

Sanierung und DG-Ausbau in 1020 Wien: Georg-Emmerling-Hof

Wohnen „on top“

Der geschichtsträchtige und unter Denkmalschutz stehende Georg-Emmerling-Hof* wurde in den Jahren 1953 bis 1957 nach den Plänen der Architekten Rudolf Hofbauer, Elisabeth Hofbauer-Lachner und Leo Kammel jun. errichtet. Namensgeber war der zwischen 1919 und 1934 als Vizebürgermeister tätige Georg Emmerling. Seit dem zweiten Quartal 2019 laufen nun umfassende Sanierungsmaßnahmen sowie der Dachgeschossausbau in Trockenbauweise mit dem Ziel, diese Bautätigkeit termingerecht Ende 2022 zu finalisieren.

BAUKÖRPER. Winkelig aneinanderstoßende Trakte umschließen einen begrünten Hof.



Die Wohnhausanlage befindet sich an der Kreuzung der Lilienbrunnngasse mit der Oberen Donaustraße und an der Gredlerstraße. Im einstöckigen breiten Bauteil mit Flachdach ist der Kindergarten untergebracht. Wie bei den angrenzenden Baublöcken ist das Erdgeschoss von Geschäftsfenstern durchbrochen. Darüber bilden hochformatige Fenster ein Band aus, das sich in den seitlichen Trakten fortsetzt. Der gegenüberliegende Bauteil sowie die flankierenden Trakte sind sieben bis acht Stockwerke hoch und ähnlich gegliedert, wobei das Dachgeschoss nun zusätzlich ausgebaut ist. Die Fassade wird durch hochformatige Fenster charakterisiert; im obersten Stock betont ein ausladendes Gesims die Horizontale. Interessant sind die Kunstwerke, die einem auf der Fassade in Form von zwei Natursteinreliefs aus den Jahren 1954 und 1956 begegnen – oder auch das im Zuge der Renovierung neu angebrachte Kunstwerk mit den gigantischen Maßen von fünf Metern Breite und sechs Metern Höhe.

TEAMPLAYER IN DER SANIERUNG

Ein Sanierungsprojekt hat seine ganz eigenen Gesetze – besonders dann, wenn es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt. Sowohl Ing. Martin Kienl (Neumayer Projektmanagement GmbH) als auch Mihael Martić (Wiener Wohnen/Projektleiter-Bauherrnvertretung) sind mit dieser Materie bestens vertraut und kennen einander von diversen Sanierungspro-

jekten der Stadt Wien. „Es ist eine Herausforderung, die uns wohl beide an dieser Thematik besonders reizt. Immer kann etwas Unvorhersehbares in der Bausubstanz zu Tage treten, was uns anspricht, nach den außergewöhnlichsten Lösungen – wie auch bei diesem geschichtsträchtigen Projekt – zu suchen. Hier waren es auch das Mauerwerk aus Vibro-Ziegeln sowie die aus statischen Gründen nötig gewordenen Mauerwerksinjektionen mit Kunstharz zur Verstärkung der Außenwände“, erzählt Martin Kienl und ergänzt: „Diese Bausubstanz ist vor allem in den Nachkriegsbauten zu finden, denn da waren Baumaterialien sehr kostbar und es wurde einfach vieles wieder verwendet.“ Die Sanierung des Georg-Emmerling-Hof erfolgte in enger Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt. So wurde versucht, dem „Urzustand“ aus dem Jahre 1952 so nah



TRAUMHAFT.

Im neuen Dachgeschoss befinden sich nun zusätzlich neun Wohnungen der Kategorie A in der Größe von 61,61 m² bis zu 107,6 m².



wie möglich zu kommen und diesen detailgetreu zu rekonstruieren. Das Ergebnis kann sich sehen lassen, und wenn man durch die Innenhöfe spaziert, fühlt man sich wohl und nimmt gerne staunend auf einer der Bänke Platz.

SANIERUNGSUMFANG UND DACHAUSBAU

Die Sanierungsmaßnahmen umfassten u. a. alle acht Stiegen, also insgesamt 204 Wohnungen, fünf Waschküchen, 34 Lokale und einen Kindergarten mit einer zinstragenden Fläche von rund 15.000 m², die rundum erneuert wurden. Bei der thermischen Sanierung des Projekts wurde eine WDVS-Fassade mit rund 13.000 m² angebracht, es wurden Fenster und Wohnungseingangstüren sowie Stiegenhaustüren getauscht. Doch „on top“ glänzt der Georg-Emmerling-Hof mit einem Dachgeschossaus-

