrauch verursacht, den größten Flächenverbrauch verantwortet und die höchsten Infrastrukturkosten zur Folge hat.“⁸⁷ Die Kosten für die Allgemeinheit sind langfristig gesehen untragbar.

Für eine konservative Stadtplanung scheint alles in Ordnung zu sein: junge Familien mit Kleinkindern erfüllen sich den Wunsch vom Leben im Grünen – und ziehen aufs Land. Menschen ab der Lebensmitte suchen die Vorteile des urbanen Lebens – und ziehen in die Stadt. Dieser Trend ist in Gmunden zu erkennen.⁸⁸ Finanzkräftige kaufen sich ein Penthouse, weniger Vermögende leisten sich eine Eigentumswohnung mit „kleinem“ Seeblick, und die Menschen ohne Kapital sowie die Randgruppen finden „Leistbares Wohnen“ an der Peripherie Gmundens oder in den Nachbargemeinden.

⁸⁴ Bentmann/Müller 1992, 159

⁸⁵ Seiß 2014, 9

⁸⁶ Vgl. Seiß 2014, 9

⁸⁷ Matzinger 2014, 81 f

⁸⁸ Vgl. Masterarbeit Demografie, Seite 48-49

Durch den Bau von hochpreisigen Wohnobjekten werden gezielt kapitalkräftige Zuwanderer angelockt, und die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit von Städten wird erhöht. Der Schwerpunkt liegt hauptsächlich auf Wohnungseigentum. Seit dem Jahr 2000 sind die Immobilienpreise und die Mieten in Österreich jährlich um über 3 % gestiegen. „Seit 2008 ist ein deutliches Auseinanderdriften der Preis- und Einkommensindikatoren zu beobachten“,⁸⁹ d. h. die Preise für Wohnen steigen mehr als das Einkommen.

Viele Eigentumswohnungen und auch Penthouse-Apartments scheinen nicht dem Grundbedürfnis nach Wohnen, sondern dem Bedürfnis nach finanzieller Wertanlage zu dienen. „Anlegerwohnung“ ist der Modebegriff der Immobilienbranche. Reine Anlegerwohnungen stehen leer und sind eine Provokation für alle Wohnungssuchenden. Laut Auskunft des Grundner Meldeamtes haben acht von 42 Penthouse-Apartments keine Wohnsitzmeldung.⁹⁰

Wenn eine Wohnung zur Erwirtschaftung von Erträgen vermietet wird, bleibt sie immerhin für Wohnzwecke erhalten. In Gmunden wird z. B. von einer Privatperson ein Penthouse-Apartment (Objekt 07) ohne Seeblick zu einem Mietpreis von 1.390 Euro monatlich angeboten.⁹¹ Der Wohnungsmieter muss tief ins Börsel greifen; die Wohnung ist teuer, weil erstens eine ganze Reihe von Akteuren bereits Gewinne lukrierten, und weil zweitens der Eigentümer, der teuer gekauft hat, jetzt seine Rendite erzielen will.

Penthouses sind ein architektonischer Auswurf des Neoliberalismus. Sie stellen „Macht, Beute und Profit“⁹² dar und dienen nur wenigen Beteiligten: dem Grundverkäufer, dem Bauträger, dem Makler, dem Anwalt, dem Notar und dem Eigentümer.

⁸⁹ Kunnert 2014, 29

⁹⁰ Stichtag 8. Oktober 2015. Die Zahl 42 ergibt sich daraus, dass 50 der 62 untersuchten und angefragten Penthouse-Apartments fertiggestellt sind, sechs als Hotel genutzt werden und zwei nicht eruierbar sind.

⁹¹ Vgl. <https://www.willhaben.at/iad/immobilien/mietwohnungen/oberoesterreich/gmunden/penthousewohnung-in-gmunden-bestlage-ruhig-zentrumsnah-schoene-aussicht-134186102/>, 22.09.2015

⁹² Bentmann/Müller 1992, 159

Das Penthouse ist das Privileg einer elitären Schicht. Es gehört nicht in die Sphäre des „Kommunitären“ und „Kommunalen“ und hat so gesehen keinen Nutzen für die „Stadt“ im Sinne von Gruppe, Gemeinschaft und Kommune. Im Extremfall sind Penthouses sogar „stadtfeindlich“, solange sie abschließend und isolierend wirken.⁹³

Für die Schaffung von Wohnraum wird immer noch in großem Ausmaß Grünland umgewidmet und bebaut, z. B. ganz aktuell in der Gemeinde Kirchham, unweit von Gmunden gelegen. „Insgesamt haben wir [...] 70 Bauplätze für Einfamilienhäuser zu vernünftigen, leistbaren Preisen geschaffen“, verkündet stolz der Bürgermeister.⁹⁴ Solche Entwicklungen beobachtend, bin ich eher für eine Nachverdichtung in der Stadt – oder zumindest für verdichteten Wohnbau am Land.

