

**OBEN
AUF**

The logo consists of the words "OBEN" and "AUF" stacked vertically in a bold, sans-serif font. To the right of the text is a thick, dark green diagonal line that starts from the bottom left and extends towards the top right.

Fragen der Logistik

Bauen im dichten städtischen Gefüge

proHolz Webinar, Bauen im Bestand 2024

**Vortragender: DI Peter Krabbe,
Geschäftsführender Gesellschafter bei OBENAUF/**

OBENAUF/ Generalunternehmung & Immobilienentwicklung



Wir bauen die Stadt!

**OBEN
AUF**

Über OBENAUF/

- **Gründung:** 2009
- **Arbeitsfeld:** Entwickeln und Bauen im Bestand
- **Arbeitsort:** Wien
- **MitarbeiterInnen:** 100 MitarbeiterInnen
- **Leistungen:** Entwicklung, Planung und Bauausführung von Revitalisierungsprojekten in der Stadt
- **Realisierte Projekte:** mehr als 100 Gebäude-Revitalisierungen

Inhalt

OBEN
AUF

1. Die Wiener Gründerzeit

1. Serielle Wohnraumschaffung in der Gründerzeit
2. Der Bautyp Gründerzeithaus

2. Bauen im dichten städtischen Gefüge

1. Arbeitsvorbereitung
2. Anspruchsgruppen
3. Baudurchführung



1. Die Wiener Gründerzeit

Serielle Wohnraumschaffung in der Gründerzeit

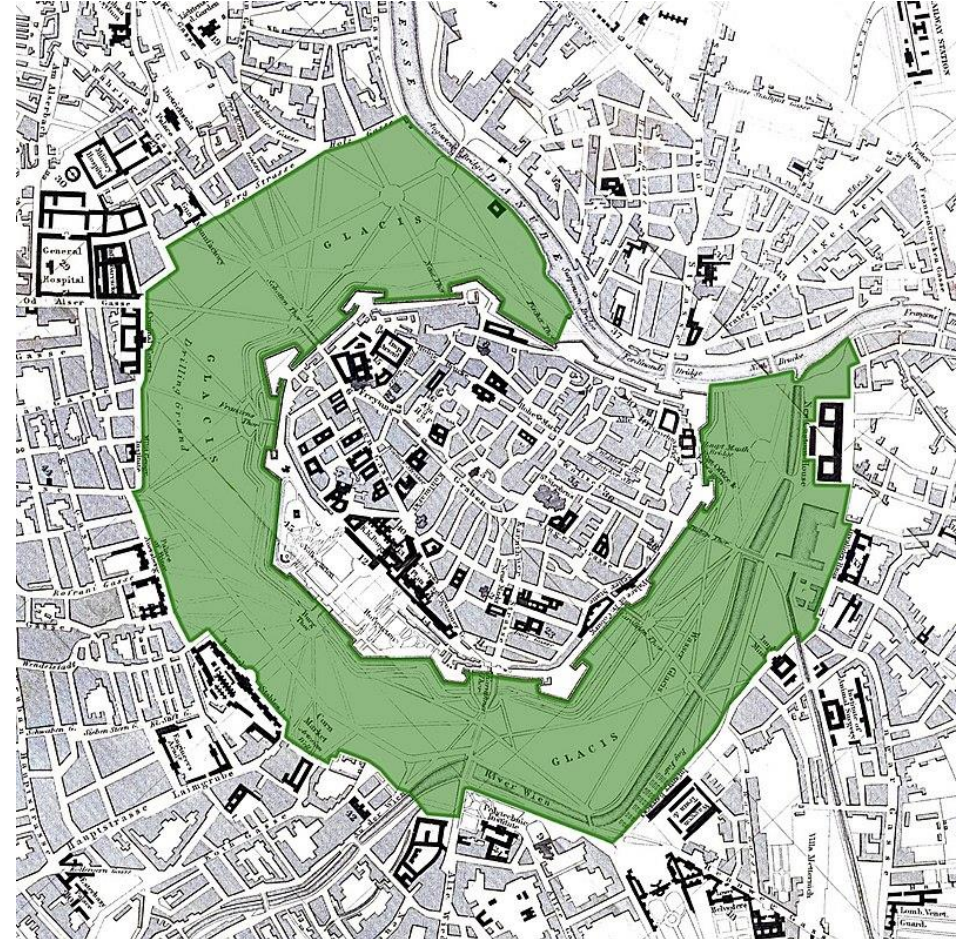
Der Bautyp Gründerzeithaus

OBEN
AUF



Die Geschichte beginnt mit den Habsburgern...

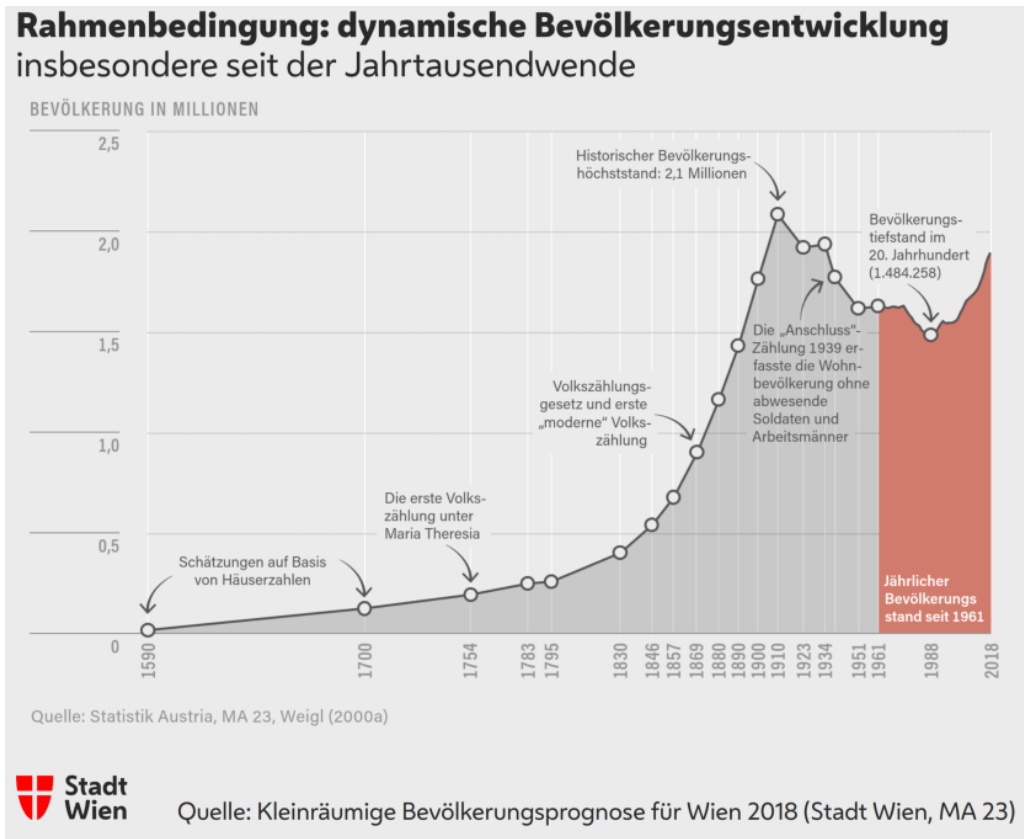
- Das Wiener Glacis war eine von **1529** bis **1858** existierende Freifläche zwischen den Wiener Stadtmauern und den Vorstädten.
- Kaiser Franz Josef lässt die freiwerdende Fläche entwickeln.
- Wien wächst bis **1910** zu einer 2,1 mio Einwohnermetropole



Wiener Glacis 1858 (Basiskarte von John Murray, genordet)

Demographische Entwicklung in Wien

- Zwischen 1858 und 1910 wächst die Stadt um ca. 1,5 Mio Menschen
- Das Wachstum der Stadt wurde mit einer **Blockrandbebauung** bewältigt



Bestandsanalyse der Wiener Gründerzeit heute...

