

## Stadlau, Wien

# Leistbar und höchst energieeffizient

In Stadlau, perfekt angebunden an U- und S-Bahn, entstand der erste mehrgeschößige, soziale Wohnbau mit Bauteilaktivierung in Wien. Die schlaue Nutzung der Speichermasse Beton, das viele Grün und die klugen Grundrisse führten zu einem Run auf die Wohnungen.

TEXT: GISELA GARY

FOTOS: LUKA VEREN, MATTHÄUS MAYR

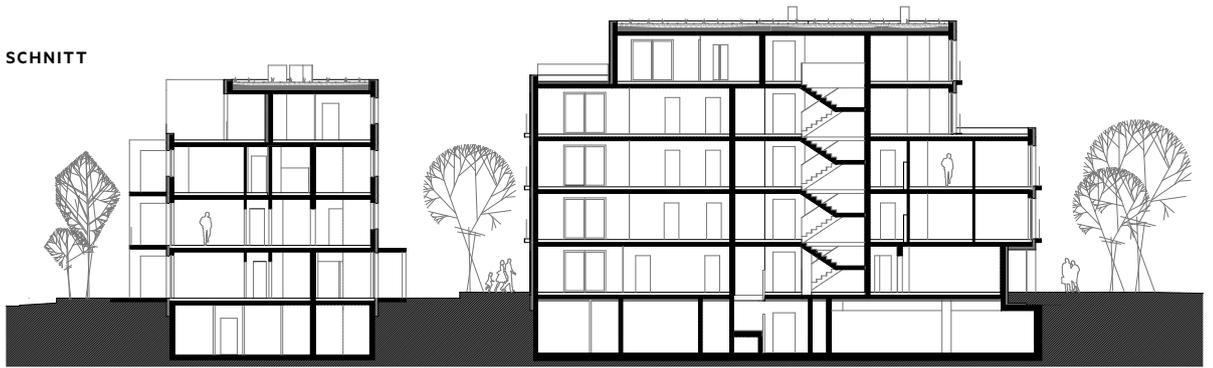
RENDERING: VDX.AT/TOMASELLI-WILDRUF

SCHNITT: THALER THALER

Ein heißer Vormittag mitten in Wien. Die Stadt brütet träge vor sich hin – die Arbeiter auf der Baustelle bewegen sich scheinbar in Zeitlupe. Doch hier, auf dem Bauplatz des MGG<sup>22</sup> – so der Projektname des Wohnbaus – ist alles im Bauzeitplan, die Verwertung läuft gut, also kein Grund zur Hektik. Beim Ankommen zeigt sich linker Hand eine Pferdekoppel, gleich daneben Einfamilienhäuser aus den 50er Jahren. Fast könnte man meinen, man sei doch noch auf dem Land. Der Architekt kommt mit der U-Bahn, der Projektinitiator und Bauherr mit dem Fahrrad. Peter Thalbauer und Nobert Mayr freuen sich, durch den fast fertigen Bau führen zu dürfen. Energieeffizienz? „Das war mir von Anbeginn an wichtig bzw. eine selbstverständliche Vorgabe für die Architekten wie auch der Bezug zur Natur – Schlagwort „essbare Stadt“, viel Grün und die soziale Nachhaltigkeit“, stellt Mayr fest, der Salzburger, der eigentlich Kunstgeschichte und Archäologie studiert hat, als Publizist, Architekturhistoriker und Stadtforscher arbeitet und jetzt auch noch Bauherr ist. Vielleicht gerade wegen seinem Lebenslauf? Mayr schmunzelt.



SCHNITT



MGG<sup>22</sup> ist Wiens  
erster geförderter  
Wohnbau mit  
Bauteilaktivierung.





Am dreigeteilten Bauplatz stehen zehn Häuser mit insgesamt 160 Wohnungen, alle zehn Häuser wurden als Niedrigenergiegebäude mit Bauteilaktivierung und Nutzung alternativer Energie gebaut. Der städtebauliche Rahmen wurde gemeinsam ausverhandelt – und basiert auf der Idee, dass das Gebäudeensemble über die komplizierten Bauplatzgrenzen hinaus als Einheit wahrgenommen werden soll. „Die einladenden Vorplätze zur Mühlgrundgasse, vor allem aber die drei Haupthöfe, bilden besondere ‚Stadtinnenräume‘, mit unterschiedlichen Durchblicken und Begrenzungen. So gelang trotz hoher Bebauungsdichte eine Balance zwischen Freiraum und Bebauung“, erläutert Thalbauer.