Das Ziel aller Bauschaffenden und Städteplaner sollte die Erhöhung der Wohnqualität einer Stadt, eines Viertels, einer Siedlung sein. Dabei liegt das Augenmerk nicht nur auf Neubau, sondern auch auf der Sanierung und Revitalisierung von Altbestand. Auch lässt sich Alt- und Neubau kombinieren, indem ein neues Penthouse auf dem alten Dach eine bereits vorhandene Infrastruktur nutzt. Eine damit verbundene eventuelle Rundumsanierung mit z. B. Neufassadierung, Vollwärmeschutz, Neueindeckung und Lifteinbau wertet wiederum das bestehende Gebäude auf. Wohnbau im sozialen Sinn hat auch mit Kommunikation, mit gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen und Dachgärten zu tun.

Die Gmundner Penthouses erfüllen diese Forderungen nicht. Solange Bauträger und Architekten in diesem „kapitalistischen Wunschkonzert“⁹⁵ mitspielen, wird das Penthouse seinen elitären Status nicht verlieren. Wobei kein Architekt der untersuchten Gmundner Objekte in den Plänen den Begriff „Penthouse“ verwendet. Stattdessen wird das oberste Geschoß dezent als „Dachgeschoß“ betitelt. Erst wenn die Immobilie zum Verkauf am Markt erscheint, wird das Dachgeschoß zum noblen Penthouse und zusätzlich mit

⁹³ Siehe und vgl. Bentmann/Müller 1992, 158

⁹⁴ Tips Gmunden [Regionale Wochenzeitung], 23.09.2015

⁹⁵ Matzinger 2014, 83

vielen verkaufsfördernden Eigenschaften ausgestattet, wie „im Herzen einer geschäftigen Stadt“, „grandiose Ausblicke“, „freie Sicht in alle Himmelsrichtungen“, „große Fensterfronten“, „Bestlage“, „noch größere Terrassen“, „keine Nachbarn“, „noch weniger Lärm“, „großzügige Grundrisse“, „Klimaanlage“, „Jacuzzi“, „Wohnen auf höchstem Niveau“ usw. Neben diesen physischen Merkmalen werden auch die Extras, wie Lifestyle, Sexiness und Freiheit, die das Wohnen „on top“ reizvoll machen, betont.

Die Analyse der Gmundner Penthouses lässt wenig Luxus erkennen. Kein Objekt hat einen eigenen Lift oder einen eigenen Eingang. Manche Objekte (26-29) befinden sich an stark befahrenen Straßen und liegen nicht hoch genug, um vor dem Verkehrslärm geschützt zu sein. Der echte Luxus sind der Gebirgs-, See- und Schloss-Ort-Blick. Dieses Attribut verteuert ein Penthouse-Apartment um 200.000 Euro.

Ein aufgeschlossenes Grundstück in exklusiver Siedlungsrandlage mit Stadt- und Seepanorama in Gmunden kostet 930 Euro/m².⁹⁶ Zum Vergleich: Ein aufgeschlossenes Grundstück in Siedlungslage mit Bergblick in Ohlsdorf, einer Nachbargemeinde von Gmunden, kostet 135 Euro/m².⁹⁷ Grünland im Bezirk Gmunden kostet unter 10 Euro/m².

Tatsache ist, dass der enorme Gewinn durch eine Umwidmung von Grünland in Bauland dem Grundstückseigentümer zugutekommt und der zukünftige Bewohner für die Notwendigkeit des Wohnens einen überbewerteten Preis bezahlt.

Zum finanziellen Ausgleich der Umwidmung steht das Instrumentarium der Baulandsicherungsvereinbarung zur Verfügung, die zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer abgeschlossen werden kann. Damit sollen Preisspekulationen verhindert werden, indem es erstens ein unbedingtes Ziel ist, innerhalb einer bestimmten Zeit zu bauen, und zweitens soll die Verein-

⁹⁶ <https://www.willhaben.at/iad/immobilien/grundstuecke/oberoesterreich/gmunden/seltener-baugrund-in-exklusvier-wohngegend-in-gmunden-84149804/>, 22.09.2015

⁹⁷ <https://www.willhaben.at/iad/immobilien/grundstuecke/oberoesterreich/gmunden/sonniger-aufgeschlossener-baugrund-in-aussichtslage-130730348/>, 25.09.2015

barung der Sicherung von förderbarem mehrgeschoßigem oder verdichtetem Wohnbau dienen. Die Gemeinde kauft im Zuge einer Umwidmung maximal 50 % des Grundstückes zu günstigen Konditionen, die mindestens 50 % des ortsüblichen Preises ausmachen.⁹⁸ In Gmunden wird diese soziale Regulierung laut dem Vorsitzenden des Bau-, Straßenbau- und Raumplanungsausschusses nicht angewendet. Es handelt sich um eine Kann- und nicht um eine Muss-Bestimmung.

