



FORTSCHRITT: 100% - ABGESCHLOSSEN
ÖSTERREICH

URBANES WOHNEN AM WASSER



BVH Erdberger Lände 26 – NORD2 Laendyard

Autor: Michael Teggan

Im Rahmen der Revitalisierung des ehemaligen Siemens-Werkgeländes errichtete die PORR am Wiener Donaukanal ein Wohnbauprojekt.

Das Laendyard besteht aus vier Bauteilen mit einer hohen architektonischen Vielfalt. Zu den größten Herausforderungen zählten neben den auskragenden Balkonen in den obersten Geschossen das enge Baufeld und die schwierigen Bodenverhältnisse. Unterstützung kam von mehreren Tochterunternehmen der PORR.

Allgemeines

Im Spätsommer 2016 erhielt die PORR von den Joint Venture-Partnern JP Immobilien und CA Immobilien Anlage AG den Zuschlag für das prestigeträchtige Bauvorhaben Laendyard auf den ehemaligen Siemens-Gründen an der Erdberger Lände im dritten Wiener Gemeindebezirk. Das Projekt Laendyard umfasst die Errichtung von 270 Eigentumswohnungen und 1.500 m² Geschäftsflächen in insgesamt vier Bauteilen. Das Baulos liegt direkt am unverbaubaren Donaukanal und punktet nicht nur mit einer tollen Aussicht und hoher Lebensqualität, sondern auch mit einer perfekten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an das Radwege- und hoch- und niederrangige Straßennetz.

Projektdaten

Auftraggeber	Joint Venture JP Immobilien und CA Immobilien Anlage AG
Auftragnehmer	Porr Bau GmbH
Architekt	Malek Herbst ZT GmbH BEHF Ebner Hasenauer Ferenczy ZT GmbH
Auftragsart	Generalunternehmer
Projektart	Hochbau . Wohnbau
Leistungsumfang	Errichtung einer Wohnhausanlage samt Geschäftsflächen bestehend aus zwei 11-geschoßigen sowie zwei 7-geschoßigen Bauteilen
Auftragsvolumen	ca. EUR 30 Mio.
Baubeginn	08/2016
Bauende	05/2018

Schon ein halbes Jahr vor der Projektakquise wurde die PORR am selben Standort mit dem Bau von 220 Wohnungen beauftragt. Damit konnten die Projektverantwortlichen mit Synergieeffekten punkten und das Projekt Laendyard mit einer Auftragssumme von EUR 30 Mio. netto an Land ziehen.

Beide Wohnprojekte sind unter dem Namen „LAENDYARD“ bekannt und Teil des Stadtentwicklungsgebietes „Lände 3“. Dabei handelt es sich um die Revitalisierung des ehemaligen Siemens-Werkgeländes mit einem Nutzungsmix aus Wohnen, Büro, Gastronomie und Einzelhandel.

Beim Spatenstich am 6. September 2016 zu sehen: Karl-Heinz Strauss (Vorstandsvorsitzender PORR), Marion Weinberger-Fritz (Geschäftsführerin der Raiffeisen Vorsorge Wohnung GmbH (RVW)), Elisabeth Binder (Geschäftsführerin Raiffeisen Vorsorge Wohnung GmbH (RVW)), Erich Hohenberger (Bezirksvorsteher Wien Landstraße), Daniel Jelitzka (JP Immobilien) und Florian Nowotny (Vorstandsmitglied CA Immobilien Anlagen AG).



Der Spatenstich. Quelle: CA Immo AG/APA-Fotoservice/Schedl



UM DIE 6.600 M² GROSSE BODENPLATTE SO EFFIZIENT WIE MÖGLICH BEBAUEN ZU KÖNNEN UND DEN STRAFFEN TERMINPLAN EINZUHALTEN, WURDEN ZU SPITZENZEITEN VIER HOCHDIMENSIONIERTE KRÄNE UNTER VOLLAST EINGESETZT.

Michael Teggan
Bauleiter, PORR Bau GmbH

Aufwendige Baugrubensicherung und Fundierung

Unmittelbar nach Einrichtung der Baucontainer rollten schon die Bagger an, um mit den Erd- und unterirdischen Abbrucharbeiten zu starten. Die Bodenverhältnisse machten in manchen Bereichen einen kompletten Bodenaustausch notwendig. Hausinterne Unterstützung bei diesen Tätigkeiten gab es durch den PORR Spezialtiefbau.

