OBEN
AUF

Wir bauen in der Stadt

www.obenauf.at

Wir bauen in der Stadt.

Wir bauen Dachgeschoße aus. Mit wenig Stahl und ganz viel Holz. Das ist unser Beitrag zur Lebendigkeit dieser Stadt: Die Flächen zu nutzen, die da oben auf diesen schönen Häusern brachliegen; sie in helle, lichtdurchflutete Wohnungen zu verwandeln.

Die Dichte der Stadt ist unsere Herausforderung. Es gibt wenig Platz und strenge Regeln; wir arbeiten an jahrhundertealten Gebäuden, mitten im Geschehen.

Mit jedem Projekt haben wir dazu gelernt, lernen wir dazu. Es lohnt sich, präzise Maß zu nehmen. Passgenau zu konstruieren. Über Materialeigenschaften bestens Bescheid zu wissen. Genau zu planen, wie sich eins ins andere fügt.

Wohnungen auf den Dächern alter Häuser zu bauen.
Uns gefällt das. Ihnen hoffentlich erst recht.

Unsere Stadt

Die Stadt ist voller Leben, voller Zeichen und Zusammenhänge, voller Widersprüche und Übereinstimmungen. Die Stadt fordert uns existenziell und gibt uns zugleich die größte Freiheit.

Diese Freiheit ist schöpferisch. Wir nehmen sie uns, indem wir die Stadt auf die uns je eigene Weise nutzen, sie mit unseren Geschichten, unseren Begegnungen, unseren Leben füllen.

Wir alle schreiben uns in die Stadt ein, formen sie mit, deuten sie und geben ihr Bedeutung.
So machen wir die Stadt zu unserer Stadt.

Ihre Wohnung

Wir bauen Wohnungen oben auf den Dächern unserer Stadt. Helle, lichterfüllte Wohnungen. Mit klaren, durchdachten Grundrissen, mit Terrassen und mit Aussichten.
Leben Sie schon in Ihrer Stadt, in Ihrer Wohnung?

Am Anfang stand die Idee.

Spezialisierung auf Dachgeschoßausbau

Wir bauen Dachgeschoße aus. Mit viel Holz, mit allem was zur Gesamtsanierung eines Hauses dazugehört, mitten in der Stadt. Das ist eine überaus komplexe Bauaufgabe. Darauf haben wir uns spezialisiert. Und das nicht nur, weil es einfach Freude bereitet, wenn man das, was man macht, auch richtig gut macht.

Damit nicht genug: Wien wächst, das finden wir wunderbar. Die Flächen, die oben auf den prächtigen, alten Häusern brachliegen, kann man nutzen. Im urbanen Umfeld gibt es schon alles: Straßen, Strom, Wasser, Vielfalt. Vom wertvollen Grünland rund um Wien bleibt uns mehr erhalten, wenn die Stadt auch dichter statt immer nur flächiger wird.
Nachverdichtung halten wir für klug.

Den Gründerzeithäusern schulden wir Respekt. Sie wurden vor vielen Jahren von sachkundigen Baumeistern unter Verwendung bester Materialien gebaut, sind wohlproportioniert, detailreich und stilsicher gestaltet. Sie bilden die Substanz dieser Stadt, prägen ihre Struktur.

Diesen Gebäuden Respekt zu erweisen bedeutet für uns, mit Sachverstand einzugreifen, wenn wir ihre Dächer abtragen und ein bis zwei weitere Geschoße aufsetzen. Es bedeutet, den höchsten Stand der Technik anzuwenden und alle Bauabläufe optimal zu koordinieren.
Genau das tun wir.

Gut geplante Projekte werden gut.

Richtig gute Gründe für Sie

Wir haben uns auf den Dachgeschoßausbau spezialisiert, haben eine spezielle Technik und ein perfekt abgestimmtes Projektmanagement dafür entwickelt, um richtig gut zu sein. Und um Ihnen richtig gute Gründe zu geben, uns mit Ihrem Projekt zu beauftragen:

Gut geplante Projekte werden gut.
Sie können höchste Qualität von uns erwarten.

Gut geleitete Projekte laufen gut.
Sie können sich darauf verlassen, dass Ihr Projekt von Profis geleitet wird. Sie müssen sich um nichts kümmern, das machen wir. Sie können uns in aller Ruhe dabei zusehen.

Gut laufende Projekte werden in der geplanten Zeit fertig.
Ihr Projekt wird ungewöhnlich schnell und garantiert innerhalb des vereinbarten Zeitrahmens übergabefertig sein.

Gut geplante und gut laufende Projekte kosten genau so viel, wie man dafür budgetiert hat.
Wir bieten Ihnen Ihr Bauprojekt zum Pauschalfestpreis an. Ein Grund mehr sich bei uns richtig sicher zu fühlen.

Alle Leistungen aus einer Hand.