- 2022: 1,95 Mio. Menschen
- ca. 32.400 Gebäude vor **1919** errichtet
- Das sind ca. **20%** des heutigen Wiener Baubestandes
- Ein Abbruch ist nur mit Bescheid möglich



1. Die Wiener Gründerzeit

Serielle Wohnraumschaffung in der
Gründerzeit

Der Bautyp Gründerzeithaus



Bestandsanalyse der Wiener Gründerzeit heute...

- Reich gegliederte Fassade
- 4-5 Geschoße
- 12m Tiefe (2 x 6m)
- Erschließung im Hof
- Sehr systematische und solide Bauweise



Baustoffe: Womit wurde gebaut?

Ziegel, Holz & Stahl

Mauerwerk: Vollziegel

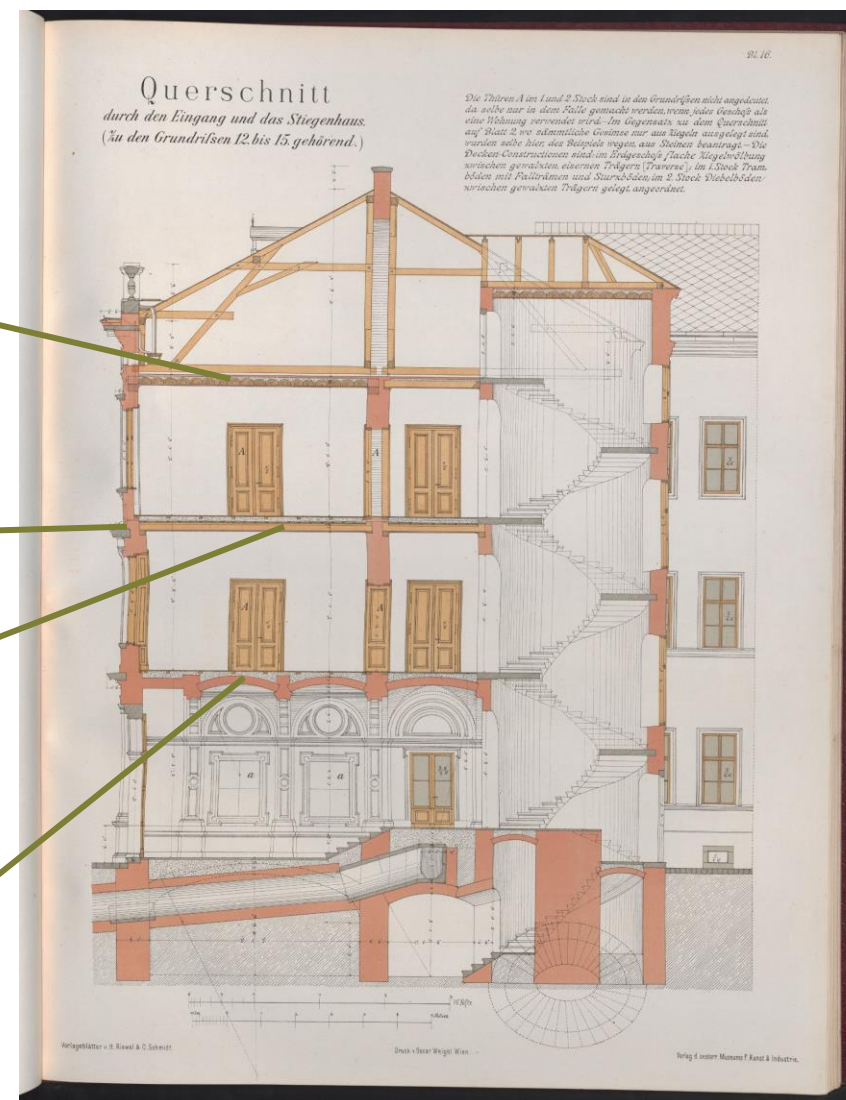


Letzte Geschoßdecke:
Doppelbaum



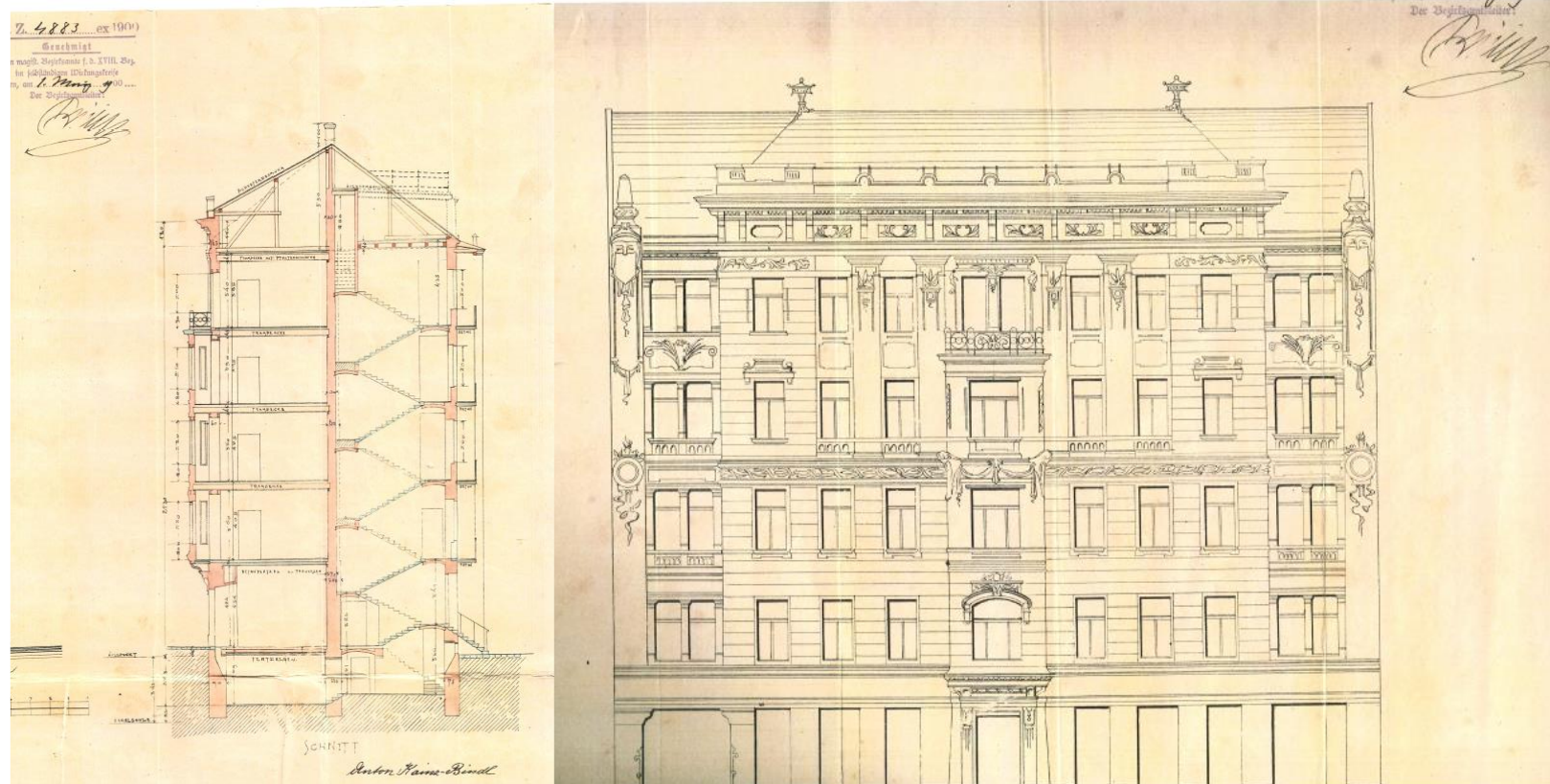
Geschoßdecken:
Holzträhme

Stahl: Platzdecken



Tragstruktur

- Dies ist die Basis der Revitalisierungen in Wien
- Aufbau: 1 Kellergeschoß, 5 Obergeschoße, 1 Dachgeschoß

