

WIEN 7., NEUSTIFTGASSE 38

GENERALSANIERUNG UND DACHGESCHOSSAUSBAU

36. WIENER **2023**
STADTERNEUERUNGSPREIS

w²a



PROJEKTbeschreibung

Das Gründerzeithaus wurde vom Keller bis zu den neuen Dachgeschossen komplett revitalisiert und nachverdichtet sowie durch ein zentrales Heizhaus - unterstützt durch Solarthermie am Dach - energietechnisch auf den neuesten Stand gebracht. Es wurden den heutigen Ansprüchen und der Barrierefreiheit entsprechend ein Aufzug, eine Tiefgarage sowie Fahrrad-, Kinderwagen- und Müllräume eingebaut. Die Balkonzubauten und die Grünraumgestaltung im Innenhof schaffen eine neue Ruheoase mitten in der Stadt.



DACHGESCHOSSAUSBAU

- > Nachverdichtung
- > Terrassen



ENERGIE

- > Verbesserung der Energiebilanz
- > Solarthermie
- > zentrales Heizhaus

FASSADENSANIERUNG

- > Wiederherstellung Bestandsfassade
- > Neugestaltung Sockelzone



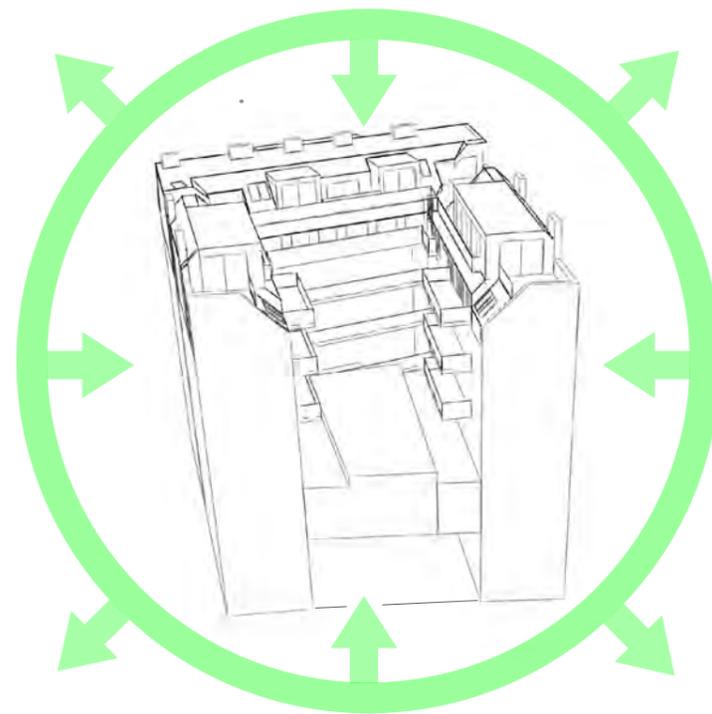
WOHNUNGSSANIERUNG

- > Kategorieanhebung
- > Grundrissverbesserung



BARRIEREFREIHEIT

- > Aufzugseinbau
- > Umgestaltung Eingangsbereich



GRÜN- UND FREIRÄUME

- > Balkon- und Loggienzubauten
- > Hofgestaltung



INFRASTRUKTUR

- > Fahrradräume
- > KiWa-Räume
- > Müllraum



NAHVERSORGER

- > Aufwertung der lokalen Infrastruktur



TIEFGARAGE

- > Einbau im bisher nicht unterkellerten Bereich

DATEN UND ZAHLEN

Baubeginn	Frühjahr 2019	Fertigstellung	Frühjahr 2022
Energieverbrauch			
vorher:	1.106.947 kWh/a	nachher:	734.641 kWh/a
Kennzahlen			
Wohnnutzfläche Bestand		Wohnnutzfläche nach Fertigstellung	
21 Wohnungen	1.409 m ²	19 Wohnungen	1.365 m ²
Dachgeschoss ungenutzt		7 DG-Maisonetten	760 m ²
21 Wohnungen	1.409 m ²	26 Wohnungen	2.125 m ²
Weitere Nutz- und Allgemeinflächen		Weitere Nutz- und Allgemeinflächen	
Geschäftslokale, Lager, Keller		Geschäftslokal, Lager, Mieterkeller	
Tanzatelier		Tanzatelier, Müllraum, Haustechnik	
	1.423 m ²		1.500 m ²
keine Stellplätze		Garage: 12 Stellplätze, 1 Motorrad	337 m ²
kein Fahrrad + KiWa-Raum		Fahrrad + KiWa: 30 Stellplätze	43 m ²
	1.423 m ²		1.880 m ²
Gesamtfläche Bestand	2.832 m ²	Gesamtfläche nach Fertigstellung	4.005 m ²
Herstellungskosten		netto	8.985.890 €

SITUATION



KONSULENTEN

STATIK + TGA-PLANUNG
 BAUPHYSIK
 GEOMETER
 BAUKOORDINATION
 BAUAKUSTIK-MESSUNGEN
 WOHNUNGSVERMITTLUNG
 MAUERWERKSGUTACHTEN
 BAUCHEMIE/ESTRICH
 SCHAD- UND STÖRSTOFFERKUNDUNG

Wallner + Partner ZT GmbH: Neubaugasse 18/4, 1070 Wien
 HBS Ziviltechniker GmbH: Auhofstraße 186/1A, 1130 Wien
 Dipl.-Ing. Robert Wagner: Fröbelgasse 28, 1160 Wien
 Hofmeister Baukoordination GmbH: Kopalgasse 58-60/2/15, 1110 Wien
 Novakustik Lärmschutztechnik GmbH: Döttelbachgasse 10, 2700 Wr. Neustadt
 Sulek Immobilien GmbH: Fasangasse 30/10, 1030 Wien
 OFI Technologie & Innovation GmbH: Franz Grill-Straße 1, 1030 Wien
 PCT Austria GmbH: Plainfelder Straße 21, 5303 Thalgau
 ESW Consulting WRUSS ZT GmbH: Rosasgasse 25-27, 1120 Wien

PROFESSIONISTEN

TIEFBAU/BOHRPFÄHLE
 ASPHALTARBEITEN
 MAUERWERKSTROCKENLEGUNG
 HOLZBAU-ZIMMERMANN
 STAHLBAU
 DACHDECKER/DACHABDICHTUNG
 SPENGLER
 ETERNIT-FASSADEN
 GARTENGESTALTUNG
 FENSTER UND FENSTERTÜREN
 BRANDSCHUTZVERGLASUNGEN
 METALLBAUARBEITEN
 STEINMETZ
 KAMINSANIERUNG
 KAMINSANIERUNG
 BODENBESCHICHTUNGEN
 AUFZUG
 BAU- UND MÖBELTISCHLER
 INNENTREPPEN
 TROCKENBAU
 HKLS-INSTALLATIONEN
 ELEKTRO-INSTALLATIONEN
 MALER/ANSTREICHER
 FLIESENLEGER
 PARKETTLEGER
 GLASEREI
 SONNENSCHUTZ
 SONNENSCHUTZ
 DICHTUNGEN
 SCHLISSANLAGE
 REINIGUNG
 BRUNNENBAU
 KANALSANIERUNG
 KELLERTRENNWÄNDE
 TAUBENABWEHR
 BESCHILDERUNG/FOLIERUNGEN

PORR Bau GmbH, Spezialtiefbau: Absberggasse 47, 1100 Wien
 PORR Bau GmbH, Tiefbau: 7. Haidequerstraße 1, 1110 Wien
 Kerasan Mauerwerksanierungs GmbH: Linzer Straße 320, 1140 Wien
 Handler Bau GmbH: Werner von Siemens Straße 8, 7343 Neutal
 Stahlbau Ebner GmbH: Bahnhofstraße 140, 8250 Voralpe
 Hohl Gerhard GmbH: Baldiagasse 10, 1160 Wien
 K & S Dacherrichtungs GesmbH: Baldiagasse 10, 1160 Wien
 Ing. Wolfgang Ziegler: Übersiedlungs-Experts Gasse 5/8+9, 2521 Trumau
 Citygreen Gartengestaltung GmbH: Heiligenstädter Lände 11, 1190 Wien
 Internorm Bauelemente Services GmbH: Siemensstraße 105, 1210 Wien
 alu-one Metallbaupartner GmbH: Heroalstraße 1, 4870 Vöcklamarkt
 Schlosserei Kemmer GmbH: Köppel 104, 8251 Bruck/Lafnitz
 Gersthofer Ges.m.b.H.: Kirchengasse 5, A-2632 Grafenbach
 Ahrens Schornsteintechnik Ges.m.b.H.: Fenzlgasse 40, 1150 Wien
 Ecker Kamintechnik GmbH: Bahnstraße 14/2, 2870 Aspang-Markt
 MST Muhr Sanierungstechnik Ges.m.b.H.: Senefeldergasse 57-59, 1100 Wien
 Schindler Aufzüge und Fahrtreppen GmbH: Wienerbergstraße 25, 1100 Wien
 Tischlerei Wegerer GmbH: Grubbauer 31, 8674 Rettenegg
 Koch - Stiegen GmbH: Rohrbach 11, 8271 Bad Waltersdorf
 Akustik Blasch GmbH: IZ NÖ-Süd, Straße 10, Obj. 42, 2355 Wiener Neudorf
 Baldauf Gebäudetechnik GmbH: Neulinggasse 13/4, 1030 Wien
 Brüder Gros Ges.m.b.H.: Hohenbergstraße 22, 1120 Wien
 Maler Schmied GmbH: Pohlgasse 31, 1120 Wien
 HB Fliesen GmbH: Daimlerstraße 3, 4310 Mauthausen
 Erich Marker Ges.m.b.H. & Co KG: Bundesstraße 30, 2563 Pottenstein
 Leopold Planer GmbH: Erlgasse 26, 1120 Wien
 Grubits GmbH: Anton-Baumgartner-Straße 125/5002, 1230 Wien
 Eota HandelsgesmbH.: Wimberggasse 20, 1070 Wien
 Nuschei Spezialdichtungen GmbH: Wallackgasse 7, 1230 Wien
 Schloss & Riegel GmbH: Technologiestraße 4, 2722 Weikersdorf
 Attensam GmbH: Mooslackengasse 17, 1190 Wien
 Kohl Ges.m.b.H.: Rohrbach-Schlag 51, 8234 Rohrbach an der Lafnitz
 Kanalservice Ing. Walter Gladl GmbH: Dornbacher Straße 6, 1170 Wien
 Gerhardt Braun RaumSysteme GmbH: Zetschegasse 17, 1230 Wien
 Allesauber Kim GmbH: Hauptstraße 8 2231 Strasshof an der Nordbahn
 HASLINGER-Die Stempel&Schilder Werkstatt: Siebensterngasse 33, 1070 Wien