Machbarkeitsstudie

Unsere Machbarkeitsstudie liefert Ihnen relevante Informationen:
Eine erste Bewertung des technischen und des finanziellen Aufwands, der beim Ausbau eines Dachgeschoßobjekts zu erwarten ist.
Eine erste Einschätzung, der zu berücksichtigenden behördlichen Bestimmungen, die für jeden Standort eigens abgeklärt werden müssen. Sie vereinbaren mit uns einen Termin am Objekt und erhalten wenig später eine Studie, die Ihnen als Entscheidungsgrundlage für den weiteren Projektverlauf dient.

Inhalte der Machbarkeitsstudie:

- Flächenstudie und Präsentationsskizze
- Prüfung des statischen Gebäudezustands
- Abklärung der notwendigen begleitenden Maßnahmen (Steigleitungen, Lift etc.)
- Abschätzung der behördlichen Auflagen und Genehmigungsfähigkeit
- Flächenwidmung, Bebauungsbestimmungen
- Kostenabschätzung

Planung

Die Bedürfnisse künftiger Nutzer und die Besonderheiten eines Ortes zu berücksichtigen, gehört zu den Grundprinzipien gelungener Architektur. Das Dachgeschoß ist ein besonderer Ort, einer, der spezielle Anforderungen stellt und mit dem wir uns planerisch seit vielen Jahren intensiv beschäftigen.
Die Architektur, die technische Planung und die Ausführung gehen bei uns von Beginn an Hand in Hand – jede Seite kennt die andere. Wir arbeiten aber auch gerne mit Ihren Architektinnen und Architekten zusammen und übernehmen Ihre Einreichplanung, um sie noch technisch anzupassen. Die ganzheitliche und präzise Planung ist die Grundlage der Qualität unserer Dachgeschoßausbauten.

Die Leistungen unseres Planungsteams umfassen folgende Bereiche:

- Flächenstudie
- Vorentwurf
- Entwurf
- Einreichung
- Engineering
- Werkplanung
- Polierplanung
- Statik
- Bauphysik

Ausführung

Vom Abbruch des Altbestandes bis zur Übergabe der schlüsselfertigen Wohnungen organisieren und koordinieren wir den gesamten Bauablauf als Generalunternehmer. Die zentralen Gewerke wie Zimmerei, Maurerarbeiten, Schlosserei, Dacheindeckung und die Trockenbauarbeiten erledigen dabei unsere eigenen Baumannschaften.
Neben der Errichtung des neuen Dachgeschoßes übernehmen wir auf Wunsch sämtliche ergänzenden Maßnahmen, die rund um den Ausbau anfallen. Sie müssen sich um nichts kümmern, denn alle Leistungen sind in unserem Pauschalfestpreis enthalten.

Unser Leistungsspektrum als ausführender Generalunternehmer umfasst:

- Ausbau des Dachgeschoßes
- Sanierung und Umbau der Regelgeschoßwohnungen
- Einbau aller notwendigen Kompensationsmaßnahmen
- Errichtung des Lifts
- Errichtung und Einbau aller weiteren erschließenden Maßnahmen
- Komplette Generalsanierung des Bestandsgebäudes

Ausbaustufen

Ausbaustufen
Ganz nach Maßgabe Ihrer Anforderungen und Wünsche bieten wir Ihnen Ihr Dachgeschoßprojekt in drei Ausbaustufen an, die im Umfang Ihrer Fertigstellung aufeinanderfolgen:

Ausbaufertig:
Tragkonstruktion
Thermische Hülle
Dachhaut
Fenster und Außentüren
Terrassen

Belagsfertig:
Elektrik
Installationen
Trockenbau
Estrich

Schlüsselfertig:
Fertige Oberflächen
Innentüren

Bauzeit

Wir haben uns auf eine spezielle Bauaufgabe konzentriert, um darin richtig gut zu sein.
Durch die präzise Planung der Bauteile, der parallel ablaufenden Ausführungsschritte, der Vorfertigung der Elemente und das speziell auf die Bauaufgabe und das städtische Umfeld abgestimmte Projektmanagement läuft das Bauen einfach rund. Ihr Projekt wird also ungewöhnlich schnell und garantiert innerhalb des vereinbarten Zeitrahmens übergabefertig sein.

Kosten

Einen Quadratmeterpreis für einen Dachgeschoßausbau können wir Ihnen hier nicht nennen. Denn die Kosten für einen Ausbau hängen von vielen Faktoren ab – u.a. von der Gesamtgröße des Projekts, dem Zustand des Gebäudes und natürlich von Ihren Ausstattungswünschen.

Sobald aber die Einreichplanung steht und der gewünschte Leistungsumfang abgeklärt ist, bieten wir Ihnen unsere Leistung als Generalunternehmer zum Pauschalfestpreis an. **Das garantiert Ihnen ein fixes, sicheres Budget für Ihr Bauprojekt.**

Die Technik macht's.