Kurz vor den Landtags- und Gemeinderats-Wahlen am 27. September 2015 sind die Gmundner Plakate aller Parteien voll von der politischen Forderung nach „Leistbarem Wohnen“. Es soll selbstverständlich für Menschen mit niedrigem Einkommen in Gmunden ebenso ein Angebot an neugebauten Mietwohnungen geben, wie es ein Angebot an Penthouse-Eigentums-Apartments für die Reichen gibt.⁹⁹ Dass das Penthouse zum „Leistbaren Wohnen“ beitragen kann, zeigt mein Entwurf.

Ein Penthouse hat ökologische, ökonomische und soziokulturelle Qualitäten. Von diesen Aspekten greife ich jetzt die soziokulturelle Leistung heraus. So wie die Villen und deren Bewohner im 19. Jahrhundert eine soziale Veränderung und Entwicklung für Gmunden gebracht haben, sind es heute die neuen Penthouse-Bewohner, die eine Öffnung der Gesellschaft bewirken. Indem sie

⁹⁸ Vgl. Oö. ROG [Raumordnungsgesetz] 1994, § 15 Abs. 2 („aktive Bodenpolitik“) und § 16

⁹⁹ Bei einem Monatsnettoeinkommen von 1.200 Euro darf die Wohnung inkl. Betriebs- und Energiekosten 400 Euro monatlich kosten. 800 Euro wird nämlich jedem Menschen als Referenzbudget (ohne Wohnaufwand) zugestanden für seinen Basis-Lebensstandard. Als „geringes Einkommen“ gilt ein Nettomonatseinkommen bis 1.160 Euro (das sind 60 % des Mediannettoeinkommens von 1.935 Euro, Stand 2014).

Vgl. Aichinger, Katrin / Einböck, Marina / Volkshilfe Österreich: Armut und Reichtum in Österreich, Wien 2015, online unter: https://www.volkshilfe.at/images/content/files/03_Faktensammlung-Armut%20in%20%C3%96sterreich%20Stand%2025%20Juni%202015.pdf, 24.09.2015; vgl. auch Kunnert, Andrea: Vom Recht auf Wohnraum – Definitionen von „leistbar Wohnen“ und Leistbarkeitsindikatoren in Österreich, in: Wippel 2014, 25-34.

PS 1: Eine Mietwohnung (55 m²) in Gmunden, in einer 2015 fertiggestellten Wohnhausanlage in relativer Zentrumsnähe (24 geförderte Mietwohnungen, ohne Seeblick) kostet 555 Euro; vgl. Folder OÖ. Wohnbau, Linz [2013], online unter: <http://ooewohnbau.at/fileadmin/austausch/bilder/WF2259/Folder/Folder.pdf>, 17.09.2015

PS 2: Eine Architektin (Beschäftigungsgruppe 4 = Diplom-Ingenieurin) verdient im ersten Berufsjahr 1.750 Euro netto pro Monat; vgl. Kollektivvertrag für Angestellte bei Architekten und Ingenieurskonsulenten, Stand 1. Jänner 2015, Seite 25, online unter: http://www.arching.at/baik/upload/pdf/kollektivvertrag/kollektivvertrag_2015.pdf, 25.09.2015

zahlreiche Impulse aus ihrem Sozialkontext nach Gmunden transferieren. An ihren Gewohnheiten, ihrem Lebensstandard und ihren Beziehungen wächst, und sei es auch nur durch Reibung, die Gmundner Community.

Eine soziale Leistung des Penthouses könnte meiner Meinung auch darin liegen, dass es nicht nur egoistisch, sondern auch altruistisch wirkt, indem es ein Vielfaches seines eigenen Volumens an Wohnraum für andere schafft, nämlich in Form des faktisch benötigten Trägergebäudes. Wenn man davon ausgeht, dass ein gutsituierter Penthouse-Käufer die gesamten bebauten Grundkosten tragen könnte (weil er ja faktisch das Grundstück aufs Dach verlegt), wäre das eine soziale gemeinschaftliche Aktion. Das Elitäre muss in das Kommunitäre integriert werden. Der Reichtum ist in seine soziale Verantwortung und Pflicht zu nehmen.

