

Teure Technik, aber Mehrwert durch Höhe

Mit der Höhe steigen die Kosten. Mehrwert aus Wohnhochhäusern zu generieren ist möglich, wenn die Rahmenbedingungen stimmen.

FRANZISKA LEEB

Wenn Sie so lang wären wie sie blöd sind, könnten Sie das Matzleinsdorfer Hochhaus als Stockerl benutzen“, hieß es in einer Doppelconférence von Karl Farkas und Ernst Waldbrunn. Das von Ladislaus Hruska und Kurt Schlauß entworfene erste Wohnhochhaus der Gemeinde Wien war mit seinen 20 Stockwerken eine Sensation und ein Symbol des Aufbruchs nach dem Zweiten Weltkrieg. Der spätere Bürgermeister Helmut Zilk und Krone-Herausgeber Kurt Dichand oder die Lyrikerin Christine Busta zählten zur Bewohnerschaft der Anfangsjahre. Doch schon in den 1950er Jahren stellte sich die Frage, ob im sozialen Wohnungsbau ein Hochhaus gerechtfertigt sei. „Es handelt sich hier aber nicht um ein willkürlich hingestelltes höheres Bauwerk, sondern um eines, das sich sinngemäß in die Verbauung und das Stadtbild einordnet“, rechtfertigte Baustadtrat Leopold Thaller anlässlich der Gleichfeier die Höhe des Gemeindebaus. Im Erdgeschoß Geschäftslokale, darüber 18 idente Wohngeschosse mit je sechs Wohnungen, zuoberst ein Kaffeerestaurant. Im Amtsblatt der Stadt Wien berichtete 1957 Stadtbaudirektor Aladar Pecht über die technischen Besonderheiten des symbolkräftigen Hauses: Ein Stahlbetonskelettbau, vertikal durch sechs „Windscheiben“ ausgesteift, horizontal durch kreuzweise Massivplatten-



Foto: Alexandra Kromus-PID

Mit 20 Geschossen eine Ikone der 1950er-Jahre: Balkone waren damals noch kein Thema. 2002 wurde das Matzleinsdorfer Hochhaus saniert und mit einem Wärmedämmverbundsystem verkleidet.

decken. Zur Wärmedämmung wurden die Stahlbetonteile außen mit Platten aus Ziegelsplitt, innen mit Heraklith verkleidet, die Felder mit Hohlblocksteinwänden ausgefacht, das Stiegenhaus nach außen

„Der Anteil an leistbaren Wohnungen in Hochhäusern ist sehr gering.“

Thomas Madreiter, Wiener Planungsdirektor

mit einer Wand aus Glasbausteinen abgeschlossen, obenauf ein in der Dunkelheit beleuchtetes Stadtwappen. Eine Zentralheizung und Wärmemengenzähler in den Wohnungen, moderne Waschküchen im Keller oder eine Klimaanlage im Dachrestaurant zählten neben geräuschlos und dreimal so schnell wie üblich fahrenden Personenaufzügen zu den Innovationen. Der Eingang erhielt ein Türgewände aus Glasmosaik vom Bildhauer Josef Seebacher-Konzut, für die Eingangspassage schuf der Maler Ernst Paar ein keramisches Mosaik. An den Wohnungsböden kamen Eichenholz und Terrazzo zum Einsatz. „Die innere Ausstattung des Hochhauses ist naturgemäß besser als jene bei

den gewöhnlichen sozialen Wohnhausbauten“, stellte Baudirektor Pecht fest.

Höhe allein ist kein Anreiz

Im Vergleich zum Pionierbau der Nachkriegszeit scheint im Wohnhochhausbau heute oft Schmalhans Küchenmeister zu sein. Die 17 Wohngeschosse der kürzlich fertiggestellten Linzer Lenau Terrassen (Stögmüller Architekten) des Erste Immobilienfonds sind seit Herbst vergangenen Jahres bezugsfertig. Doch trotz unverbaubarer Fernsicht ab dem 5. Stock sind auch in luftigen Höhen nur wenige der 167 Wohnungen vermietet. Ob es nur an den Kosten der Miete liegt – die zwar höher ausfällt als im geförderten Wohnbau, mit durchschnittlich 8,80 Euro aber selbst für Linzer Verhältnisse nicht exorbitant hoch ist? Mit begrünten Gemeinschaftsflächen und einem Spielplatz plus anschließendem überdachten Aufenthaltsbereich auf dem Dach des Erdgeschosses hält sich das Angebot an Extras in Grenzen.