Der erste Bauplatz wird vom gemeinnützigen Bauträger Neues Leben (Architekten Thaler Thaler) bespielt, der zweite von Architekt Alfred Charamza und auf dem geteilten dritten stehen Norbert Mayrs beide Häuser (Sophie und Peter Thalbauer) mit insgesamt 40 Wohnungen. Den Wunsch der beiden Bauherrn Neues Leben und M2plus, über die Bauplätze hinaus ein Quartier mit gemeinsamen Freiräumen und Plätzen zu generieren, lösten die drei Architektenteams sehr gut, so Mayr. Diesen Anspruch erfüllten die Architekten mit zwei Einbuchtungen, die sich von den Freibereichen nach außen hin zur Mühlgrundgasse öffnen und auch eine Durchwegung eröffnen.

Beton ist hier der dominante Baustoff, die Decken sind bauteilaktiviert und werden zum Heizen und Kühlen genützt. „Beton mit seiner Speichermasse ermöglicht leistbaren Wohnraum – trotz hochwertiger Ausstattung und der Implementierung innovativer Energielösungen“, so Thalbauer. Die wirkliche Belohnung für all die Bemühungen in puncto Innovation traf vor wenigen Wochen ein: „Der Zähigkeit meiner Projektpartner – besonders von Neues Leben – ist es zu verdanken, dass die Innovationen nicht bei der schwierigen Umsetzung liegen blieben bzw. verloren

gingen. Daher hat die IBA, die Internationale Bauausstellung Wien, unsere Wohnanlage zum sogenannten ‚Game Changer‘ im Bereich der Energieversorgung benannt“, so Mayr. IBA-Kandidat zu sein, bedeutet internationales Renommee, Publicity und vor allem einen Multiplikationseffekt über Österreichs Grenzen hinaus.

Das Wohnbauprojekt MGG<sup>22</sup> wird zudem einen Nutzgarten für alle Bewohner zur Verfügung stellen.

## „Beton mit seiner Speichermasse ermöglicht leistbaren Wohnraum – trotz hochwertiger Ausstattung und der Implementierung innovativer Energielösungen.“

– ARCHITEKT PETER THALBAUER

### Hochwertige Ausstattung

Die Grundrisse der Wohnungen sind vielfältig. Manche Wohnungen haben Besonderheiten und flexible Nutzungsmöglichkeiten. In den Dachgeschossen der Häuser 5 und 7 gibt es zum Beispiel einen direkten Zugang vom Lift in die Wohnung. Wir gehen durch's Stiegenhaus hinauf, letzte Arbeiten sind überall im Gange, da und dort wird gegrüßt oder werden Details begutachtet. Die Sichtbetonqualität wird von Peter Thalbauer als in Ordnung beurteilt. Dazu gibt es hochwertige Dreischeiben-Holz-Alu-Fenster mit aufliegendem Sonnenschutz bei allen Fenstern, einen Eichenboden wie auch ein elektronisches Zutritt-Kontrollsystem. Und das Schönste: Es gibt keine Heizkörper, denn die Wärme oder Kühle kommt ja über die Decke. Nur im Badezimmer gibt es einen Handtuchheizkörper, der mit Strom betrieben wird. Jede Wohnung hat zumindest einen Balkon oder eine Terrasse.

Besonders stolz zeigt der Architekt die Terrassengestaltung: Hier sind bereits Pergolen für eine Begrünung, inklusive Nirostseilen, vorgesehen. Doch der Blick von den

Die Musterwohnung zeigt eine kluge Grundrissvariante – mit direktem Gartenzugang.



rückwertigen Wohnungen ist ohnehin großartig: Mitten ins unverbaubare Grüne. Dort wird im Herbst ein Gemeinschaftsgarten für alle Bewohner entstehen. E-Ladestationen für's Fahrrad wie auch für das Auto sind vorgesehen, ebenso ein Waschplatz für die Schuhe, oder auch Paketboxen für alle Zustelldienstleister.

