

ZT BAU

„STEHEN VOR MASSIVEN VERÄNDERUNGEN“

KLAUS BARINGER, OBMANN DER GEMEINNÜTZIGEN BAUTRÄGER, ÜBER DIE UMSCHÜSSE AM WOHNUNGSMARKT

1120115
Dietrich | Untertrifaller Architekten ZT GmbH
Herrn Dipl.-Ing. Helmut Dietrich
Flachgasse 35-37
1150 Wien

Österr. Kommunalverlag, 1010 Wien, Löwelstr. 6
Retouren an Postfach 100, 1350 Wien

00394

MASSIVE BAUSTOFFE
CO₂-Einsparung
hat oberste Priorität

DIGITALISIERUNG
Das Gebäude als Datenmaschine

NUTZFAHRZEUGE
**Vorbereitung für emissionsfreie
Lkw-Flotten und Einsatz von KI**

© Foto: Wikimedia Commons | Fotografin: Peter Krumpholtz | www.zt-bau.at



Mit dem KuKu23 entsteht in Wien-Liesing derzeit ein Wohnprojekt mit besonderer Kunstaffinität

GEBÄUDEKONZEPTE FÜR DEN WOHNBAU

WOHNEN MIT MEHRWERT

Variable Architektur, Wohnen mit Kunstaffinität oder verschränkte Nutzung sind nur einige wenige Stichworte, um zeitgemäßen Wohnbau zu beschreiben. Zwei Projekte, die kurz vor der Fertigstellung stehen, zeigen sowohl das Potenzial kluger Nachnutzung als auch raffinierter Mischnutzung.

TEXT: ALEXANDER PEER

Vom Militär- zum Bank- zum Wohngebäude: Einst errichtete der k. u. k.-Architekt Ferdinand Theobald Artmann an der Oberen Donaustraße 19–21 ein Militärgebäude, das in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts als Bankgebäude adaptiert wurde. Heute fiebern die Projektverantwortlichen von Cuubus architects & developers der fertiggestellten Sanierung Anfang 2024 entgegen. Sie haben aus dem Backsteinziegelbau eine moderne Immobilie gestaltet, die 75 Wohneinheiten aufweisen wird und gleichzeitig mit der Grandezza der Gründerzeit aufwartet. Dementsprechend heißt das Objekt „Das Artmann“ – einerseits eine Referenz an den Architekten der Monarchie, der mit seinem Sohn für etliche funktionelle Nutzbauten verantwortlich zeichnete, andererseits eine Namensgebung, die sich wohlthuend von manchem substanzlosen Anglizismus abgrenzt, mit welchem Developer gerne ihrer Immobilie Originalität vermitteln möchten.

Die nackten Zahlen demonstrieren, welche Ressourcen im „Artmann“ stecken: Insgesamt konnten 10.500 Tonnen Beton, 730 Tonnen Stahl und 23.600 Tonnen Mauerwerk durch die Revitalisierung bewahrt werden – damit ließen sich circa 180 Einfamilienhäuser errichten. Eduard Mair, Gründer und CEO von Cuubus, ist überzeugt: „Die Königsdisziplin des Bauens ist die Sanierung. Man muss dabei zwei Welten verbinden, die Erwartungshaltung der Kunden an zeitgemäßen Komfort und zugleich die Bausubstanz intelligent nutzen.“

Schon aufgrund des repräsentablen Entrees und weiträumigen Stiegenhauses verlangt „Das Artmann“ eine durchgehende Gestaltung, die charakteristische Details wie Stuckaturen oder Fischgrätparkett ebenso einbezieht wie designte Geländer und Accessoires. „Wer würde die schöne Fassade mit ihren ästhetischen Vorzügen für einen kurzfristigen merkantilen Vorteil aufgeben

wollen“, fragt der leidenschaftliche Entwickler rhetorisch. „Wir arbeiten seit mehr als 30 Jahren an Projekten mit historischer Bausubstanz und transferieren diese in die Gegenwart.“ Dazu arbeitet man unter anderem mit dem Denkmalschutzexperten Manfred Wehdorn zusammen.

