

SIGNAL + WIRKUNG

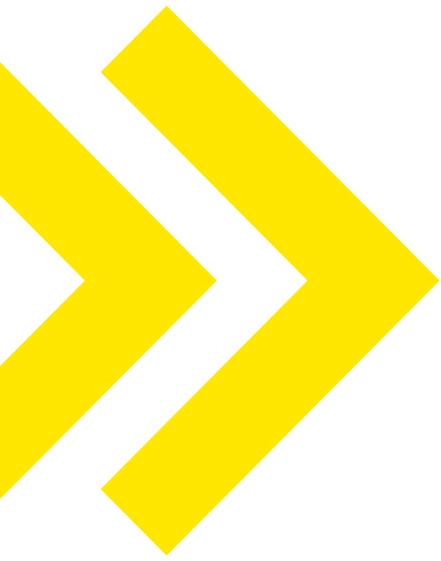
Siebzehn wegweisende Bauprojekte
aus den Jahren 2012–2015



Wohnbauvereinigung für Privatangestellte

SIGNAL + WIRKUNG

Siebzehn wegweisende Bauprojekte
aus den Jahren 2012–2015



INHALT

VORWORTE	6
SOZIAL	10
1220 Wien, Maculangasse 2	14
1100 Wien, Siccardsburggasse 80	22
3002 Purkersdorf, Wienzeile 6A	25
1030 Wien, Hagenmüllergasse 34	26
KOSTENGÜNSTIG	34
1220 Wien, Podhagskygasse 2+4	38
2320 Mannswörth, Römerstraße 75–77	44
1100 Wien, Quellenstraße 2B	48
1220 Wien, Sonnenallee 28	54
INNOVATIV	58
1220 Wien, Sonnenallee 41	62
1140 Wien, Albert-Schweitzer-Gasse 6	70
1140 Wien, Hütteldorfer Straße 112	78
1150 Wien, Ortnergasse 2	84
KOOPERATIV	90
1210 Wien, Aderklaaer Straße 29	94
1220 Wien, Attemsgasse 23	98
1210 Wien, Büchnergasse 4	99
1230 Wien, Breitenfurter Straße 230–234	100
1210 Wien, Leopoldauer Straße 26	106
Impressum	112

WIEN IST DIE WELTHAUPTSTADT DES SOZIALEN WOHNBAUS

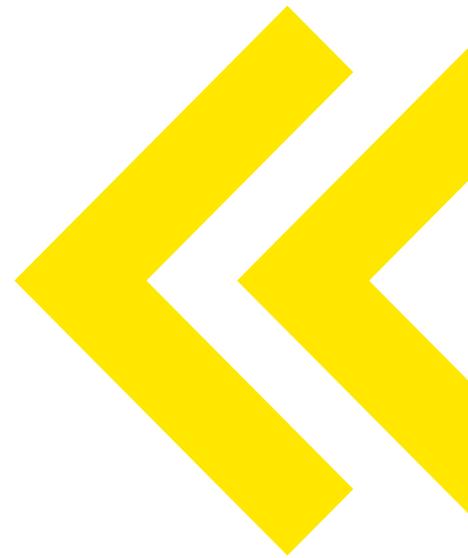
Jährlich kommen rund 6 Millionen BesucherInnen aus aller Welt nach Wien, um die architektonischen Schmuckstücke unserer Stadt zu bewundern. Anziehungspunkte sind nicht nur die klassischen Wahrzeichen der Stadt, sondern auch zahlreiche Wohnbauten. Denn seit beinahe 100 Jahren setzt die Stadt internationale Maßstäbe im sozialen Wohnbau. Wie in keiner anderen Stadt gelingt es uns bis heute, leistbaren Wohnraum mit höchsten architektonischen Ansprüchen zu vereinen.

Trotzdem war und ist Architektur im geförderten Wohnbau Wiens niemals Selbstzweck. Die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner und damit die Kriterien Leistbarkeit, nachhaltige Funktionalität, Benutzerfreundlichkeit und hohe Wohnqualität stehen im Fokus. Die Architektur schafft die baulichen Voraussetzungen für ein gutes Zusammenleben. Unter anderem wird damit die „soziale Nachhaltigkeit“ als vierte Qualitätssäule neben Architektur, Ökonomie und Ökologie im geförderten Wohnbau Wiens noch einmal ausdrücklich unterstrichen. Die Bauträgerwettbewerbe sorgen laufend für Innovation im Wiener Wohnbau. So wird den gesellschaftlichen Veränderungen und der zunehmenden Vielfalt der Wohn- und Lebensformen stets durch zeitgemäße und maßgeschneiderte Wohnlösungen Rechnung getragen.

Die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte hat in den vergangenen Jahren architektonische Meilensteine im geförderten Wohnbau gesetzt. Nicht zuletzt mit dem innovativen Konzept der Überbauung des Auhof Centers und damit einhergehend den ersten fertig gestellten besonders kostengünstigen SMART-Wohnungen konnte sie überzeugen.

Auch in Zukunft werden die Bewohnerinnen und Bewohner im Mittelpunkt des geförderten Bau- und Sanierungsgeschehens Wiens und seiner Architektur stehen. Diesem Credo folgt nicht nur die Bauätigkeit der WBV-GPA, sondern auch die mittlerweile traditionsreiche jährliche Publikation, die, wiewohl sie einen architektonischen Schwerpunkt setzt, die Menschen, die das Gebäude erst mit Leben erfüllen, zu Wort kommen lässt.

Das vorliegende Buch ist eine beeindruckende Dokumentation der geförderten Wohnbautätigkeit der WBV-GPA in den Jahren 2012 bis 2015. Das Spektrum der in diesem Zeitraum von der WBV-GPA



errichteten Wohnbauten legt ein hervorragendes Zeugnis der hohen Qualität und der Vielfalt des geförderten Wohnbaus in Wien ab.

