

# BAUERRICHTER UND BAUKAUFLEUTE STELLEN FEST

Bmstr. Ing. Mag. Franz Sperker, Projektbau Projektierungs- und Baugesellschaft mbH

In Wien ist in den letzten Jahren ein steigender Trend zu Wohnhochhäusern festzustellen, der aufgrund der guten Annahme solcher Projekte durch die Konsumenten noch verstärkt wird. Neue Überlegungen der Stadtplanung, entsprechend den städtebaulichen Leitlinien für die Planung von Hochhausprojekten in Wien, haben dies erst ermöglicht.

Davor war, abgesehen von den ersten Gemeindewohnhochhäusern der Nachkriegszeit, der Wohnpark „Alt Erlaa“ des Architekten Harry Glück ein Ausnahmebau, dem durch die Bewohner hohe bis höchste Wohnzufriedenheit attestiert wird.

Jedenfalls waren in der Vergangenheit Wohnhochhäuser die Ausnahme. Solche Gebäude waren kommerzieller Nutzung - im Wesentlichen Büro- und Geschäftsnutzung - vorbehalten.

Es existiert aber ein Trend zum Hochhaus – ein Zug der Zeit – der ab den Neunzigerjahren des vorigen Jahrhunderts auch in Richtung Wohnhochhäuser geht.

Stadtrat DI Rudolf Schicker skizziert die Richtung im Folder „Hochhäuser in Wien“ wie folgt: „Hochhäuser sind zweifellos Ausdruck unserer Zeit und als solche auch zuzulassen. Fest steht, dass Wien keine klassische Hochhausstadt ist und auch nicht mit New York, Kuala Lumpur oder Frankfurt konkurrieren soll. Bei allem notwendigen Respekt vor dem historischen Erbe muss aber auch in Wien neue Architektur ihren – durchaus sichtbaren – Platz erhalten. Mit dem neuen Hochhauskonzept steht nunmehr fest, unter welchen Rahmenbedingungen dies passieren soll: Klar ist, dass Hochhäuser weder „auf der grünen Wiese“ entstehen noch das historische Erbe beeinträchtigen sollen. Ausschluss- und Eignungszonen wurden definiert, Investoren werden stärker in den Prozess eingebunden, AnrainerInnen müssen so frühzeitig wie möglich in geplante Projekte einbezogen werden, die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist ebenso Voraussetzung wie die Berücksichtigung ökologischer Aspekte und nicht zuletzt muss die architektonische Qualität sichergestellt sein. Eines will die Stadt Wien dabei allerdings nicht sein – eine „Geschmackspolizei“, die darüber befindet, ob etwas „schön“ oder „hässlich“ ist“.

Persönlich betrachte ich Hochhäuser hier jedoch nicht nach den Definitionen der Wiener Bauordnung (Bauklasse VI, Gebäudehöhe ab 26 Meter, sondern ab etwa 35 Meter oder ungefähr zwölf Geschoßen). Davon existieren nur etwa 100 Gebäude in Wien.

In Hinkunft wird der Begriff Hochhaus generell wie folgt definiert werden:

„Gebäude, bei dem die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes (Aufenthaltsraumniveau) mehr als 22 Meter über der anschließenden Geländeroberfläche mit der geringsten Seehöhe liegt“. Bei Hochhäusern mit einem Aufenthaltsraumniveau von mehr als 32 Meter werden strengere Anforderungen gelten.

An welchen Standorten entstehen nun Wohnhochhäuser?

Sie entstehen an jenen Orten, an denen eine entsprechende Flächenwidmung vorliegt bzw. im Zuge einer Projektentwicklung eine solche Widmung erarbeitet wird. Sie wird mit den Intentionen der Stadtplanung und Stadtentwicklung abgestimmt. Sinnvoll sind Wohnhochhäuser nur in Bereichen mit guter Verkehrsanbindung und Infrastruktur, da eine punktuelle hohe Bewohnerkonzentration erfolgt.

Da im Wiener Bereich Wohnhochhäuser in der Regel in Form des geförderten Wohnbaues oder gemischte Formen mit Freifinanzierung und Förderungsfinanzierung errichtet werden, ist der Grundstückspreis umgelegt auf dem Quadratmeter erzielbarer Wohnnutzfläche förderungsadäquat limitiert. Üblicherweise liegt für den geförderten Wohnungshochhausbau der Grundstückspreis etwas unter den Grenzen für den normalen geförderten Wohnbau.

Sind die Grundstückspreise im Verhältnis zur erzielbaren Nutzfläche zu hoch, so bietet sich eine Differenzabdeckung zum förderbaren Limit durch Errichtung von frei finanzierten Wohneinheiten an. Diese sind üblicherweise in den oberen und obersten Geschoßen mit der entsprechenden Aussicht situiert, um den höheren Preis zu rechtfertigen.

Soweit zur Grundpreissituation und damit den Auswirkungen auf die Förderung bzw. die Kosten der Wohnung.

Die Bauerrichtung selbst ist beim Hochhaus prinzipiell teurer als beim normalen Wohnhaus. Dies resultiert einerseits aus den höheren brandschutz-, sicherheits- und bautechnischen Anforderungen, wie den höherwertigen Fenstern und der meistens notwendigen vorgehängten Fassade, den Anforderungen an das Stiegenhaus, die Fluchtwege, die Aufzüge und die spezifische Haustechnik. Die höherwertige Außenhaut / Fassade sowie die Fenster amortisieren sich in der Regel über die meist doppelt so lange Bestandsdauer gegenüber einer derzeit üblichen Fassade.