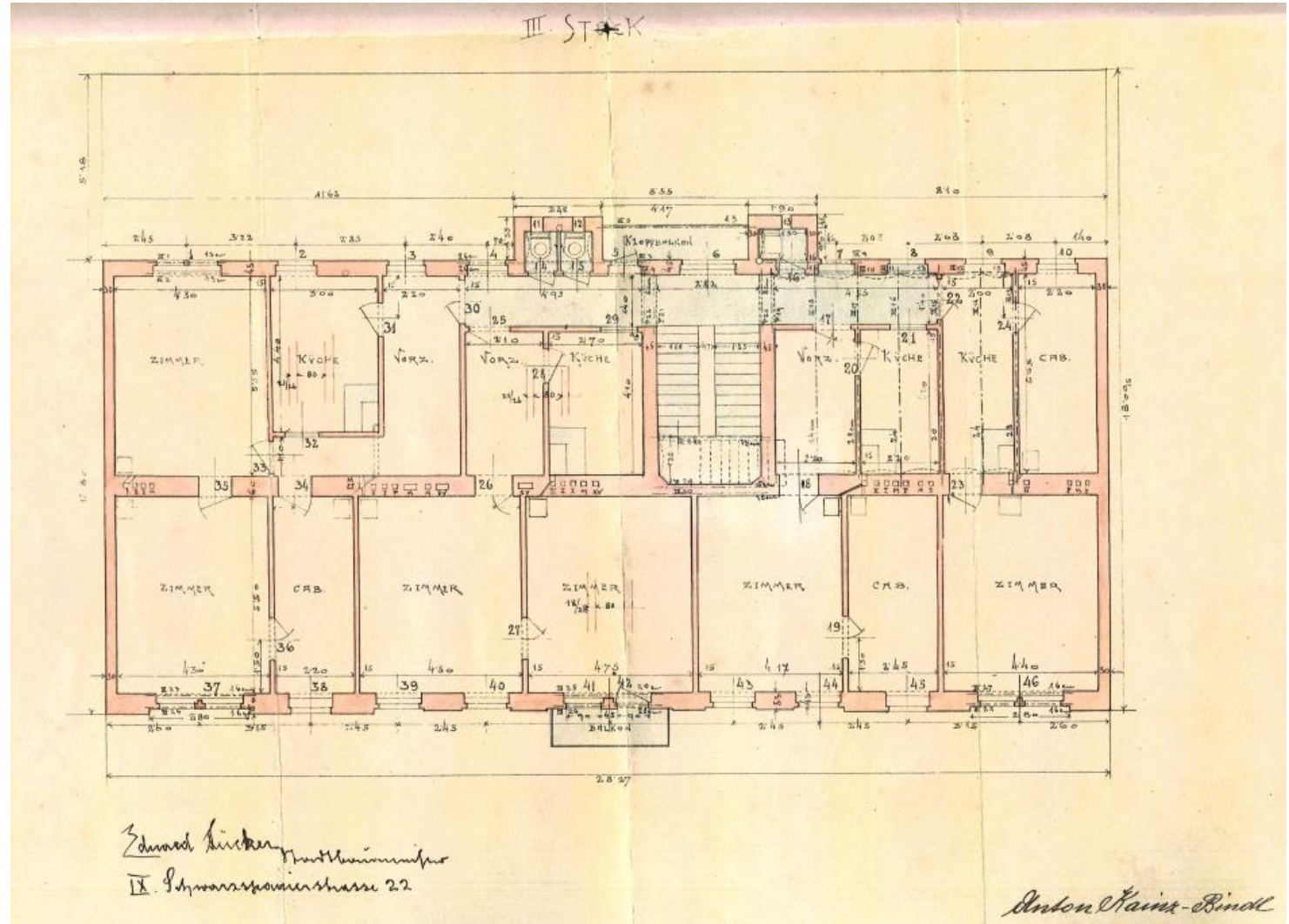


Grundrisstypologie

OBEN
AUF

Struktur:

- Außenmauer
- Mittelmauer mit Kaminen
- Außenmauer
- Zwei- bis Sechsspänner
- WC am Gang



2. Bauen im dichten städtischen Gefüge

Arbeitsvorbereitung

Anspruchsgruppen

Baudurchführung

**OBEN
AUF**



I. Rahmenbedingungen

- Wenig Manipulationsfläche
- Praktisch keine Lagerfläche
- Eingeschränkte Möglichkeit für Hebezeug
- Erschwerte Zufahrt
- Staubentwicklung
- Lärmentwicklung

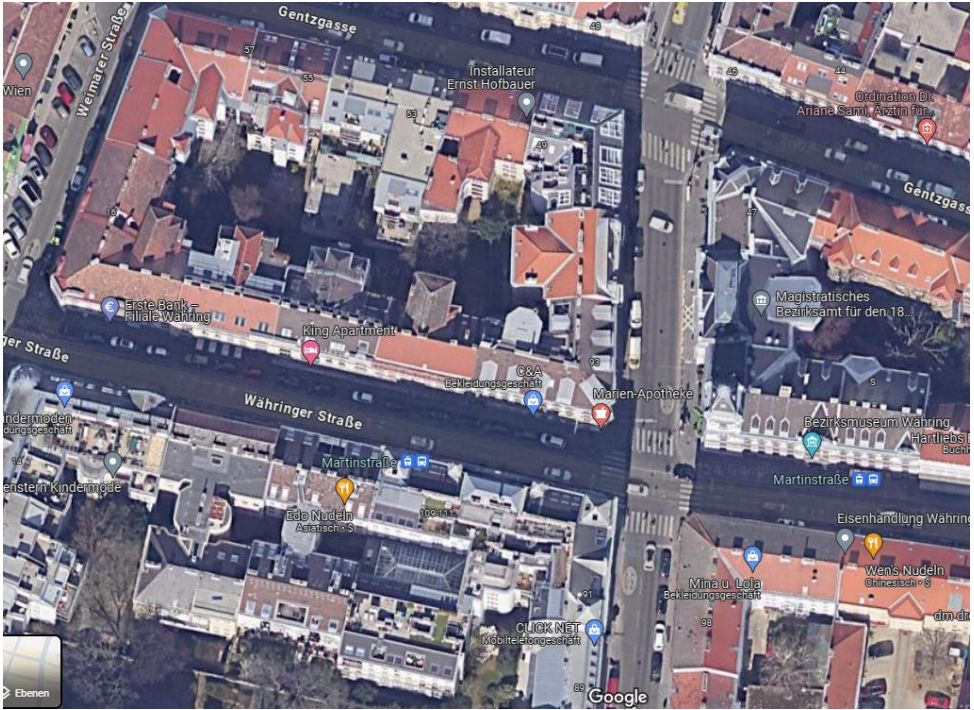
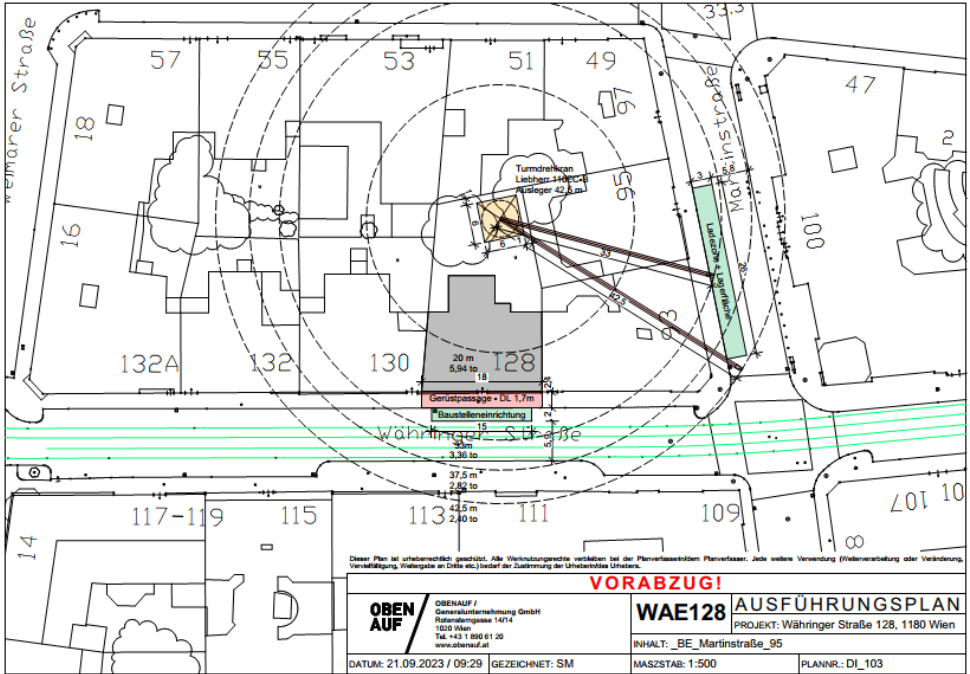
• Maßnahmen:

- Strukturierter Bauablauf
- Kurze Bauzeit
- Kommunikation an alle Beteiligten
- Gut organisierte Lieferungen
- Gezielter Einsatz von Hebezeug
- Kommunikation über Baustelleneinrichtung



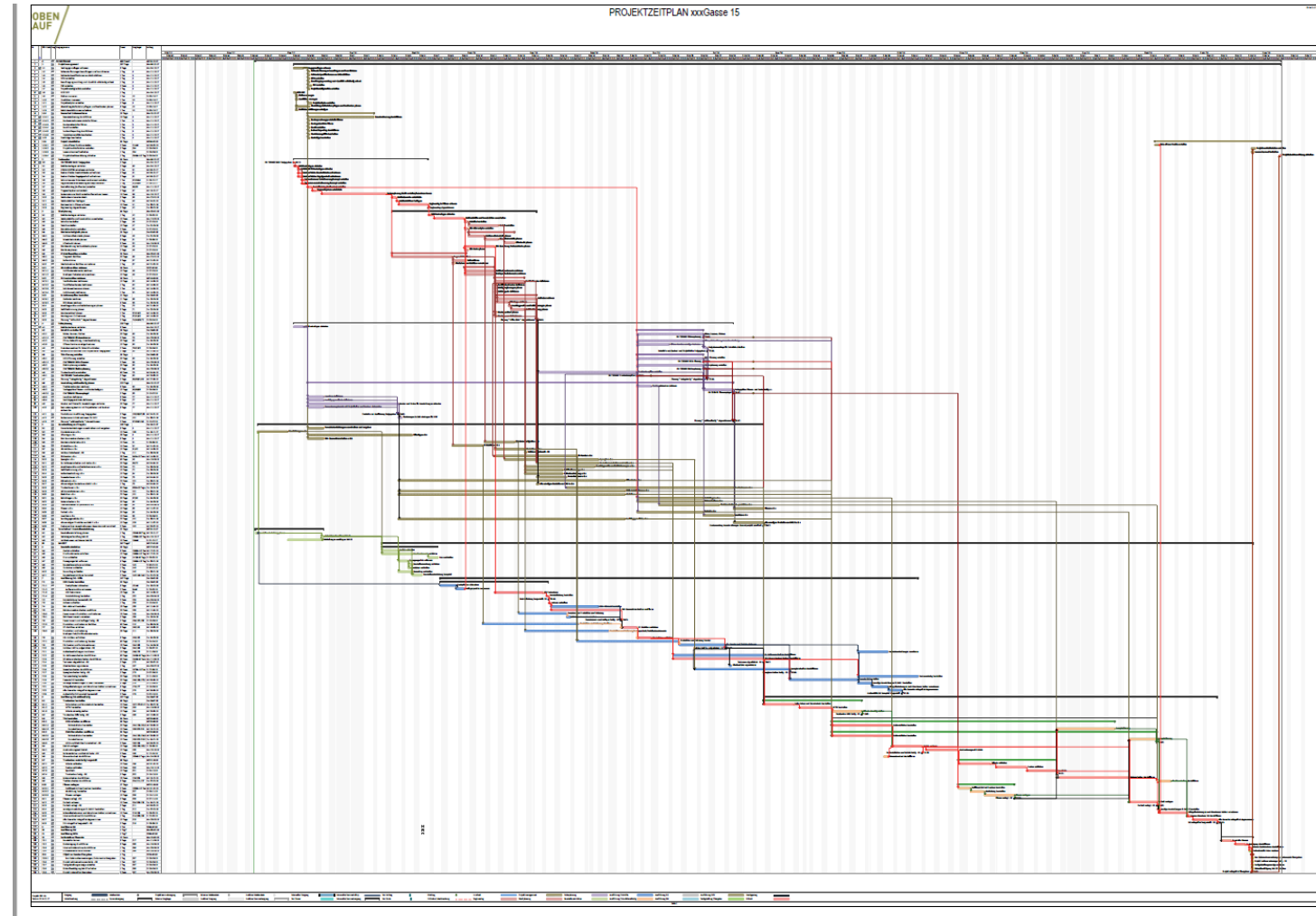
I. Rahmenbedingungen

- Rahmenbedingungen der Baustellenlogistik:** Beispiel Kranposition im Vorprojekt



II. Projektplanung

- **Projektzeitplan:**
 - Planungszeit
 - Ausschreibung
 - Beschaffung
 - Bauzeit



III. Vorfertigung und Lieferbereitstellung

- **Bautechnik:** Stahl- Holz- Hybridsystem
- **Vorfertigungsgrad:** Rohbau
- **Vorfertigung:**
 - Stahlbau
 - Massivholz Platten
 - Holzelementbau
 - Betonfertigteile
 - Verglasungen nach Planmaß
- **Ziel:** kurze Zeitspanne ohne Dach
- **Lieferungen:** Alle Elemente müssen ab Abbruch des Bestandsdachs mit Verladeplan in der Produktion bereitstehen





RENDITE &
SUBSTANZ
IMMOBILIEN INVESTMENT



OBEN
AUF

OBEN
AUF

2. Bauen im dichten städtischen Gefüge

Arbeitsvorbereitung

Anspruchsgruppen

Baudurchführung

**OBEN
AUF**



I. Haus und Nachbarn

- **Auftraggeber oder sein Vertreter:**
 - Einholen von Überfahrtsgenehmigungen der Nachbarliegenschaften
 - Bereitstellen der Mieterlisten
 - Einberufen einer Mieter-/Miteigentümersversammlung (Achtung Gewerbe)
 - Allfällige Verzichtserklärungen auf der Liegenschaft
 - Zulassen von Beweissicherungen

II. Behörden und Verkehrsflächen

- **Die wichtigsten Behörden:**

- MA 46 Verkehrsorganisation: „Gehsteigverhandlung“ Bescheid Aussteller
- MA 37 Baupolizei: Einhaltung der Wr. B0
- MA 23 Straßenverwaltung: Verkehrszeichen,...
- MA 33 Wien leuchtet: Oberleitungen,...
- Wiener Linien: U-Bahn Beweissicherungen, Haltestellen umlegen,...
- Wien Energie: Bodeneinbauten,...
- Arbeitsinspektorat: Baustellensicherheit
- Polizei: ist immer dabei...