Die WBV-GPA ist eine verlässliche Partnerin der Stadt Wien bei der Errichtung geförderter Wohnprojekte, die durch Innovationskraft gekennzeichnet sind. Ich diesem Sinne danke ich allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr großes Engagement und blicke mit Freude neuen richtungsweisen Projekten für die Wienerinnen und Wiener entgegen.

Dr. Michael Ludwig
Wiener Wohnbaustadtrat

EINE BAUAUSSTELLUNG

Die Projekte der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte
aus den Jahren 2012–2015

Vor vier Jahren erschien in der Reihe der Publikationen der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte das Buch „Siebzehn/06–11“, in dem die in einem Zeitraum von sechs Jahren fertiggestellten Projekte präsentiert wurden. Nun dürfen wir das entsprechende Nachfolgewerk vorstellen, und es spricht wohl für sich, wenn wir nun feststellen dürfen, dass von 2012–2015 dieselbe Anzahl von Bauvorhaben mit insgesamt 804 Wohnungen, 353 Studierendenheimplätzen, 99 Wohnheimplätzen und einer Schule für ca. 600 Schülerinnen und Schüler in nur vier Jahren an die Nutzerinnen und Nutzer übergeben werden konnte.

In der Zwischenzeit haben wir auch die Philosophie unseres Unternehmens dahingehend weiterentwickelt, als dass die zentralen Leitbegriffe unseres Handelns, nämlich „Menschen. Maßstäbe. Meilensteine.“, um die präzisierenden Attribute „sozial“, „kostengünstig“ und „innovativ“ ergänzt wurden.

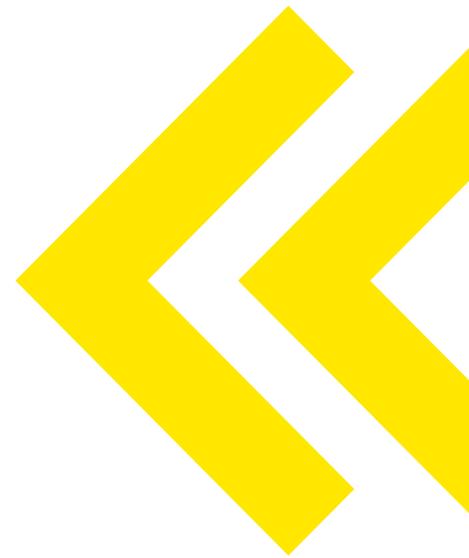
Entlang dieser Begriffe ist das vorliegende Werk auch aufgebaut: Dem Kapitel „Sozial“ sind die Projekte aus dem Bereich der Wohnungslosenhilfe sowie das Schulgebäude, aber auch eine Totalsanierung, in deren Rahmen es gelang, die ursprünglichen Mietverhältnisse mit Hilfe zwischenzeitlicher Ersatzquartiere beizubehalten, zugeordnet.

Der Abschnitt „Kostengünstig“ widmet sich jenen Projekten, bei denen es gelang, durch Planung, Lage, Rechtskonstruktionen und Optimierungen jeglicher Art die Kosten für die Mieterinnen und Mieter so weit zu reduzieren, als nur irgendwie möglich.

Im Teil „Innovativ“ werden diejenigen Projekte vorgestellt, die sich entweder durch gänzlich neuartige Ansätze – sei es im technischen respektive im stadtplanerischen Bereich – oder durch kreative Kombinationen auszeichnen.

Ergänzend ist das Kapitel „Kooperativ“ hinzugefügt, in dem wir uns den Projekten zuwenden, bei denen wir in Zusammenarbeit mit anderen Bauträgern Wege und Konstellationen gefunden haben, um auch solchen Herausforderungen zu begegnen.

Die Darstellungen im Einzelnen variieren – auch, um die Bandbreite der Diversifizierung unserer Tätigkeit in ein solches Licht zu rücken, dass die Aufgaben, denen sich ein gemeinnütziges



Unternehmen in der heutigen Zeit zu stellen hat, auf möglichst mannigfaltige Weise abgebildet werden. Garanten dafür sind Franziska Leeb und Wojciech Czaja, die die jeweilige Architektur beschreiben, sowie die Fotografinnen Anna Blau und Marianne Greber, die hervorragendes Bildmaterial beisteuerten.

Allen Projekten ist jedenfalls gemeinsam, dass sie in ihrer architektonischen Qualität keinen Vergleich zu scheuen brauchen, und auch die Ausführungen entsprechen den hohen Standards der Ansprüche unserer Mieterinnen und Mieter, weswegen wir uns an dieser Stelle ganz besonders bei all unseren Partnerinnen und Partnern herzlichst für die Leistungen der letzten vier Jahre bedanken: vor allem bei den Architektinnen und Architekten, den Sonderfachleuten, den bauausführenden Unternehmen und den mit uns kooperierenden Bauträgern, aber auch bei den Vertreterinnen und Vertretern der Behörden und fördernden Stellen sowie den politischen Repräsentantinnen und Repräsentanten – und natürlich bei unseren eigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Wir wünschen viel Vergnügen bei der Lektüre und beim Durchblättern und hoffen auf spannende Einsichten.

Wien, im Dezember 2015

Mag. Michael Gehbauer, Mag.^a Andrea Reven-Holzmann
Geschäftsführung der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte

Mag.^a Ingrid Reischl
Vorsitzende des Aufsichtsrats der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte

Dr.ⁱⁿ Dwora Stein
Vorsitzende des Stiftungsvorstandes der GPA Privatstiftung

OS
ZILIA



EINLEITUNG	12
1220 WIEN, MACULANGASSE 2 Exklusives Gebäude für eine inklusive Schule	14
1100 WIEN, SICCARDBURGGASSE 80 Leistbar mit Weitblick	22
3002 PURKERSDORF, WIENZEILE 6A Umfassend saniert	25
1030 WIEN, HAGENMÜLLERGASSE 34 Ein Hauch von Normalität	26

DIE SOZIALE ADER ALS ROTE LINIE

Was heißt sozial? Was ist sozialer Wohnbau? Und wie manifestiert sich dieser Begriff in baulicher Weise? Im Gedankengespräch mit Harry Glück und Saskia Sassen.

