

# Wenn ein Baumeister plant

Das Ingenieurbüro ProjektConsult stellt anhand von zwei Beispielen die Kreativität eines planenden Baumeisters unter Beweis.



Ansicht Norden – 1110 Wien, Alberner Hafenzufahrtsstraße 9



Ansicht Süden

Gemäß der Firmenphilosophie unterstützt die ProjektConsult ihre Kunden bereits bei der Auswahl der Immobilie mit einer Bewertung (Nutzwertgutachten, Wirtschaftlichkeitsberechnung etc.). Eine Rentabilitätsvergleichsrechnung ermöglicht es teilweise, die Erwartungen der Kunden mit den tatsächlich erwirtschafteten Renditen zu übertreffen.

Im Folgenden werden zwei unterschiedliche Bauvorhaben präsentiert, bei denen die ProjektConsult als Planer bzw. Architekt verantwortlich zeichnet.

• Wohnhaus Hernalserhauptstraße 211, 1170 Wien

Unter dem Moto „Exklusives Wohnen in Hernals“ entstand eine Planung von 12 Wohnungen und einem Geschäftslokal. Trotz des eher länglichen, schwierig zu bebauenden Grundstückes (3 Baulinien, 2 Bauklassen) ist es gelungen, in den Regelgeschossen je 2 Wohneinheiten mit ca. 70 m<sup>2</sup> und 2 Maisonetten mit ca. 100 m<sup>2</sup> im Dachgeschoß optimal auf die derzeitige Nachfrage am Immobilienmarkt auszurichten.

Durch den einstöckigen Hoftrakt wird die Grünfläche im hinteren Teil des Grundstückes für 2 Wohnungen zugänglich. Zusätzlich befinden sich auf dem Hoftrakt begrünte Terrassen.

Die straßenseitigen Bauelemente dienen zur architektonischen Gliederung der Fassade und bilden im Inneren verglaste Nischen in Anlehnung an den Wiener Erker.

Trotz der durch die Wiener Bauordnung schwierigen Situation mit hohen Fensterflächen wurde versucht, durch bis zum Boden gehende Fensterelemente einen interessanten Bezug zum „Freiraum Stadt“ herzustellen. Alle Wohnungen haben auf der Straßenseite sowie auf der Hofseite Fenster (Querlüftung) und sind daher hervorragend belichtet und belüftet. Auf der nach Süden hin gerichteten Hoffassade befinden sich die Balkone und Terrassen.

Für die Sicherung der Qualität der Wohnräume wurde bewusst auf verbaubares Volumen verzichtet. Ebenfalls wird auf die hohe Qualität der Ausführung und Materialien be-

sonderes Augenmerk gelegt. Der Startschuss zum freifinanzierten Wohnhausbau mit etwa 860 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und einem im Erdgeschoß befindlichen Geschäftsbereich mit etwa 400 m<sup>2</sup> Geschäftsnutzfläche soll im Juni fallen. Die ProjektConsult hat bei diesem Projekt eine Machbarkeitsstudie vorgelegt (Rendite 11,96 %) und nach der Beauftragung als Generalplaner im Projekt eine Steigerung von etwa 5 Punkte (Rendite 16,70 %) erzielt.

• Bürohaus Alberner Hafenzufahrtsstraße 9, 1110 Wien

Die mit dem Bauherrn definierten Anforderungen an Funktion und Abfolge der Räume leitete bei der Planung des Bürohauses mit etwa 630 m<sup>2</sup> Büronutzfläche die Struktur der Außenhülle.

Eine bereits in der Planung vorliegende Konzeptlösung des Arbeitsplatzes – Evaluierung der einzelnen Arbeitsplätze (Definition Evaluierung: gefahrenfreie Umsetzung der Tätigkeit am Arbeitsplatz) – im Hinblick auf die Belichtung, Beleuchtung, Freiraum des Arbeitsplatzes, Fluchtwege und dergleichen erleichtert den weiteren Vorgang zur positiven Betriebsstättengenehmigung, da die ProjektConsult auch die Befähigung des Sicherheitstechnischen Zentrums (SKF) hat.

In diesem Projekt erfolgte eine wirtschaftlichen Gegenüberstellung zwischen Neubau und Sanierung des bestehenden Gebäudes. Daraus resultierte, dass der Neubau langfristig aufgrund der niedrigeren Energiekosten um 12 Prozent günstiger als der Altbau ist.



Foto links: Straßenseite – 1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 211  
Foto rechts: Hofseite