Das Bewahren des Historischen im Verbund mit einer nachhaltigen Energielösung ist dabei eine zentrale Herausforderung. Im Falle des Artmann war die Innenausstattung etwas flexibler machbar, da bereits bei der letzten Sanierung einiges vom historischen Interieur ersetzt wurde. Insofern konnte der Fußbodenaufbau frei realisiert werden. Dieser spielt über das ganze Jahr eine tragende Rolle beim Wärmen und Kühlen. Um einen verlässlichen Befund über die Leitzahlen des Gebäudes zu erhalten, vollzog man es einer komplexen Gebäudesimulation. Mit den Geothermie- und Wärmepumpen-Experten von sima Consulting GmbH – Simon Handler und Manuel Ziegler – hat man diese erstellt. Dafür wurden Energiedatensätze von 2020 eingearbeitet und mit den prognostizierten Werten von 2050 verglichen.

Gebäudesimulation als Basis

Klarerweise darf man in den nächsten 27 Jahren eine leichte Reduktion beim Heiz-

wärmebedarf erwarten, muss aber zugleich mit steigendem Kühlaufwand kalkulieren. Die konkrete Prognose sieht eine Abnahme von 38,2 auf 34,7 kWh/m² per anno beim Heizwärmeaufwand und eine Zunahme von 16,3, auf 24,1 kWh/m² per anno beim Kühlen vor. Mit Ziegelwänden von 70 bis 80 Zentimetern Stärke mit leicht abnehmender Dichte bei steigender Geschossanzahl verfügt die Substanz über die klassische Kompaktheit eines Gründerzeitbaus. „Wir haben für die Energielösung die Thematik der Klimaerwärmung antizipiert und können aufgrund der natürlichen Ressourcen vor Ort auf Geothermie und PV setzen. Der Donaukanal liefert dank der Wasser-Wärmepumpe einen entscheidenden Anteil für den Energiebedarf“, fasst Mair zusammen.

Der gebürtige Tiroler diagnostiziert, dass mittlerweile ein Paradigmenwechsel stattgefunden hat: „In erster Linie muss man sich bei der Planung um die Energieversorgung kümmern und dann um die Architektur. Das war früher umgekehrt. Da hat man häufig erst mit der fertigen Hülle die Lösung der Energiegewinnung zu entwickeln begonnen.“ Die Gebäudeleitwerte stimmen zuversichtlich, denn die wenigen Außenwände und gleichzeitig die großen, dreifach isolierten Fensterflächen sorgen für gute passive Solargewinne. Die Gänge sind günstige Pufferzonen. Die hohen Räume mussten seinerzeit mit den Konvektionsheizungen verschwenderisch beheizt werden. Dank der Sanierung existiert eine Niedrigtemperaturheizung. Zusätzlich sind

alle Wohnungen mit kontrollierter Be- und Entlüftung ausgestattet, Fan-Coils sorgen für saisonal erforderlichen Temperaturlausgleich und wünschenswerte Luftqualität. „Da kommt uns die Raumhöhe zugute, weil wir die Aggregate in den Nebenräumen eingebaut haben, wo die Höhe von 3,50 Metern ohnedies nicht sinnvoll ist“, erläutert Mair.

Im Sommer leisten die aktivierten Estriche einen praktischen Freecooling-Effekt. Das mindert die Kühlleistung beträchtlich. Zusätzlich verfügt das Gebäude über eine Smart-Home-Steuerung von Loxone, einem oberösterreichischen Entwickler, der einen eigenen Server im Elektro-Verteilerkasten der Wohnung vorsieht. „Die Lieferkettenproblematik und die Engpässe haben mich in den letzten zwei Jahren ein paar graue

Haare gekostet“, offenbart der Cuubus-Geschäftsführer seine Erleichterung darüber, einen nationalen Partner mit Produktion und Programmierung in attraktiver Nähe zu wissen. Die im Mühlviertel ansässige Loxone Electronics GmbH installiert einen Server, der mit einer Wetterstation verbunden ist und den Temperaturverlauf ermittelt. Entweder ist diese auf dem Dach des Hauses oder sie wird online verbunden. Das smarte System erkennt, ob jemand zu Hause ist oder nicht und kann bei hohem Temperatureintrag die Verschattung aktivieren, damit erst gar nicht ein Wärmeeintrag entsteht, der aufwendig zu kühlen wäre. Cuubus hat ferner eine Studie erstellt, die den Kohlendioxid-Aufwand bei einem Neubau mit dem sanierten Artmann vergleicht. Abbruch und Neubau hätten laut Szenario 6.072 Tonnen »

„Das Artmann“ ermöglicht zeitgemäßen Komfort in einer intelligent genutzten Bausubstanz



“

Die Königsdisziplin des Bauens ist die Sanierung.