PROJEKTBETEILIGTE

**AUSFÜHRENDES
 BAUUNTERNEHMEN**

MILLIK + NEFFE Hoch-, Tief- und Stahlbetonbau
 Hetmanekgasse 3B, 1230 Wien
 Tel.: 01/609 14 70-0

**GENERALPLANER UND
 ÖRTLICHE BAUAUFSICHT**

wieser 2 architekten zt-gmbh
 Vivenotgasse 17/3-4, 1120 Wien
 Tel.: 01/804 15 96

BAUHERR

DI (FH) Johannes Trauttmansdorff-Weinsberg
 Hauptstraße 77, 3140 Pottenbrunn
 Tel.: 0676/840 120 333





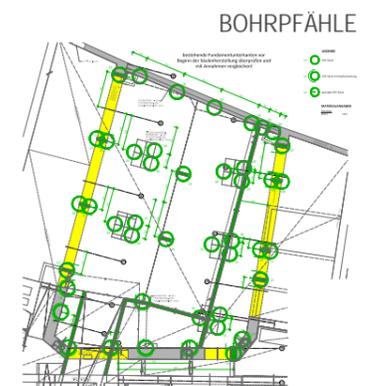
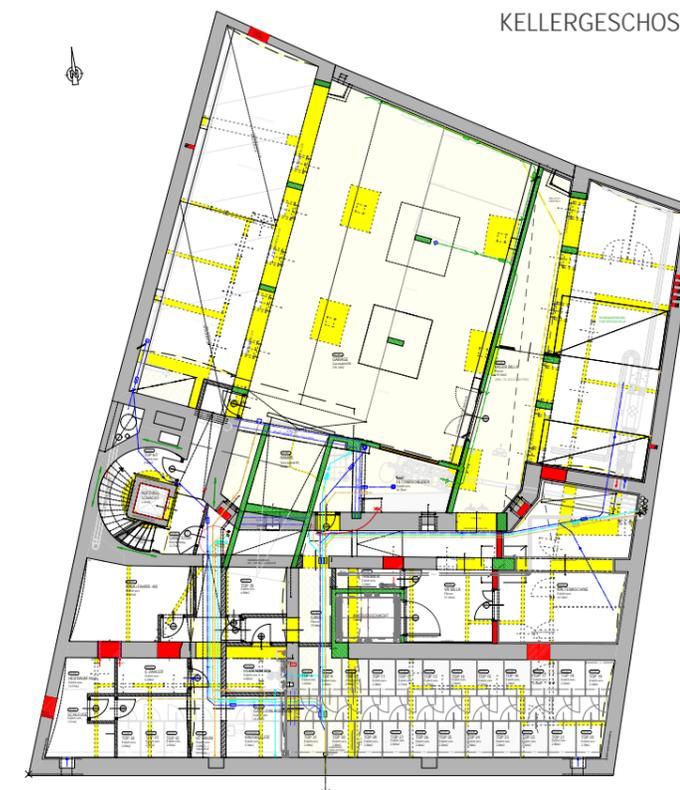
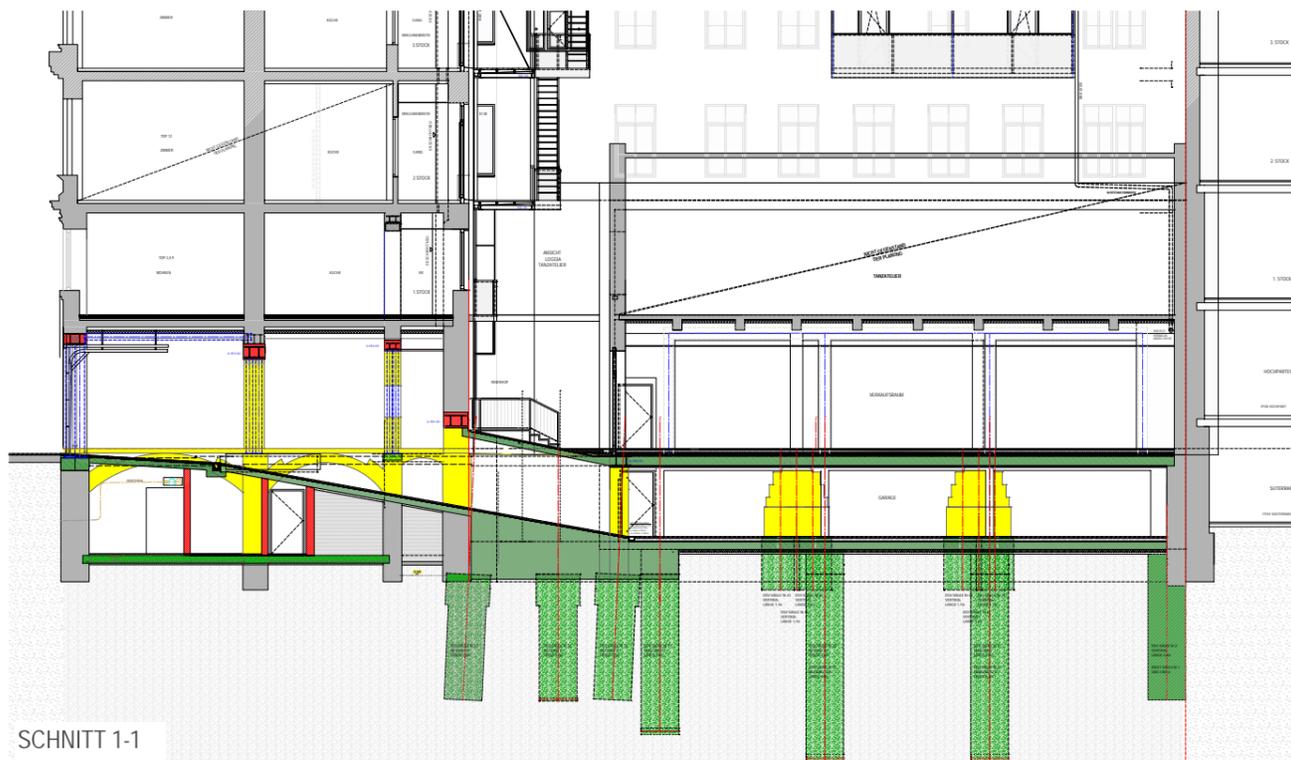
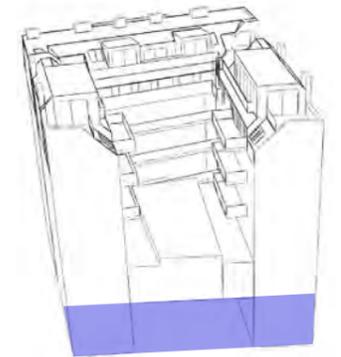
BOHRPFÄHLE UND MAUERWERKSERTÜCHTIGUNGEN

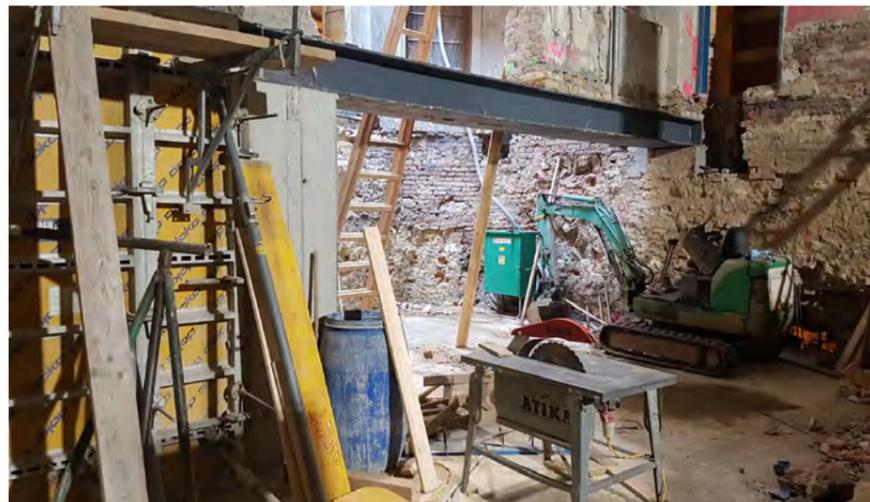
Am Anfang jeder Altbausanierung ist die Feststellung des Bestandszustandes unerlässlich bzw. unumgänglich. Während die Beprobung der bestehenden Ziegelmauern einen altersgemäß zufriedenstellenden Zustand ergab, mussten für den Dachgeschossausbau aufgrund des nicht unterkellerten, aber zweigeschossig überbauten Innenhofbereichs zusätzliche Maßnahmen in Form von Bohrpfählen getroffen werden.

So markierte das Setzen der 44 Stück Bohrpfähle mit bis zu 11 m Bohrlänge Anfang 2019 den Baustart für dieses Projekt. Weiters wurden in den unterkellerten Bereichen des Straßentraktes und der beiden Hoftrakte Fundamentplatten eingebaut, Mauerwerksverpressungen kamen für die besonders stark belasteten Pfeiler zum Einsatz.

Das knapp 200m² große Lager des Nahversorgers im Kellergeschoss erfordert trockene Räumlichkeiten, hier sorgen Mauerwerksinjektagen und Schaumglas an den Außenwänden für die notwendigen Verbesserungen.

Die bestehenden Ziegelgewölbe der Decke über dem Kellergeschoss waren teilweise beschädigt und mussten gegen neue Stahlbetondecken ersetzt werden. Im neuen Fahrradraum und im zentralen Heizhaus im Keller geschoss konnte die alte Gewölbedecke saniert und sichtbar gelassen werden.