6

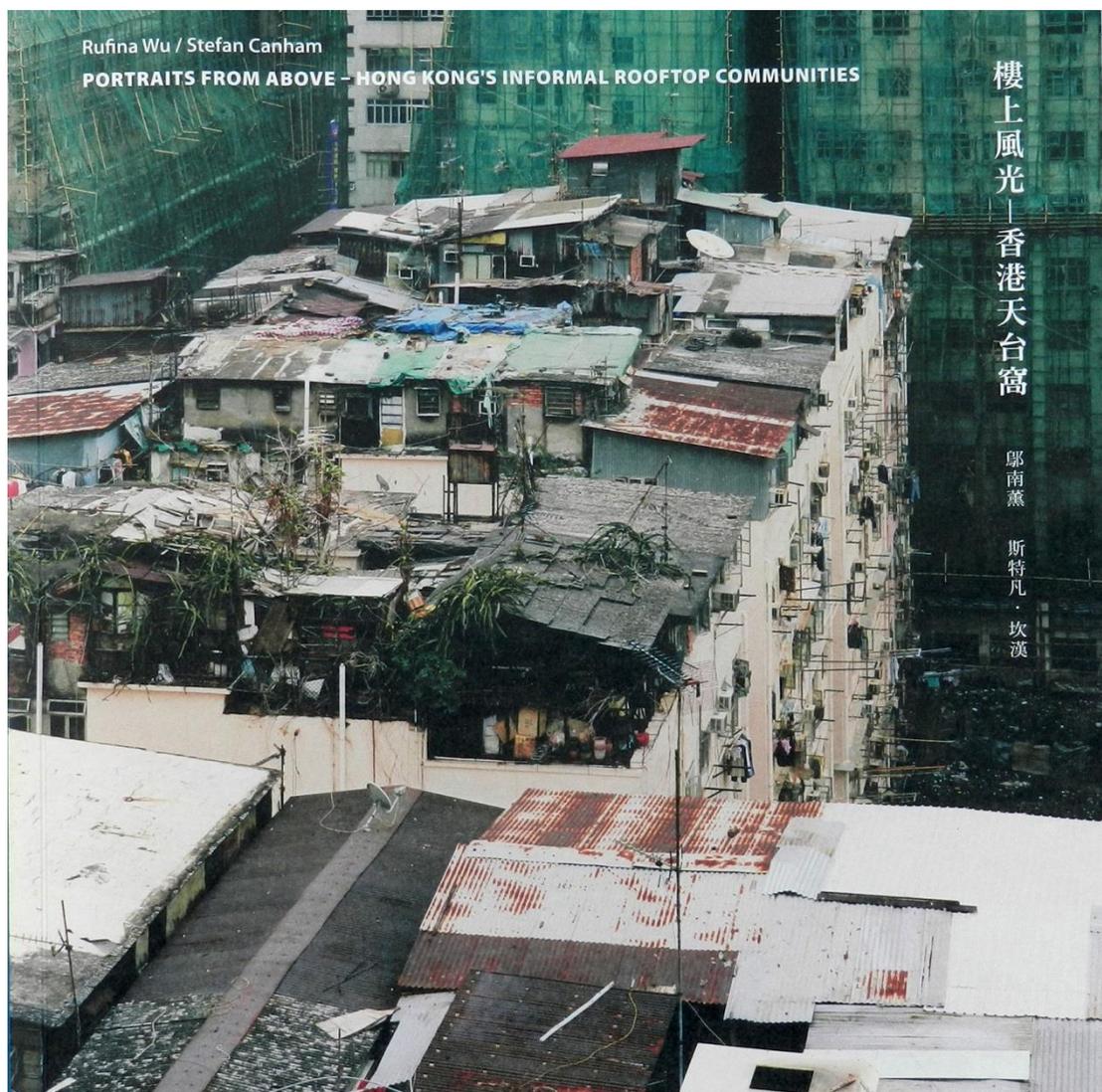


Abbildung 74: Ein Buch und Denkipuls: Informelle Penthouses in Hong Kong; ohne Architekten, ohne Kapital, ohne Lift, ohne Whirlpool und ohne Klimaanlage, Wu/Canham 2009, Buchcover

6. Verzeichnisse

6.1. Literaturverzeichnis

Allan, John: Berthold Lubetkin. Architecture and the tradition of progress, London 1992

Alpern, Andrew: Luxury Apartment Houses of Manhattan. An Illustrated History, New York 1992

Aschauer, Christina: Dach-/Boden: Dachbodenausbau in St. Leonhard, in: Wagner, Anselm / Eckhard, Petra (Hg.): Räume der Gegenwart, Graz 2014, 20-23

Bentmann, Reinhard / Müller, Michael: Die Villa als Herrschaftsarchitektur. Eine kunst- und sozialgeschichtliche Analyse, Frankfurt 1992

Betsky, Aaron: Building Sex. Men, Women, Architecture, and the Construction of Sexuality, o. O. 1995

Böhm, Georg: Vertikale Verdichtungsformen im Wohnbau. Vorlesung TU Wien, Wien 2014/15,
online unter: <http://www.wohnbau.tuwien.ac.at/index.php?id=program>,
23.08.2015

Carl, Peter: Le Corbusiers Penthouse in Paris, 24 Rue Nungesser-et-Coli, in: Daidalos 28 (1988), 65-75

Cohen, Jean-Louis: Le Corbusier. 1887-1965. Die Lyrik der Architektur im Maschinenzeitalter, Köln 2006

Dolkart, Andrew / New York City Landmarks Preservation Commission: Guide to New York City Landmarks, New York 42009