Welche Personen oder Personengruppen tendieren nun eher zum Ankauf oder Anmietung einer Wohnung in einem Wohnhochhaus, was macht den Reiz eines Wohnhochhauses aus, wo werden Vorteile gesehen, gibt es Nachteile?

Festzustellen ist, dass es weniger Familien mit Kindern als vielmehr Singles oder Personen, die in lockeren Partnerschaftsformen leben sind, die urbanes Wohnen mit den Annehmlichkeiten der notwendigen Infrastruktur schätzen.

Die Bewohner sind einkommenskräftiger, wählen bewusst ein Hochhaus und sind meist gut ausgebildet.

Ein Wohnhochhaus vermittelt ein anderes und besonderes Wohngefühl, meist eine besondere Identität. Oft wird ein „Objektnamen“, sollte er nicht schon im Zuge der Planungen festgelegt werden, kreiert und kommuniziert.

Grundpsychologische Bedürfnisse werden intensiver wahrgenommen – die Wohnungseingangstüre begrenzt die „Wohnhöhle“, die Allgemeinbereiche bilden die „dörfliche Struktur“, die

Grundstücksgrenze bildet die Grenze zum öffentlichen Raum. Viel Licht und Helligkeit sowie Aussicht zum „Grün“ sind Anforderungen.

Die besondere Aussicht und Anonymitätsmöglichkeit bilden weitere Auswahlkriterien. Die Bewohner kennen sich in der Regel nur mehr je Geschoß, also in einer Ebene, dies oft relativ intensiv, jedoch kaum mehr über mehrere Geschoße.

Bezugs- oder Kontaktperson ist in der Regel der Hausbetreuer (vormals Hausbesorger).

Durch das ersatzlose Streichen des Hausbesorgergesetzes sind neue Formen zur Abwicklung der Hausdienstleistung entstanden.

Feststellbar ist, dass gegenwärtig so genannte „Hausbetreuer“, das sind Personen mit bauspezifischen Fachkenntnissen, auf Werksvertragsbasis beschäftigt werden. Sie müssen in der Lage sein, die technischen Anforderungen, die ein Hochhaus an eine solche Person stellt, zu bewältigen. Sie müssen allerdings auch den kommunikativen und sozialen Anforderungen der Bewohner entsprechen.

Stellplatz- und Garagensituation:

Die aufgrund der Stellplatzverpflichtung vorzusehenden Garagen- bzw. Abstellplätze werden nach Bezug eines Wohnhochhauses auf Grund der finanziell angespannten Situation kaum nachgefragt. Es wird versucht, in der Umgebung kostenfreie Park- oder Stellplätze zu finden. Erst mit den Jahren und nach finanzieller Erholung der Bewohner werden Stellplätze nachgefragt.

Loggien / Außenbereiche / Bauphysik:

Betrachtet man die Wohnungsgrundrisse und die zugehörigen Außenbereiche, so ist festzustellen, dass die angebotenen Loggien meistens nicht wirklich oder nur in sehr geringem Umfang nutzbar sind, da die Windentwicklung in den höheren Geschoßen und die entsprechende Exponiertheit dies verhindert. Die förderungsrechtlichen Richtlinien lassen Glasverbauten kaum zu.

Besondere Anforderungen werden beim Hochhaus auch an den Schallschutz zwischen den einzelnen Wohnungen, insbesondere den Trittschallschutz, gelegt. Auch die Eingangssituation ist beim Hochhaus im Hinblick auf Druck- und Zugwirkungen oder Fassadenfallwinde entsprechend zu beachten.

Das heißt, Vordachkonstruktionen oder Rückversetzen der Eingangsbereiche und Schleuseneinbau, damit auch bei ungünstigen Windverhältnissen Türen noch geöffnet bzw. geschlossen werden können.

Einige Worte zu den Betriebskosten:

Dazu ist generell festzustellen, dass diese auf Grund der erhöhten technischen Anforderungen und Wartungen etwas höher als bei dem normalen Wohnhaus liegen. Das Gleiche gilt für die Errichtungskosten.

Wie bereits erwähnt, werden allerdings erhöhte Anforderungen an die Qualität der Materialien und Konstruktionen gestellt, welche dadurch auch eine höhere Lebensdauer gegenüber normalen Wohnhochhäusern aufweisen.

Betrachtet man nun zusammenfassend die Vor- und Nachteile eines Wohnhochhauses, so hat ein solches gegenüber herkömmlichen Wohnbauten durchaus seine Vorteile und seine Reize.

Die oben angeführten Zielgruppen und Nachfrager nehmen die Hochhausvorteile wie zentrale Lage mit Verkehrsanbindung, Infrastruktur, besonderem Wohngefühl, guter Aussicht, erhöhter Anonymität nach Bedarf, gerne wahr und in Anspruch.

Für den Stadtplaner bedeutet die Errichtung von Wohnhochhäusern bessere Ausnutzung von vorhandenen Flächen – keine Zersiedelung und bessere Nutzung der Verkehrsinfrastruktur.

Abschließend kann festgehalten werden, dass aus der Sicht der Bauerrichter und Baukaufleute Wohnhochhäuser in den entsprechenden Lagen eine zusätzliche Angebotsform darstellen und bei entsprechendem Mix von frei finanzierten und geförderten Einheiten adäquate Mieten und Wohnungskosten ermöglicht werden. Sie stellen eine bereichernde und zusätzliche Alternative in der Wohn - und Lebensform dar und spiegeln unsere pluralistische Gesellschaft wieder.