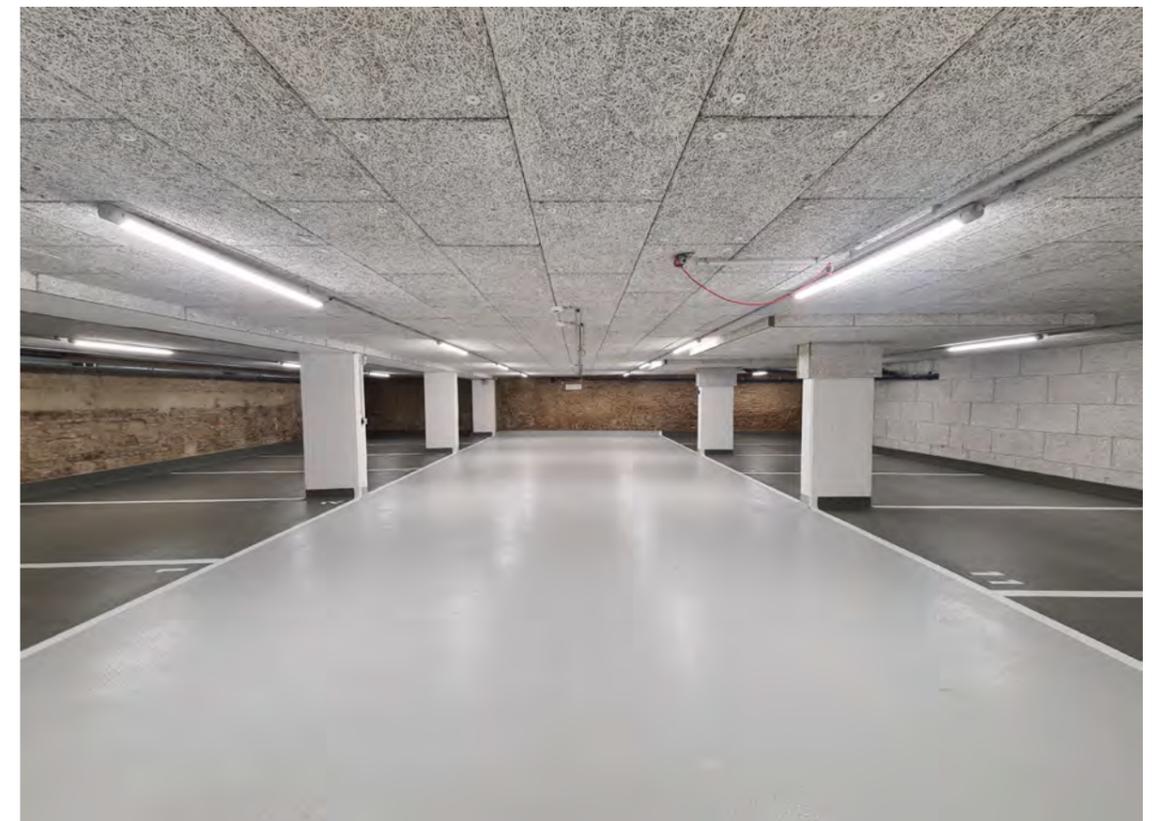


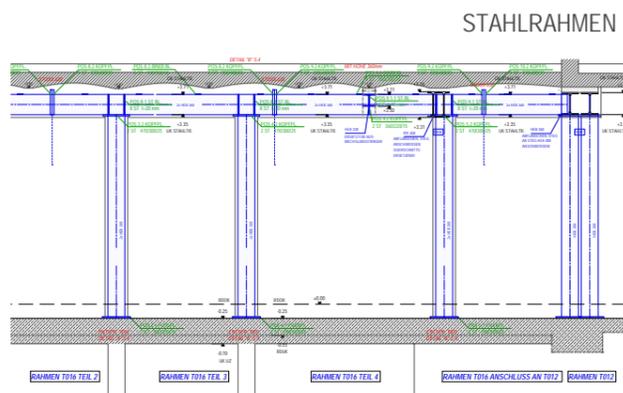
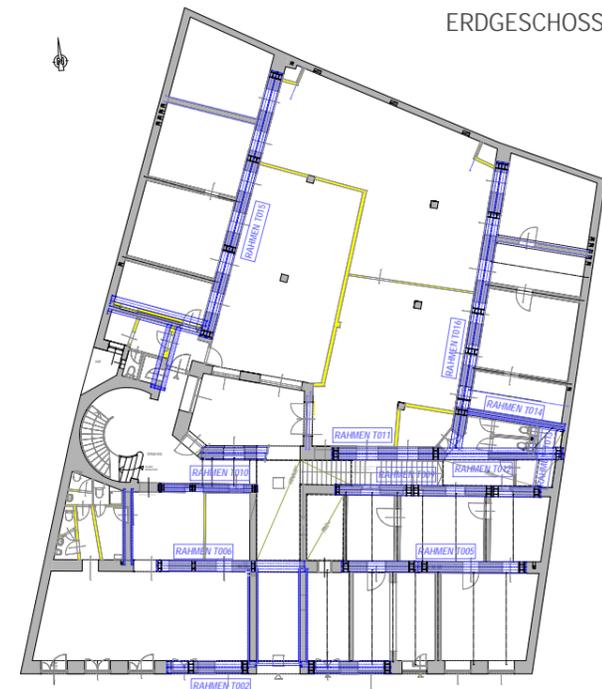
TIEFGARAGE

Der Einbau der Tiefgarage stellte eine der größten Herausforderungen bei diesem Bauvorhaben dar, da der schwer zugängliche Innenhofbereich nicht unterkellert und zweigeschossig überbaut war. Erst nachdem die fünf Stützen der Innenhofbebauung mit Bohrpfehlen unterfangen waren, konnte mit dem Erdaushub begonnen werden. Das gesamte Material musste über eine aufgeschüttete Erdrampe durch die bestehende nur 2,5m breite Durchfahrt Richtung Straße abtransportiert werden, was eine enorme logistische Herausforderung darstellte. Da sich der Hauseingang bis dahin ebenfalls in dieser Durchfahrt befand, war es notwendig die Hausbewohner durch ein ehemaliges Lokal im Erdgeschoss temporär umzuleiten.

Um die Rampe in die Garage herzustellen, mussten die Außenwände des nur knapp über 20m² großen Innenhofes mit Stahlträgern unterfangen werden. Dieser kleine Innenhof stellte sowohl den Aufstellplatz für den Baukran samt 1,5m starkem Fundament als auch die einzige Einbringöffnung für den Garagenbereich dar.

Die über zwei Geschosse freistehenden Säulen mit ihren konischen Fundamenten stellten einen besonderen spektakulären Anblick in der Bauphase dar. Nach Herstellung der Bodenplatte konnte die darüberliegende Decke betoniert werden, in welche die Stützen statisch integriert wurden. Im Anschluss wurden die massiven Fundamente abgebrochen und die Tiefgarage mit 12 PKW-Stellplätzen und einem Motorradstellplatz nahm ihre endgültige Form an. Während der weiteren Bauphase wurde der 280m² große Bereich der Tiefgarage als Lager genutzt, wodurch die sehr beengten Platzverhältnisse in der Baustelleneinrichtung etwas kompensiert werden konnten.





NAHVERSORGER

Die bis dahin leerstehende Erdgeschosszone wurde durch umfangreiche statische Kompensationsmaßnahmen für die Anforderungen eines Nahversorgers umgestaltet. Die hofseitigen tragenden Außenwände sowie die Kamin- und Außenwand des Straßentraktes wurden durch den Einbau von zehn doppelten Stahlrahmen zu einem großzügigen Verkaufsraum adaptiert, insgesamt wurden 60t Tonnen Stahl verbaut. Neben dem Umbau im Bestand stellte auch der Schallschutz für die darüberliegenden Wohnungen eine besondere Herausforderung dar. Lärmintensive haustechnische Anlagen wie die Kältemaschine sind auf eigenen Maschinensockeln schwingungsfrei gelagert und die entsprechenden Räume mit schallschluckenden Materialien ausgekleidet. Im Erdgeschoss kam unter dem Estrich eine spezielle Wärme- und Schalldämmung für hoch belastete Böden zum Einsatz. Die sonst meist ungenutzte Abwärme der Kältemaschine temperiert bei diesem Bauvorhaben die Rampe in die Tiefgarage und beugt somit in diesem unkonditionierten Bereich Vereisung vor.

Insgesamt stehen im Keller auf etwas mehr als 240m² neben der erforderlichen Haustechnik trockene Lagerräume samt Tiefkühlzellen zur Verfügung. Diese werden über einen eigens eingebauten internen Lasten-Aufzug mit dem Verkaufsraum im Erdgeschoss verbunden, wo eine Fläche von 600m² für die Warenpräsentation geschaffen wurde. Die Brandschutzmaßnahmen an der Decke wurden so ausgeführt, dass die originale Platzdecke noch wahrnehmbar ist, so bleibt die großzügige Raumhöhe von 4m und der Altbau-Charme auch im Bereich der Verkaufsfläche erhalten. Die ehemals leerstehende Fläche setzt nun einen wichtigen Impuls für das umliegende Grätzel.

Das bereits vorhandene 1906 eingebaute interne Treppenhaus zwischen Erdgeschoss und 1.Stock wurde durch eine platzsparendere Stiege ersetzt und verbindet nun den Anlieferungsbereich mit den 40m² großen Personalräumen im 1.Stock, somit konnten alle erforderlichen Räumlichkeiten perfekt in den Bestand integriert werden.