Floerke, Paul u. a.: Typenkatalog – Gebäudeaufstockungen, Düsseldorf 2014,
online unter: https://www.bauforumstahl.de/upload/publications/150301_Typologienkatalog_Onlineausgabe_k.pdf, 01.07.2015

Flora, Paul: Penthouse. Zeichnungen, Zürich 1977

Fondation Le Corbusier [= FLC]: Le Corbusier's Studio Apartment. Educational Guide, o. O., o. J.,
online unter: http://www.fondationlecorbusier.fr/CorbuCache/2049_4187.pdf, 04.09.2015

Gdaniec, Cordula: Kommunalka und Penthouse. Stadt und Stadtgeschichte im postsowjetischen Moskau (= zeithorizonte. Perspektiven Europäischer Ethnologie Bd. 10), Münster 2005

Gebetsroither, Wolfgang / Werschnig, Walter / Ziegler, Kurt (Red.): Sommerfrische. Beispiele neuer Architektur im Salzkammergut, Salzburg-München-Wien 2008

Geipel, Kaye: Aufgesetztes Dachhaus, in: Bauwelt 22 (2010), 20-23

Goldberger, Paul: Wolkenkratzer. Das Hochhaus in Geschichte und Gegenwart, Stuttgart 1984

Höllwerth, Holger / Höllwerth, Eckhard (Red.): Das Gmunden-Taschenbuch, Gmunden 2007

Kaltenbach, Frank: Mansarde, Parasit oder Symbiont? Strategien zur Nachverdichtung auf dem Dach, in: Detail 12 (2006), 1378-1384

Kammerhofer, Gabriela: Performanz, in: Minilexikon architektonischer Modebegriffe, Graz 2015,

online unter: <http://minilexikon-architektonischer-modebegriffe.tugraz.at/index.php/modebegriffe/performance/>, 30.08.2015

Klasmann, Jaan Karl: Das (Wohn-) Hochhaus. Hochhaus und Stadt, Wien 2004

Kohl, Hermann: Das Eiszeitalter in Oberösterreich Teil II: Die eiszeitliche Vergletscherung, in: Jahrbuch des OÖ. Musealvereines, Gesellschaft für Landeskunde, Bd. 143, Linz 1998,
online unter: http://www.ooegeschichte.at/uploads/tx_jafbibliografiedb/JBMusver_1998_143_0248-0267.pdf, Zugriff: 14.07.2015

Krammer, André: Dachausbauten – Edelsteine oder Parasiten. Privater Städtebau über unseren Köpfen, in: Konstruktiv 284 (2011), 6

Kunnert, Andrea: Vom Recht auf Wohnraum – Definitionen von „leistbar Wohnen“ und Leistbarkeitsindikatoren in Österreich, in: Wippel, Jörg (Hg.): Wohnbaukultur in Österreich. Geschichte und Perspektiven, Innsbruck-Wien-Bozen 2014, 29-34

Le Corbusier: Œuvre complète 1946-1952, Bd. 5, Zürich ⁸1985 (¹1953)

Leeb, Franziska: Hoch hinaus. Dachaufbauten aus Holz, in: zuschnitt 13 (2004), 12-15

Marchetti, Heinrich (Red.): Visionen mit Tradition 1883-2003, Gmunden 2003

Matzinger, Fritz: Les Palétuviers – Von den Wurzeln des Wohnbaus, in: Wippel, Jörg (Hg.): Wohnbaukultur in Österreich. Geschichte und Perspektiven, Innsbruck-Wien-Bozen 2014, 80-91

Melet, Ed / Vreedenburg, Eric: Rooftop Architecture. Building on an elevated surface, Rotterdam 2005

Novotny, Maik: Der Playboy im Penthouse, in: Der Standard (Album),
22.02.2014,
online unter: <http://derstandard.at/1392685960087/Der-Playboy-im-Penthouse>, 15.08.2015

Nuijsink, Catherijne: Stadt en miniature. Prototyp aus Rotterdam, in: zuschnitt
42 (2011), 17

Oberhammer, Monika: Sommervillen im Salzkammergut. Die spezifische
Sommerfrischenarchitektur des Salzkammergutes in der Zeit von 1830 bis
1918, Salzburg 1983

Ochs, Birgit: Penthouse. Endlich oben angekommen, in: Frankfurter All-
gemeine Zeitung, Magazin 04.02.2014,
online unter <http://www.faz.net/aktuell/stil/drinnen-draussen/penthouse-endlich-oben-angekommen-12780484>, 17.06.2015

Oö. Bauordnung 1994, Oö. Bautechnikgesetz 2013. Texte, Materialien,
Judikatur, Linz 2013

Peters, Paulhans (Hg.): Mehrgeschossige Wohnbauten (= Entwurf und
Planung 33), München 1978

Petersen, Palle: Wäscheleine und Penthouse, in: Hochparterre (2014,
Themenheft: Umgedacht), 4-5

Reading, Malcolm / Coe, Peter: Lubetkin & Tecton. An Architectural Study,
London 1992