Im Anschluss daran erfolgte die Baugrubensicherung zur Erdberger Lände mit Spundwänden. Das Nachbargelände musste teils unterfangen werden, die restlichen Baufelder wurden mit einer Böschung gesichert. Da beinahe das gesamte Baufeld unterkellert ist, erfolgte die vollflächige Fundierung mit einer durch Vouten verstärkten Bodenplatte. Darunter versteht man eine dreieckige Abschrägung im Übergang zwischen einer Stütze und dem Auflager darüber. Auf dieser insgesamt 6.600 m² großen Bodenplatte wurden dann die teilweise zweigeschossigen Untergeschosse errichtet, die größtenteils als Tiefgarage genutzt werden. Um

diese doch beachtliche Fläche so effizient wie möglich bebauen zu können und den straffen Terminplan einzuhalten, wurden zu Spitzenzeiten vier hochdimensionierte Kräne unter Vollast eingesetzt, um die vielen schweren Halb- und Vollfertigteile an ihre endgültigen Montagepositionen zu befördern.



Zu den Spitzenzeiten kamen auf der Baustelle bis zu vier hoch dimensionierte Kräne zum Einsatz. Quelle: PORR

Ausragende Herausforderungen

Bei den Rohbauarbeiten wurde die Errichtung der Balkone zur Erdberger Lände in den Geschoßen 9 bis 11 zu einer echten Herausforderung, haben sie doch eine statische Auskragung von 2,4 m über eine Gesamtlänge von 36 m. Aufgrund der Unterstellungshöhe konnten die Balkonplatten nicht bauüblich durch ein auf den Boden gestelltes Schwerlastgerüst gestützt werden. Deshalb wurde in Abstimmung mit dem Statiker eine Sonderlösung geschaffen. Im achten Stock wurden geschweißte I-Träger mit einer Länge des 3- bis 4-fachen der Auskragung auf die Stahlbetondecke montiert. Diese kragten dann über die Gebäudeaußenkante in der Breite der Balkondimension aus. Auf diesen I-Träger aufbauend konnte dann die Unterstellung für die Balkonplatten hergestellt werden. Damit wurden die wirkenden Auflagerkräfte der Unterstellung über die I-Träger ins Innere des Gebäudes über die Decke abgetragen. Nach Fertigstellung der Schwarzdeckerarbeiten durch die hausinterne IAT GmbH konnte die Baugleiche gefeiert werden.



Herausforderung durch auskragende Balkone in den obersten drei Geschossen. Quelle: PORR



FÜR DIE ERRICHTUNG DER AUSKRAGENDEN BALKONE IN DEN OBERSTEN DREI GESCHOSSEN WURDE IN ABSTIMMUNG MIT DEM STATIKER EINE SONDERLÖSUNG MIT GESCHWEISSTEN I-TRÄGERN GESCHAFFEN.

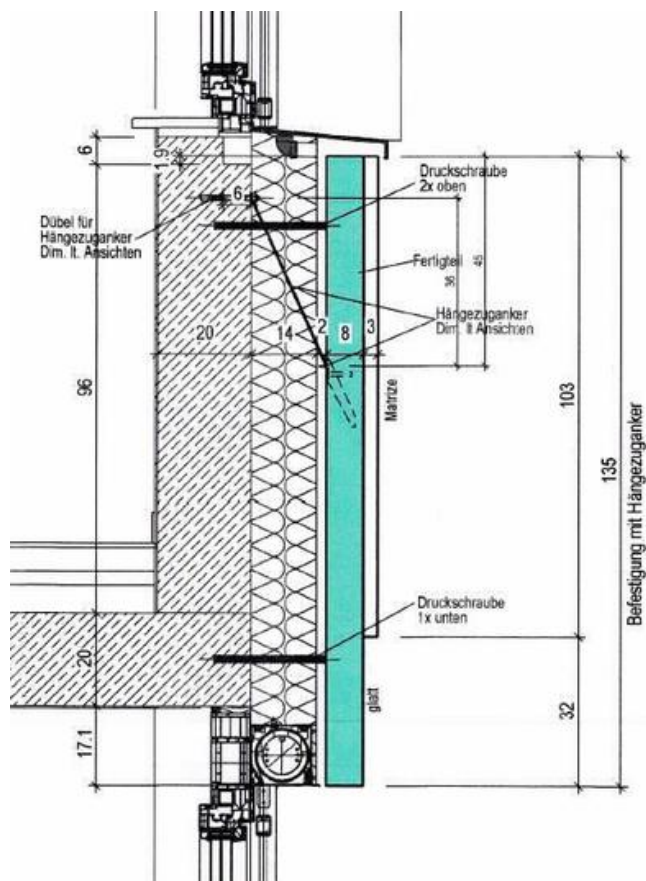
Michael Teggan
Bauleiter, PORR Bau GmbH

Vielfältiges Äußeres...

