

Holzbau auf Augenhöhe

Chancen und Grenzen für einen partizipativen Holzbau in Wien

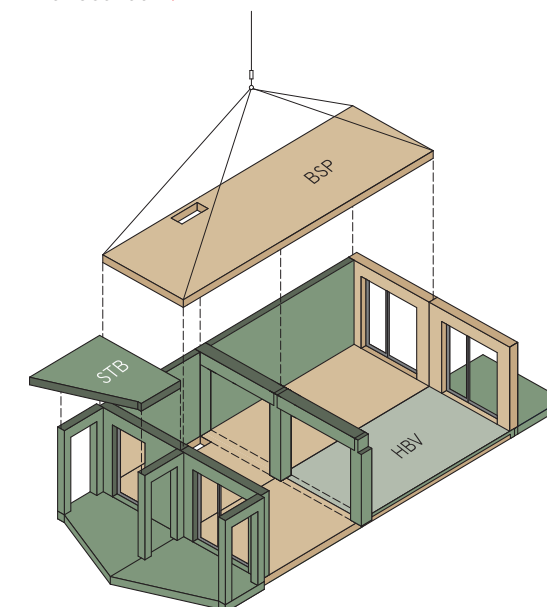
Das Village im Dritten verändert nachhaltig sein Gesicht. Auf den ehemaligen Aspanggründen, einem der größten Stadtentwicklungsgebiete von Wien, ist ein Wohnbauprojekt entstanden, das als Blaupause für innerstädtischen, nachhaltigen Holzbau gilt. Vis-à-Vis verbindet ökologische Ambitionen, soziale Integration und partizipative Planung in einer urbanen Architektur, die zeigt, wie Holzbau heute funktioniert – und wo die Grenzen liegen.

Am Bau Feld 11B erhebt sich das Projekt Vis-à-Vis, ein Wohn- und Gewerbebau, der die Vision eines nachhaltigen, gemeinschaftlichen Stadtlebens verkörpert. Drei unterschiedlich hohe Baukörper mit acht, sieben und sechs Geschossen ruhen auf einem massiven Sockel aus Stahlbeton. Dieses beherbergt einen Kindergarten, eine SOS-Kinderdorf-Wohngruppe und Räume, die von der Baugruppe Vis-à-Wien selbst betrieben werden – darunter eine Grätzküche und ein Multifunktionsraum.

Rund um den zentralen, teilweise „versunkenen“ Hof gruppieren sich weitere Gewerbeeinheiten, die das Quartier beleben. Die Tiefgarage ist clever in die städtische Umgebung integriert, wobei die innerstädtische Lage und die besondere rechtliche Einordnung der Baugruppe als Wohnheim eine starke Reduktion der Pkw-Stellplätze erlaubten. Seit der Übergabe im August 2025 bietet Vis-à-Vis rund 300 Bewohnerinnen und Bewohnern ein neues Zuhause. „Die Baugruppe liefert die inhaltliche Orientierung. Wir strukturieren den Prozess, aber ihre Vision – „Auf Augenhöhe mit Mensch, Stadt und Umwelt“ – prägt das ganze Haus“, erklärt Projektleiter Sebastian Pernegger vom Wiener Architekturbüro einszueins. Das Büro hat sich seit 2009 auf partizipative Wohnprojekte spezialisiert und bereits mehrere Holzbauprojekte erfolgreich umgesetzt. Feld72 war ebenfalls an der Planung beteiligt.

Holz dominiert, Beton punktuell

Vis-à-Vis ist ein Paradebeispiel für einen holzdominierten Hybridbau. Ab dem ersten Obergeschoß übernehmen vorgefertigte Holzriegelwände mit Massivholzstützen die Lasten und den architektonischen Ausdruck. In den oberen Geschossen tragen Brettsperrholzdecken die Hauptlasten, ergänzt durch Holz-Beton-Verbunddecken mit auskragenden Loggia-Platten. Punktuell Stahlbetonanteile gewährleisten Stabilität und Brandschutz. ▶



Birgit Gruber

Herta Hurnaus



Zentraler Innenhof mit Laubengängen – Raum für Begegnung und Gemeinschaft für rund 300 Bewohner.



„Ursprünglich war ein reiner Holzbau aus Brettspertholz geplant. Schnell zeigte sich jedoch, dass dies wirtschaftlich nicht tragbar war, insbesondere im geförderten Wohnbau. Deshalb stellten wir das System auf Holzriegelwände um, während aussteifende Wände teilweise aus Stahlbeton bestehen“, erklärt Pernegger. Die Umsetzung und Vorfertigung der Holzbaulemente übernahm das Kärntner Unternehmen Weissenseer Holz-System-Bau. Sie lieferten die industriell gefertigten Wand- und Deckenelemente komplett mit eingebauten Fenstern, Sonnenschutz und Fassadenflächen, die weitgehend endbearbeitet waren. „Durch die Elementbauweise konnten wir mit einem klaren Raster arbeiten und die Produktionsprozesse sehr sauber planen. Gerade im städtischen Kontext, wo Baustellenlogistik teuer und kompliziert ist, ist das ein riesiger Vorteil“, sagt Pernegger. Weissenseer war somit nicht nur Lieferant, sondern zentraler Partner in der Umsetzung des Projekts.