Rieder, Max. / Ritter, Arno (Red.): Hochhausstudie Innsbruck, Salzburg 2002

Ritter, Arno: Von der Beletage ins Penthouse. Über die Umwertung urbaner
Dachlandschaften, in: zuschnitt 13 (2004), 8-11

Roth, Manuela: Masterpieces Roof. Architecture + Design, o. O. 2012

Schießer, Heinz: Gmundner Villen. Reminiszenzen an die Belle Époque in der Traunseestadt, Gmunden 2013

Schnabl, Gerhard: Architektur zwischen „Dinnen“ und „Draußen“. Zugangsinszenierungen metropolitaner Hochhäuser, Bielefeld 2012

Seidl, Ernst (Hg.): Lexikon der Bautypen. Funktionen und Formen der Architektur, Stuttgart 2006

Seiß, Reinhard: Häuser für Menschen. Humaner Wohnbau in Österreich, Österreich 2013 (Dokumentarfilm/DVD: Müry Salzmann Verlag GmbH, 2013)

Seiß, Reinhard: Land der Häuser, folgenreich!, in: Wippel, Jörg (Hg.): Wohnbaukultur in Österreich. Geschichte und Perspektiven, Innsbruck-Wien-Bozen 2014, 9-15

Tollmann, Vera: Projekt: Wohnen im Gewächshaus, Berlin-Wedding, in: Dokumentation IBA [= Internationale Bauausstellung] Symposium: Wohnen ökonomisch bauen, Berlin 2012, 25-26

Vance, Peggy: Wohnen im Loft, Herford 1999

Weidinger, Johannes: Wege in die Vorzeit des Salzkammerguts, Innsbruck 1999

Wu, Rufina / Canham, Stefan: Portraits from above - Hong Kong's informal rooftop communities, Hong Kong 2009

Zalivako, Anke: Vom Kommunehaus zur den Unité d'Habitation – ein europäisches Erbe?, in: kunsttexte.de 1/Denkmalpflege (2010), online unter: <http://edoc.hu-berlin.de/kunsttexte/2010-1/zalivako-anke-10/PDF/zalivako.pdf>, 23.08.2015

6.2. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Attribute eines Penthouses, eigene Grafik.....	6
Abbildung 2: Mafradsch und Penthouse in Sanaa und Manhattan http://www.heise.de/Imagine/hRBavx2fh93kK0Ei0v0vwwObOa8/gallery/Hotel-in-Sana-a-Jemen.jpg , 28.09.2015, http://www.susansingerspaces.com/wp-content/uploads/2011/07/4501546492_2e667d4944_b.jpg , 13.09.2015.....	10
Abbildung 3: Penthouse. The Magazin for Men, Cover der ersten Ausgabe, London 1965, http://ecx.images-amazon.com/images/I/81qJ6TkpN2L.jpg , 20.09.2015	14
Abbildung 4: Absolute Towers, Mississauga/Toronto, MAD Architects 2012, und Marilyn Monroe, http://acdn.architizer.com/thumbnails-PRODUCTION/48/7a/487a0ef6588d1396e2eb436d76b357a1.jpg , http://img08.deviantart.net/591b/i/2012/260/e/a/marilyn_monroe_by_marco_spereira-d5f1mdw.jpg , 19.09.2015, eigene Fotomontage	15
Abbildung 5: Penthouse Nast, 1040 Park Avenue, Alpern 1992, 130.....	18
Abbildung 6: Penthouse French, Alpern 1992, 131	19
Abbildung 7: Dachgarten Penthouse French, Alpern 1992, 132.....	20
Abbildung 8: Penthouse Charles de Beistegui, http://fondationlecorbusier.fr/corbuweb/morpheus.aspx?sysId=13&IrisObjecTId=4572&sysLanguage=en-en&itemPos=2&itemSort=en-en_sort_string1%20&itemCount=79&sysParentName=&sysParentId=64 , 05.08.2015	21
Abbildung 9: Penthouse Charles de Beistegui, Grundriss Erdgeschoß und Grundriss Obergeschoß, http://misfitsarchitecture.com/tag/le-corbusier/#jp-carousel-6424 , 11.08.2015.....	22
Abbildung 10: London Terrace, http://www.susansingerspaces.com/wp-content/uploads/2011/07/4501546492_2e667d4944_b.jpg , 13.08.2015.....	23
Abbildung 11: Penthouse London Terrace, Grundriss, http://londonterracetowers.com/wp-content/uploads/2015/05/405_PH.pdf , 10.08.2015	24
Abbildung 12: Penthouse Porte Molitor, Cohen 2006, 54.....	25
Abbildung 13: Penthouse Porte Molitor, Schnitt http://architectuul.com/architecture/view_image/molitor-building/6620 , 20.08.2015	26
Abbildung 14: Penthouse Highpoint Two, https://www.flickr.com/photos/stevecadman/3392851097/sizes/o/ , 13.09.2015	27
Abbildung 15: Penthouse Highpoint Two, Schnitt und Grundriss, http://www.housingprototypes.org/images/highpoint_23.gif , 04.09.2015	28
Abbildung 16: Penthouses Unité d'habitation, http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Roof_level_of_Unite_d%27Habitation,_Marseille.jpg#/media/File:Roof_level_of_Unite_d%27Habitation,_Marseille.jpg	29
Abbildung 17: Unité d'habitation, Schnitt der oberen Geschoße mit den verzahnten Wohnungen, der Geschäftsstraße und den charakteristischen Penthouses http://image.slidesharecdn.com/unitedhabitationdemarsella-130416095717-phpapp02/95/unite-dhabitation-de-marsella-4-638.jpg?cb=1366106306 , 11.08.2015	30
Abbildung 18: Penthouse Narkomfim, Moskau, http://www.failedarchitecture.com/wp-content/uploads/2013/12/original-830x568.jpg , 19.09.2015	31
Abbildung 19: Dachpools in Alt-Erlaa, Wien, http://i.ytimg.com/vi/KgMTmYQMqYo/maxresdefault.jpg , 23.08.2015	31