Sozial ist ein Adjektiv. Eines mit lateinischen Wurzeln. Eines, das in der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte traditionell groß geschrieben wird. Um den abstrakten Begriff besser zu verstehen, führt der Duden neben einer inhaltlichen Analyse (*die Gesellschaft, die Gemeinschaft betreffend; das Zusammenleben der Menschen in Staat und Gesellschaft betreffend; dem Gemeinwohl, der Allgemeinheit dienend; die menschlichen Beziehungen in der Gemeinschaft regelnd*) ein paar syntaktische Beispiele zur Veranschaulichung an: *sozial schwach; der oder die sozial Schwache; die soziale Frage; soziale Sicherheit; sozialer Wohnungsbau; soziale Marktwirtschaft; soziale Netzwerke*. Der Großteil der sogenannten sozialen Welt ist also eine filigrane, eine zerbrechliche, eine der finanziell, gesellschaftlich und marktwirtschaftlich wenig Privilegierten.

„Nirgendwo zeigen sich die Unterschiede zwischen oben und unten, zwischen den Reichen und den sozial Benachteiligten deutlicher als im Wohnbau“, sagt der Wiener Architekt Harry Glück. „Denn ob ich in einer Villa in Döbling wohne oder in einem Plattenbau am äußersten Stadtrand, sind zwei völlig verschiedene Welten,

die nur über eine sehr geringe Schnittmenge verfügen.“ Umso wichtiger sei es, auch im sogenannten sozialen Wohnbau einige Spielregeln zu beachten, die das Wohnen in großer Dichte, in engen Grundrissen, in ökonomischen Sachzwängen leb- und genießbar machen. In seinen Bauten wendet der 91-jährige Architekt die – wie er meint – *Grundsätze der Reichen* an.

LICHT, LUFT UND SONNE

„Diese Grundsätze der Reichen sind eigentlich ganz simpel“, sagt Glück. „Licht, Luft, Sonne, Nähe zu Natur, Nähe zu Wasser, Mobilität und Möglichkeiten zur Kommunikation. Das klingt einfacher, als es ist. Wenn man sich aber umschaut, wie die Nichtreichen wohnen, wird man merken, dass meist nicht einmal diese einfachen Faktoren positiv erfüllt werden.“ Die Wohnbaugeschichte der letzten Jahrzehnte hat uns viele traurige Beispiele dazu beschert.

In den letzten Jahren jedoch hat sich das Bild stark gewandelt. Seit Einführung der vierten Qualitätssäule im geförderten Wohnbau, der viel zitierten sozialen Nachhaltigkeit, hat nicht nur die Qualität der räumlichen Ausformulierung

und der mieterbezogenen Soft- und Hardware dazugewonnen. Es ist vor allem der Kreis der Nutzerinnen und Nutzer, der immer größer und immer selbstverständlicher am Genuss der glücklich machenden *Grundsätze der Reichen* teilhaben darf. Ob das nun sogenannte *sozial schwache* Altmieten sind, deren teils desolates Jahrhundertwende-Wohnhaus von der Wohnbauvereinigung revitalisiert wurde, wie im Fall von Purkersdorf. Ob das ein offener, einladender Schulcampus für 600 junge Menschen ist, wie im Fall des Evangelischen Schulcampus in Wien-Donaustadt. Oder etwa ein Wohnheim für ehemals obdachlose Menschen, wie im Fall der beiden Sozialeinrichtungen in Wien-Landstraße und Favoriten, die unter dem Namen *neunehaus* bekannt sind. Die nächsten Seiten geben Einblick.

RAUM FÜR LUXURIÖSE GEDANKEN

Aus der Lektüre dieser beispielhaften, außergewöhnlichen Bauten können wir für die uns stets bevorstehende *soziale Frage* viel, immens viel lernen: Wie baut man für eine große, meist *nichtreiche* Masse? Wie kann man in einer stark wachsenden Gesellschaft, die von Immigration und Binnenwanderung geprägt ist, aller unerträglich zunehmenden Kostenoptimierungs- und Effizienzsteigerungsversuche der Baubranche zum Trotz dennoch attraktiven, hochwertigen Wohnraum schaffen, der für die einen realisierbar und für die anderen bezahlbar ist? Und wie viel Raum (und Budget) gibt man scheinbar luxuriös gewordenen Gedanken wie Komfort, Ästhetik und Funktionalität?

„Der Wohnbau in Österreich ist auf einem europaweit kaum vergleichbaren Level“, sagt die in London und New York lebende Soziologin Saskia Sassen. „Aber die Welt innerhalb der eigenen vier Wände ist nur die eine Seite der städtischen

Sozialisation. Viel wichtiger ist es, sich die Kehrseite anzuschauen, nämlich das Zusammenwirken von Wohn- und Stadtraum auf einer größeren Ebene. Konkret spreche ich hier von Spekulation und von Ausverkauf von öffentlichem Raum.“

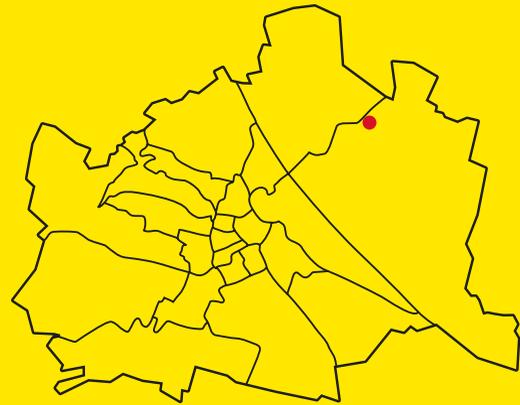
In vielen Städten – Spitzenreiter sind hier wahrscheinlich London, New York und Hongkong – befinden sich die Immobilien fest in Besitz von Konzernen, von Versicherungen, von Privatunternehmen. „Am liebsten würde ich in den gefährdeten, immer teurer werdenden Städten eine rote Linie einführen, innerhalb derer ein weiterer Ausverkauf an Spekulanten und ausländische Investoren ohne jede Ausnahme unterbunden wird.“