Der Erste Immobilienfonds hat im Herbst auch das Wohnhochhaus Lakeside (Querkraft Architekten) in der Seestadt Aspern übernommen. Hier läuft die Vermietung deutlich besser. Die attraktiven Wohnungen mit weit ausragenden Balkonen punkten teils mit zweigeschossigen Lufträumen. Die Erschließungen sind natürlich belichtet, womit auch von dort Aussicht und Orientierung gewährleistet sind und der See vor der Tür ist auch attraktiver als die Linzer Lastenstraße.

Besondere Anforderungen

„Ein Hochhaus ist keine ‚g'mahde Wies'n“ sagt Matthäus Groh, Geschäftsführer des Planungsbüros KS Ingenieure. Projektentwickler würden oft den Fehler begehen, Erfahrungen aus dem klassischen Wohnungsbau zu extrapolieren. Wohnhochhäuser seien eine komplexere Angelegenheit. Von Anfang an sei es notwendig, sich erfahrener Planerteams zu bedienen. Denn eine Reihe an Faktoren – von den enormen Windlasten über die Anforderungen der Haustechnik bis hin zum Brandschutz – sind zu beachten, um nicht



Gestapelt über einem Sockel mit Supermarkt: Die Wohnungen in den Linzer Lenau Terrassen sind zum größten Teil noch zu haben.

im Planungs- oder gar erst im Bauprozess Überraschungen zu erleben. Eine minimale Begleitung durch Tragwerks- und Haustechnikplaner, wie im konventionellen Wohnbau üblich, sei beim Hochhaus riskant. „Es wäre eine positive Entwicklung, würde man ein Hochhaus als Produkt eines gemeinsamen Prozesses verstehen“, wünscht sich Matthäus Groh eine partnerschaftliche Kooperation vom Wettbewerb bis zur Ausführung.

Aus Tragwerksplaner-Sicht seien die Unterschiede zwischen einem Büroturm und einem Wohnhochhaus nicht besonders groß, erklärt Grohs Kollege Ingo Bormann. Gewisse Vorkehrungen sind bei beiden notwendig. Zwar brauchte es hierzulande keine Schwingungstilger, die windbedingte Gebäudeschwankungen ausgleichen und vor allem dem Aufenthaltskomfort dienen. Windgutachten seien aber für jeden Standort unerlässlich. Schon während der Bauphase sind die Sicherheitsanforderungen enorm. Es braucht Windschilder, die mit den Geschossen nach oben klettern und die Menschen auf der Baustelle schützen. Da die Feuerwehr die Angriffswege schon im Bauzustand kennen muss, ist der Brandschutz schon da ein Thema. Komplexer wird es im Wohnhochhaus vor allem insofern, als es heute ohne Außenflächen, sprich Balkone und Loggien, undenkbar ist. Abgesehen von hohen Stabilitätsanforderungen erhält das Thema Wind hier eine weitere Dimension, da es bei falscher Planung zu Wirbelbildungen kommen kann.

Heißes Thema

Und genau die Balkone, genauer deren Ausgestaltung, sind derzeit ein heißes Thema, so Irmgard Eder, Leiterin der Kompetenzstelle Brandschutz bei der Wiener Baupolizei. Bei Gebäuden mit ei-

nem Fluchtniveau von mehr als 32 Metern müssen Loggien, Balkone und Terrassen eine mindestens 1,10 Meter hohe Brüstung der Feuerwiderstandsklasse EI 30 und der Brandverhaltensklasse A2 (nicht brennbare Stoffe mit geringen Mengen brennbarer Substanzen) aufweisen. Da der Begriff „Brüstung“ eindeutig besage, dass ein geschlossenes Element vorhanden sein muss, so Irmgard Eder, sind Stabgeländer nicht zulässig. Für viele Architekten ist das nicht nur ein gestalterisches Problem. Die Durchlässigkeit einer Brüstung erachten sie auch aus Gründen der Belichtung, der Aussicht und damit des Aufenthaltskomforts für wichtig. Glas wäre eine Option, das könne sich im Wohnbau aber niemand leisten, so Ingo Bormann.

Fassadengrün nur begrenzt

Ein anderes Balkonthema: Begrünungen. Während einerseits der Urban Heat Island-Strategieplan der Wiener Umweltschutzabteilung und das Fachkonzept Grün- und Freiraum der Stadtplanung Fassadenbegrünungen zur Verbesserung

„Man muss das Hochhaus
als Produkt eines gemeinsamen
Prozesses verstehen.“

Matthäus Groh, KS Ingenieure

des Mikroklimas und zur Kompensation von fehlendem Grünraum im dicht bebauten Stadtgebiet dezidiert empfehlen, sieht Wiens oberste Brandschützerin diese insbesondere bei Hochhäusern kritisch: „Derzeit wird geprüft, unter welchen Voraussetzungen bei Gebäuden mit einem Fluchtniveau von nicht mehr als 32 Metern Grünfassaden möglich sein können.“ Im Hinblick auf die erforderliche geschos-



Das Projekt Lakeside auf Bauplatz J5A in der Seestadt Aspern findet dank Umfeld und attraktiven Wohnungen guten Zuspruch.