Brandschutz: Der Schlüssel zur Genehmigung

Holzbau in innerstädtischen Bereichen bedeutet: Brandschutz ist entscheidend. Behörden und Feuerwehr müssen sich laut Pernegger darauf verlassen können, dass tragende Holzriegelwände nicht unbemerkt glimmen und später zu einem Risiko werden. Um die Sicherheit zu gewährleisten, wurde ein Brandversuch durchgeführt: Ein drei Meter hohes Stück Außenwand samt Decke wurde 60 Minuten lang einem simulierten Zimmerbrand ausgesetzt. Anschließend löschte die Feuerwehr – und das Holz blieb unversehrt. Der Grund: eine hochwertige raumseitige Vorsatzschale,



Innenraum einer der 112 Wohneinheiten: effiziente Grundrisslösung und natürliche Materialien prägen die Atmosphäre.

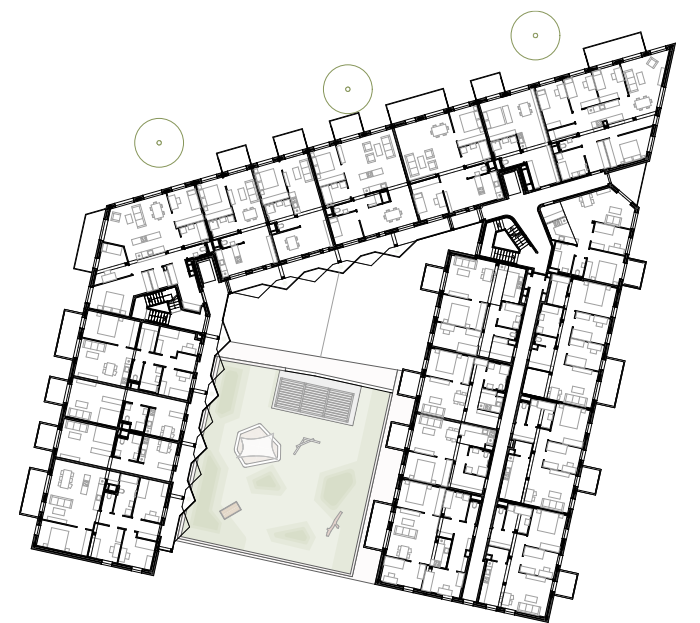
die die Hitzeeinwirkung so stark reduziert, dass das tragende Holz nicht gefährdet wird. „Die raumseitige Vorsatzschale ist der Schlüssel für genehmigungsfähigen Holzbau über sechs Geschoße hinaus“, betont Pernegger. Dennoch bleibe Holzbau herausfordernd. „Brettspertholz wird von der Feuerwehr bevorzugt, da sich keine Hohlräume bilden, Holzriegelbau ist technisch möglich, aber die Hemmschwelle bei Behörden ist höher.“

Auch die Bauhöhenplanung war laut Projektleiter eine Herausforderung. Für Gebäude mit mehr als sechs Geschoßen lässt das Baurecht in Österreich eigentlich keine brennbare Konstruktion zu. Über intensive Verhandlungen mit der Baupolizei und der Kompetenzstelle Brandschutz sowie den Verweis auf deutsche Vorschriften konnte schließlich eine Genehmigungsgrundlage geschaffen werden.

CO₂-Bilanz als Entscheidungshilfe

Parallel zum Bauprojekt initiierte das einszueins-Team ein FFG-gefördertes Forschungsprojekt, um die ökologischen Auswirkungen zu quantifizieren. „Wir wollten nicht nur Eurozahlen sehen, sondern auch die CO₂-Bilanz“, erklärt Pernegger. Die Analyse zeigte, dass Tragwerk und Außenwände die größten Stellschrauben für Emissionseinsparungen darstellen. Beim Innenausbau gäbe es noch Potenzial, etwa durch den Ersatz von Gipskarton oder Mineralwolle.

Diese Erkenntnisse fließen bereits in neue Projekte ein. Am Nordwestbahnhof entsteht das Projekt „Wiener Luft“, bei dem die Mineralwollämmung durch ►





Ein vielschichtiges Hofsystem mit offenen Erschließungswegen sorgt für Transparenz, Tageslicht und soziale Interaktion.

Stroh ersetzt werden soll. Frühzeitige Brandnachweise und CO₂-Bilanzen sind dort wieder zentrale Elemente der Planung – ein Beleg dafür, dass urbaner Holzbau machbar und messbar nachhaltig ist. „Ohne handfeste CO₂-Zahlen wäre es sehr viel schwieriger gewesen, Entscheidungen zu treffen“, sagt Pernegger. Die Ergebnisse liefern Argumente für Baugruppe sowie Bauträger und erlauben realistische Abwägungen zwischen Ökologie, Kosten und baulicher Sicherheit.