Genau dieses – teils baulich manifest gewordene, teils unsichtbare – Linienziehen ist die Kernkompetenz, ist das große Alleinstellungsmerkmal der österreichischen gemeinnützigen Wohnbauträger. Mit ihren Bauträger-Wettbewerben, mit ihren Kooperationsprojekten, mit ihren immer vielfältigeren, immer differenzierten Ansätzen leisten sie nicht nur wichtige punktuelle Arbeit im Sinne von Harry Glück, sondern auch wertvolle Impulse für ganze Städte, für ganze Gesellschaften im Sinne von Saskia Sassen. Diesen Weg müssen wir weitergehen. **woj**





1220 WIEN
MACULANGASSE 2



ÜBERGABE/BEZUG
August 2015

NUTZUNG
Neue Wiener Mittelschule und Oberstufenrealgymnasium mit 25 Klassenräumen für ca. 600 SchülerInnen

GESAMTNUTZFLÄCHE
7.980 m²

ARCHITEKTUR
Architektin Sne Veselinovic ZT GmbH

GENERALUNTERNEHMER
ARGE Maculangasse
Östu-Stettin Hoch- und Tiefbau GmbH
Dywidag Dyckerhoff & Widmann GmbH

EXKLUSIVES GEBÄUDE FÜR EINE INKLUSIVE SCHULE

Ein pädagogisches und räumliches Angebot, das weit über das Übliche hinausreicht.

„Coole Schule“ kommentiert ein Posting auf der Facebook-Seite der Schule und fasst damit ausgezeichnet zusammen, wozu es für eine detaillierte Beschreibung vieler Worte bedarf. Das neue Evangelische Realgymnasium Donau-stadt ist zweifellos eine attraktive Schule – im Hinblick auf ihr Schulleitbild ebenso wie auf die Architektur, für die Architektin Sne Veselinovic verantwortlich zeichnet. Die Schule wird in der Unterstufe als Wiener Mittelschule geführt, in der Oberstufe werden mit „Kultur und Gesellschaft“, „Ökologie und Umwelt“ sowie dem „Oberstu-fenrealgymnasium für Pop, Jazz und Weltmu-sik“ Schulzweige mit Schwerpunktsetzungen angeboten.

„Die Ausschreibung legte sehr gut die Haltung und das pädagogische Konzept der Schule dar“, so Architektin Sne Veselinovic, die mit dem ERG Donaustadt ihren ersten Schulbau umsetzte. Bereits in der Wettbewerbsauslobung war der Wunsch nach Unterrichtsclustern formuliert. In einem sehr intensiven Zusammenwirken

mit dem Schulerhalter und der Schulgemein-schaft seien im weiteren Planungsprozess in Workshops zu verschiedenen Themen sehr lösungsorientiert Prioritäten gesetzt worden, sodass schließlich trotz eines eingeschränkten Budgets viele Extras umgesetzt werden konnten. Für das angestrebte offene Lernen gelang eine offene Schule. Offen in dem Sinn, dass kaum ein Bereich monofunktional belegt ist, sondern durch das einfache Umstellen von Möbeln, dank öffentlicher Zwischenwände und Verbindungen zwischen Innen und Außen die Schule so wandelbar wurde wie eine große Theaterbühne. Für die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte ist es nach dem 2006 fertiggestellten Gymnasium in Erdberg bereits die zweite Kooperation mit dem Evangelischen Schulwerk. Für den neuen Standort bot sich ein ehemaliges Betriebsgrund-stück am Beginn der Maculangasse entlang der Stadtentwicklungsschneise der Wagramer Straße in unmittelbarer Nähe der U-Bahn-Station „Aderklaaer Straße“ an.





RAUM FÜR KUNST UND MEHR

Sne Veselinovic schuf mit einem weißen, winkelförmigen Hauptbaukörper eine klare städtebauliche Kante, die im sehr heterogenen Umfeld für optische Beruhigung sorgt. Die Fensterflächen in den Obergeschoßen sind mit großen vertikalen Lamellen abgeschirmt. Vor der verglasten Erdgeschoßzone ist als Schwellenbereich am Übergang zwischen öffentlichem Raum und dem Schulgebäude ein Vorplatz ausgebildet, der Raum zum Ankommen und

»DIE AUSSCHREIBUNG LEGTE SEHR GUT DIE HALTUNG UND DAS PÄDAGOGISCHE KONZEPT DER SCHULE DAR.«

Sne Veselinovic, Architektin

Versammeln lässt. Die farbigen Lichtstelen, die vor dem Eingangsbereich die Schule kennzeichnen und auch variabel programmierbar sind, um besondere Anlässe anzukündigen, stammen von der Künstlerin und Grafikerin Ingeborg Kumpfmüller, deren typografische Gestaltung sich als außergewöhnliches Orientierungssystem durch die ganze Schule zieht.

Herzstück des straßenseitigen Bauteils ist die von oben belichtete, sich über alle drei Geschoße erstreckende Aula. Sie ist ein lebendiger, variantenreich bespielbarer Raum: im Alltag einfach der zentrale Treffpunkt, zu besonderen Anlässen auf allerlei Weise als Veranstaltungsraum nutzbar. Multifunktionale Möbel, die mit gepolsterten Auflagen als Sitzgelegenheiten dienen und kurzerhand zu Bühnenpodesten konfiguriert werden können, erlauben eine rasche räumliche Verwandlung. An die Aula angelagert sind die

schulübergreifend genutzten Räumlichkeiten wie der Speisesaal oder die von der Galerie zugängliche Bibliothek, diverse Sonderunterrichtsräume und Fachgebietssammlungen sowie die Verwaltung.