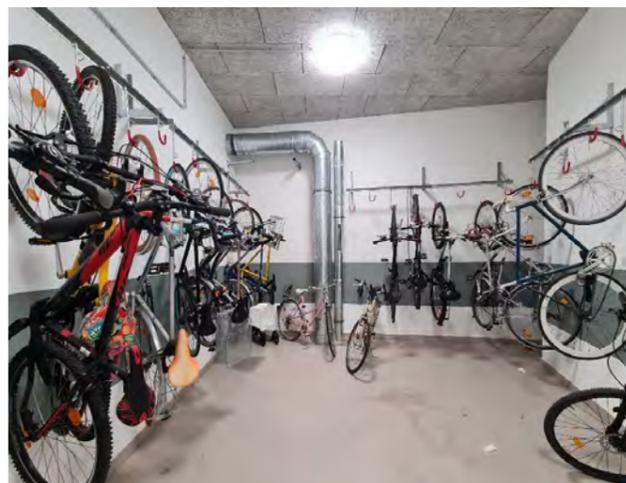
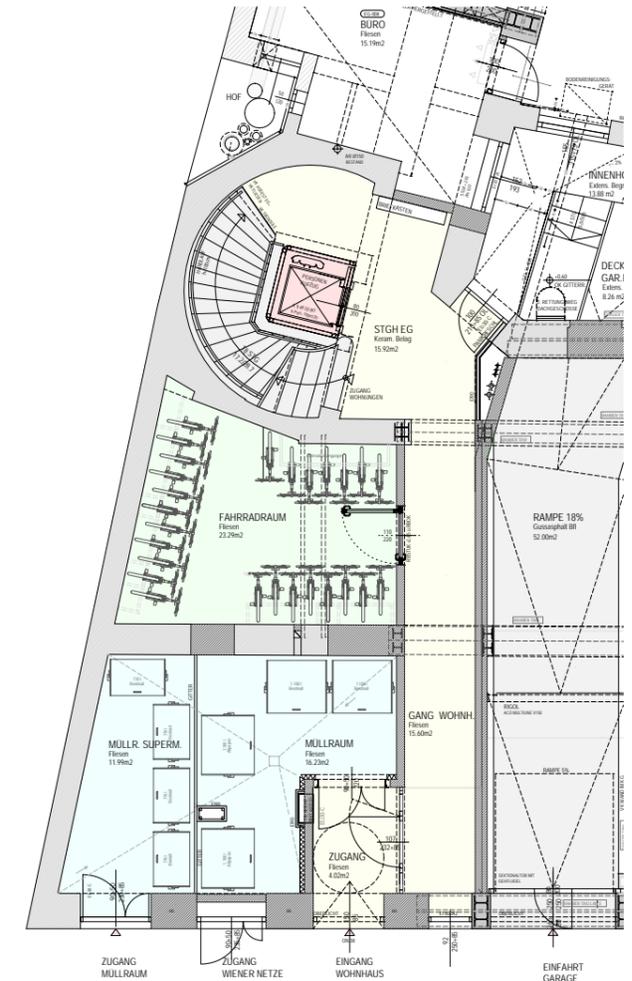
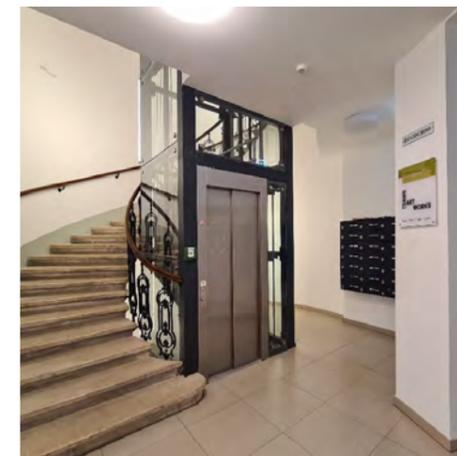
VERBESSERUNG DER INFRASTRUKTUR UND BARRIEREFREIHEIT

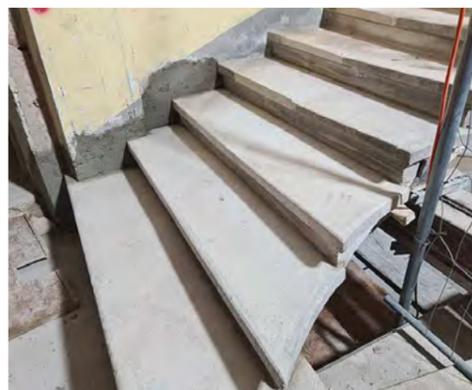
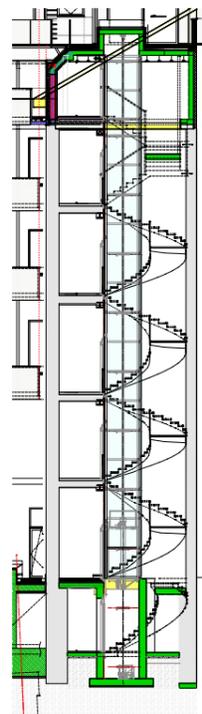
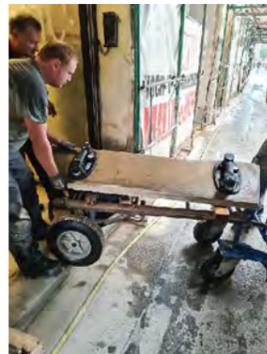
Die Verbesserung der bestehenden Infrastruktur waren Bauherr und Planern ein besonderes Anliegen, da diese Maßnahmen den alteingesessenen und neuen Hausbewohnern gleichermaßen zugutekommen und die Wohnqualität für Alle verbessern sollen.

Die Umgestaltung der Erdgeschosszone erlaubt eine klare Trennung von Zugangs- und Fluchtwegen zwischen Hausbewohnern und Mitarbeitern sowie Kunden des Nahversorgers, beide neu gestalteten Eingänge sind nun klar gekennzeichnet und barrierefrei.

Im Bereich eines ehemaligen Lokals im Erdgeschoss sind nun ein von der Straße aus zugänglicher Müllraum und ein vom Stiegenhaus zugänglicher Fahrrad- und Kinderwagenraum situiert. Vor Baubeginn waren die Müllgefäße im Innenhof aufgestellt, einen Fahrradraum suchte man vergebens.

Um dem urbanen Umfeld Rechnung zu tragen, wurde ein weiterer Fahrrad- und Kinderwagenraum im Kellergeschoss für zusätzliche Abstellmöglichkeiten geschaffen, dieser ist von der Tiefgarage aus erreichbar. Mit dem neu installierten Aufzug erreicht man bequem und barrierefrei die Wohnungen in den oberen Geschossen.



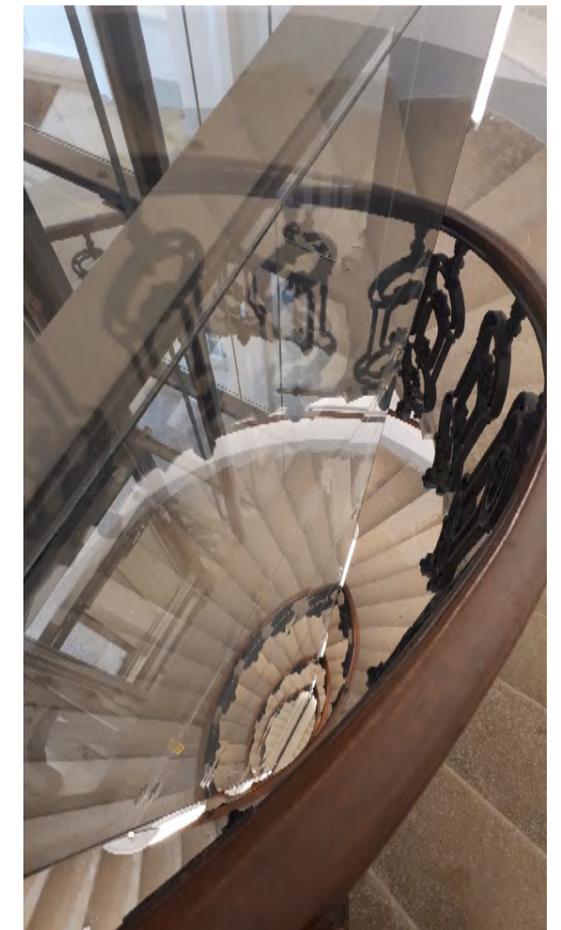


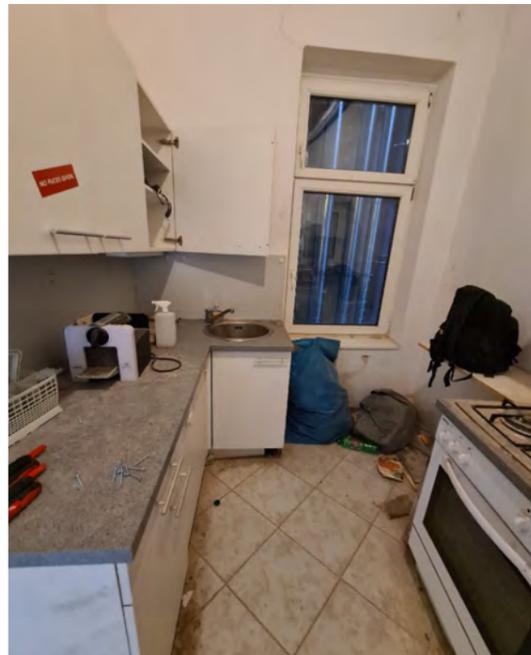
AUFZUG

Für die Errichtung des Personenaufzugs in der bestehenden Treppenhausspindel war vorab eine Umleitung der Hausbewohner erforderlich, hierfür konnte ein neu geschaffenes, internes Treppenhaus für den zukünftigen Nahversorger zwischen Erdgeschoss und 1. Stock herangezogen werden.

Als Vorbereitung für die Herstellung der Aufzugsgrube, des Liftschachts und der Fundamentplatte im KG sowie für den Abbruch und die Neuherstellung der Decke über Kellergeschoss mussten die eingespannten Keilstufen der Stiegenhaustreppe mit Gitterträgern unterfüttert und die untersten vier Stufen behutsam ausgelöst werden. Anschließend wurden die Gewölbedecke und Stiege in das Kellergeschoss abgebrochen und über den Innenhof mittels Kran abtransportiert. Nach dem Aushub der Aufzugsgrube wurde die Fundamentplatte abschnittsweise betoniert, im Anschluss an die Herstellung des Aufzugsschachts im Kellergeschoss und der neuen Stahlbetondecke im Erdgeschoss konnten die mittlerweile sanierten Keilstufen wieder eingesetzt werden.

Die Stahl-Glas-Konstruktion der Aufzugsumwehrung erhält den hellen, freundlichen Eindruck des Stiegenhauses. Die gesamte Treppenspindel musste vom Geometer vermessen und die Aufzugsumwehrung millimetergenau mittels Schablonen eingepasst werden, um eine größtmögliche Ausnutzung des vorhandenen Platzes zu gewährleisten. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse konnten die einzelnen Teile erst vor Ort zusammengesetzt werden.