Partizipation trifft Standardisierung

Ein Erfolgsfaktor des Projekts ist die frühe Entscheidung für partizipative Standardisierung. Die Architekten entwickelten gemeinsam mit der Baugruppe multiplizierbare Grundrisstypen, einheitliche Wand- und Schachtpositionen sowie reproduzierbare Wandaufbauten. „Was zunächst ungewöhnlich klingt – Standardisierung in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt – erwies sich als präzises Werkzeug für den Holzbau“, erklärt Pernegger. Standardisierung spart Zeit und Kosten, limitiert jedoch die architektonische Individualität. Jede Variation muss wirtschaftlich abgewogen werden. Die soziale Dimension bleibt zentral: Über Laubengänge sind alle Wohnungen verbunden, Gemeinschaftsräume fördern Interaktion. Insgesamt entstanden 112 Wohneinheiten, davon 44 für die Baugruppe und 68 gefördert.

Chancen und Grenzen des urbanen Holzbaus

Vis-à-Vis zeigt eindrucksvoll, welche Chancen urbaner Holzbau bietet. Durch den Einsatz nachwachsender Rohstoffe und die Reduktion von CO₂-Emissionen leistet das Projekt einen wichtigen Beitrag zum nachhaltigen Bauen. Die industriell vorgefertigten Elemente

ermöglichen eine schnelle, saubere Umsetzung selbst in innerstädtischen Lagen, vereinfachen die Baustellenlogistik und sichern eine hohe Planungs- und Produktionsqualität. Gleichzeitig schafft das Bauprojekt Raum für soziale Integration. Gemeinschaftsräume, Laubengänge und ein zentraler Hof fördern das Miteinander der Bewohner und machen das Ensemble zu einem lebendigen Quartier.

Gleichzeitig werden aber auch die Grenzen des Holzbaus in der Stadt sichtbar. Österreichische Bauvorschriften setzen klare Höhenlimits, die teilweise aufwendige Verhandlungen mit Behörden erforderlich machen. Brandschutz bleibt ein kritischer Faktor: Holzriegelbau ist zwar technisch möglich, wird von Feuerwehr und Versicherungen jedoch noch skeptisch betrachtet, sodass umfangreiche Prüfungen und Brandnachweise nötig sind. Auch wirtschaftliche Zwänge im geförderten Wohnbau beeinflussen Materialwahl und Bauweise. Schließlich limitiert die notwendige Standardisierung für Vorfertigung und effiziente Planung die architektonische Individualität. Das Projekt beweist damit, dass urbaner Holzbau ein Instrument mit großem Potenzial ist, das jedoch Präzision, Kompromissbereitschaft und enge Zusammenarbeit aller Beteiligten erfordert. „Achtgeschoßiger Holzbau in Wien ist möglich, wenn Planung, Baugruppe, Produktion und Behörden frühzeitig zusammenarbeiten. Brandversuche erleichtern die Genehmigung enorm. Ökonomische und ökologische Aspekte müssen von Anfang an gemeinsam betrachtet werden – die Stellschrauben liegen vor allem beim Tragwerk und den Außenwänden. Innenausbau und Dämmung bieten weiteres CO₂-Potenzial“, fasst Pernegger zusammen. ■

PROJEKTDATEN

Standort: Elizabeth-T.-Spira-Promenade 2, 1030 Wien bzw. Village im Dritten, Bauplatz 11B

Auftraggeber: Schwarzatal Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsanlagen, schwarzatal.at

Planungsbeginn: Oktober 2020

Baubeginn: September 2023

Fertigstellung: Juli 2025

Architektur: einszueins architektur, einszueins.at; feld72 Architekten, feld72.at

Bauleitung: PORR Bau, porr.at

Holzbau: Weissenseer Holz-System-Bau, weissenseer.com

Tragwerksplanung: Dorr-Schober & Partner, dsp-zt.at (Stahlbeton); RWT plus, woschitzgroup.com (Holzbau)

Bauphysik: RWT plus, woschitzgroup.com

Grundstücksgröße: 3545 m²

Verwendete Holzarten: Fichte (BSP, BSH und KVH), Lärche und Fichte (Fassade)

Verwendete Holzmenge: 2000 m³

Der Lichthof bildet das Herz des Ensembles und schafft natürliche Belichtung für die umliegenden Gewerbe- und Gemeinschaftsbereiche.



NÜGEL
...die *gute* Verbindung

Ihr Partner im Holzbau

**Innovative
Befestigungslösungen
für höchste Ansprüche.**

www.noegel.at

PARCO®



www.noegel.at

**THE ORIGINAL
TOPSTAR™
FASTENING SYSTEM**



www.topstar-schraube.at

Nögel Montagetechnik GmbH • Hauptstraße 14 • 7542 Gerersdorf bei Güssing • Telefon +43 (0) 67 64 35 41 28 • E-Mail: info@noegel.at