

FORTSCHRITT: 100% - ABGESCHLOSSEN
ÖSTERREICH

WOHNHAUSANLAGE IM WELLENDISIGN

WHA Gregorygasse 10 + 10A, Wien

Autor: Reinhard Rieser / Lukas Shamoun

Im 23. Wiener Gemeindebezirk errichtete die PORR in nur 20 Monaten eine Wohnhausanlage mit 220 Wohnungen und einer zweigeschossigen Tiefgarage.

Durch eine vorausschauende Abwicklung und die Verwendung von Halb- und Vollfertigteilen konnte die Bauzeit kurz gehalten werden. Vollflächig verklebte Fassadenprofile im Wellendesign sorgen für ein unverwechselbares Erscheinungsbild.

Allgemeines

Inmitten einer parkähnlichen Anlage und in unmittelbarer Nähe des Liesingbachs errichtete die PORR im Auftrag der Arwag eine Wohnhausanlage mit insgesamt 220 Wohnungen in vier Gebäuden. Die Gebäude sind durch eine unterirdische Tiefgarage miteinander verbunden und bieten eine breite Palette an Wohnungstypologien und -grundrissen. Einerseits sehr kompakte „Smart Wohnungen“ mit reduzierten inneren Erschließungen, dazu flächenoptimierte geförderte Mietwohnungen im fünfgeschossigen Bauteil entlang der Gregorygasse. Andererseits größer geschnittene, frei finanzierte Miet- und Eigentumswohnungen in drei siebengeschossigen Gebäuden.

Projektdaten

Auftraggeber	Arwag Bauträger GmbH, Arwag Objektvermietungsgesellschaft
Auftragnehmer	ARGE Gregorygasse PORR – SWIETELSKY
Architekt	SMAC Smart Architectural Concepts KG
Auftragsart	Generalunternehmer
Projektart	Hochbau . Wohnbau
Leistungsumfang	Neubau der Wohnhausanlage inklusive Tiefgarage
Auftragsvolumen	EUR 22 Mio.
Baubeginn	04/2017
Bauende	12/2018

Eine Höhengliederung der einzelnen Gebäudeteile sorgt für eine sanfte Eingliederung in die von Einfamilienhäusern geprägte Umgebung. Ein zurückgesetztes Staffelgeschoss im Gebäudeteil entlang der Gregorygasse betont diese Gliederung zusätzlich. Für die Abhebung des Erdgeschosses gegenüber der Straße nutzte die PORR den natürlichen Geländeverlauf, der eine deutliche Höhendifferenz von Ost nach West aufweist.



In den drei siebengeschossigen Bauteilen sind großzügig dimensionierte, frei finanzierte Miet- und Eigentumswohnungen entstanden, im lang gezogenen Gebäude an der Gregorygasse flächeneoptimierte geförderte Wohnungen. Quelle: PORR



DURCH DEN VERSTÄRKTEN EINSATZ VON HALB- UND VOLLFERTIGTEILEN KONNTEN DIE ROHBAUARBEITEN KURZ GEHALTEN UND DER ENGE ZEITPLAN EINGEHALTEN WERDEN.

Reinhard Rieser
Bauleiter, PORR Bau GmbH

Kurze Rohbauphase

Aufgrund der schlechten Tragfähigkeit des Bodens wurde die gesamte Anlage auf insgesamt 290 Bohrpfählen gegründet. Die beiden Untergeschosse wurden mit wasserundurchlässigem Beton ausgeführt, weitere Abdichtungsarbeiten an der Kelleraußenwand waren damit nicht nötig.

Die Statik wurde über alle Geschosse hinweg durchlaufend konzipiert. Die Gebäude verfügen über tragende Außenwände und einen tragenden Treppenhauskern. Dazu kommen tragende Wände und Scheiben, die die einzelnen Wohneinheiten unterteilen. Daraus ergeben sich geringe Spannweiten und optimierte Deckenstärken.