Um etwa ein halbes Geschoß abgesenkt liegen hier auch die beiden Turnsäle – einer zur Straße hin, einer hofseitig. Mittels mobiler Trennwand unter der Galerie kann die Aula vom Rest der Schule separiert werden, womit hier auch außerschulische Veranstaltungen möglich sind. Die beiden Turnsäle sind für externe Nutzer über einen separatenachteingang zugänglich.

Vielseitig nutzbar ist auch die Bibliothek, die sich im ersten Obergeschoß – zentral gelegen – zur Galerie hin öffnet. Vom konzentrierten individuellen Studium über Gruppenarbeiten, ob im Sitzen oder im Liegen, bis hin zu kleinen Filmvorführungen sind verschiedene Arbeits- und Unterrichtsszenarien realisierbar.

Die ebenfalls von der Galerie zugänglichen Sammlungen für Bildnerische Erziehung, Musik, Biologie, Chemie, Geographie und Geschichte sind mit Arbeitsräumen, die zusätzliche Plätze für vertieftes Arbeiten allein oder in der Gruppe bereitstellen, kombiniert. Weiters ist die Galerie tief genug, um sich für großformatiges bildnerisches Arbeiten zu eignen, und es finden sich zudem ausreichend Flächen, um Schülerarbeiten und Werkstücke auszustellen.

Der vergleichsweise geräumige Arbeitsbereich des Lehrkörpers öffnet sich hofseitig auf eine mit Hochbeeten ausgestattete Gemeinschaftsterrasse im Obergeschoß, die auch den Schülerinnen und Schülern der Oberstufe zur Verfügung steht und über eine Treppe mit dem Freibereich verbunden ist.

Ingeborg Kumpfmüllers Interventionen sind auf erfrischend angenehme Weise und in immer wieder neuen Varianten – einerseits in Form

nüchterner Funktionsbezeichnungen, andererseits sehr spielerisch-poetisch und literarisch – omnipräsent. „Omnes omnia omnino“ – ein Zitat des Philosophen, evangelischen Theologen und eines der wichtigen Pädagogen der Neuzeit, Johann Amos Comenius (1592–1670), ergeben zum Beispiel die über die Außenwand der Verwaltung verstreuten roten Lettern: „Alle alles allumfassend (lehren)“, zugleich der Leitspruch der Schule.

AUSSICHT UND FREIRAUMBEZUG

Vorbei an Speisesaal und Cafeteria gelangt man erdgeschoßig in den Gangbereich, an den die drei Cluster angedockt sind, wobei „Gang“ eine irreführende Bezeichnung ist. Es handelt sich vielmehr um eine langgestreckte Erschließungsfläche, an der durch die hineinragenden Hort- und Klassenräume engere und weitere Zonen entstanden





Übersichtliche Einheiten: Die Klassen sind in pavillonartigen Clustern organisiert.

sind, die mit Sitzgruppen oder Bank-Tisch-Kombinationen als Pausenflächen oder Zonen für freies Lernen genutzt werden können. Lufträume zwischen den Geschoßen sorgen für mannigfaltige Blickbeziehungen auch in der Vertikalen und leiten das von oben einfallende Licht in die Tiefe.

An den Gang angegliedert liegen, gruppiert in drei pavillonartigen Annexen, die drei Unterrichtscluster, die in den weitläufigen Freiraum der Schule ausgreifen. Sie sind in Pastelltönen differenziert und ergeben im Zusammenspiel mit den golden eloxierten Fensterrahmen ein sehr apartes Erscheinungsbild. Generell ist die zurückhaltende Farbgebung in ihrer Harmonie von großem Reiz. Die Böden von Aula und Erschließungsbereichen sind in Türkis mit grauen Einsprengseln gehalten; alle gepolsterten Sitzmöbel, obwohl unterschiedlichen Fabrikats, mit perlsilbernem Kunstleder bezogen.

In jedem Cluster gruppieren sich die Klassen um einen Gemeinschaftsraum – im Erdgeschoß mit direkten Zugang auf eine Terrasse, die somit zur Freiluftklasse wird. Jeder Cluster hat eine eigene Garderobe und Sanitärzellen; der Oberstufe steht sogar eine Teeküche zur Verfügung. Durch diese Raumgruppen wird die große Schule übersichtlich gegliedert; jeder Pavillon funktioniert wie ein autarkes kleines Schulhaus.

Helle Räume mit einer guten Lichtführung und möglichst viel Bezug zum Außenraum zu schaffen war Sne Veselinovic ein großes Anliegen. Raumhohe Verglasungen über Eck – mit außenliegenden Jalousien beschattet – bringen viel Tageslicht in die Klassenzimmer. Sitzreihen und vorne eine Tafel – auch das ist möglich, muss aber nicht sein. Denn auch Architektur und Mobiliar der Klassen erlauben vielfältige Konstellationen für alle denkbaren Unterrichtsformen.



Lernen mit viel Licht und Luft:
Direkter Zugang ins Freie und
attraktiv gestaltete Terrassen.

Die dreieckigen Tische lassen sich auf vielfältige Weise gruppieren; die herkömmliche Frontalausrichtung mit einer Tafel an der Längswand wäre in diesen Fällen natürlich suboptimal, und deshalb sind hier auch die Zwischenwände beschreibbar und können zudem geöffnet werden, um Klassen für größere Projekte oder klassenübergreifende schriftliche Prüfungen zusammenzulegen.

Abwechslungsreich und mit einem reichen Angebot für Unterrichts- und Freizeitgestaltung im Freien ausgestattet ist auch die Gestaltung des Freiraums durch die Landschaftsarchitekturbüros DnD (Anna Detzhofer und Sabine Dessovic), der in die Sportanlagen übergeht. Die Terrassen vor den Klassen und Gemeinschaftsräumen sind mit Betonmöbeln ausgestattet; Holzdecks mit integrierten Bäumen werden zu Erholungsinseln zum Sitzen und Liegen, und Hochbeete ermuntern zu gärtnerischer Betätigung.