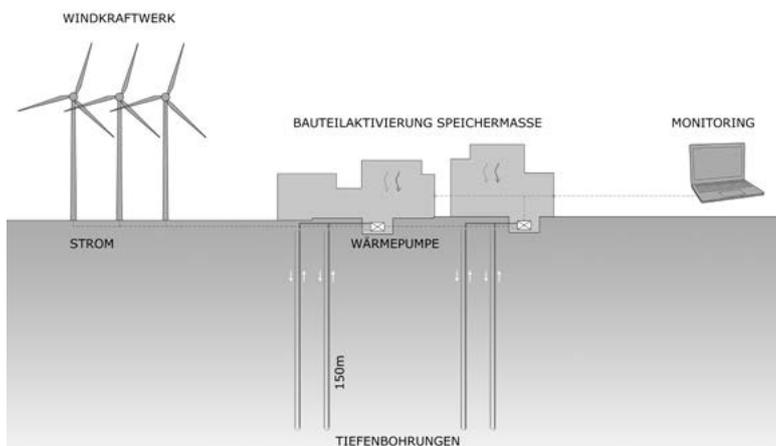
Das Interesse für den Wohnbau war vom ersten Infoabend an enorm, berichtet Thalbauer. Vor allem das Energiekonzept – das kaum laufende Kosten verursacht – begeisterte die zukünftigen Mieter. Für eine 80 Quadratmeter große Wohnung rechnen die Planer mit rund 300 Euro Betriebskosten pro Jahr für Heizen, Kühlen und Warmwasser. Zur Bauteilaktivierung werden zusätzlich alternative Energien – Windkraft und Erdwärme – genützt. Dass überschüssige Windenergie in Beton gespeichert werden kann, ist noch relativ neu. „Die Wärme für Beheizung und Warmwasser

kommt aus dem Boden und wird mit Sole/Wasser-Wärmepumpen in Verbindung mit Erdwärme, mithilfe von Tiefensonden erzeugt. Im Sommer wird den Wohnbauten die Wärme entzogen und damit das Erdwärme-Sondenfeld regeneriert – und die Wohnungen werden gekühlt. Ein Windstrom-Lastenmanagement sorgt dafür, dass der Strom zum Betrieb der Wärmepumpen weitestgehend aus Überschussproduktion stammt“, erläutert Thalbauer. Das Low-tech-System, so Norbert Mayr begeistert – es ist einfach, robust und nachhaltig: „Der Einsatz an konventionellem Windstrom liegt weit unter zehn Prozent der benötigten Energie für's Heizen und Kühlen, ein sehr erfreulicher ökologischer Fußabdruck.“

Die Niedrigenergiegebäude wurden aus Stahlbeton errichtet, die Rohrregister wurden in die Geschosdecken verlegt. „Da gibt's auch die einzige Einschränkung: In die Decke dürfen nur mit einem bestimmten Bohrer Löcher gebohrt werden – aber diesen bekommen unsere Mieter beim Einzug überreicht“, so Mayr. Diese Bohrer sind so kurz, dass sie die Leitungen nicht erwischen können.

Der Probetrieb überzeugte Bauherr und Planer: Die Bauteilaktivierung basiert auf Strahlung, es gibt keinen Luftzug oder ein kühles Gefühl. Dennoch wurden Wohnraumlüftungen eingebaut – um einer Schimmelbildung entgegenzuwirken, falls zu wenig gelüftet wird. Im Herbst wird der Wohnbau bezogen – ein Monitoring soll die energietechnischen Bemühungen auswerten und eine Bestätigung für den Weg der Planer und Bauherren bringen. In jedem Fall wird die Bebauung in der Mühlgrundgasse zum Leuchtturmprojekt im sozialen Wohnbau werden, dafür wird allein die IBA-Kandidatur sorgen.

**MÜHLGRUND  
HAUSTECHNIK**



**PROJEKTDATEN**

**MGG<sup>23</sup>**, Fahngasse 8; Mühlgrundgasse 24 und 26;/Stiegen 6+7, 1220 Wien 10 Häuser  
**Bauherr:** Neues Leben, Wien und M2plus Immobilien GmbH,

Augustinergasse 21, 5020 Salzburg  
**Architektur:** Sophie und Peter Thalbauer ZTGmbH; Thaler Thaler Architekten; Architekt Alfred Charamza  
**Baufirma:** Porr

**Energiekonzept:** FIN Future is now – Kuster Energielösungen  
**Betonlieferant:** Perlmöser Beton  
**Betonmenge:** 14.500 m<sup>3</sup>  
**Erdsonden:** 30 Stück mit 150 m Tiefe

**Landschaftsplanung:** Rajek Barosch  
**Soziale Nachhaltigkeit:** wohnbund:consult  
**Nutzfläche:** 11.100 m<sup>2</sup>  
**Heizwärmebedarf:** 24-28 kWh/m<sup>2</sup>a