!!! Eventuelle Rettungs- und Fluchtwege im Gebäude sind zu beachten

35

05. Dez. 2017



StoDt+Wien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 46
Verkehrsorganisation und
technische
Verkehrsangelegenheiten
Niedermhofstraße 21
A-1121 Wien
Tel.: (+43 1) 95559 Infoline Straße
u. Verkehr
Fax: (+43 1) 4000-99-92637
E-Mail: post@ma46.wien.gv.at
www.verkehr-wien.at

MA 46/P90/957739-2017/LOE/POE

Wien, 30.11.2017

LPD-Zahl E1/353398/2017

20. Bez., Greiseneckergasse 17

I) Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung 1960 (StVO)

1. Bewilligung nach § 90 StVO

II) Bewilligung nach dem Gebrauchsabgabegesetz 1966 (GAG)

BESCHIED

Spruch

I) Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung 1960

1. Gemäß § 90 Abs. 1 und 3 StVO in der geltenden Fassung werden folgende Arbeiten auf öffentlichen Straßen bewilligt, bzw. wird die Bewilligung erteilt, die öffentlichen Verkehrsflächen im ausgewiesenen Umfang unter nachstehenden Bedingungen und Auflagen benützen zu dürfen:

Beschreibung der Arbeit, Antragsteller

Baustelleneinrichtungen, Turmdrehkran, Objektumbau mit DG-Ausbau

durch die Firma

OBENAUF Generalunternehmung GmbH / 1020 Wien, Rotensterngasse 14

II) Bewilligung nach dem Gebrauchsabgabegesetz 1966 (GAG)

Gemäß § 1 des Gebrauchsabgabegesetzes 1966 (GAG) vom 8. Juli 1966, LGBl. für Wien Nr. 20 i.d.g.F., wird die Erlaubnis erteilt, den unter Abschnitt I. angeführten öffentlichen Grund einschließlich seines Untergrundes und des darüber befindlichen Luftraumes in angegebener Zeit und ausgewiesenem Umfang unter den selben Bedingungen benützen zu

III. Personenschutz

- **Mieter:**

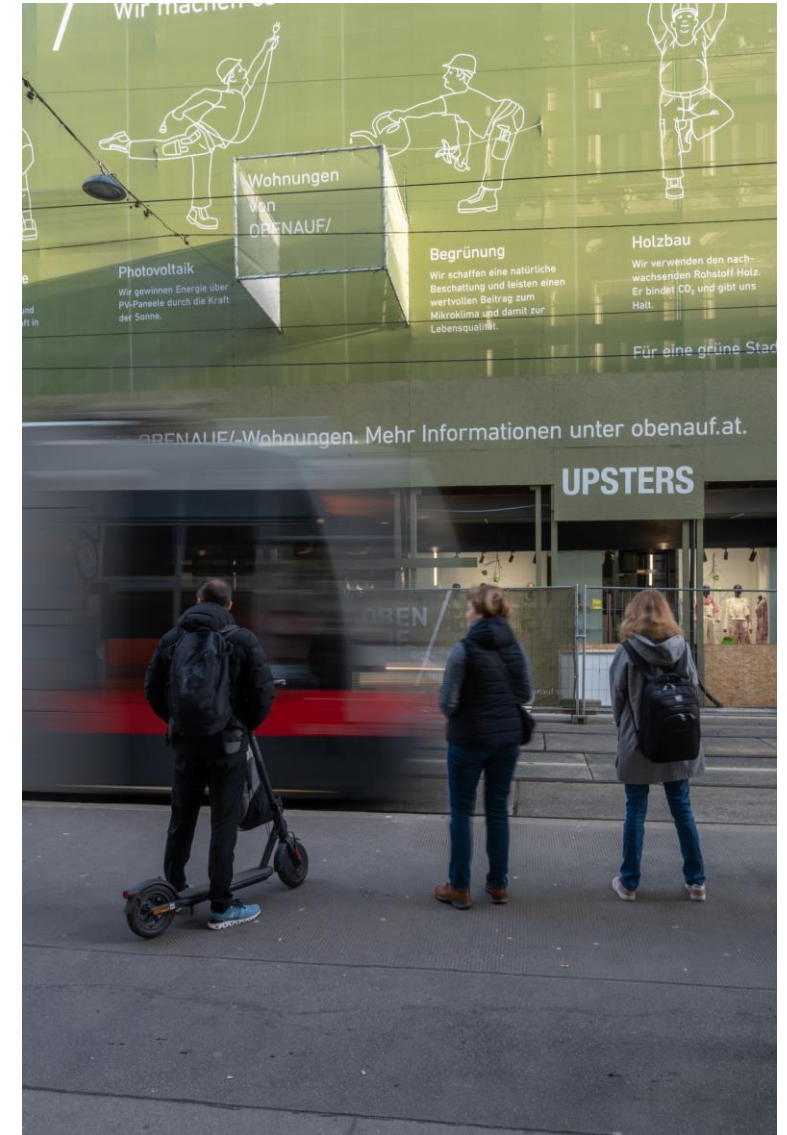
- Hauszugang sichern
- Fluchtwege herstellen

- **Passanten:**

- Passagengerüst
- Gehsteigumlegungen
- Fahrradweg sichern

- **Projektleitung und Arbeiter:**

- Schutzgerüste
- Absturzsicherungen
- PSA bereitstellen
- Regelmäßig SIGE Protokolle erstellen