Die tragenden Bauteile, der gesamte Keller und das Erdgeschoss wurden in Ortbetonbauweise ausgeführt. In den Regelgeschossen kamen größtenteils Halbfertigteile wie Hohlwände und Elementdecken zum Einsatz. Balkonplatten, Aufzugsschächte und Stiegen bestehen aus Vollfertigteilen. Mit dieser Bauweise konnten die Rohbauarbeiten kurz gehalten werden und nach nur acht Monaten mit dem Innenausbau gestartet werden.

Gebäudehülle mit Designelementen

Die Hülle der Gebäude besteht aus einer tragenden Stahlbetonwand und einem Wärmedämmverbundsystem. Absoluter Eyecatcher des gesamten Projekts sind vollflächig verklebte Fassadenprofile mit einem speziellen

Wellendesign. Alle Gebäudeteile verfügen über ein gemeinsames, vertikal gegliedertes Fassadenbild. Die Öffnungen sind als französische Fenster mit hohem Glasanteil ausgeführt. Mit den großzügigen Fensterflächen und den einzelnen gewellten Feldern bildet die glatte weiße Hauptfassadenfläche ein geometrisches Wechselspiel, das durch weit auskragende Balkone ergänzt wird. Die durchgehende, glatte, weiße Fläche in den obersten Geschossen gestaltet den ruhigen Abschluss der Fassade. Dieser subtile Kontrast der Oberflächenstrukturen ist besonders gut im Sonnen- und Tageslicht sichtbar.



AUFGUND DER SCHLECHTEN TRAGFÄHIGKEIT DES BODENS WURDE DIE GESAMTE ANLAGE AUF INSGESAMT 290 BOHRPFÄHLEN GEGRÜNDET.

Reinhard Rieser
Bauleiter, PORR Bau GmbH

Hochwertige Ausstattung

Jede Wohnung verfügt über eine Freifläche in Form einer Terrasse, eines Balkons oder eines Eigengartens im Erdgeschoss. In der Ausstattung der Wohnungen zeigen sich leichte Unterschiede zwischen den geförderten und den frei finanzierten Wohnungen. So kamen etwa in den geförderten Wohnungen Holzfenster mit Aludeckschalen zum Einsatz. Die Wohn- und Nassräume wurden mit Laminat und kleinformatigen Fliesen ausgestattet. In den freifinanzierten Wohnungen hingegen wurden Kunststofffenster mit Aludeckschalen montiert. Zudem kamen hier Parkett und großformatige Fliesen zur Ausführung. Jedes Fenster ist mit einem außenliegenden, elektrisch gesteuerten Sonnenschutz ausgestattet.



Die Bäder verfügen über elektrische Fußbodenheizungen. Quelle: Arwag

Großzügige Freiräume

Das Freiraumkonzept zeichnet sich durch effiziente Weggestaltung aus, die die vorhandenen Höhenunterschiede sowohl barrierefrei als auch auf dem kürzesten Weg überwindet. Aufgrund dieses Niveauunterschiedes erfolgt der Zugang zur Anlage über eine großzügige Außentreppe, die durch ein bequemes barrierefreies Rampenbauwerk ergänzt wird. Ein breites Angebot großzügiger Freiräume wie ein Kleinkinderspielplatz und ein Jugendspielplatz deckt die verschiedensten Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner ab und ist gleichzeitig als Raum für Begegnung und Kommunikation gedacht.

Fazit

Mit der Wohnhausanlage in der Gregorygasse 10 +10A hat die PORR in einer Arbeitsgemeinschaft mit Swietelsky ein Haus geschaffen, in dem sich alle Bewohner wohlfühlen können. Durch die gute und vorausschauende Zusammenarbeit des gesamten Projektteams konnte das Bauvorhaben optimal abgewickelt werden. Weil man dem Zeitplan immer einen Schritt voraus war, konnte man selbst auf unerwartete Ereignisse rechtzeitig reagieren, sodass die Bauzeit während der gesamten Projektphase nie gefährdet war.

