

ProjektConsult und Baumanagement GmbH

Ein Bauträger nach Maß

Mit den Schlagworten „Exklusives Wohnen im Grünen“ hat die ProjektConsult ein beispielhaftes Reihenhausprojekt im Bezirk Liesing, Wien, ins Leben gerufen.



Reihenhausprojekt in Wien-Liesing – mit Gebäudepass (IBO Österreichisches Institut für Baubiologie und Bauökologie) zertifiziert und rein in energetischer (schadstofffreier) Bauweise hergestellt

Der geschäftsführende Gesellschafter der ProjektConsult, Baumeister Ing. Peter Wallner, wurde vom Liegenschaftseigentümer er sucht, eine Verwertungsmöglichkeit eines brach liegenden, mit Altbestand belasteten Grundstückes zu entwickeln. Sodann wurden der Bestand, die Liegenschaft sowie die geografischen Einflüsse aufgenommen und bewertet.

In der Ausarbeitung eines Nutzwertgutachtens stellte der Sachverständige Wallner (Inhaber des SV BÜRO für Bauschadensermittlungen und Immobilienbewertung) die nötigen Maßnahmen für die best mögliche wirtschaftliche Nutzung des Auftraggebers klar in den Vordergrund. Im Befund wurde der Markt genau unter die Lupe genommen. Es wurde die Entwicklung am Immobilienmarkt der vergangenen zwei Jahre, die aktuelle Marktsituation sowie die Prognose für das folgende Kalenderjahr definiert und im Gutachten entsprechend aufbereitet. Aufgrund den entscheidenden maßgeblichen Grundlagen wie Art und Eigenschaft der neuen Immobilie sowie Auslotung des Kundenbedarfs (Klientel) wurde dann die Planvorgabe eindeutig definiert.

Die Immobilie im 23. Gemeindebezirk „Liesing“, Alma König Weg 2 bzw. Rudolf Zellerlgasse 48 a war gemäß gültiger Flächenwidmung als Wohngebiet und Geschäftsviertel

ausgewiesen. Auf der Liegenschaft befand sich ein Bestand, der bereits baufällig und unverwertbar für eine weitere Nutzung ist (Lebensmittelhandel – Schließung – kein Nachfolger). Eine gewerbliche Nutzung durch einen anderen Zweig war ebenso unvorstellbar, da die geografische Lage nicht den Anforderungen des Marktes gerecht würde.

Umwidmung erforderlich

Des weiteren hat eine genaue Durchsicht des Grundbuches im Lastenblatt gezeigt, dass in einem Dienstbarkeitsvertrag gemäß §§ 1, 2 ein Fruchtgenuss geregelt ist, weswegen etwa über 30 Prozent der Gesamtfläche nicht verwertbar waren.

So erwies sich eine Verwertung nur als möglich, wenn durch den Architekten eine Umwidmung (Streichung des Geschäftsviertels – Verfahren noch anhängig) erreicht werden würde. Die Behörde (MA 21) sowie der Bezirk stehen dieser Lösung bzw. dem anstehenden Projekt sehr positiv gegenüber.

Dem Konzept zur Ausführung treu bleibend, wurde auf der maximal verbaubaren Fläche (etwa 2/3 der Gesamtfläche) eine architektonisch moderne Reihenhausanlage im Niedrigenergiestatus geschaffen – mit etwa 800 Quadratmeter Nutzfläche, mit großzügigen Gartenflächen, Terrasse und einem überdachten Stellplatz.

Das Projekt, obwohl gut ausgenutzt, benötigt bei weitem – auf Kosten des erhöhten Grünanteils – nicht das volle Ausbaumaß, wie gemäß Bebauungsbestimmungen zulässig wäre. Gehobene Innenarchitektur und beste Ausstattung (Schwerpunkte Behaglichkeit, Ökologie, Klimatisierung, neue Haustechnikkonzepte, etc.) nur im hochwertigsten Bereich garantieren die Erfüllung der geforderten Bedürfnisse.

Als Vorläufer wird diese Anlage mit dem Gebäudepass (IBO Österreichisches Institut für Baubiologie und Bauökologie) zertifiziert und rein in energetischer (schadstofffreier) Bauweise hergestellt.

Baumeister Ing. Peter Wallner, ProjektConsult: „Unser Anspruch ist es, bereits in der Planung folgende Verbesserungspotentiale in der baulichen Ausführung zu optimieren: Schallschutz, Innenraumluftqualität und thermische Behaglichkeit, Luftdichtheit, Helligkeit und Besonnung, Elektromagnetische Qualität, Baustoffe und Materialien im energetischen Sinn, ohne Schadensrisiko sowie keine Gesundheitsbelastung für den Nutzer = Schutzziele des Chemikalienmanagements.“ HJP

ProjektConsult und Baumanagement GmbH
A-1070 Wien, Neubaugasse 61
Tel.: +43/1/524 72 72-0 Fax.: DW 42