2. Bauen im dichten städtischen Gefüge

Arbeitsvorbereitung

Anspruchsgruppen

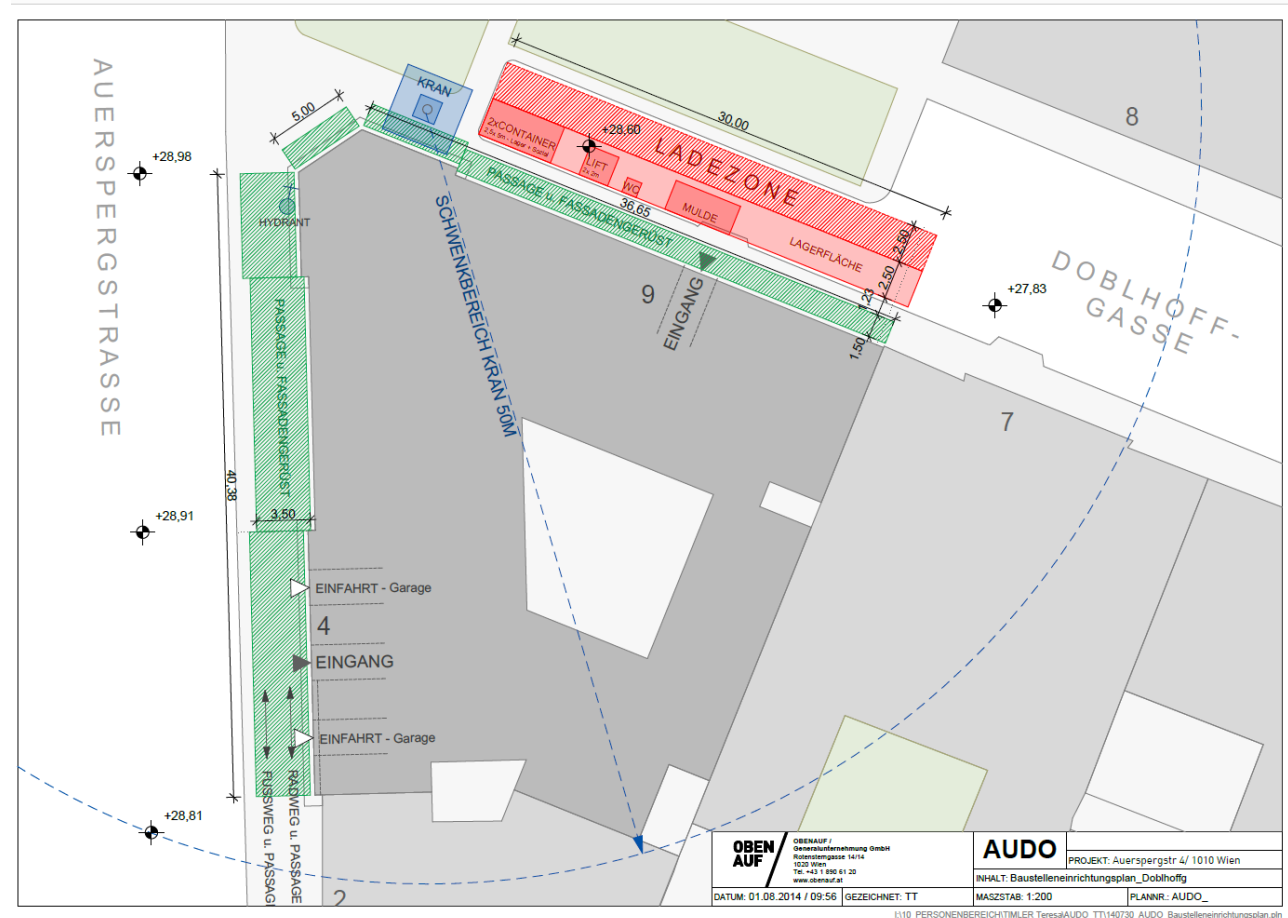
Baudurchführung

**OBEN
AUF**



I. Lagerung

- **Lagermöglichkeiten öffentlich nach Bescheid:**
 - Temporär: Ladezone mit HV tageweise
 - Fix: für Kran, Container, Baulift, Silo, WC und Mulde für Baurestmassen
- **Zumeist sind keine weiteren Lagermöglichkeiten vorhanden**



II. Materialflussplanung

Kritische Zeitpunkte:

- Von Beginn Abbruch bis Dachdicht

Welche Materialflüsse finden statt:

- **Abfluss:**
 - Abbruchmaterial (Holz, Ziegel, Schutt...)
 - Baurestmassen (möglichst sortenrein)
- **Zufluss:**
 - Baumaterial wie Lieferbeton, Ziegel, etc.
 - Fertigteile wie Hohlwände, Stahlteile, BSP, etc.
 - Trockenbau, Estrich und Innenausbaumaterial
- **Bottleneck:** Anzahl möglicher Kranhübe

II. Materialflussplanung

Anlieferung

Kritischer Zeitpunkt: Abbruch und Aufrichtphase

- Anfahrtsplan für LKW herstellen
- LKW Lieferung just in time (keine Lagerung vor Ort möglich)
- Vorgabe der LKW Taktung (z.B. Holzbau)
- Verladeplan herstellen (keine Umschichtung vor Ort möglich)
- Verladeart festlegen (liegend, stehend, Hebeschlaufen, etc.)



III. Hebezeug

• Was wird gehoben:

- Holzelemente bis 1.5t
- Stahlteile bis 1.5t
- Stahlbetonteile bis 1.5-3.0t

• Wie wird gehoben:

1. Mobil:

- Mobilkran MK63 /88 / 140
- Teleskopkran
- Autokran
- Spinnenkran

2. Fix montiert

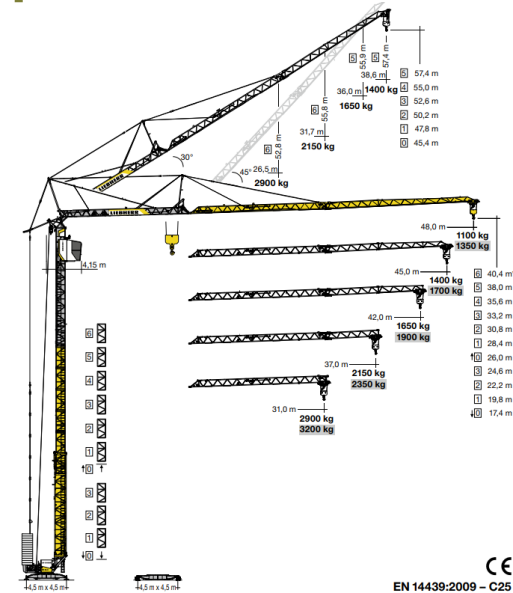
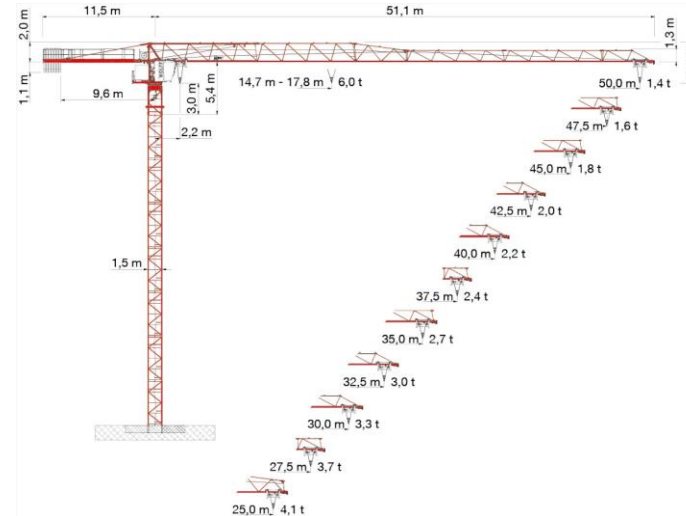
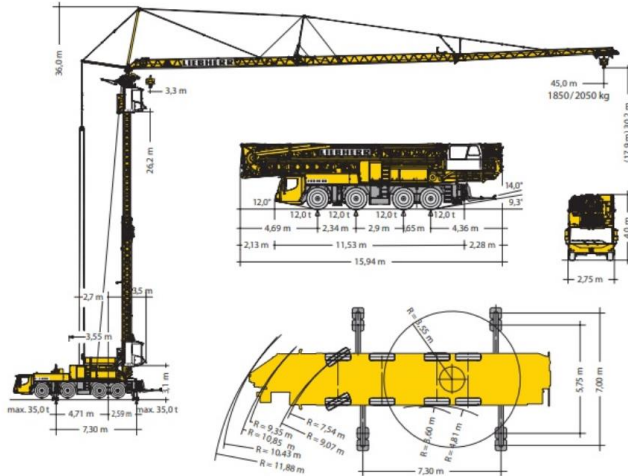
• „Obendreher“

