

zukunft. wohnbau

Das Magazin
der ARGE Eigenheim

*Hoch 33 am Monte Laa,
16 Seiten Sonderteil Wien*

SEITE 09

Neue Kräfte im Wohnbau

Mit dem Verbandstag im Mai in Wien bekommen die Gemeinnützigen in Österreich neue Spitzenfunktionäre. Bernd Riesland soll neuer Obmann des Verbandes werden, Herwig Pernsteiner sein neuer Stellvertreter.

SEITE 04

WOHNHOCHHAUS HOCH 33 AM MONTE LAA

Im Sommer 2018 wurde das im Auftrag der Erste Immobilien KAG vom Generalübernehmer ÖSW AG errichtete Wohnhochhaus mit insgesamt 441 Wohneinheiten in Monte Laa fertiggestellt.

VON MICHAEL PECH

Städtebauliche Entwicklung

Das städtebauliche Entwicklungsgebiet „Monte Laa“ ist als neuer Stadtteil im 10. Wiener Gemeindebezirk Favoriten seit 2001 entstanden. Der Name „Monte Laa“ ist eine in Wien gebräuchliche Bezeichnung für den nahegelegenen Laaer Berg und hat sich für diesen neuen Stadtteil bereits etabliert. Durch die Überplattung der Südosttangente entstand auf einer Gesamtfläche von rund 90.000m² ein multifunktionaler Stadtteil, der von der Absberggasse im Nordwesten bis zur Urselbrunnengasse im Südosten reicht.

Nach dem Masterplan von Architekt Albert Wimmer entstanden in den letzten zwei Jahrzehnten Wohn- und Bürogebäude mit einer Nutzfläche von insgesamt rund 200.000 m².

Park als zentrales Bindeglied

Nach den Entwurfsplänen der amerikanischen Landschaftsplanerin Martha Schwartz wurde eine Abfolge von Themenfeldern realisiert, die neben Grünflächen, Rampen und Sitzplätzen einen Wasserteich, eine Bewegungsarena und zahlreiche Spieleinrichtungen wie eine Basketballanlage, ein Volleyballspielfeld und einen Sandspielplatz umfasst. Im angrenzenden Böhmisches Prater und dem Laaer Wald steht eine Naherholungsfläche von mehr als 160.000 m² von Wald-, Wiesen- und Wasserflächen zur Verfügung.



ÖSW/Foto: Andrea Ehrenreich

Campus Monte Laa

Neben der zentralen Parkanlage wurden vom Architekten-Team Nehrer / Wimmer auch Bildungseinrichtungen wie ein Kindergarten für zehn Gruppen, eine Volksschule mit 16 Klassen, eine Musikschule und ein Sportplatz umgesetzt, womit mit den Geschäften und Bürobauten eine optimale Infrastruktur für die Bewohner der insgesamt 2.500 Wohnungen sichergestellt werden konnte.

Wohnhochhaus

Wien ist die am stärksten wachsende Stadt Mittel- und Osteuropas: Nach aktuellen Prognosen werden bis 2027 zwei Millionen Menschen in der Stadt leben. Die demographische Entwicklung zeigt eine rasche Zunahme an Singlehaushalten. Beispielsweise liegt der Anteil der Einpersonenhaushalte in Wien bereits bei 45 Prozent, in Berlin und Hamburg bei 50 Prozent und in München sogar bei 52 Prozent. Dieses Bevölkerungswachstum, die Veränderung der Haushaltsgrößen sowie die geänderten Arbeitsmarktstrukturen benötigen ein entsprechendes Wohnungsangebot. Das Wohnhochhaus ist EINE von mehreren Antworten auf die Liegen-schaftsknappheit in den Ballungszentren und ist als vertikales Stadtquartier zu verstehen. Durch den Bau von Hochhäusern kann ein wesentlicher Faktor für die Lebensqualität einer Stadt, der Grün- und Freiraum, erhalten werden. Als Zielgruppe für diese Wohnform kommen vor allem junge Paare und Singles sowie ältere Personen in Frage.