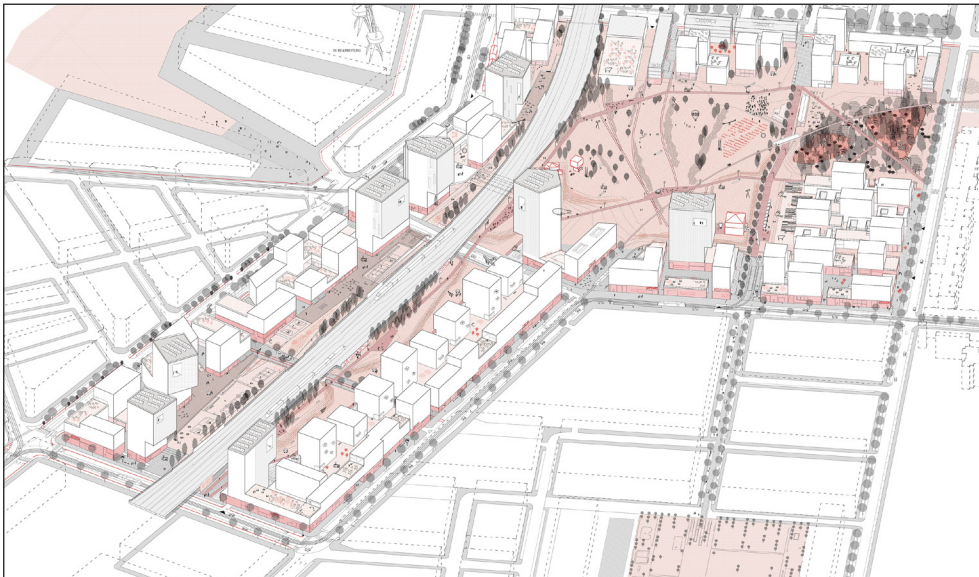
weise Brandabschnittsbildung sowie eine leichte Zugänglichkeit für die Feuerwehr werden sie sich, so Irmgard Eder, auf die ersten drei oberirdischen Geschosse eingrenzen müssen. Gegen Blumentröge, sofern sie sich sowohl auf den jeweiligen Balkon als auch auf ein ortübliches Ausmaß beschränken, spräche nichts.

Mit zunehmender Höhe steigen die Kosten für Erschließung, Versorgung und Sicherheit: Es braucht keine großen Rechenkünste, um zu erkennen, dass der niedrige Kostenrahmen des geförderten Wohnbaus mit den Hochhausanforderungen schwer in Einklang zu bringen ist.

Mehrwert schaffen

Dies kann auch der Wiener Planungsdirektor Thomas Madreiter bestätigen: „Der Anteil an leistbaren Wohnungen, der in Wohnhochhäusern geschaffen wurde, ist in Wien sehr gering.“ Im Sinne des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden könne das Hochhaus jedoch auch spezielle Lösungsansätze bieten. So ermöglicht zum Beispiel im Stadtentwicklungsgebiet Nordbahnhof eine dichte Bebauung einen 12 Hektar großen Landschaftspark in der Mitte des Areals. Ein Hochhaus mit 80 Metern und sieben weitere mit 50 bis 66 Metern – Schneewittchen und die sieben Zwerge – sah das städtebauliche Leitbild des Studio Vlay Streeruwitz ursprünglich vor. Da hier ein hoher Anteil an geförderten und „leistbaren“ Wohnungen entstehen soll, das Wohnbauressort aber nicht bereit war, einen so hohen Anteil in den mit höheren Baukosten zu Buche schlagenden Hochhäusern zu fördern, wurden im Herbst 2017 zwei Hochhäuser geopfert, das Schneewittchen aber auf 95 Meter und drei der Zwerge ebenfalls um vier Geschosse erhöht.