Das Projekt Laendyard steht ganz im Zeichen von Abwechslung und Vielfalt. Besonders markant zeigt sich dieser gestalterische Ansatz an der Fassade des Gebäudes. Entlang der Erdberger Lände sieht man auf der ganzen Gebäudelänge in den Geschäftsflächen im Erdgeschoss die verglaste Pfosten-Riegel-Konstruktion. Diese erstreckt sich über zwei Geschosse und sticht besonders durch die schlanken Tragelemente hervor. Dafür wurde das Tragkonstrukt im Bereich der Geschäftsflächen von Stahlbeton-Massivbau auf Stahlbeton-Skelettbau umgestellt.

Schon aus der Ferne ein besonderer Eyecatcher ist die schimmernde perlgoldene Alucobond-Fassade in Verbindung mit einem dunkelgrünen Vollwärmeschutz-Abrieb an den Bauteilen 1 und 4. Üblicherweise werden Alucobond-Fassaden im Zuge von vorgehängten hinterlüfteten Fassadentypen hergestellt. Bei Laendyard ist die Alucobond-Fassade allerdings ein reines Zierelement mit einer durchgehend dichten Spachtelung darunter.

Nicht weniger aufwendig war die Fassade von Bauteil 3, die aus vorgehängten Vollbetonfertigteilen besteht, die mit einer gemusterten Längsstreifenmatrize als Sichtelement hergestellt wurde. Das Tragkonstrukt besteht aus Druckschrauben und Hängezugankern.



Die vorgehängte hinterlüftete Fassade von Bauteil 3 besteht aus Vollbetonfertigteilen. Quelle: BEHF Ebner Hasenauer Ferenczy ZT GmbH

...und Inneres

Die Ausführungsvielfalt beschränkt sich aber nicht auf das Äußere, sondern setzt sich auch im Inneren des Gebäudes fort. Jedes Haus hat sein eigenes Farbkonzept und die Foyers sind bei jedem Stiegenzugang anders gestaltet. Auch die Wohnungen haben abhängig von Bauteil und Stockwerk unterschiedliche Ausstattungsvarianten. Das reicht vom Heizungssystem in Form von Fußboden- oder Radiatorenheizung, über Wand- und Fußbodenbeläge, die Ausführung der Fenster in Kunststoff oder Holz mit Aludeckschalen, und unterschiedliche HKLS-Komplettierung bis hin zu verschiedenen Türdimensionen und Belägen der Balkon- und Terrassenflächen. Die Balkon- und Terrassenflächen der qualitativ hochwertigeren Wohnungen wurden mit Lärchenholzdielen der hauseigenen Wibeba belegt.

Technische Gebäudeausrüstung und Außenflächen

Alle vier Bauteile von Laendyard verfügen über eine Brandmeldeanlage sowie eine Rauch- und Wärmeabzugsanlage samt elektronisch gesteuerten Lichtkuppeln und Fenstern im Stiegenhausbereich. Dazu kommt im Stiegenhaus eine Druckbelüftungsanlage samt Türschließern. In der Garage wurde eine CO-Warnanlage mit einer automatischen Abluftventilation eingebaut.

Ergänzt wurde der Hochbau durch eine großzügige Außenanlagenfläche mit einer zeitgeschalteten Springbrunnenanlage auf dem Dorfplatz und einem Kinderspielplatz. Bei den Pflasterungs- und Asphaltarbeiten im und um die gesamte Anlage wurde die PORR von der hausinternen Tiefbautochter Allbau unterstützt.

Fazit

Mit dem Projekt Laendyard hat die PORR einen weiteren Meilenstein im Rahmen des Revitalisierungsprojekts Lände 3 realisiert. Laendyard steht für hohe Ausstattungsqualität und Vielfalt im Inneren und Äußeren. Besonderes Highlight: Von den Dachterrassen der vier Bauteile können die Mieterinnen und Mieter einen Panoramablick vom Prater bis zum Stephansdom genießen.

Technische Daten

ca. 16.200 m²

Wohnnutzfläche

ca. 5.200 m²

Garagenfläche

Bruttogeschossfläche	ca. 33.500 m ²
Grundstücksfläche	ca. 7.000 m ²
Geschäftsfläche	ca. 1.500 m ²
Terrassen- & Dachterrassenflächen	ca. 4.500 m ²
Gartenfläche	ca. 600 m ²
Garagenstellplätze	157 PKW- und 12 Motorräder
Sonstige Flächen	ca. 3.500 m ²
Baugrubentiefe	ca. 11 m an der tiefsten Stelle
Baugrubensicherung	Spundwände
Verbauter Stahl	ca. 2.200 t
Verbauter Beton	ca. 21.000 m ³



Das Wohnbauprojekt Laendyard ist Teil des Projektentwicklungsgebiets „LAENDYARD“ am Wiener Donaukanal. Quelle: Laende3