EDUARD MAIR, Gründer und CEO von Cuubus

”



CO₂-Äquivalent verursacht, die Sanierung des Bestandes hat 58 Prozent Einsparung bedeutet (in Zahlen 2.754 Tonnen CO₂-Äquivalent) und sorgt für eine nachhaltige Energieversorgung und einen ökologischen Betrieb des Objektes.

Wünsche werden erfüllt

Für den geschmeidigen Ablauf der individuellen Wünsche wird indes ein Concierge zuständig sein, der nicht nur Tickets aller Art für die Bewohner erwerben wird, sondern auch Besorgungen des täglichen Bedarfs und die zusätzlichen Räume in Schuss hält – immerhin findet sich im Keller ein Fitnessraum und eine Sauna, für Besucher bieten drei Guest-Lounges zusätzliche Schlafmöglichkeiten und drei 20 Quadratmeter-Office-Räume sorgen dafür, dass Home-Office selbst dann möglich ist, wenn die Kinder im eigenen Apartment herumtollen. Für die spezielle Ausstattung der eigenen Wohnung bildet Cuubus die Dienstleistungskette mit internen und externen Partnern geschlossen ab. „Wenn beispielsweise der Kunde sagt, dass er einen offenen Kamin haben möchte, dann muss ich im normalen Prozedere zuerst den Architekten fragen, der dann den Baumeister instruiert, der wiederum ein Angebot macht. Es kann gut sein, dass in der Zwischenzeit die Baustelle schon zu weit fortgeschritten ist oder durch die Spezialwünsche blockiert wird“, macht Mair

Problemzonen in der Ausführung anschaulich. „Das ist natürlich kein Spaziergang, man braucht einen transparenten Prozess, um die Individualität in die Wohnung zu integrieren. Aber das ist schließlich das Ziel, dem Kunden die Wohnung fix und fertig zu übergeben, die er sich vorstellt.“

KuKu23 – Wohnen im Kunstquartier

Ein Wohnprojekt mit besonderer Kunstaffinität entsteht soeben in Liesing. Mit dem KuKu23 wächst in unmittelbarer Nachbarschaft zur Fabrik1230 und dem Bildungscampus Atzgersdorf (a3 Bau 9-2021) ein Ensemble, das Wohnen und kreative Prozesse auf wohl einzigartige Weise ineinander verzahnt. Die Herausforderung einer solchen Nachverdichtung und klug kombinierten Mischnutzung war für das Team entsprechend groß. Immerhin sind zwei Bauträger (Heimbau und ah!), zwei Architekturbüros (Dietrich | Untertrifaller Architekten und Schenker Salvi Weber Architekten) sowie Rajek Barosch Landschaftsarchitektur involviert. Darüber hinaus begleiten die Bausozio-ologen von realitylab und die auf Kunstprojekte spezialisierte Kommunikationsagentur art:phalanx GmbH diesen Prozess.

„Wir waren an die 30 Menschen im Planungsteam“, erläutert Architektin Maria Megina, Partnerin von Dietrich | Untertrifaller Architekten und in leitender Funktion für das KuKu23 tätig, die bunte Crew an Spezialistinnen und Spezialisten für diese Agenda. „Wir haben uns hier eines agilen Prinzips bedient, das heißt mit vom Scrum Master moderierten Workshops in kleinen Gruppen das gesamte Planungsverfahren durchexerziert. So diskutierten die Beteiligten am Tisch so lange, bis wir wirklich in die Ausarbeitung gehen konnten.“ Am Beginn des Prozesses fand eine SWOT-Analyse statt. Dazu sprach man auch mit ortsansässigen Vereinen und Akteurinnen. Schließlich galt es, ein inklusives Quartier zu schaffen, dessen Anziehung über die unmittelbare Umgebung hinausweisen soll.

