

C. T. PÖLL



Beengte Verhältnisse auf großem Raum

Report. Wir besuchten eine hochkomplexe innerstädtische Umbaustelle in Wien und ließen uns von den Bauleitern die Feinheiten und Probleme erklären. **Von Thomas Pöll**

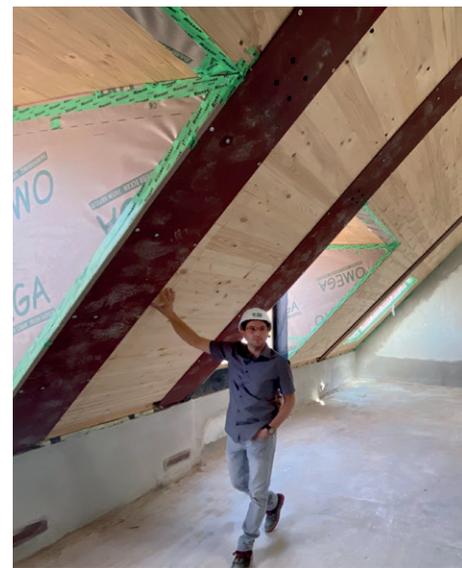
Denkt man ans Bauen, ist die erste Assoziation zumeist der Neubau eines architektonisch recht freien und alleinstehenden Hauses. Mindestens ebenso oft Realität und in der Regel viel kniffliger sind Umbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude – und noch komplexer wird es, wenn das Gebäude sich in der Innenstadt befindet und während der Arbeiten bewohnt bleibt.

All das treffen wir bei einem sommerlichen Besuch auf der Leyrer + Graf-Baustelle im sogenannten St.-Georgs-Hof in der Lerchenfelder Straße 124 im 8. Wiener Gemeindebezirk an.

Im Groben ist der Plan, der gerade zur Ausführung kommt, der Folgende: Die Dachstühle der drei Stiegenhäuser (1–3) werden abgebrochen und eine neue Dachkonstruktion mit 12 Dachgeschoßwohnungen (90 – 200 m²) errichtet. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen erfolgen auch weitere Umbauarbeiten, so wird im Hof zwischen den Stiegen 1 und 2 ein unterirdischer Zubau errichtet, wobei im Keller-geschoß ein Geschäftslokal mit zwei Personenaufzügen und einem Personen-/Lastenaufzug entsteht. Der Innenhof zwischen Stiege 2 und 3 wird zur Schaffung einer Tiefgarage mit 18 Stellplätzen unter-

baut. Darüber hinaus wird bei der Stiege 3 ein Durchgang geschaffen, der die Pfeilgasse mit der Lerchenfelder Straße verbinden soll. An allen Innenhof-Fronten sowie in der Pfeilgasse werden Balkone errichtet sowie die Putzfassade instand gesetzt, wobei die straßenzugewandten Fassaden-Fronten stark gegliedert sind und daher besonderes Augenmerk darauf zu richten ist. An die Treppenhäuser sämtlicher Stiegen werden Aufzugsschächte für die Personenaufzüge angebaut.

Dass Logistik und beengte Platzverhältnisse ein großes Thema sind, erkennen wir schon beim Suchen und Finden des





C. LEYER + GRAF



FOTOS: T. POLL

Eine große Herausforderung bei diesem Umbauvorhaben sind die Beengtheit des Raumes und die dadurch bedingte geringe Größe der einsetzbaren Baumaschinen.



Im aufgesetzten Dachgeschoß werden großzügige Wohnungen fertiggestellt.

Die Bauleiter Raphael Watzl (rechts, Leyrer + Graf) und Franz Hahn (links, Graf-Holztechnik) mit dem Plan des gesamten Hofes.



Baubüros, in dem uns Leyrer + Graf Bauleiter Raphael Watzl und Franz Hahn, Bauleiter der Graf-Holztechnik (ein Tochterunternehmen der Leyrer + Graf Baugesellschaft), Auskunft über das komplexe Vorhaben geben. Dabei hat man gerade Glück, dass aufgrund der Erneuerung von Gleisanlagen der auf der Vorderseite des Hofes normalerweise fahrenden Straßenbahn (die Rückseite ist drei Stiegenhäuser und zwei Höfe weiter in der Pfeilgasse) der Verkehr überschaubar daherplätschert. Das ist allerdings eher die Ausnahme als die Regel. Darüber hinaus ist die Wohnhausanlage etwa zu einem Drittel bewohnt (30 be-

wohnte Wohnungen) und die Verkehrswege für sowohl die Baustelle als auch für die Mieter müssen stets getrennt laufend umgebaut werden.