Es ist eine Schule der kurzen, abwechslungsreichen Wege, in der die Funktionen exzellent

miteinander verwoben sind. Wenig Gangfläche wurde produziert; alles fließt ineinander. Es sollen an dieser Schule alle, unabhängig von ihrer Herkunft, Religion oder ihrem Geschlecht und ihrer Begabung, alles Wesentliche für ihr Leben lernen, auf vielseitige Weise, theoretisch und praktisch, mit Kopf und Händen, ernsthaft und mit Humor. Gewiss braucht es dazu in erster Linie ein gut entwickeltes Schulkonzept und Lehrerinnen und Lehrer, die es motivierend umsetzen; aber auch geeignete Räume, die das Miteinander fördern, Freiheit vermitteln, in denen Schulgemeinschaft zwanglos gelebt werden kann und in denen man sich gerne aufhält. Solch inspirierende wie gleichermaßen alltagstaugliche Lehr- und Lernräume sind hier wahrlich gelungen.

fl

Ein Ort, um besser voneinander lernen zu können

„Omnes omnia omnino“, „Alle alles auf jede Weise (lehren)“ ist das Motto des Evangelischen Realgymnasiums Donaustadt. Es stammt vom evangelischen Theologen und Pädagogen Johann Amos Comenius aus dem 17. Jahrhundert, der damals schon eine umfassende Schule für alle Kinder forderte. Übersetzt in die heutige Zeit geht es um eine inklusive Schule, die Kinder und Jugendliche unterschiedlicher Befähigung möglichst gezielt fördert und ein ganzheitliches Lernen ermöglicht. Das ERG Donaustadt ist ein Realgymnasium, dessen Unterstufe als Wiener Mittelschule geführt wird, die grundsätzlich allen VolksschulabsolventInnen offensteht. Je eine Klasse pro Altersstufe wird als Integrationsklasse geführt, d.h. mit nur zwanzig Kindern, davon fünf Kinder mit Behinderung. Eine zusätzliche sonderpädagogische Fachkraft unterstützt in dieser Klasse SchülerInnen und die Lehrenden.

Die Oberstufe besteht aus zwei weiterführenden Zweigen mit den Schwerpunkten Globale Entwicklung und Gesellschaft und Ökologie und Umwelt sowie aus einem Oberstufenrealgymnasium mit dem Schwerpunkt Jazz, Pop und Weltmusik. Für die beiden erstgenannten Schwerpunkte wurde im Rahmen des Lehrplans jeweils ein spezifisches Unterrichtsfach ausgearbeitet, das es in dieser Form nur an dieser Schule gibt; das ORG für Jazz, Pop und Weltmusik kooperiert eng mit der POP-Akademie der Johann-Sebastian-Bach-Musikschule im Gasometer in Wien-Simmering.

In der Unterstufe gibt es bestimmte Zeiten, in denen der Unterricht für zwei Stunden im Sinne von „Freiarbeit“ gestaltet wird. In jedem der drei Gebäudecluster sind vier Klassen – jeweils von der 1. bis zur 4. Klasse – untergebracht. Durch das Öffnen der mobilen Klassentrennwände kann ein großer gemeinsamer Lernraum geschaffen werden, in dem auch alterübergreifendes Lernen möglich ist. In der Oberstufe wird in Zukunft immer stärker „modular“ gearbeitet werden, so dass SchülerInnen in bestimmten Fächern oder bei Projekten klassenübergreifend miteinander lernen und arbeiten. Insgesamt bietet die Schule Platz für 625 SchülerInnen in 25 Klassen.

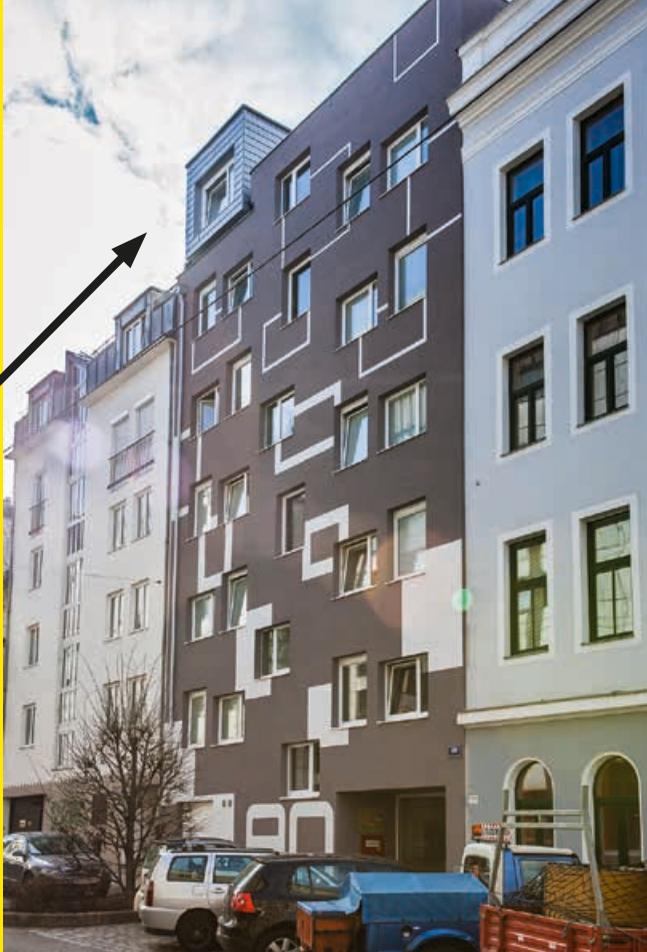
DIE HOHE SCHULE DER MOBILITÄT

Schulerhalter ist das Evangelische Schulwerk AB Wien, Betreiber der Schule ist die Diakonie Bildung gem. GmbH, die in Wien insgesamt vier Volksschulen, drei weiterführende Schulen (unter diesen das Evangelische Gymnasium und das Werkschulheim in Wien-Simmering) sowie eine Produktionsschule für Jugendliche mit Teilleistungsschwächen und die Johann-Sebastian-Bach-Musikschule führt.