Aber selbst die unmittelbare Umgebung erforderte für die Planung eingehende Kommunikation. Mit der kreativen und edukativen Nachbarschaft galt es den Bedarf und die verschränkte Nutzung zu beurteilen. „Das Angebot richtet sich natürlich auch an die Bewohnerinnen und Bewohner selbst. Wir erwarten in der Anlage einen hohen Prozentsatz an Alleinerziehenden. Für deren

Kinder und Jugendliche ist es ein Anliegen, gute Freizeitbeschäftigungen im eigenen Haus zu schaffen und zugleich günstigen Wohnraum zu ermöglichen“, erklärt Megina. Damit junge Menschen auf diesen kreativen Zug leichter aufspringen können, wird mit dem Bezug ein Mentoring-Programm starten.

Zugute kam dem Team der Erfahrungsschatz, denn das Büro Dietrich | Untertrifaller Architekten hat mit einer Reihe an kreativen Nutzungen wie der Wiener Stadthalle oder dem Musik- und Kongresszentrum Straßburg die Kompetenz für diese Typologie entwickelt und bewiesen. „Interessanterweise ist der ganzheitliche Blick durch den Holzbau geschult, denn dafür braucht es ein Team von Experten bis zum ausführenden Professionisten“, verweist Megina auf die Vorarlberger Wurzeln des Büros und die bekanntermaßen langjährige Tradition für den Holzbau im „Ländle“. „Wir sind schon länger dabei, diese ineinandergreifenden Prozesse zu ergründen und zu implementieren.“ Die konkrete Lösung für eine Architektur, die viele Wünsche befriedigt, ist eine simultane Annäherung von allen involvierten Disziplinen. „Auch wenn die Nutzung zwar für gewöhnlich von den Programmatikern erörtert wird, machen wir Vorschläge für die Räume und deren Dimensionierung“, simuliert Megina diesen Dialog. Die Resultate gehen



“

Aus architektonischer Sicht betrachten wir das Haus als Schale, die von den Nutzern angeeignet werden kann.

MARIA MEGINA, Architektin und Partnerin bei Dietrich | Untertrifaller

”



Das KuKu23 stellt ein herausforderndes Projekt in der Nachverdichtung dar



In Summe werden beim Kuku23 450 Wohnungen und 4.500 m² für öffentliche Nutzung errichtet

dann in die Planungsabschnitte und weiter ins Detail.

Variable Architektur punktet

Angesichts von Nutzungen, die einem starken Wandel unterliegen können und deren technische Rahmenbedingungen sich mutmaßlich rasch verändern, muss die Architektur eine Robustheit aufweisen, die der Anpassung genug Spielraum lässt. Auch gilt es hier noch zügiger als beim herkömmlichen Wohnbau die Haustechnik ins Planungsboot zu holen.

In Summe werden 450 Wohnungen errichtet und 4.500 Quadratmeter öffentliche Nutzung in Form von einem Tanztheater, offenen Ateliers, einer Musikschule, Werkstätten, sportiven Einrichtungen, Gemeinschaftsräumen und Lokalen bereitgestellt. „Eine tragende Rolle spielt dabei das Atelierhaus, das einen Schlussstein zum benachbarten Veranstaltungsort – der ehemaligen Sargfabrik – und einen Zwischenschritt zum Wohnen einnimmt“, macht die an der Bauhaus-Universität in Weimar ausgebildete Architektin anschaulich. „Dieses längliche Gebäude haben wir als ‚reaktives Potenzial für die Zukunft‘ benannt, das Haus ist nutzungsneutral. Das im Trockenbau errichtete Haus ermöglicht maximales Adaptieren, auch dank der für den Neubau großzügigen Raumhöhen von 2,80 Meter.“

Darüber hinaus wurde das Prinzip des horizontalen Schachts beherrigt. Dieser verläuft an der Decke des unteren Geschosses und erlaubt eine flexible Anordnung von Sanitäreinrichtungen und Installationen entlang dieses Stranges. Neben der selbstverständlich notwendigen vertikalen Leitungslage ermöglicht dieses Prinzip also eine völlige Neuordnung der jeweils genutzten Räume. In der Anfangsphase sind in diesem Atelierhaus partizipativ Ateliers an Kunstschaffende vergeben. So sind gleich zu Beginn im 1. Quartal

2024 relevante Akteurinnen und Akteure im Haus und tragen die inhaltliche Ausrichtung mit. Dieser Multiplikator-Effekt wird für den Start wichtige Impulse setzen, verspricht man sich von Betreiberseite zurecht.