/
*Das Wohnhochhaus ist
 EINE von mehreren
 Antworten auf die Liegen-
 schaftsknappheit in den
 Ballungszentren und ist als
 vertikales Stadtquartier
 zu verstehen.*
 /

Das Wohnhochhaus mit 100 Metern Höhe besteht aus 33 Geschossen und insgesamt 441 Wohneinheiten – 341 frei finanzierte Mietwohnungen und 100 Serviced Apartments in einem fünfgeschossigen Sockelgebäude unter der Marke room4rent.

Die Serviced Apartments bieten Zuwanderern bzw. Neuan-kömmlingen in der Stadt, die aus beruflichen oder ausbil-dungstechnischen Gründen aus dem In- und Ausland nach Wien kommen sowie Menschen, die aufgrund von privaten Veränderungen die eigene Wohnung kurzfristig verlassen eine schnelle und unkomplizierte Möglichkeit des Wohnens. Weitere Zielgruppen sind Pendler, die nur unter der Woche in Wien leben sowie Studenten, Lehrlinge und Lehrende. Alle room4rent-Apartments sind möbliert, werden serviciert und kosten ab 690 Euro/Monat all inclusive (inkl. Betriebskosten, Heizung, Warmwasser, Strom, Internet, Fernsehen, USt.). Ein Concierge kümmert sich um die Anliegen der Be-wohnerInnen. Neben einem Fitness- und Wellnessbereich und einer Sauna können Dienstleistungen wie Wäsche-Service, Apartment-Reinigung, Heimtextilien etc. entsprechend

den eigenen Bedürfnissen dazu gebucht werden. Die Serviced Apartments leisten mit ihren Allgemeinflächen im Sockelbereich einen wichtigen Beitrag zu einem vielfältigen Raumangebot und die entstehenden Synergien innerhalb des Gebäudes ergeben eine bedeutende Aufwertung des Standortes.

Die Allgemeinfläche und Begegnungsbereiche des Beherbergungsbetriebes sind kompakt in der Sockelzone des Projekts angeordnet und über Durchblicke von der Laaer-Berg-Straße auch vom Straßenraum wahrnehmbar. Die Allgemeinfläche der Lounge ist nutzungsflexibel und kann auf sich ändernde Anforderungen angepasst werden. Hier wurden Bereiche mit „Ready to work“-Arbeitsplätzen und einer entspannenden Sofalandschaft ausgestattet. Der Fitness- und Wellnessbereich mit Sauna und Dampfbad kann selbstverständlich auch von allen Bewohnern des Wohnturms gegen ein monatliches Entgelt benützt werden. Der täglich zu bestimmten Zeiten anwesende Concierge ist so positioniert, dass dieser für alle Bewohner des Hochhauses gut sichtbar ist. Gleichzeitig soll der Concierge Ansprechperson für Anliegen aller Bewohner sein und z. B. Pakete in Empfang nehmen oder andere Tätigkeiten und Reparaturen vor Ort schnell erledigen.

Die Nutzung für temporäres Wohnen stellt einen sozial verträglichen Übergang zwischen den benachbarten Büronutzungen und der Wohnnutzung dar. Zudem entsteht aus dieser Konzeption in Verbindung mit den Gewerbe- und Büroflächen in der Umgebung ein lebhafter Hybrid, der gleichzeitig Blickfang und Identitätsstifter für ein neues Viertel wird und auch eine Belebung des Areals nach den Geschäftszeiten bringt.

Dieser Nutzungsmix, gepaart mit den parallel laufenden sowie zukünftigen städtebaulichen Entwicklungen in unmittelbarer Nähe, der guten öffentlichen Anbindung durch die U1 und den nahe gelegenen Erholungsgebieten kombiniert Wohnen, Arbeiten und Freizeit optimal. Die Kunst- und Kultureinrichtungen in der ehemaligen Ankerbrotfabrik, gepaart mit der ansässigen Industrie, den Expatriates, die vorübergehend von international tätigen Unternehmen entsandt werden sowie Bildungseinrichtungen wie der nahe liegende FH-Campus aber auch das benachbarte Studentenwohnheim, die Wohnbauprojekte Preyersche Höfe u.a. wirken synergiebildend aufeinander und werden insgesamt Auslöser für weitere Infrastruktur sein aber auch dem Standort zu einer markanten Identität verhelfen.