Holz-Stahl-Hybridsystem

Schlanke Bauteile brauchen wenig Platz.
Im Dachgeschoß zählt jeder Zentimeter. Die Bauordnung beschränkt die Höhe und das äußere Volumen eines Ausbaus. Die Zentimeter, die wir mit der schlanken Konstruktion herausholen, entscheiden nicht nur über die Qualität der Innenräume, sondern oft genug auch darüber, ob sich ein zweites Geschoß ausgeht – und sich ein Ausbau überhaupt lohnt.

Wenig Gewicht ist leichter zu tragen.
Je leichter der Aufbau umso weniger statische Kompensationsmaßnahmen müssen im Bestandsgebäude gesetzt werden. Auch das entscheidet nicht selten darüber, ob ein Dachgeschoß überhaupt ausgebaut wird.

Stützenfrei ist schöner.
Mit dem optimierten Tragsystem kommen wir ohne ablastende Stützen aus. So spielen wir die Grundrisse frei, lassen den Räumen Luft. Das macht unsere Wohnungen hell. Und schön. Gute Gründe, um eine Zeitlang an einer Konstruktion zu tüfteln, finden wir.

Vorfertigung

Das neue Dach ist blitzschnell oben.
Damit halten wir das Bauschadensrisiko durch Niederschlag so klein wie möglich. Der Innenausbau kann unmittelbar nach dem Aufrichten beginnen.

Die Elemente sind präzise verarbeitet.
Präzisionsmaschinen in modernen Werkshallen fertigen die Teile millimetergenau so wie wir sie gezeichnet haben.

Die Elemente bleiben trocken.
In der Werkshalle regnet es nicht, daher gibt es keine Feuchteschäden an den Bauteilen.

Die Bauzeit reduziert sich.
Weil die Vorfertigung parallel zu den Baumeisterarbeiten auf der Baustelle verläuft.

Unsere Referenzprojekte

Camillo-Sitte-Gasse

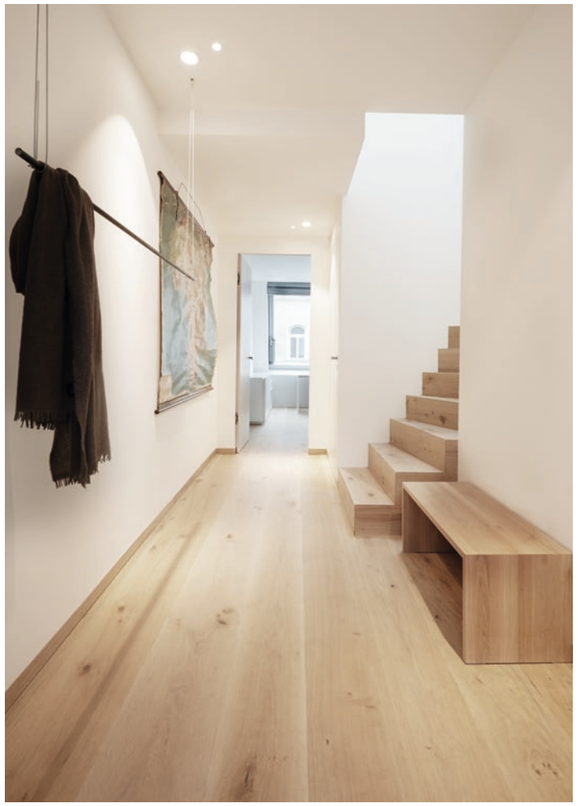
In der Camillo-Sitte-Gasse 9 überzeugen sechs neu errichtete, lichtdurchflutete Dachgeschoßwohnungen durch ihre wohldurchdachten Raumkonzepte und dem Einsatz großflächiger Verglasungen. Die bewusste Verwendung natürlicher Materialien sorgt nicht nur für Wohlbefinden, sondern rückt auch die ökologische Nachhaltigkeit in den Vordergrund.

Architektur: OBENAUF/ Generalunternehmung
Fertigstellung: 2019

Schopenhauerstraße

In einem wunderschönen Jahrhundertwendehaus ganz in der Nähe des Kutschkermarkts im 18. Bezirk haben wir vier besonders attraktive Dachgeschoßwohnungen geplant und gebaut. Hier war uns auch die bedachtsame Sanierung des Stiegenhauses ein besonderes Anliegen.

Architektur: OBENAUF/ Generalunternehmung
Fertigstellung: 2017
Fotos. Hanna Haböck



Große Sperlgasse

In bester Lage im Karmeliterviertel haben wir auf einem aus dem frühen 17. Jahrhundert stammenden Haus mit charmantem Innenhof und umlaufenden Pawlatschen sechs Wohnungen mit Terrassen geplant und errichtet.

Architektur: OBENAUF/ Generalunternehmung
Fertigstellung: 2016
Fotos: Hanna Haböck

OBENAUF/

Generalunternehmung
Immobilienentwicklung
Rotensterngasse 14/14
1020 Wien
T +43 1 890 61 20
F +43 1 890 61 20 99
office@obenauf.at
www.obenauf.at

www.obenauf.at

Gestaltung: sensomatic, Fotografie: © Hanna Haböck, Kneidinger & Karkocha Visualisierungen GbR (S 2/3)