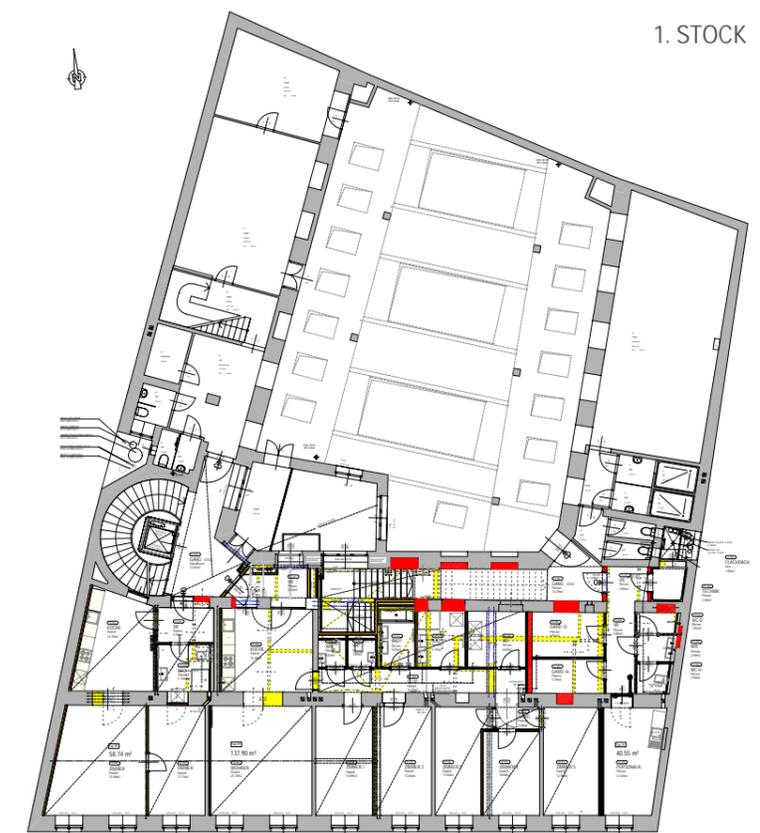
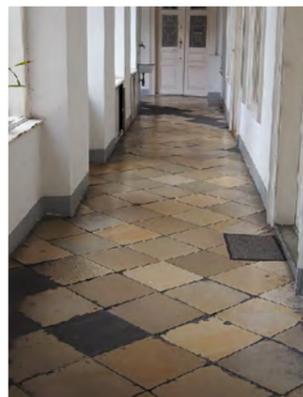
SANIERUNG BESTAND

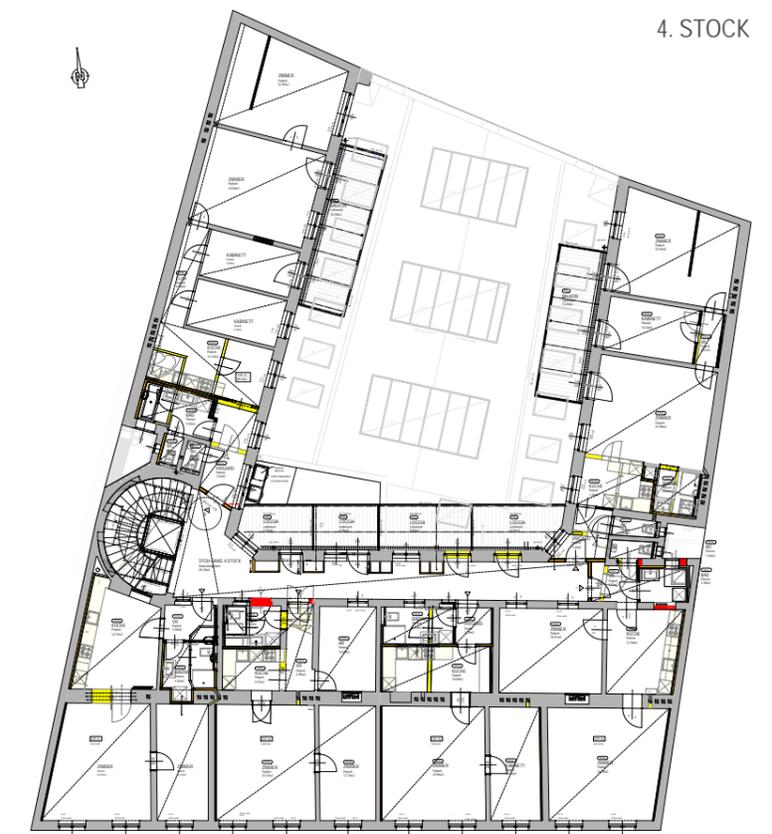
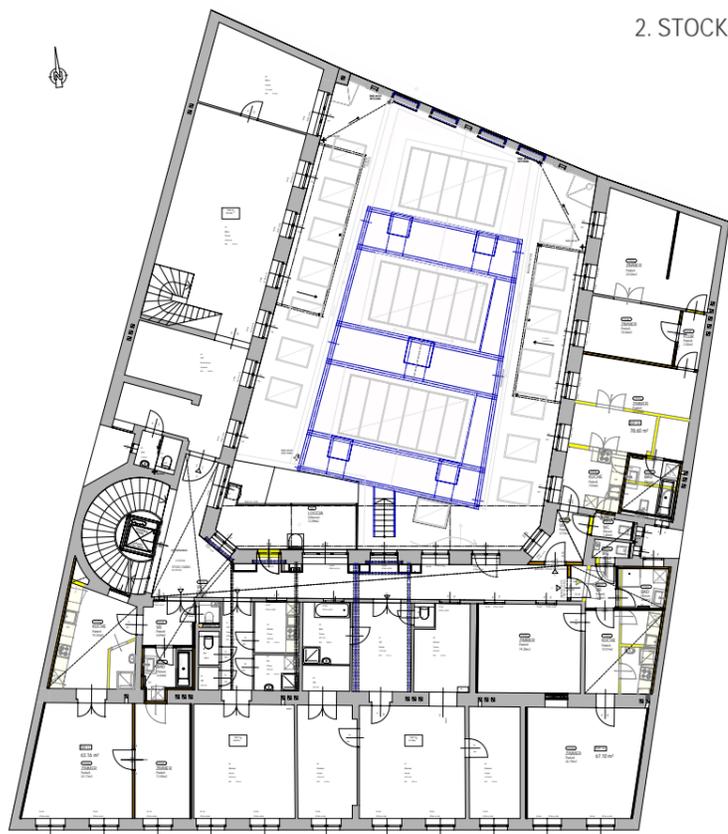
Von den insgesamt 21 Wohnungen, die sich im Bestand zwischen 1. und 4. Stock befinden, wurden - teilweise unter Umsiedelung von Bestandsmietern - 19 Wohnungen generalsaniert. Im Zuge dessen wurden drei Wohnungen zu einer Studenten-WG zusammengelegt und die letzten Gang-WCs in den Wohnungsverband integriert. In der Vergangenheit unsachgemäß eingebaute Bäder stellten ein großes Erschwernis dar, da durch fehlende Abdichtungen tragende Deckenträger teilweise massiv durchmorscht waren und aufwendig ausgetauscht werden mussten.

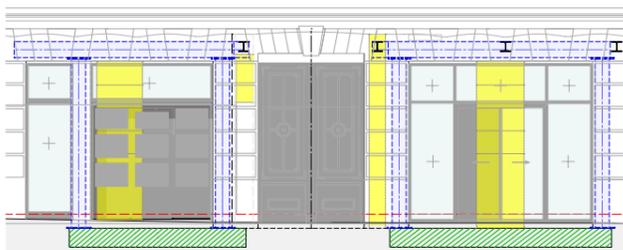
Bei der Sanierung wurde auf die Erhaltung des Altbaucharakters geachtet. So ergänzen nun der komplett neue Fußbodenaufbau mit Trittschalldämmung, Fußbodenheizung und Fischgrät-Parkett sowie neue Tischler-Küchen mit durchdachten Details die originalen Füllungstüren und Holzkastfenster, bei welchen nachträglich Dichtungen eingefräst und Isolierglasscheiben eingebaut wurden. Alle Wohnungen wurden mit moderner Sanitär-Keramik und hochwertigen Feinsteinzeug-Fliesen ausgestattet.

Die sanierten Wohnungen sind nun an das zentrale Heizhaus angeschlossen - die Einzelthermen sind hier bereits Geschichte - auch die während der Bauphase bewohnten noch nicht sanierten Wohnungen können sukzessive auf diese umweltfreundlichere Energieform umgerüstet werden.

In mehreren neuen Haustechnikschächten führen die neuen Versorgungsleitungen in die oberen Geschosse, ohne den hellen freundlichen Charakter des Stiegenhauses zu beeinträchtigen. Die originalen Kelheimer Steinplatten wurden sorgfältig restauriert, Bereiche mit neuen Fliesen wie der Eingangsbereich und das neue Treppenhaus ins Dachgeschoss sind farblich auf den Bestand abgestimmt und ergeben ein harmonisches Gesamtbild.







FASSADENSANIERUNG

Das Haus 7., Neustiftgasse 38 stammt aus dem Jahr 1878 und weist eine für die Gründerzeit typische, reich gegliederte Straßenfassade auf. Obwohl von Bombenschäden im zweiten Weltkrieg verschont geblieben, wies die Fassade des Hauses zum Zeitpunkt des Erwerbs durch den Bauherrn bereits beträchtliche Schäden auf. Hier war das ausführende Bauunternehmen mit ihrer langjährigen Erfahrung in der Revitalisierung besonders gefragt, um die Fassade wieder in altem Glanz erstrahlen zu lassen, weiters wurden alle Fassadenbleche erneuert. Das charakteristisch ausladende Hauptgesimse wurde im Zuge des Dachgeschossausbaus aufwendig gesichert und bildet nun einen gelungenen Übergang zwischen Alt und Neu.