Architekt Bernd Vlay hält Wohnhochhäuser nicht zwangsläufig für Spekula-



Grafik: Studio VlayStreeruwitz

Nordbahnhofviertel in Wien: Vom dichten Ensemble mit Hochhäusern gibt es verkehrsfreien Zugang auf die freie Mitte, deren Ausstattung vom städtebaulichen Vertrag mitfinanziert wird.

onsobjekte und dann für legitim, wenn ein Mehrwert gewährleistet ist. Die Ensemblebildung mit Hochpunkten bringe im Nordbahnhofviertel mit sich, dass gegenüber herkömmlichen Bebauungen 85 Prozent weniger Verkehrsinfrastruktur notwendig sei. Zehn Millionen Euro, die nicht für den Straßenbau ausgegeben werden, sind allerdings nur in der Theorie für anderes verfügbar, weil – so Vlay – die Instrumente fehlen, um das eingesparte Budget anderswohin zu verschieben.

Belebter Sockel

Weiters minimiere die Konzentration von Dichte im Hochhaus den Anteil der Erdgeschoßzone gegenüber den Geschossen darüber, womit ein höherer Druck auf die Aktivierung der Erdgeschoßzone ausgeübt werden kann. Jedes Hochhaus muss dieses Potenzial in Form eines belebten urbanen Sockels mit größeren Raumhöhen ausspielen. Um das Management der Erdgeschoßzonen kümmert sich die Nordbahnhofviertel Service GmbH, ein wichtiger Faktor, wie Bernd Vlay meint, damit ein guter Nutzungsmix gewährleistet ist. „Ein Hochhaus sollte eine nachhaltige Struktur haben“, findet Vlay. Einerseits

bedeutet das Geschossebenen, die ohne tragende Scheiben auskommen und im Idealfall Raumhöhen von mehr als den im Wohnbau notwendigen 2,50 Metern. Man vergäbe sich ansonsten die Chance einer langfristigen Nutzungsflexibilität. Im räumlichen Verband mit dem vom Laibacher Büro Bevk Perovic Arhitekti geplanten „Schneewittchen“ wird nach Plänen von Studio VlayStreeruwitz der sogenannte „Lofftflügel“ entstehen, ein Stadthaus mit maximaler Nutzungsoffenheit. Brandschutztechnisch ist es als Gewerbehaus geplant. Bei einer Raumhöhe von vier Metern im Erdgeschoß und 2,80 Metern in den fünf Geschossen darüber ist so gut wie alles möglich. Gemeinschaftliches Leben soll sich – wie auch auf den anderen niedrigeren Bauteilen im Quartier – auf dem Dachgarten entwickeln können. Spielplätze in der Mitte werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Entwicklungskonsortium mitfinanziert. Das Zusammenspiel zwischen den beiden Instrumenten Hochhauskonzept und städtebaulicher Vertrag habe sich laut Thomas Madreiter durchaus bewährt. Als prägnantes Statement ermögliche ein Hochhaus auch für den Eigentümer einen



Visualisierung: Bevk Perović Arhitekti

Mit 95 Metern das höchste Haus im Nordbahnhofviertel: Das „Schneewittchen“ von Bevk Perović Arhitekti und EGW Heimstätte/Wiener Städtische.

Mehrwert. „Jetzt wird auch transparent die Frage thematisiert, welcher Mehrwert für die Allgemeinheit dem gegenübersteht.“ Somit würden nachvollziehbarere und breiter getragene städtebauliche Veränderungen ermöglicht – mit einem hohen Mehrwert für alle.

Wiener Brandschutz-Basics

Die Einteilung in Hochhäuser mit einem Fluchtniveau von max. 32 Meter und solche darüber, hat ihre Ursache darin, dass bei Letzteren die Feuerwehr keinen Löschangriff von außen durchführen kann. Diese Gebäude müssen daher über eine automatische Löschanlage (Sprinkleranlage) verfügen. Für Wohngebäude gilt im Gegensatz zu allen anderen Gebäudenutzungen (die im Schutzzumfang „Vollschutz“ ausgeführt werden müssen) die Ausnahme, dass mit dem Schutzziel „Verhinderung der vertikalen Brandübertragung“ das Auslangen gefunden werden kann. Da in dieser Höhe weder das Löschen noch die Personenrettung von außen möglich ist, braucht es zwei unabhängige Treppenhäuser, an deren brandschutztechnische Ausgestaltung erhöhte Anforderungen gestellt werden. Die Fassaden müssen bei einem Fluchtniveau von mehr als 22 Metern aus Baustoffen der Brandverhaltensklasse A2 bestehen.



Grafik: Studio VlayStreeruwitz

Im synergetischen Verbund mit dem Wohnhochhaus bietet der „Lofftflügel“ von Studio VlayStreeruwitz im Nordbahnhofviertel langfristig zahlreiche Nutzungsoptionen.