Selbstverständlich benötigen dezibel-intensive Nutzungen entsprechende Schallsolierungen. „Wir haben für einen zweigeschossigen Veranstaltungsraum eine Raum-in-Raum-Konstruktion gewählt“, geht Megina ins Detail. „So können Konzerte ohne Lärmeintrag für die benachbarten Wohneinheiten veranstaltet werden.“ Für die adaptive Nutzung sprechen auch die in rohem Beton belassenen Nutzräume, die gerade für den Ausstellungsbetrieb attraktiv sind. Ob es eine Einzelausstellung oder eine Performance ist – der Raum lässt sich beliebig variieren und die robusten Oberflächen bieten entsprechende Variabilität. „Aus architektonischer Sicht betrachten wir das Haus als Schale, die von den Nutzerinnen und Nutzern angeeignet werden kann“, ist das Credo der Architektin, die auch an der TU Wien unterrichtet. Zusätzlich sind die Kunst- und Kulturnutzungen, die im Atelierhaus von Untergeschoss bis zum ersten Obergeschoss angesiedelt sind, von einer Art Betontisch umgeben. Mit den umbauten Stahlbetonwänden sind die Schallschutzmaßnahmen optimiert. Darüber liegen außerdem gewerblich genutzte Räume, die damit eine zusätzliche Pufferzone zu den Wohnungen bieten. Das kreative Zentrum des gesamten Ensembles wird der sogenannte Turm sein, der eine Musikschule über drei Geschosse beherbergt. „Der 23. Bezirk wächst rasant und zieht auch aufgrund der Nähe zum Grünen viele Familien an. Der Wohnungsmix bietet jungen Leute früh den direkten Kontakt mit kreativen Ausdrucksformen und schafft einen niederschweligen Anziehungspunkt an der Peripherie“, plädiert Megina für die intelligente Mischnutzung. Je früher man mit der Kunst in Berührung kommt, umso erfüllter lässt sich der Alltag gestalten. ■

Gemeinschaftliches Wohnen

Gemeinsam unter einem Dach wohnen muss nicht auf die eigene Familie beschränkt bleiben. Neben der klassischen Wohngemeinschaft oder betreutem Wohnen gibt es mittlerweile viele Formen gemeinschaftlicher Wohnmodelle:

- » Baugruppe: In einer Baugruppe finden sich gleichgesinnte Bauwillige zusammen, um ohne einen Bauträger ein Bauprojekt zu verwirklichen.
- » Clusterwohnungen: Die größere Form der Wohngemeinschaft (WG) mit gemeinsamen Erschließungszonen und Gemeinschaftsräumen.
- » Co-Housing: Eine Gruppe von Menschen lebt gemeinsam in einer Anlage und teilt Ressourcen wie Küchen und Gemeinschaftsräume. Jede Person hat jedoch ihre eigene Wohnung.
- » Mehrgenerationenwohnen: Hier leben Menschen unterschiedlichen Alters zusammen und ergänzen sich gegenseitig.
- » Ökodörfer: Hierbei handelt es sich um Siedlungen, die auf ökologischen und nachhaltigen Prinzipien basieren. Die Bewohner leben oft in kleinen Häusern und teilen sich Ressourcen wie Gemeinschaftsgärten, Werkstätten und Küchen.
- » Wohnen für Hilfe: Hierbei handelt es sich um ein Wohnmodell, bei dem ältere Menschen oder Menschen mit Behinderungen Wohnraum zur Verfügung stellen und im Gegenzug Unterstützung von Untermietern erhalten, beispielsweise beim Einkaufen oder im Haushalt.

Webtipps:

www.das-artmann.at
www.cuubuus.at
www.kuku23.at
www.dietrich.untertrifaller.com
www.schenkeralviweber.com
www.heimbau.at
www.ah-wohnen.at
realitylab.at
artphalanx.at/