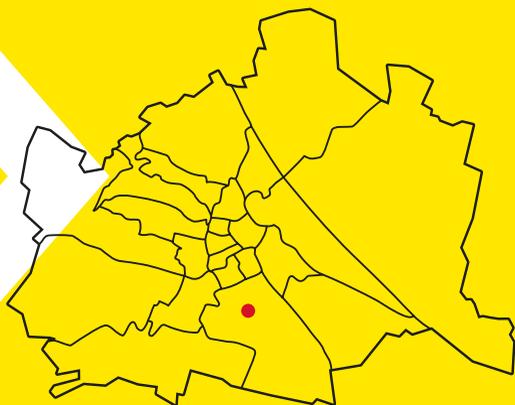
Für den Gründungsbeschluss dieser Schule waren folgende Faktoren ausschlaggebend: der hohe Bedarf an weiterführenden Schulplätzen im 21. und 22. Bezirk, dass es auf dieser Seite der Donau noch keine evangelische Schule gab, dass die Stadt Wien ein Interesse daran hatte, dass Unterstufen von Gymnasien als Wiener Mittelschulen geführt werden, und dass bei der Finanzierung des Neubaus eine Drittellösung zwischen Bund, Stadt und Schulträger vereinbart werden konnte.

Die Schule startete in mobilen Schulklassen direkt am zukünftigen Baugrund mit einer ersten Klasse im Schuljahr 2010/11. Mit 15 Klassen ist sie nun in den im August 2015 fertiggestellten Neubau eingezogen. Die Möglichkeit, eine neue Schule mitzugestalten, war für viele Lehrkräfte sehr attraktiv, die sich dann auch über ihre Stundenverpflichtung hinaus intensiv in die Konzeption des Unterrichts einbrachten. Diesem motivierten Team unter der Führung der Direktorin Elisabeth Kapfenberger gilt der besondere Dank des Schulerhalters. Der Dank gilt auch den zuständigen Personen im Unterrichtsministerium, der Stadt Wien, dem Stadtschulrat, den finanzierenden Banken, unserem Partner bei der Errichtung, der Wohnbauvereinigung der Privatangestellten, der Architektin, den Planern, dem Generalunternehmer sowie den ausführenden Baufirmen. Ihnen allen ist es zu verdanken, dass heute in der Maculangasse eine der schönsten und modernsten Schulen Wiens steht.

Michael Bubik
Geschäftsführer des Evangelischen Schulwerkes



1100 WIEN
SICCARDSBURGGASSE 80



ÜBERGABE/BEZUG
November 2012

NUTZUNG
20 betreute Kleinwohnungen

GESAMTNUTZFLÄCHE
660 m²

ARCHITEKTUR
patricia zacek architektn

GENERALUNTERNEHMER
Dywidag Dyckerhoff & Widmann GmbH

LEISTBAR MIT WEITBLICK

Für Männer und Frauen, die wegen hoher Verschuldung ihre eigene Wohnung verloren haben, ist es – vor allem, wenn sich zu den finanziellen Nöten auch noch gesundheitliche Probleme und Suchtkrankheiten gesellen – äußerst schwierig, auf dem Wohnungsmarkt eine leistbare dauerhafte Bleibe zu finden.

Das vom Fond Soziales Wien geförderte Angebot „Mobil betreutes Wohnen“ ermöglicht diesen Menschen eigenständiges Wohnen und eine eigenverantwortliche Lebensführung. Eines der jüngsten dieser Häuser, in denen ehemals wohnungslosen Menschen langfristig gesicherter Wohnraum und bei Bedarf die Unterstützung von Sozialarbeitern angeboten werden, hat die Wohnbauvereinigung in Kooperation mit der Arbeitsgemeinschaft für Nichtsesshaftenhilfe Wien (ARGE Wien) in der Siccardsburggasse 80 nach Plänen von Architektin Patricia Zacek errichtet. Benannt wurde es nach Klaus Resl, der jahrelang auf der Straße leben musste und den Anstoß für das erste sozial betreute Wohnhaus der ARGE Wien in der Leopoldauerstraße gab, wo er bis zu seinem Tod lebte – wie die Tafel im Eingangsbereich berichtet.

ÖKONOMISCH ORGANISIERT

Das Grundstück in der engen Baulücke erwies sich für ein herkömmliches Wohnhaus aufgrund

der geringen möglichen Wohnungsanzahl als nicht wirtschaftlich umsetzbar; für die Anforderung einer betreuten Wohnform hingegen erwies es sich als geradezu ideal. Auf einer Grundfläche von nur zwölf mal zwölf Metern liegen pro Geschoß vier Kleinwohnungen zu jeweils rund 20 Quadratmetern, jede davon mit Kochnische und Duschbad ausgestattet.

KLEIN, ABER HELL UND SONNIG

Patricia Zacek, die dafür bekannt ist, ihre Wohnbauten ohne großen Aufwand so zu konfigurieren, dass der Wohnalltag sich so angenehm wie möglich gestaltet, gelang es auch innerhalb dieses räumlich wie wirtschaftlich engen Korsetts, die kleinen Wohnflächen mit beträchtlichem Mehrwert zu versehen. „Wenn schon die Zimmer klein sind, sollte man große Fenster haben“, meint sie beispielsweise. Da Patricia Zacek jeden der Wohn-Schlafräume mit zwei Fenstern versah, kann sehr viel Licht und Sonne eindringen, was schon allein aus psychologischen Gründen

wohltuend ist und kein Gefühl der Enge aufkommen lässt. Fehlende Balkone substituierte sie mit Aufenthaltsbereichen im Hof und auf dem Dach. Vom Erdgeschoß, wo auch ein Büro für die BetreuerInnen untergebracht ist, gibt es einen

»WENN SCHON DIE ZIMMER KLEIN SIND, SOLLTE MAN GROSSE FENSTER HABEN.«

Patricia Zacek, Architektin

Ausgang zu einer von einem Baum beschatteten Terrasse mit Sitzgelegenheit. Ein weiterer Begegnungsort für die Bewohnerschaft außerhalb der persönlichen vier Wände ist das Dachgeschoß.