- Turmdrehkran
- z. B. Wolff City 5014

• „Untendreher“

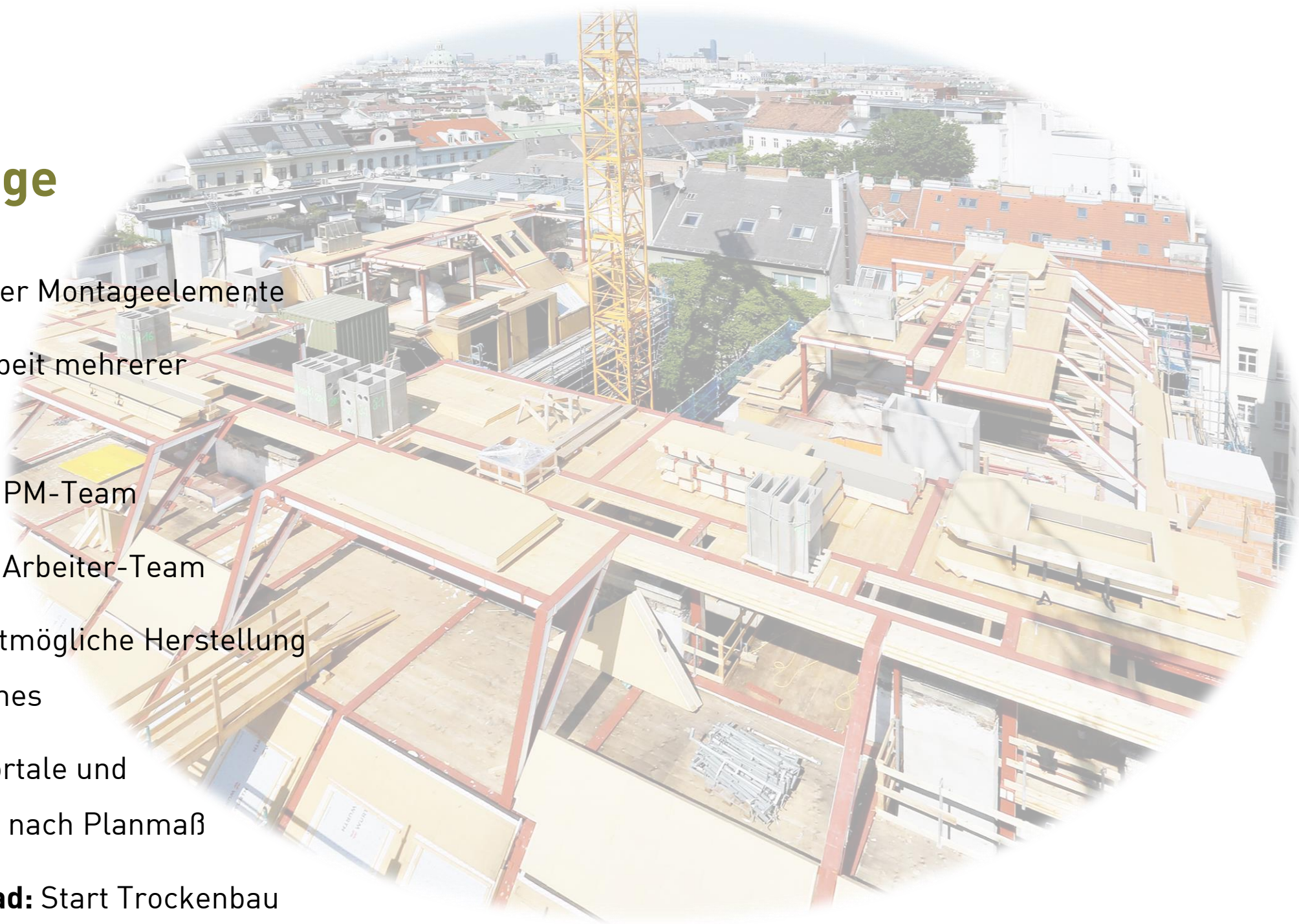
- Schnellbaukran
- z. B. Liebherr 81 K.1

45 meter mobiele torenkraan
Liebherr MK 88



IV. Montage

- Reihenfolge der Montageelemente
- Zusammenarbeit mehrerer Gewerke
- Eingespieltes PM-Team
- Eingespieltes Arbeiter-Team
- **Ziel:** Schnellstmögliche Herstellung des Unterdaches
- Einbau der Portale und Verglasungen nach Planmaß
- **Kritischer Pfad:** Start Trockenbau



Bauen in der Stadt bedeutet:

Reife Planung, klares Leistungsbild, organisierter Bauablauf und ausreichend Vorlaufzeit bis zum Baubeginn.

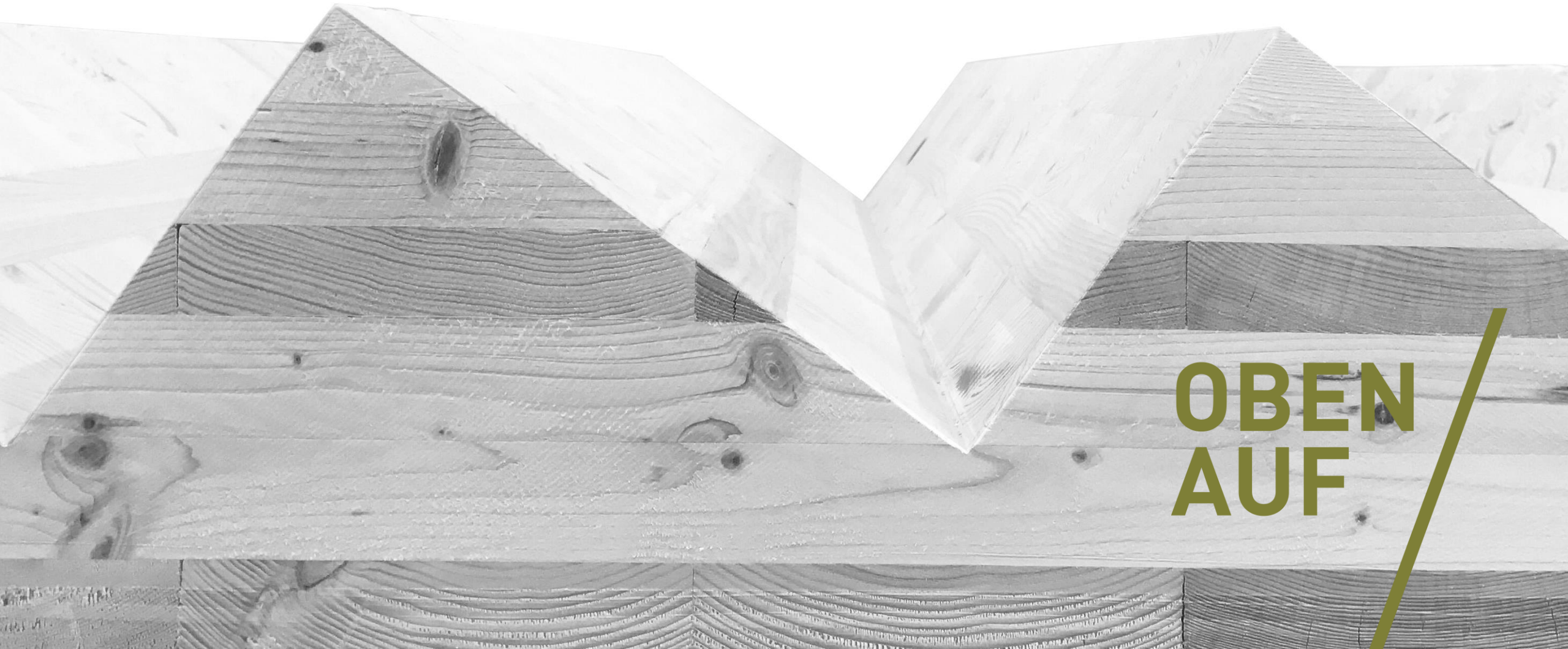


Viel Spaß beim Bauen!

**OBEN
AUF** /

Danke!