BAUSTELLENTAFEL

- ▣ **Projekt:** Sanierung und DG-Ausbau Georg-Emmerling-Hof, Obere Donaustraße 97-99, 1020 Wien
- ▣ **Bauherr:** Stadt Wien – Wiener Wohnen
- ▣ **Planung, Projektmanagement, ÖBA:** Neumayer Projektmanagement GmbH, 1120 Wien; Siedlungsunion
- ▣ **Händler-Partner:** Baustoffhandel A. Sochor & Co GmbH, 1100 Wien; www.sochor.at
- ▣ **Ampack-Fachberatung:** Peter Kunstel, +43-664-8545419; www.ampack.biz
- ▣ **Innenausbau/DG im Auftrag von Zinglbau GmbH:** Akustik Fellner GmbH, 2821 Lanzenkirchen; www.akustik-fellner.at

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

bau mit einer Dachfläche von rund 1.500 m². Drei dieser Wohnungen verfügen über eine Art Wintergarten und alle anderen Mieter:innen freuen sich über eine eigene Terrasse. Dafür wurde die gesamte Lifтанlage erneuert und um ein Stockwerk ergänzt.

ÜBER DEN DÄCHERN

Hier kam nun der Trockenbau zum Zug. Eine klare Entscheidung für die Leichtbauweise, wenn man bedenkt, dass dem Gebäude statisch gesehen Grenzen gesetzt sind. „Aber Holz, Stahl und Gips machen es möglich, dass hier Wohnungen in tollem Ambiente mit einem besonderen Wohngefühl unter dem Dach geschaffen wurden“, zeigt sich Kienl begeistert. Christian

ON TOP. Die neuen Wohnungen bieten einen genialen Ausblick auf die Wiener City.



AMBIENTE. Das neue Wohngefühl unterm Dach ist auch durch seine Raumhöhen einzigartig.

Fellner, einer der beiden Geschäftsführer des Trockenbauunternehmens Akustik Fellner GmbH, erklärt den Teil seiner Aufgaben: „Neben den einzelnen Dachgeschosswohnungen wurde auch das gesamte Stiegenhaus samt Dachkuppeln verkleidet. Naturgemäß sind die technischen Anforderungen in einem Dachgeschossausbau sehr hoch. Eine der besonders heiklen Tätigkeiten stellen die Durchführungen im Bereich der Brandschutzkonstruktionen dar. Auf speziellen Bauherrnwunsch wurde der kostbar gewonnene Raum in den Dachgeschosswohnungen ohne eine eigene Installationsebene ausgeführt. Neben der Einhaltung des erforderlichen Feuerwiderstandes stellte daher auch die Dichtheit der Anschlüsse einen wichtigen Faktor dar. Dies setzt eine exakte und technisch korrekte Ausführung voraus. Die Wohnungstrennwände wurden so gestellt und verarbeitet, dass es zu keiner Schallübertragung zu den Nachbarwohnungen kommt. Dabei ist auf eine saubere Führung der Dampfbremse zu achten. Die gesamte Holzkonstruktion wurde mit ihren vielen Verschneidungen und Ecken verbaut.“ Aber eine der größten Herausforderungen im Ausbau war sicherlich die ungewöhnliche Gebäudedachform, die sich teils ver- →

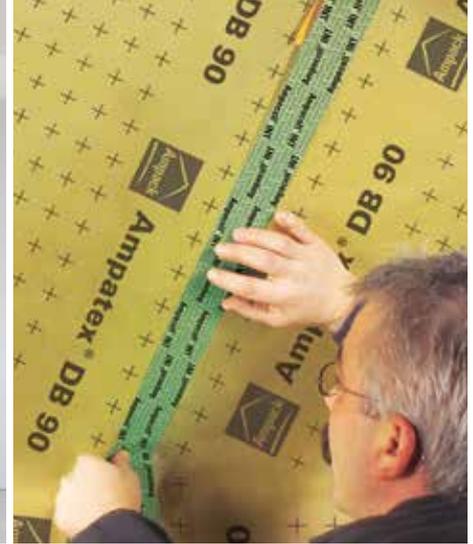




AUSBAU. Das gesamte Stiegenhaus samt Dachkuppeln wurde mit Trockenbau ausgebaut (im Bild: Christian Fellner).



IM BAU. Die Wohnungstrennwände werden noch zwischen den Wohnungen geschlossen (im Bild: Martin Kienl).