Technische Daten



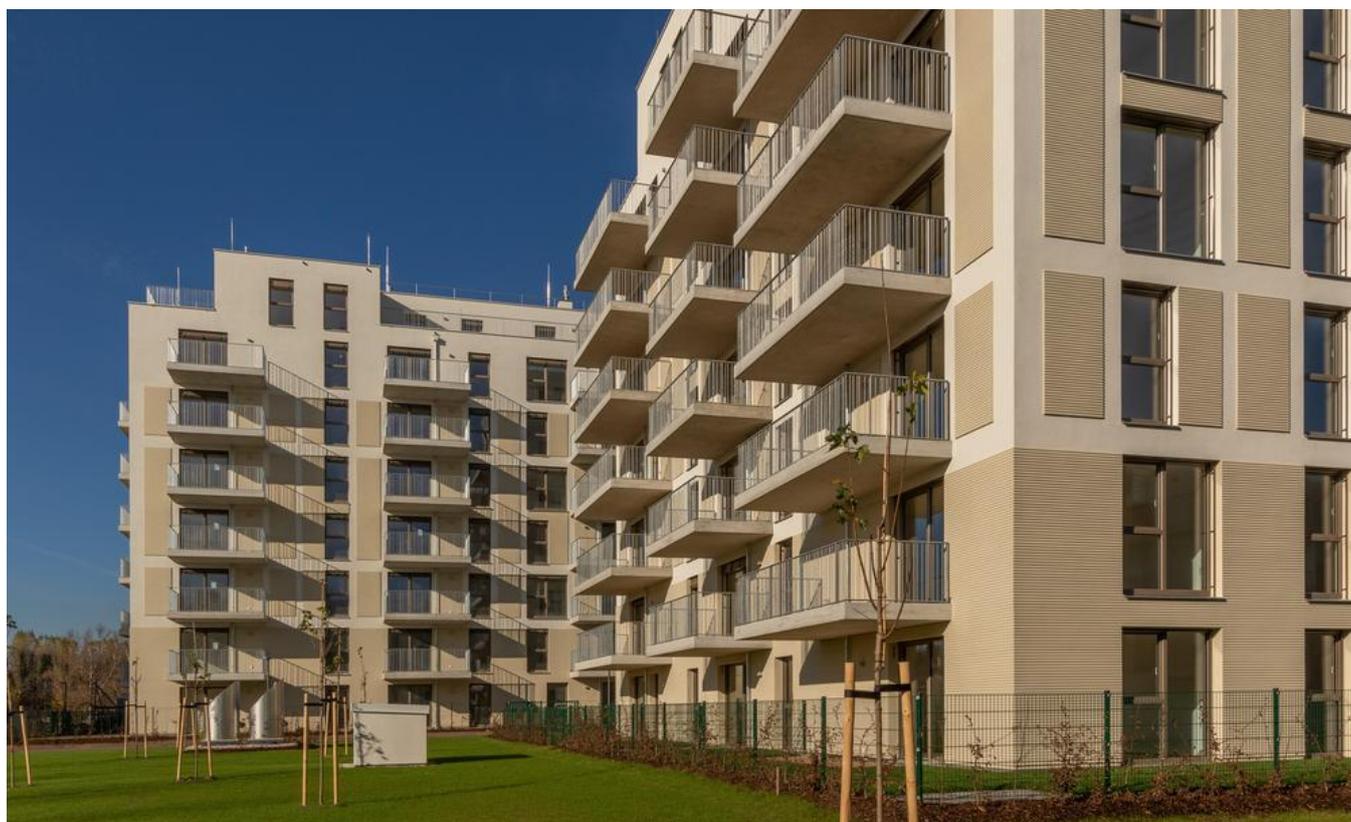
11.050 m²

Grundstücksfläche

14.500 m³

Aushub

Bruttogeschossfläche	.....	21.650 m ²
Wohnnutzfläche	.....	16.800 m ²
Verbaute Fläche	.....	3.550 m ²
PKW-Stellplätze	.....	176
Spundwände	.....	80 lfm
Bohrpfähle	.....	290
Verbauter Stahl	.....	1.630 t
Verbauter Beton	.....	15.500 m ³



Mit ihren Fassadenprofilen im Wellendesign hebt sich die Wohnhausanlage optisch deutlich von ähnlichen Projekten ab. Quelle: Austrotherm