

Standard für das ganze Wohnhausleben

Vielfalt im Wohnbau steht – so die herkömmliche Einschätzung – im Widerspruch zu serieller Bauweise. Aber nur diese kann die Kostenschere im Neubau wirklich schließen. Bei einem Großprojekt der Stadterweiterung in Wien versucht die Sozialbau AG den optimalen Weg von der Planung über den gesamten Lebenszyklus. Hannes Stangl baut dabei auf BIM.

ROBERT KOCH

Standardisierte Vielfalt heißt die Leitidee für das Projekt im bislang größten Bauträger-Wettbewerb des Wohnfonds Wien, ausgeschrieben im Sommer 2018 für einen neuen Stadtteil in Wien 22, Berresgasse. Dort sollen bis 2022 rund 3.000 geförderte Wohnungen entstehen, nebst allen Einrichtungen der Infrastruktur. Bearbeitungsgebiet 6 allein wird 730 Wohnungen beherbergen. Mit ihrem „ambitionierten Projekt“ – erklärt Hannes Stangl – traten drei gemeinnützige Bauträger gemeinsam an und waren erfolgreich: Wohnbau – eine Genossenschaft im Sozialbau-Verbund – mit Pichler & Traupmann Architekten, EGW Heimstätte mit Baumschlager & Eberle sowie Heimat Österreich, deren Planung die Projektbau Projektmanagement GmbH beisteuert.

Der richtige Weg

„Wir wollen innovative Standardisierungsprozesse von der Planung über die Herstellung bis zur Bewirtschaftung entwickeln“, referierte Hannes Stangl, Tech-



Stadterweiterungsgebiet Berresgasse: 730 geförderte Wohnungen bauen drei Teams gemeinsam in serieller Bauweise.

nik-Direktor der Sozialbau AG, kürzlich beim Architektur-Festival „Turn On“ im Radiokulturhaus des ORF. Denn nur eine serielle Bauweise mit Vervielfältigung von Bauelementen wäre „der richtige Weg“ in die Zukunft leistbaren Wohnbaus. Dabei gelte es, „so viele Teile wie möglich“ seriell herzustellen – „die Kunst ist, jenen Schnittpunkt zu finden, wo die Vorfertigung günstiger“ als herkömmliche Bauweisen kommt. Überdies müsse die Bauweise „gestalterische Vielfalt zulassen“.

Wie diese Anforderungen zu erfüllen sind, weiß Architekt Johann Traupmann: „Wir haben Grundrisse entwickelt, die – nicht unähnlich den gründerzeitlichen Häusern – von einer Mittelmauer-Bauweise gekennzeichnet sind.“ Dieser effiziente Bautypus beruht auf einem von der Tiefgarage über sämtliche Geschosse durchgängigen Tragsystem mit einem Achsmaß

von 5,10 Meter. Elementdecken aus Fertigteilen überspannen sämtliche Räume. An den tragenden Außenwänden kommen vorgefertigte Sandwich-Elemente zum Einsatz. Dennoch sind die „unterschiedlichen Handschriften“ der beteiligten Architektenbüros an den Fassaden deutlich erkennbar. Traupmann etwa setzt auf eine markante Wabenstruktur. Arkaden entlang der Blockränder verbinden drei Architekturen zu einer städtebaulichen Einheit.

Die neue BIM-Strategie

„Das gesamte Projekt sowie alle zur Verwendung gelangenden Fertigteile werden in Building Information Modelling geplant“, erklärt der in BIM-Planung versierte Architekt, dessen Headquarter für den ÖAMTC in Wien zu internationalem Renommee geführt hat. „Für die Einführung von BIM in unser Unternehmen haben

wir uns klare Ziele gesetzt.“ ergänzt Hannes Stangl: „Wir wollen nicht alles, was dieses Planungstool kann, sondern selbst die Anforderungen definieren.“ Aus der Sicht eines Bauträgers, der Gebäude auf Dauer in seinem Bestand hält, gelte es die Vorteile zu generieren. Stangl nennt dies „Auftraggeber-Informationen-Anforderungen“ – kurz AIA. Und solche habe es „für den Wohnbau noch nicht gegeben“.

Die spezielle BIM-Strategie wurde in Workshops mit Sozialbau-Mitarbeitern aus Planung, Technik, Hausverwaltung, IT und Sanierung entwickelt. Diese konzentriert sich auf Schwerpunkte wie „frühzeitige Kalkulationssicherheit. Betrachtung der Lebenszykluskosten, Datenverwaltung für Baustellenlogistik und Optimierung der Bewirtschaftung“. Die vier Säulen des Datengebüdes bieten Sicherheit im bislang kaum überblickbaren Kostengefüge. „Wir



Die unterschiedliche „Handschrift“ der beteiligten Architekten ist an den Fassaden deutlich zu erkennen.



Arkaden prägen die Straßenfronten, das neue Stadtviertel in der Donaustadt wird weitgehend autofrei.

wollen bereits in der Entwicklungsphase durch Kennwerte und bauteilbezogene Kalkulationsansätze die Herstellungskosten

prüfen können“, erläutert Stangl seine Strategie. Überraschungen aus Planänderungen gelte es zu vermeiden. „Erfahrungen

aus der Erhaltung und Verbesserung werden von Beginn an berücksichtigt“ – etwa bei der Entwicklung von Bauteilen. Weiters sollen durch Baustellenlogistik unnötige Transporte vermieden werden. Und schließlich ermögliche „eine optimale Bauwerksdokumentation große Vorteile in der Bewirtschaftung“ wirft der Sozialbau-Direktor einen vorsorglichen Blick auf das gesamte Wohnhausleben, „BIM ist künftig nicht wegzudenken.“

Kosten im Griff

Bei der Realisierung standardisierter Vielfalt in der Berresgasse ist aktuell die Entwurfsfreigabe erreicht. Es folgt die Einreichplanung, im nächsten Jahr ist der Baubeginn vorgesehen. Eine derart gründliche Vorbereitung ermöglicht eine rasche Umsetzung des Großprojektes. 2022 soll das gebaute Resultat im Rahmen der IBA „Neues soziales Wohnen“ zu besichtigen sein – Wien wird damit einen neuen Meilenstein in der Wohnbau-Entwicklung setzen, dem internationale Aufmerksamkeit garantiert ist.

Nach dem rasanten Anstieg der Baupreise „sind wir aufgefordert, neue Wege zu finden, um weiterhin qualitätsvollen und leistbaren Wohnbau realisieren zu können“, sagte Hannes Stangl bei „Turn On“. Systematisierte und serielle Bauweise „ist genau das, was wir jetzt machen müssen, um die Baukosten wieder in den Griff zu bekommen“.

Profil-Bericht im Medienpartner-Plus-Paket mit finanzieller Unterstützung der Sozialbau AG, Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft, 1070 Wien, Lindengasse 55. Mehr Informationen im Internet unter www.sozialbau.at

65 Jahre kontinuierlich innovativ

52.000 Wohnungen verwaltet die Sozialbau AG im Verbund mit je drei Genossenschaften und gemeinnützigen Gesellschaften. Weitere je 1.500 Wohnungen befinden sich in Bau oder Bauvorbereitung. Dazu zählt auch das Projekt Berresgasse, für das Hannes Stangl verantwortlich zeichnet, als Technik-Direktor seit Jänner 2018 im Vorstand. Das vor 65 Jahren gegründete Unternehmen setzt damit seine Innovationsreihe fort, die von eigener TV-Versorgung für Bewohner über IT-Services bis zu neuen Finanzierungslösungen im Wohnbau reicht.