Abbildung 20: Penthouse Commonwealth Promenade Apartments, Melet/Vreedenburgh 2005, 192	32
Abbildung 21: Penthouses 860-880 Lake Shore Drive Apartments, Chicago, 1952, historische Aufnahme, http://tracce.it/img/tabelle/2901_g.jpg , 15.08.2105	33
Abbildung 22: Penthouse Boros-Bunker, Berlin http://www.convertiblecity.de/images/P34_Hauptbild.jpg , 03.09.2015	34
Abbildung 23: Didden Village, https://woodburycolor.files.wordpress.com/2010/08/mvrdv_diddenvillage.jpg , 12.04.2015	35
Abbildung 24: Federzeichnung „Pentvillage“ von Paul Flora, http://www.kunstcom.at/a-f/flora-paul/flora-pentvillage.html , 19.09.2015	36
Abbildung 25: Penthouse Berlin, http://www.competitionline.com/de/projekte/49333 , 17.06.2015, Foto: Frank Hülsbömer	37
Abbildung 26: „Tunesisches Dorf“, http://images.derstandard.at/2014/09/08/TunesischesDorf-cRolandKr.jpg , 04.09.2015, Foto: Roland Krauss	39
Abbildung 27: Tower 25, http://infonistas.com/urbanistas/2557/ , 08.08.2015	41
Abbildung 28: „Penthouse-Architektur“ in Gmunden: das Strandbad von 1927 und die Villa Kravutske vom Ende des 19. Jahrhunderts mit Penthouse von 2003 (F2 Architekten, Schwanenstadt)), eigene Fotos	43
Abbildung 29: Gmunden Grundkarte, https://doris.ooe.gv.at/viewer/(S(dinvrxe3osynvkmzuv3kluz3))/init.aspxs=alk&kar , 20.07.2015	44
Abbildung 30: Städte mit Seeblick (Bregenz/Bodensee, Seekirchen/Wallersee, Zell am See/Zellersee, Spittal/Millstättersee, Villach/Faakersee, Klagenfurt/Wörthersee, Rust/Neusiedlersee, Gmunden/Traunsee), eigene Grafik	45
Abbildung 31: Moränenwälle der Eiszeiten, Kohl, Hermann: Würmendmoränen und Teilfelder der Niederterrassen am Nordende des Traunsees, in: Jahrbuch des OÖ. Musealvereines, Gesellschaft für Landeskunde, Bd. 143, Linz 1998, 254	46
Abbildung 32: Romantische Vorstellung eines Pfahlbaudorfes am Traunsee, Weidinger 1999, 157	47
Abbildung 33: Das Gmundner Strandbad, eigenes Foto	49
Abbildung 34: Bevölkerungsdiagramm Gmunden und Oberösterreich im Vergleich, http://www.land-oberoesterreich.gv.at/files/statistik/gesellschaftundsoziales/bevstand/bevstand_40705.pdf , 23.08.2015	50
Abbildung 35: Die Ortsteile und Nachbargemeinden von Gmunden, eigene Grafik	51
Abbildung 36: Die sogenannten Ruston-Hochhäuser am Hochkogel, eigenes Foto	53
Abbildung 37: Wohnbau in den zentralen Ortsteilen Gmundens (Erklärung der Ziffern im Text), eigene Grafik	55
Abbildung 38: Der Schnitt durch den Moränenwall (vgl. Abbildung 11) zeigt die für Gmunden typische Topografie mit der seezugewandten und der seeabgewandten Bebauung, eigene Grafik	55
Abbildung 39: Sozialer Wohnbau 1976-79 in der Tagwerkerstraße (links im Bild) und „Leistbares Wohnen“ 2014/15 in der Plentznerstraße, eigenes Foto	56
Abbildung 40: Hochkarätige Architektur in London (David Adjaye, Dirty House, 2002) und Hochglanz-Penthouse in Gmunden (2015), http://archleague.org/main/wp-content/uploads/2013/09/r_ADJ-DIRT-0002_EdSumner-copy.jpeg , 28.09.2015, eigenes Foto	57