Die Erdgeschosszone wurde unter Bedachtnahme der originalen Proportionen komplett erneuert. Sämtliche Portale wurden getauscht, die einheitliche Farbgebung lässt die Eingangsbereiche von Wohnhaus, Nahversorger und Garage harmonisch neben dem originalen Holz-Eingangstor erscheinen. Die reichlichen Verzierungen der Erdgeschosszone wurden nach Einbau der Portale originalgetreu nachgebildet, die Abschlusssteine erhalten. Die originalen Sandsteinsockel wurden ausgebaut, vom Steinmetz im Werk saniert und wieder eingebaut.

Die glatten Hoffassaden wiesen zum Teil starke Putzschäden auf. Für die Gerüstung musste auf die bestehende Hofbebauung mit den großen Lichtkuppeln besonders Bedacht genommen werden. Die beiden nur ungefähr 3m² großen Lichthöfe konnten lediglich unter Zuhilfenahme des Krankorbes saniert werden.





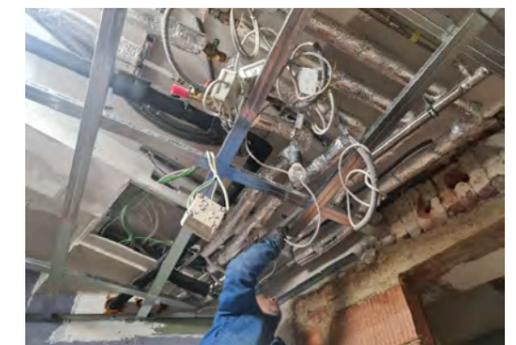
ÖKOLOGISCHE ASPEKTE

Eines der wesentlichen Punkte in der nachhaltigen Altbausanierung ist - neben der Schaffung von Barrierefreiheit, nutzungsorientierten Grün- und Freiräumen, Bereitstellung bedarfsgerechten Wohnraums sowie Verbesserung der Verkehrsanbindung - die ökologische Gebäudesanierung per se. Neben dem Rückbau von schadstoffhaltigen Baustoffen im Zuge der Sanierung (Entsorgung von asbesthaltigen Bauprodukten, etc.) wurden insbesondere Maßnahmen zur Reduktion des Nutzwärmeverbrauches wie Fenstertausch/-sanierung, Erneuerung der Warmwasser-Aufbereitung und Tausch des Heizungssystems realisiert.

Da ein Anschluss an das Fernwärmenetz wirtschaftlich bzw. technisch nicht umsetzbar war, wurde bei diesem Projekt ein zentrales Heizhaus mit zwei Brennwärtekesseln im Kellergeschoss errichtet. Die Anlage wurde so dimensioniert, dass neben den 7 neuen Dachgeschosswohnungen auch alle Bestandswohnungen an das Heizhaus angeschlossen werden können. In den bereits im Zuge des Dachgeschossausbaus sanierten Bestandswohnungen wurden ebenfalls Fußbodenheizungen mit Trockenestrichsystemen installiert, wodurch die bestehenden Einzel-Gasthermen entfernt werden konnten. Für alle bewohnten noch nicht sanierten Wohnungen wurde der Anschluss an das zentrale Heizhaus bereits vorbereitet, sodass eine Umrüstung und Anbindung an das neue Heizsystem jederzeit leicht möglich wäre.

Die zentrale Warmwasserbereitung wird durch 17 Solarpaneele am Dach unterstützt, hierfür wurden im Haustechnikraum im Keller drei 1.000l Pufferspeicher aufgestellt. Es wurde bewusst zugunsten der Solarpaneele auf die Herstellung von Dachterrassen auf den obersten Flachdächern und somit auf eine Maximierung des Mietertrags verzichtet, um hier deutlich mehr als die in der Bauordnung geforderten Flächen für Alternativenergie bereitzustellen und das Gebäude für zukünftige Anforderungen zu rüsten.

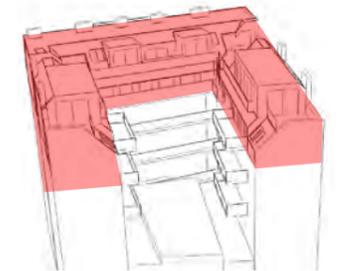
Weiters wurden alle Steigleitungen erneuert und E-Zähler der neuesten Generation in einem eigenen Raum im Kellergeschoss installiert.





DACHGESCHOSSAUSBAU

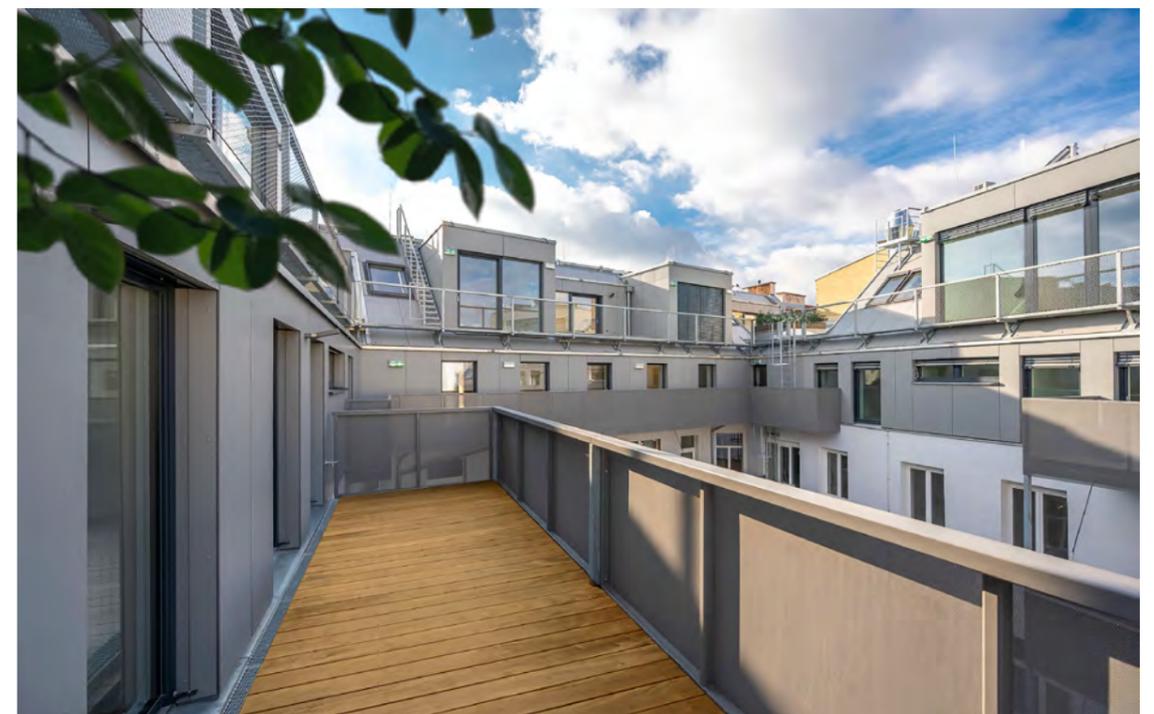
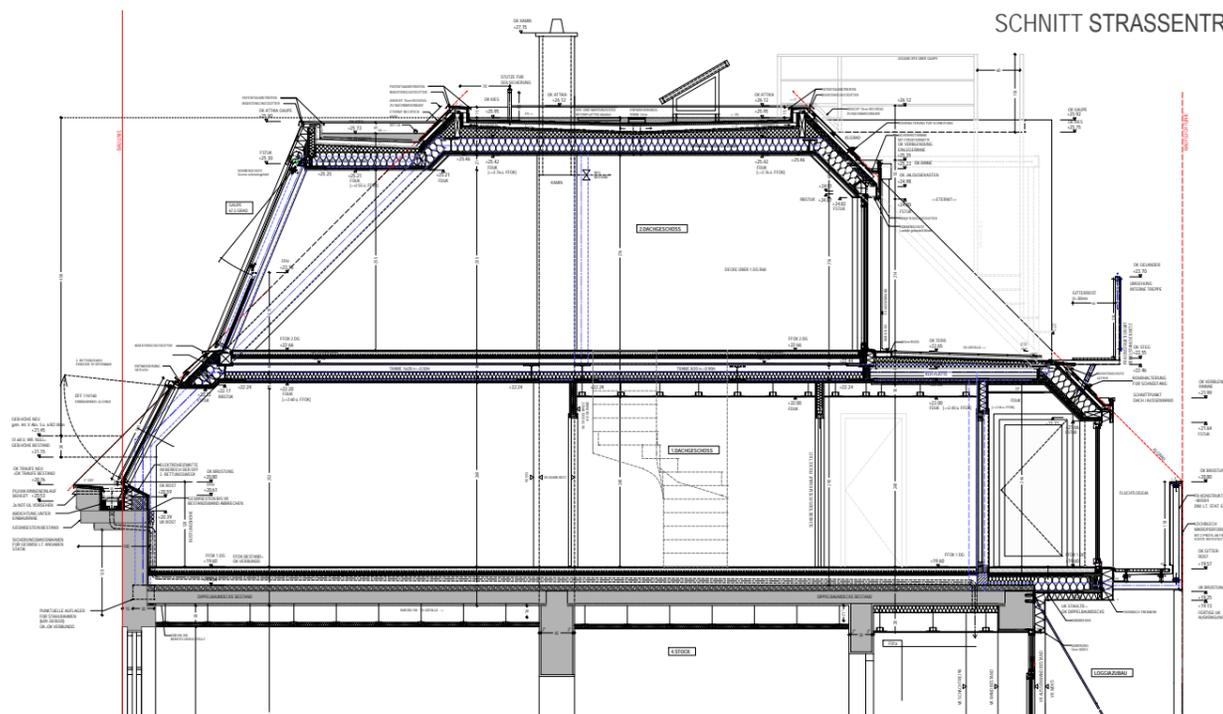
Das 1878 errichtete Gründerzeithaus wurde vom Bauherrn 2016 mit einem bereits bewilligten Einreichprojekt für einen eingeschossigen, wesentlich kleineren Dachgeschossausbau erworben. Das neu bestellte Architekten-Team erkannte schnell das Potential dieses Hauses und dachte den Entwurf grundsätzlich neu, sodass schlussendlich auf zwei Dachgeschossebenen 7 Maisonetten mit insgesamt 760m² Nutzfläche zuzüglich ca. 100m² Freiflächen in Form von Terrassen und Loggien geschaffen werden konnten.