**OBEN
AUF**



**OBEN
AUF**



Werkschau
OBENAUF/ Projekte

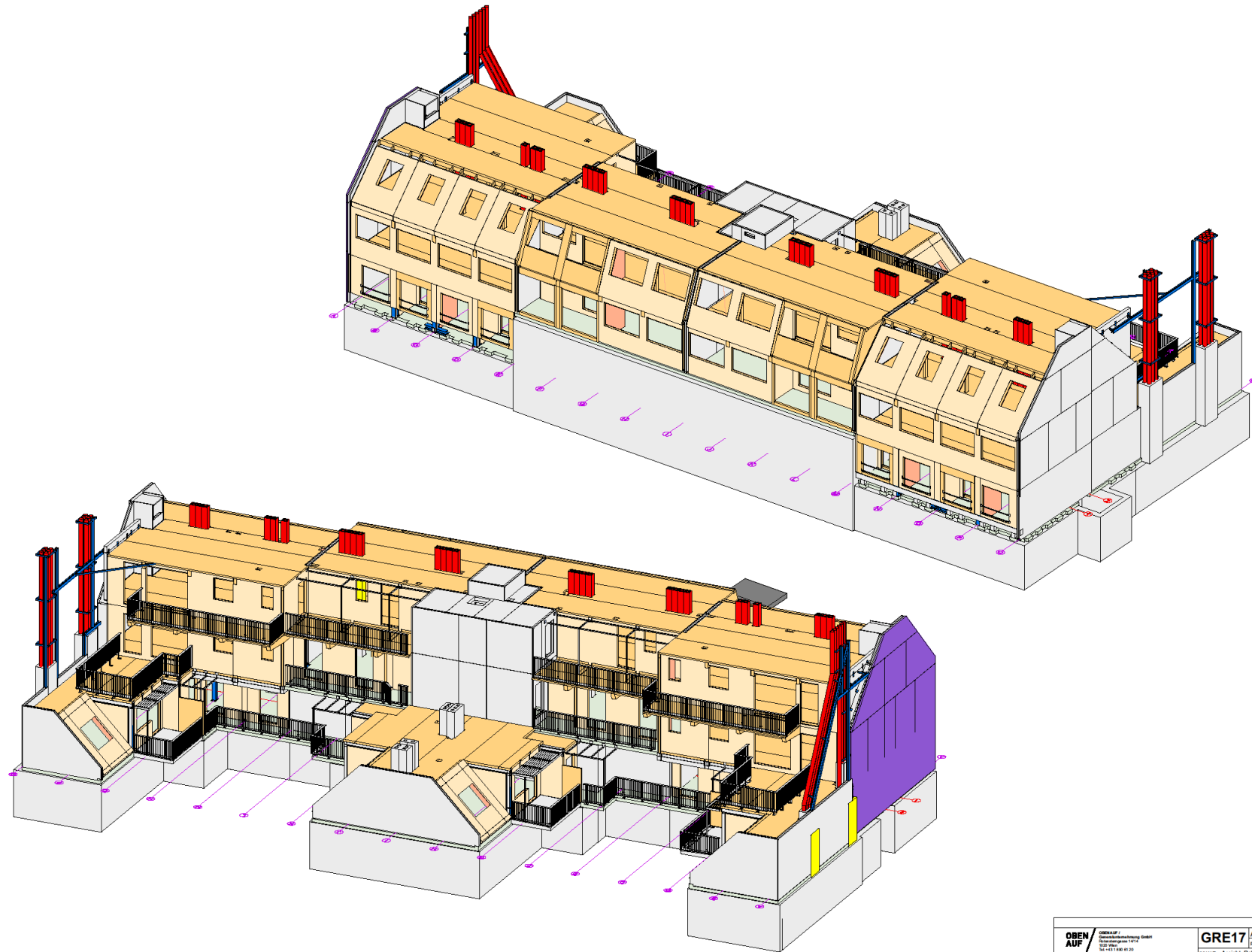
Jedes Projekt einzigartig

Greiseneckergasse 17– 23



- Geplante Maßnahmen:
 - Zwei- und dreigeschoßiger Dachgeschoßausbau mit 15 Wohneinheiten
- Flächen: Dachgeschoßausbau
 - Wohnnutzfläche 1267 m²
- Architektur: OBENAUF/
- Bauausführung: OBENAUF/









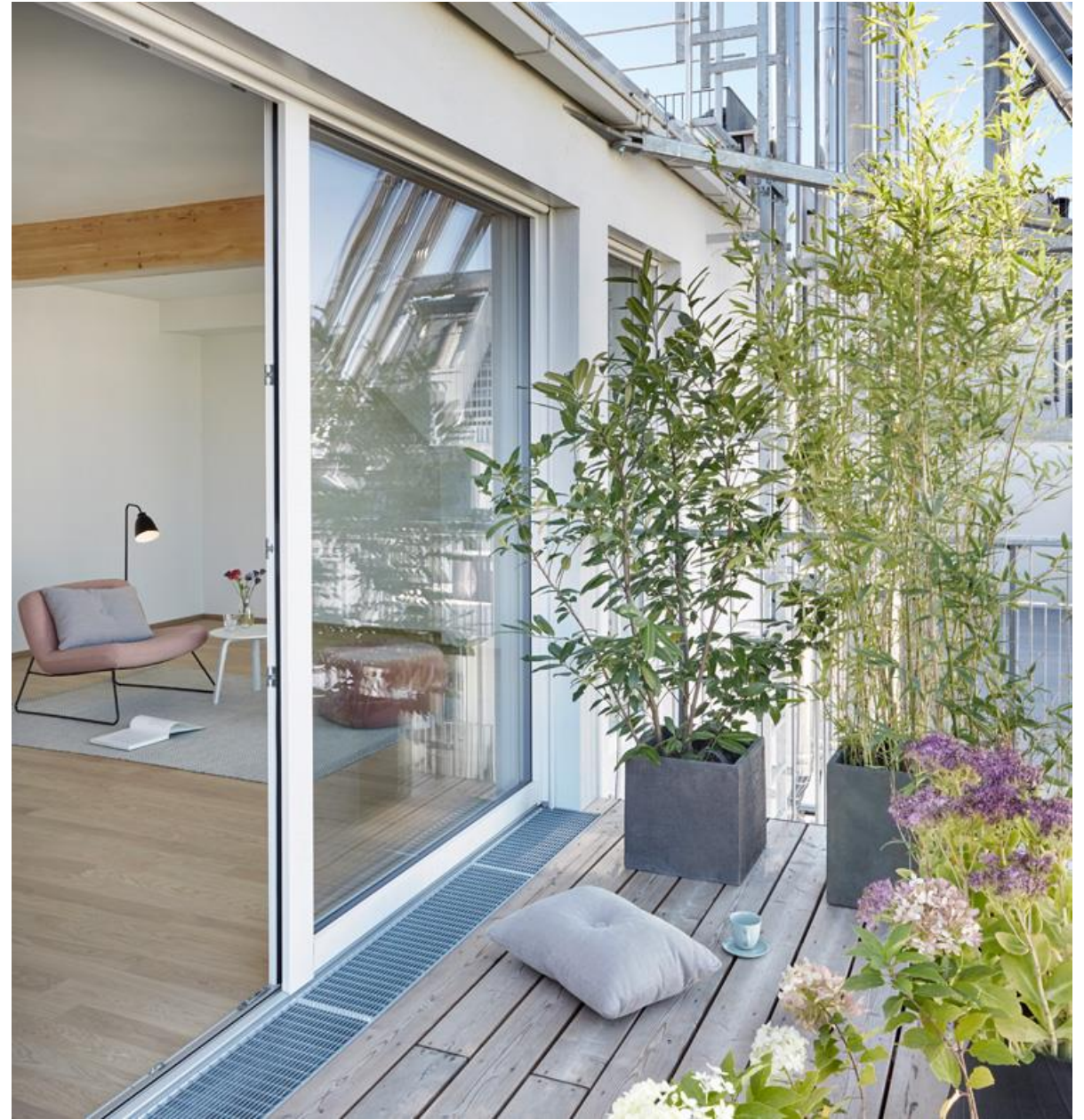














Neugierig auf
mehr?

- www.obenauf.at
- <https://www.linkedin.com/company/obenauf-gmbh/>
- [@wirbauen_obenauf](#)

Fragen?
Kommentare?

Danke!

**OBEN
AUF**