„Wir haben jetzt gerade zwei Baukräne, die die Baustelle abdecken“, sagt Raphael Watzl. Die Lagerfläche ist gerade einmal 22 m lang (die Länge der Hausfront) und einen (gesperrten) Gehsteig tief, davor und danach sind die Ladezonen. „Wir machen aber hier nicht nur einen Dachgeschoßausbau, sondern auch unterirdisch werden in den alten Kellergeschoßen ein Supermarkt und eine Tiefgarage hineingebaut, beides in Dichtbetonbauweise.“



Abwasserentsorgung

POLO-ECO
plus Premium

**Groß.
Größer.
DN 1000.**

DN 800 und DN 1000.

3 Schichten – das gibt es nur bei POLOPLAST!



Nähere Informationen und Produktdetails finden Sie unter www.poloplast.com

PURE
PROGRESS / poloplast

In die zwei Innenhöfe kommen eine Supermarkt-Filiale bzw. eine Tiefgarage – auch das materialmengenmäßig und bautechnisch kein Kinderspiel.



C. T. PÖLL



C. LEYRER + GRAF

Dadurch entstehen enorme Aushubmengen an Abbruchmaterial, die herauszubringen sind.“ Das ursprüngliche Niveau der Keller sowie der Innenhöfe muss dafür bis zu fünf Meter tief abgesenkt werden. Das Material (in Zahlen sprechen wir hier von ca. 7.000 Kubikmetern) wird mit wendigen Radladern, die gerade einmal durch die extra durchgestemmt Durchfahrten passen, über eine Rampe herausgebracht, zwei Drittel nach vorne in die Lerchenfelder Straße, ein Drittel in die Pfeilgasse.

Bautechnisch handelt es sich bei diesem Bauvorhaben insofern um ein interessantes und anspruchsvolles Projekt, als zum einen im Kellergeschoß die Stahlbetonkonstruktionen als weiße Wanne in mehrfachen Bauabschnitten hergestellt wird, zum anderen die bestehenden tragenden Außen- und Mittelwände im Kellergeschoß mittels aufwendigen Stahlpölkungsstrukturen abzufangen und gegen neue Stahlbetonkonstruktionen zu ersetzen sind. Zur Vorbereitung wurden über 500 Stück DSV-Säulen (Durchmesser 1,00–1,80 m) bis zu acht Meter tief in den Untergrund als Unterfangung und Baugrubensicherung hergestellt. Erst dann konnte der Erdaushub in den In-

nenhöfen sowie in den Kellergeschoßen erfolgen und mit den Pölkungs- und Betonbauarbeiten begonnen werden.

Watzl zum Zeitpunkt unseres Interviews: „Das stellt und schon vor eine große Herausforderung, wie wir die alten Wände überhaupt maschinell abbrechen können. Wir kommen ja da mit keinem 20-Tonnen-Bagger hinein, sondern müssen mit Kleingeräten arbeiten.“ Es handelt sich dabei um 2,8- bis 3-Tonnen-Bagger, mit denen man auch nur drei bis vier Meter in die Höhe kommt – da fehlen dann noch ein paar Meter, die letztlich händisch erledigt werden müssen. „Das kostet alles Zeit – und der Supermarkt will pünktlich vor Weihnachten 2021 aufsperrten.“

Beton, Bewehrung – überall gibt es auf dieser Baustelle Themen zu lösen, die sich doch ein bisschen spezieller darstellen als bei einem Durchschnittsbau. In den Untergeschoßen muss etwa alles händisch manipuliert werden „und bei 14 Meter langen Stangen aus Zwanziger-Eisen ist schon ein bisschen Muskelkraft und Ausdauer erforderlich“. Bewährt hat sich dabei der permanente Austausch mit dem für den Bau zuständigen Statiker,

der machbare und funktionsfähige Varianten ermöglicht.

Die Tragkonstruktion der Dachgeschoßausbauten besteht aus Stahlrahmen mit eingehängten Brettsperrholzdecken. Die Steildächer werden als hinterlüftete Ziegeldächer und sämtliche nicht genutzte Flachdächer als Gründächer ausgeführt. Franz Hahn von Graf Holztechnik: „Auf eine hohe Nutzerfreundlichkeit der neuen Dachgeschoßwohnungen mit großzügigen Dachterrassen und großen Raumhöhen wird besonders geachtet. In der Werkplanung und Ausführung sind sämtliche Gewerke gefordert, keinen Zentimeter Raumhöhe zu verschenken. Die Flach- und Steildächer werden in Massivholzbauweise und sämtliche Wohnungstrennwände in Ziegelbauweise ausgeführt. So erfolgt ein bestmöglicher Schutz gegen sommerliche Überwärmung.“

Sowohl die neuen Dachgeschoßwohnungen als auch die bestehenden Wohnungen in den unteren Geschoßen erhalten durch vorgesezte Balkon nutzbare Außenflächen dazu. Die insgesamt über 1.000 m² Balkone werden als verzinkte warmbemessene Stahlkonstruktion mit Holorib-Verbundbetondecken ausgeführt. ◇