Die Verlängerung des Stiegenhauses und die Giebelwände des Straßentraktes wurden mit Stahlbeton-Halbfertigteilen hergestellt, der zweigeschossige Dachgeschossausbau in Leichtbauweise mit Stahlrahmen und zimmermannsmäßigen Holzausfachungen ausgeführt. Durch die geschickte Anordnung der Dachaufbauten entstanden auch im Dachgeschoss großzügige Raumhöhen und eigene Freiflächen in Form von Terrassen und Loggien für jede Wohnung. Der umlaufende hofseitige Fluchtsteg erfüllt gleichzeitig die Brandschutz- und Sicherheitsanforderungen der OIB-Richtlinie 2 und schafft ein verbindendes Element, wodurch auf weitere, zusätzliche Umzäunungen der Terrassen verzichtet werden konnte.

Die großformatigen Faserzementplatten schaffen mit ihrer auf das Projekt abgestimmten Fassadenteilung eine hochwertige Optik. Im Innenraum sind alle Maisonetten mit Fußbodenheizung, tischlermäßigen Einbauküchen und Badmöbel auf Maß, edler Sanitäreinrichtung, großformatigen Feinsteinzeug-Fliesen und Eichenparkett-Langdielen ausgestattet.

SCHNITT STRASSENTRAKT

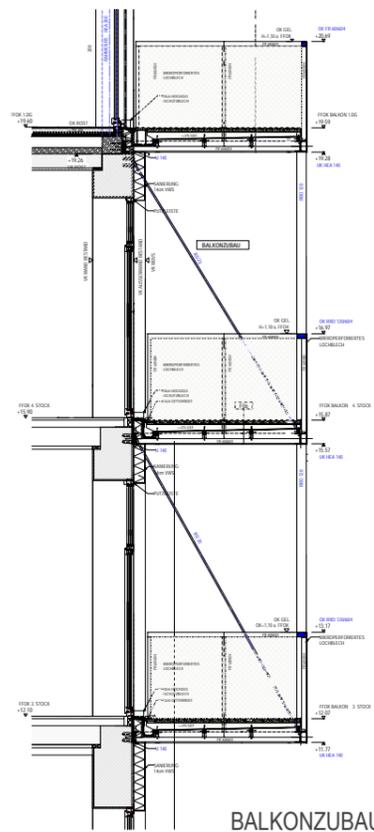




1. DACHGESCHOSS

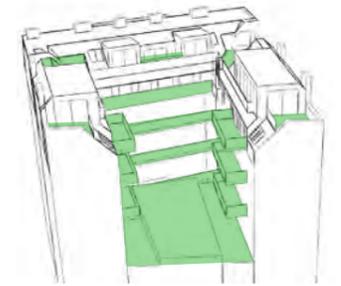


2. DACHGESCHOSS



GRÜN- UND FREIRÄUME

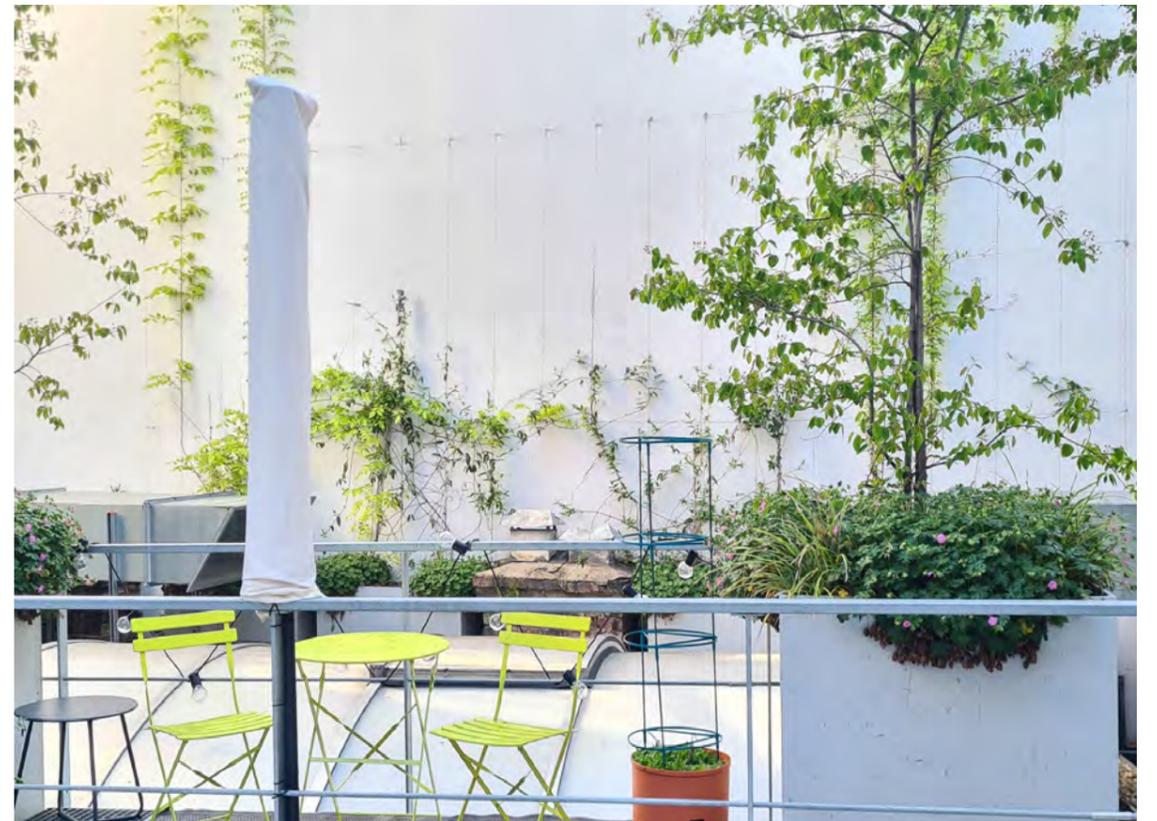
Die Schaffung von Grün- und Freiräumen für Bestand und Neubau war ein essenzieller Bestandteil der Planung dieses Projekts. Aufgrund der stark befahrenen Neustiftgasse und der reich gegliederten Straßenfassade konzentrierten sich die Maßnahmen auf den Innenhof. Hier stellte die bereits vorhandene 2-geschossige Innenhofbebauung insofern ein Problem dar, als die bestehende Dachkonstruktion im Randbereich aus statischen Gründen keine zusätzlichen Ablastungen von Balkonen oder Loggien aufnehmen konnte.

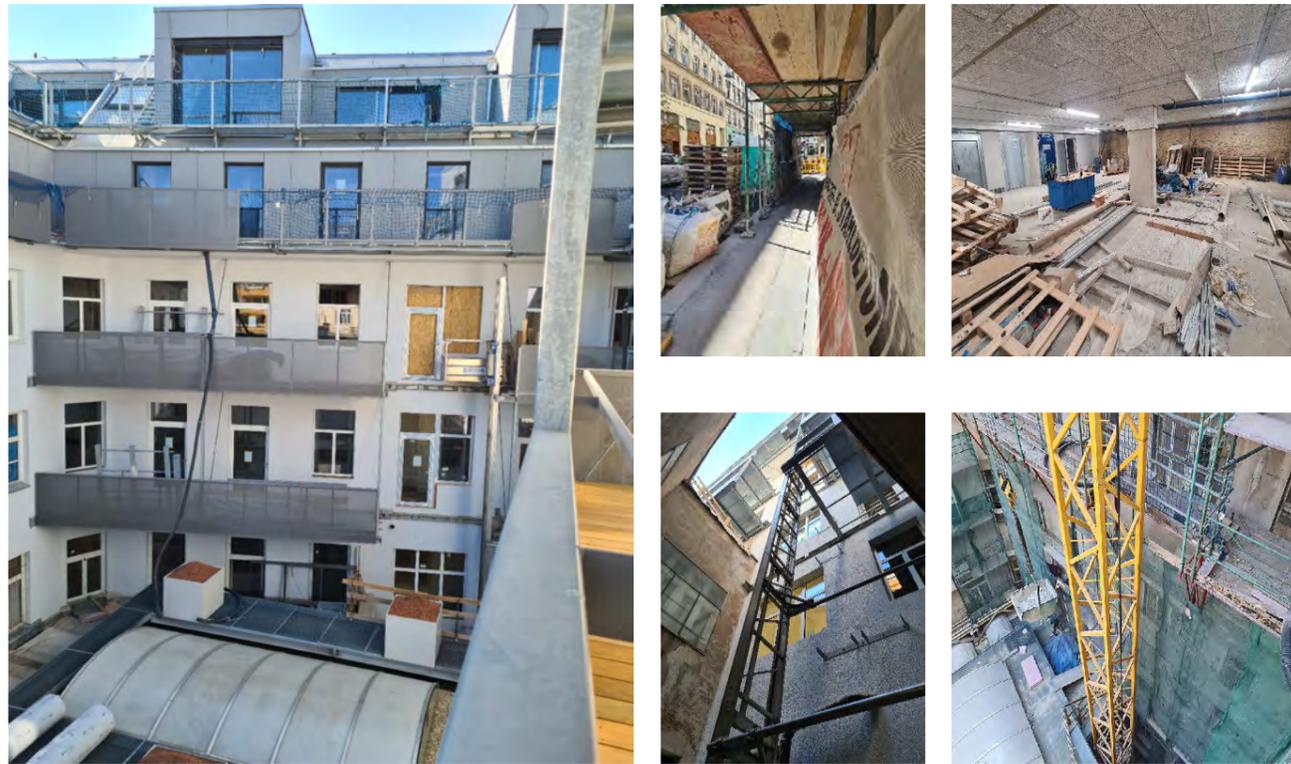


Aus diesem Grund wurde der Dachgeschossausbau genutzt, um einen hofseitig umlaufenden STB-Rost herzustellen, von dem sämtliche Balkone und Loggien abgehängt wurden. So konnten auch allen Bestandswohnungen ab dem 2. Stock Freiflächen zugeordnet werden, um die Wohnqualität der Bewohner durch die Erweiterung ihrer Wohnflächen in den Freibereich zu erhöhen. Am bestehenden Dach der Innenhofbebauung sorgen eine extensive Begrünung mit einem minimalen Aufbau von 7cm, Zierbäume in großen Pflanztrögen sowie Kletterpflanzen an der den Hof abschließenden Feuermauer für ein verbessertes und angenehmes Mikroklima, welches nicht nur dem seelischen Wohlbefinden der Bewohner dient, sondern auch zu dem Vorteil einer natürlichen Kühlung und Sauerstoffproduktion führt.