BIM: Building Information Modeling

Bei dem Projekt Monte Laa 3, Laaer-Berg-Straße, wurde seitens HNP- architects mit den neuesten planerischen Tools gearbeitet. Ein digitales 3D-Gebäudemodell wurde erstellt, in dem alle relevanten Gebäudedaten integriert und jederzeit abrufbar sind. Durch die Vernetzung aller eingegebenen Daten und Informationen wirkt sich jede Änderung im Modell automatisch auf beispielsweise die Grundrisse, Schnitte, Bauteillisten oder die Visualisierung aus. Übertragungsfehler – bei konventioneller Planung ein sehr häufig vorkommender Punkt – können hier bestmöglich vermieden werden. Viele der eingegebenen Informationen werden bereits in den frühen Planungsphasen detailliert ermittelt, wodurch sich eine Verschiebung der Aufwände in den einzelnen Leistungsphasen ergibt.

Was sind die weiteren Potenziale von BIM? Durch die Möglichkeit eines präzisen Planungsablaufes wird die Effizienz gesteigert und die Zusammenarbeit zwischen den Fachplanern, Architekten und ausführenden Firmen enorm unterstützt. Durch den Einsatz von BIM können komplexe Projekte mit wes-

entlich verringertem Planungsrisiko und deutlich gesteigerter Kostensicherheit abgewickelt werden. Weitere Effekte sind u.a. das Lifecycle-Management, Nachhaltigkeit, Übertragung der Daten ins Facility Management, die Unterstützung angeschlossener Prozesse, ein effizienteres Bestellwesen von Bauprodukten sowie die Möglichkeit, Prozesse zu simulieren.

Das Ergebnis ist ein gemeinsames 3D-Modell, in dem Architekten, Tragwerksplaner und Haustechniker gemeinsam gleichzeitig arbeiten. Dadurch stehen jedem Planer immer die letztgültigen Daten zur Verfügung und eine vernetzte, integrale Planung ist somit möglich. Die dreidimensionale Planung der gesamten Architektur sowie der Statik und Haustechnikplanung in der frühen Entwurfsphase hat dazu beigetragen, dass viele Schnittstellen und Abstimmungsprozesse digitalisiert und durchgängig abgewickelt werden konnten.

Optimaler Standort

Durch die fußläufig erreichbaren U1-Stationen Troststraße bzw. Altes Landgut ist der Standort optimal an die Wiener Innenstadt angebunden. Die nahe gelegene Ankerbrotfabrik mit ihrem umfangreichen Kunst- und Kulturprogramm sowie das umfassende Studien- und Weiterbildungsprogrammangebot des nahen FH-Campus Wien bieten den Bewohnern eine optimale Infrastruktur.

Die Nutzung für temporäres Wohnen stellt einen sozial verträglichen Übergang zwischen den benachbarten Büronutzungen und der Wohnnutzung dar.

Neben den 441 Wohneinheiten im Wohnhochhaus Hoch 33 hat die ÖSW-Gruppe am Standort Monte Laa in den vergangenen Jahren bereits über 220 Wohnungen in drei Bauteilen errichtet. Weitere 210 Wohnungen sind derzeit in unmittelbarer Nachbarschaft am Standort des ehemaligen Preyer'schen Kinderspitals im Bau und werden im Frühjahr 2020 fertiggestellt.

Prof. Michael Pech, MRICS, ist Mitglied des Vorstandes der Österreichisches Siedlungswerk Gemeinnützige Aktiengesellschaft, Vorsitzender des Aufsichtsrates des Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen und Lehrbeauftragter an der TU Wien

ÖSW/Foto: Andrea Ehrenreich



ÖSW/Foto: Andrea Ehrenreich



PROJEKTDATEN

Adresse

Laaer-Berg-Straße 47a,
1100 Wien

Wohnungsanzahl

341 Wohnungen,
100 R4R- Apartments

Rechtsform

frei finanzierte Mietwohnungen
Kurzzeitwohnen (R4R)

Generalübernehmer

Österreichisches Siedlungswerk
Gemeinnützige Wohnungsaktien-
gesellschaft für die Erste
Immobilien KAG

Architektur

HNP Architects ZT GmbH

Einrichtungsplanung R4R

FSA Architektur ZT GmbH

Freiraumplanung

Dr. Karin Standler

Statik & Bauphysik

PORR design & engineering gmbh

Generalunternehmer

PORR AG

PROJEKTVERLAUF

Baubeginn

Mai 2015

Übergabe

Juli 2018