LUFTDICHTHEIT. Auf die exakte Verklebung wurde bei der Verlegung der Dampfbremse „Ampatex® DB 90“ besonders geachtet.

schachtelt und abgetrepppt darstellt. Dadurch gleicht keine Wohnung einer anderen. Martin Kienl berichtet beim Rundgang: „In einigen Wohnungen gewinnt man dadurch nochmals einen Stauraum, der sonst für immer verloren gewesen wäre. Jeder Zentimeter wurde gewinnbringend für die Mieter:innen genutzt – einfach schön, was hier durch so viel Liebe zum Detail und handwerkliches Geschick entstanden ist.“ „Hätten wir uns, Herr Kienl und ich, für abgehängte Decken entschieden, so hätten wir sicherlich keine drei bis 3,20 m Raumhöhe erreicht. Das schafft ein unverwechselbares Wohngefühl in diesen Wohnungen unterm Dach, die exzellent gedämmt sind und dem neuesten Stand der Technik entsprechen“, zeigt sich Mihael Martic begeistert.

ALLES DICHT!

Damit das Wohnen unterm Dach auch wirklich funktioniert, braucht es eine ausreichende Dämmung, eine qualitativ hochwertige Dampfbremse – natürlich richtig verlegt – und den Verarbeiter, der diese Verlegung und den Innenausbau in Trockenbauweise exakt ausführt. Denn jedes Produkt ist nur so gut, wie es auch korrekt verarbeitet wurde. Schlussendlich bringt ein Blower-Door-Test alles ans Licht – oder, wie

im konkreten Fall, eben nicht. Denn der durch die MA 39 durchgeführte Test zeigte, dass alles in Ordnung ist. Peter Kunstel, der Ampack-Fachberater, findet das eigentlich nicht überraschend, denn er ist von der Verarbeitungsqualität des Fellner-Teams sowieso überzeugt: „Wir wissen von unserem langjährigen Partner, dass er alle Verarbeitungsschritte perfekt ausführt und alle unsere Produkte aus unserem Systemportfolio verwendet. Die Mitarbeiter wurden bestens geschult, und so haben auch versteckte Mängel keine Chance. Mit dem Differenzdruck-Messverfahren (Anm. Blower-Door-Test) wird die Luftdichtheit eines Gebäudes gemessen. Das Verfahren dient dazu, Lecks in der Gebäudehülle aufzuspüren und die tatsächliche Luftwechselrate zu bestimmen“, und ergänzt: „Mit den Unternehmen Sochor und Akustik Fellner haben wir zwei Partner, die auf Qualität setzen. Damit wurde dieser Test nicht zur Zitterpartie.“

INNERSTÄDTISCHE LOGISTIK UND KOORDINATION

Damit die Anlieferung nicht zum Albtraum wird, braucht man einen Händler-Partner, der sich in dieser Materie und in dieser Stadt zuhause fühlt und die richtigen Leute an der Hand hat. Andreas Baier, Spartenleiter der Firma Baustoffe

Sochor, verfügt über ein solches Team und die richtigen Gerätschaften. „Wir wissen über die schwierigen innerstädtischen Gegebenheiten bestens Bescheid und planen alle Anlieferungslots genauestens mit dem Verarbeiter. In diesem Fall wurde das gesamte Material über die Gauben ins Dachgeschoss eingehoben. Dafür haben wir spezielle Lkw, die mit einem Kran mit Drehkopfwendegabel ausgerüstet sind, eingesetzt. Im konkreten Fall erfolgte die Lieferung immer termingerecht vor sieben Uhr morgens.“

Wie schwierig die Koordination einer Großbaustelle sein kann, erzählt Mihael Martic: „Wir mussten für die Fassadenarbeiten sogar die Straßenbahnlinie 2 verlegen. Das zählt als Bauherrnvertreter ebenso zu meinen Aufgaben wie die Koordination aller Sanierungsschritte mit dem Projektmanagement. Außerdem darf man nicht vergessen, dass alle Maßnahmen während des laufenden Betriebes der im Haus situierten Lokale und des Kindergartens durchgeführt wurden. Hier waren zahlreiche Gespräche und Abstimmungen mit unseren Magistratsabteilungen, besonders mit der MA 10 (Anm. Wiener Kindergärten), nötig. Alle Mieter:innen konnten in ihren Wohnungen bleiben – selbst als alle Fenster und Wohnungseingangstüren getauscht, einige Loggien zurückgebaut und Geländer montiert wurden. Dass hier das Informationsmanagement und die Sicherungsmaßnahmen sehr umfangreich ausfallen, brauche ich wohl nicht extra zu betonen. Denn wir wollen auch, dass unsere Mieter:innen während dieser Zeit bestens informiert sind und sich eingebunden fühlen. Denn so tragen sie auch alle Maßnahmen mit und freuen sich umso mehr über ihr runderneuetes Zuhause.“



TEAMWORK.

Christian Fellner,
Mihael Martic,
Martin Kienl,
Andreas Baier und
Peter Kunstel (v.li.)

*] www.wienerwohnen.at/hof/5/Georg-Emmerling-Hof.html, www.geschichtewiki.wien.gv.at/Georg-Emmerling-Hof