Durch diese von Anfang der Planung an mitgedachten Interventionen konnte eine grüne Ruheoase inmitten in der Stadt geschaffen werden, die die Lebensqualität aller Bewohner deutlich verbessert.







BESONDERE HERAUSFORDERUNGEN

BAUSTELLENLOGISTIK

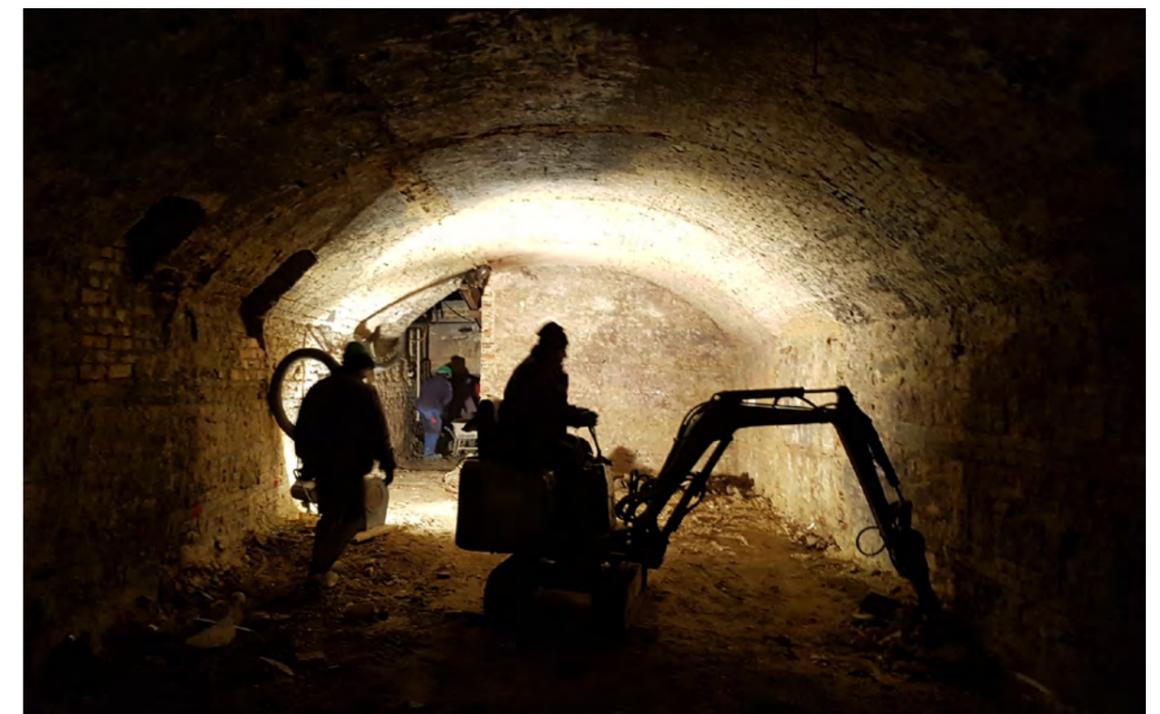
Trotz unzähliger Gespräche mit dem Bezirk und der MA 46 war eine Baustelleneinrichtung für dieses Bauvorhaben nur im Bereich einer 2m breiten Parkspur auf der Fahrbahn vor dem Gebäude möglich. Der Fußgängerverkehr musste erhalten bleiben, wodurch ein Passagegerüst unumgänglich wurde. Die Busspur und die stadtauswärts führende Fahrspur der Neustiftgasse waren ebenfalls unverändert zu erhalten. Erschwerend kam hinzu, dass in der Umgebung zeitgleich mehrere Dachgeschosse ausgebaut wurden und sich eine Baustelle für die U2-Verlängerung in unmittelbarer Nähe befindet. Daher war es erforderlich die Tiefgarage nach Rohbau-Fertigstellung als Lagerfläche zu nutzen.

KRAN IM INNENHOF

Aufgrund der beengten Platzverhältnisse in der Baustelleneinrichtung verblieb als einzige Möglichkeit für die Kranaufstellung der nur knapp über 20m² große Innenhof. Mögliche Schwankungen durch den Wind eingerechnet verblieben nur ungefähr 10cm Abstand von Kranturm zu Bestand und Neubau, das 1,5m starke Fundament verblieb nach Kranabbau im Boden. Für den später an dieser Stelle installierten Bauaufzug wurden die bereits für die Loggien hergestellten Türen als Einbringöffnung für die Wohnungsumbauten genutzt.

ERDAUSHUB KELLERGESCHOSS

Knapp die Hälfte der Grundfläche war nicht unterkellert. Um dieses Potential zu nutzen, mussten Tonnen an Aushubmaterial über eine eigens aufgeschüttete Erdrampe ins Freie befördert werden. Auch der Aushub des kleinen Innenhofbereichs musste erfolgen, bevor das Kranfundament im Kellergeschoss betoniert werden konnte. Aufgrund der nur 2,5m breiten Durchfahrt konnten hier nur kleine Gerätschaften eingesetzt werden.





BESONDERE HERAUSFORDERUNGEN

UMBAU IM BEWOHNTEN ZUSTAND

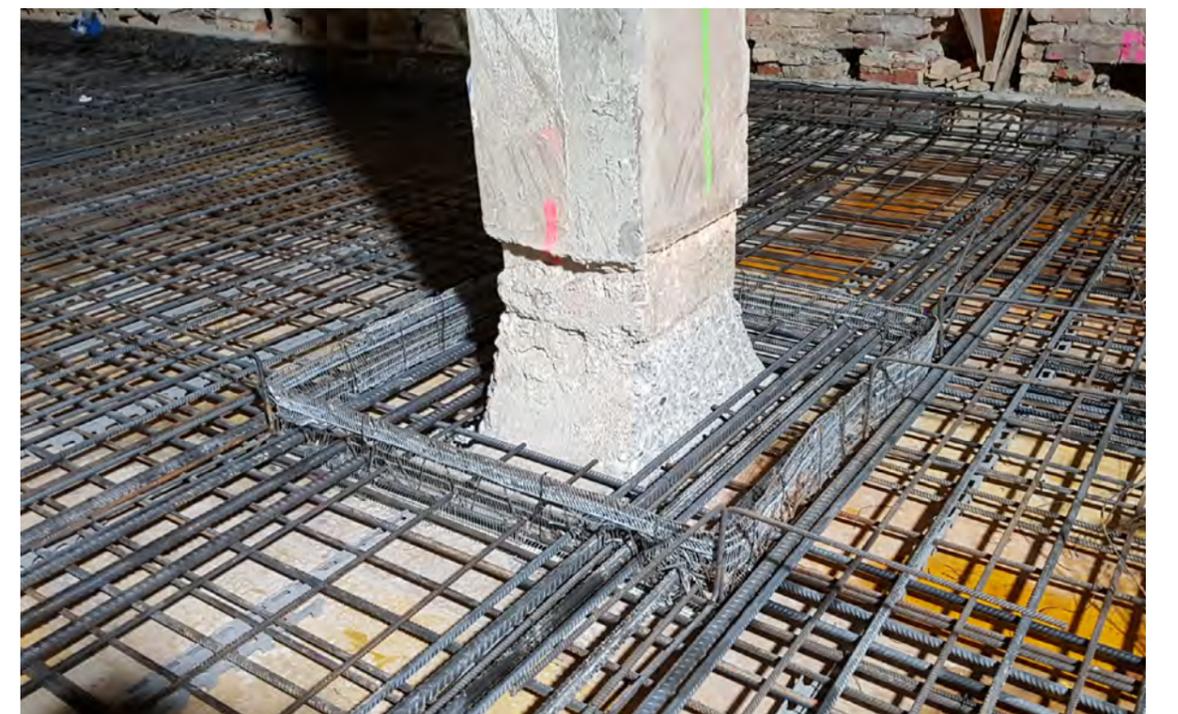
Eine besondere Herausforderung stellte der Umbau im bewohnten Zustand dar. So mussten beispielsweise alle Schächte für die neuen Steigleitungen in den Treppenhäusgängen hergestellt werden. Während der gesamten Bauphase waren einzelne Wohnungen durchgehend bewohnt, teilweise mussten Bestandsmieter innerhalb des Hauses umgesiedelt werden. Die Bewohner wurden so gut wie möglich vor Lärm, Staub und anderen Erschwernissen geschützt. Zur Herstellung des Aufzugs und zur Umgestaltung des Eingangsbereichs im Erdgeschoss wurden die Bewohner mehrmals temporär umgeleitet. Die temporären Stiegenhäuser wurden auch während der Bauphase mit allen erforderlichen Sicherheitseinrichtungen ausgestattet.

GRUNDWASSER

Das gegenständliche Bauvorhaben liegt auf dem Gebiet des ehemaligen Flussbettes des Ottakringer Baches. Folglich ist der Grundwasserspiegel relativ hoch, sodass bei der Herstellung beider Aufzugsgruben Grundwasser anzutreffen war. Im Bereich des Aufzugs für den Nahversorger wurde die Grube abschnittsweise hergestellt, im Bereich des Haupttreppenhauses war die Abtäufung eines Brunnens erforderlich.

STATISCHE HERAUSFORDERUNGEN

Der Einbau des Nahversorgers im Erdgeschoss erforderte eine möglichst offene Verkaufsfläche. So mussten die hofseitigen tragenden Außenwände sowie tragende Wände des Straßentrakts durch massive Stahlrahmen ausgewechselt werden. Ebenso mussten die bestehenden Säulen der Innenhofbebauung in die neue Stahlbetondecke eingebunden werden. Diese Arbeiten wurden vor dem Dachgeschossausbau durchgeführt, um spätere Setzungen zu vermeiden.



VORHER / NACHHER



FOTOS

wieser2architekten zt-gmbh
Oliver Roth photography

copyright wieser2architekten zt-gmbh, Vivenotgasse 17/3-4, 1120 Wien
copyright Oliver Roth, Denisgasse 6/8, 1200 Wien