Abbildung 41: Typologie des Penthouses, eigene Grafik	61
Abbildung 42: Orthofoto Gmunden mit eingetragenen Penthouses, DORIS [= Digitales Oberösterreichisches Raum-Informations-System], http://doris.ooe.gv.at/viewer/(S(nf5akghca3rz2gz2sgf5empk))/init.aspx?ks=alk&karte=adr&koord=34632;309046&Massstab=10000&sichtbar=Orthofoto+Speed&unsichtbar=Ortsplan , 25.06.2015, eigene Markierungen.....	62
Abbildung 43: Objekt 01 - Schmideggstraße 13, eigenes Foto.....	64
Abbildung 44: Objekt 02 – Georgstraße 5, eigenes Foto.....	65
Abbildung 45: Objekt 03 – Am Sonnenhang 13, eigenes Foto	66
Abbildung 46: Objekt 04 – Annastraße 23, eigenes Foto	67
Abbildung 47: Objekt 05 – Am Sonnenhang 36, eigenes Foto	68
Abbildung 48: Objekt 06 – Rustonstraße 7, eigenes Foto	69
Abbildung 49: Objekt 07 – Tagwerkerstraße 37, eigenes Foto.....	70
Abbildung 50: Objekte 08,10,11 – Brunnenweg 12,16,18, eigenes Foto	71
Abbildung 51: Objekt 09 – Brunnenweg 14, eigenes Foto.....	72
Abbildung 52: Objekte 12,13,14,17,18 – eigenes Foto.....	73
Abbildung 53: Objekte 15,16 – Brunnenweg 20c, 20d, eigenes Foto	74
Abbildung 54: Objekt 19 – Kursaalgasse 5, eigenes Foto	75
Abbildung 55: Objekte 20b,d,f,h – Schlagenstraße 20a, eigenes Foto	76
Abbildung 56: Objekt 20a,c,e,g – Schlagenstraße 20a, eigenes Foto	77
Abbildung 57: Objekt 21 – Bahnhofstraße 29a, eigenes Foto	78
Abbildung 58: Objekt 22 – Schlagenstraße 25, eigenes Foto.....	79
Abbildung 59: Objekt 23 – Hebbelstraße 2, eigenes Foto	80
Abbildung 60: Objekt 24 – Pepöckstraße 2, eigenes Foto.....	81
Abbildung 61: Objekt 25 – Pepöckstraße 4, eigenes Foto.....	82
Abbildung 62: Objekt 26 – Tagwerkerstraße 15, eigenes Foto.....	83
Abbildung 63: Objekt 27 – Bahnhofstraße 6, eigenes Foto	84
Abbildung 64: Objekte 28,29 – Bahnhofstraße 35,37, eigenes Foto	85
Abbildung 65: Objekt 30 – Stelzhamerstraße 14, eigenes Foto.....	86
Abbildung 66: Motorschiff „Poseidon“ am Traunsee, Baujahr 2005, eigenes Foto.....	88
Abbildung 67: Kommunitär belebt versus elitärer Leerstand, http://www.migros.ch/mediaObject/migros_ch/Download-Dokumente/Meldungen/dl_38_m-budget_wg/original/dl_38_m-budget_wg.jpg , http://www.schmideggxiii.at/ , 04.10.2015.....	89
Abbildung 68: Perspektive 1, eigene Grafik	90
Abbildung 69: Ortsplan mit eigener Eintragung http://doris.ooe.gv.at/viewer/(S(iaawi3uen3x3zflmq2ipkvc))/init.aspx?ks=alk&karte=stadtplan&koord=34632;309046&Massstab=8000 , 03.10.2015.....	91
Abbildung 70: Grundriss mit Konzeptschema von Co-Living und Private Living, eigene Grafik.....	94
Abbildung 71: Schnitt S-04, eigene Grafik, http://www.wandtattoos.us/images/product_images/popup_images/Wandtattoo-Waescheleine , 07.10.2015.....	95
Abbildung 72: Perspektive 2, eigene Grafik	96
Abbildung 73: Penthouse und Trägergebäude: eine soziale Symbiose?, Haus F von F2 Architekten, Schwanenstadt, 2013 und Miet-Wohnhausanlage Plentznerstraße Gmunden, 2014/15 von Traugott Architektur, eigene Fotos.....	97
Abbildung 74: Ein Buch und Denkimpuls: Informelle Penthouses in Hong Kong; ohne Architekten, ohne Kapital, ohne Lift, ohne Whirlpool und ohne Klimaanlage, Wu/Canham 2009, Buchcover	104