Straßenseitig wurde hier die Waschküche angeordnet, deren Gaube wie ein Fernseher das Haus bekrönt und weite Sicht über die Stadt gestattet. Vom Stiegenhaus und vom hofseitig liegenden Gemeinschaftsraum aus gibt es Zutritt auf eine sich über die ganze Gebäudetiefe erstreckende Dachterrasse.

Mit wenigen Mitteln große Wirkung zu erreichen gelang auch an der Fassade: Das Spiel der hoch- und querformatigen Fensterpaare und der geschoßweise abwechselnd hoch und quer liegenden Stiegenhausfenster wird von einer weißen Zeichnung auf beigegrauem Grund aufgenommen, die mit der übergroß in der Erdgeschoßzone aufgemalten Hausnummer für Besonderheit und Signifikanz sorgt. *fl*



WOHN-GEMEINSCHAFT

Felix Adensamer, 32, betreut als Sozialarbeiter seit Dezember 2012 die 20 Bewohnerinnen und Bewohner des „Reslhauses“ der Arbeitsgemeinschaft für Nichtsesshaftenhilfe Wien in der Siccardsburggasse 80, 1100 Wien.

„Leistbares Wohnen mit Betreuungsangebot“ heißt das Modell, in dem die ARGE Nichtsesshaftenhilfe ihren Klientinnen und Klienten nicht ein Übergangwohnheim, sondern eine Dauerlösung bietet, um sie vor Obdachlosigkeit oder Ähnlichem zu bewahren; benannt ist das Haus nach Klaus Resl, einem leider schon 2007 verstorbenen langjährigen Klienten der Arge, der damals den Anstoß zur Überlegung gab, ob es für Leute wie ihn nicht doch eine dauerhaftere, betreute Wohnlösung als zu dieser

Zeit üblich geben könnte. Die Grundidee, billigen Wohnraum mit einem geringen Maß an Betreuung zu kombinieren, fand hier ihre Umsetzung.

KLEIN, ABER MEIN

Die Wohnungen sind zwar klein – im Durchschnitt 23 m² –, aber komplett ausgestattet, und die 4 Bewohnerinnen und 16 Bewohner, deren Ältester 72 und deren Jüngster 34 Jahre zählt, können sie ganz nach ihren individuellen Wünschen gestalten. Auch wenn sie die Anonymität zu schätzen wissen, so spürt Herr Adensamer doch, dass sich eine Wohngemeinschaft anderer Art konstituiert hat. In den letzten drei Jahren ist ein soziales Gefüge, ein Gewebe entstanden, das besser hält, als ursprünglich zu erwarten gewesen wäre. Es hat sich eben ein Zuhause gefunden. *sl*

UMFASSEND SANIERT

Ein Substandard-Haus wurde auf modernen Standard mit leistbaren Mieten gebracht.

Im Jahr 2003 wurde das schwer sanierungsbedürftige Haus aus dem 19. Jahrhundert mit kleinen Zimmer-Küche-Kabine-Wohnungen und Toiletten am Gang von der Gemeinde Purkersdorf erworben. Abriss oder Sanierung? Die Wohnbauvereinigung entschied sich für den letztgenannten, ressourcenschonenderen Weg. Nachdem das Land Niederösterreich 2011 Wohnbauförderungsmittel zugesichert hatte, konnte das Vorhaben in Angriff genommen werden. Drei noch im Hause ansässigen Hausparteien wurden Ersatzwohnungen zur Verfügung gestellt; nach einem Jahr konnten sie wieder an ihre vertraute Wohnadresse übersiedeln. Dazwischen lag ein umfangreicher Sanierungsprozess, der sich von der Trockenlegung des Kellers bis zur Erneuerung des Daches erstreckte. Ver- und Entsorgungsleitungen wurden erneuert, die Dippelbaum- und Tramdecken mussten ersetzt oder mit Aufbeton saniert werden, die Fassade wurde gedämmt, alle Fenster und Türen erneuert. Anstelle der kleinen Substandard-Wohnungen entstanden zwölf helle, 60 und 70 Quadratmeter große Einheiten in zeitgemäßem Standard und mit hofseitig vorgesetzten Balkonen bzw. Gärten im Erdgeschoß als besonders für Singles und Jungfamilien geeignetes, kostengünstiges Wohnangebot.

fl



Balkone und Eigengärten erweitern den Wohnraum und werten ihn auf.

**3002 PURKERSDORF
WIENZEILE 6A**

**ÜBERGABE/BEZUG
Dezember 2012**

**NUTZUNG
12 Wohnungen**

**GESAMTNUTZFLÄCHE
765 m²**

**ARCHITEKTUR
pfeil architekten ZT GmbH**

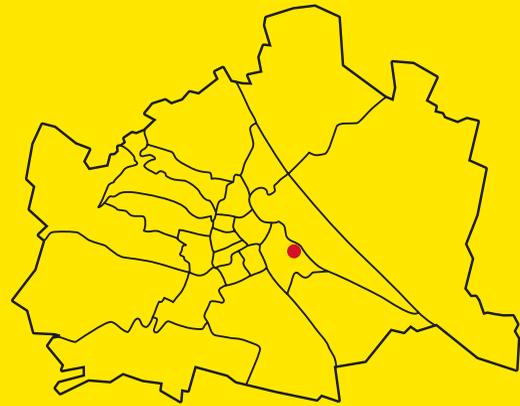
**GENERALUNTERNEHMER
Dywidag Dyckerhoff & Widmann GmbH**







1030 WIEN HAGENMÜLLER- GASSE 34



ÜBERGABE/BEZUG
Dezember 2014/Juni 2015

NUTZUNG
73 Wohnungen für sozial
betreutes Wohnen
Pflegewohnheim
Büros
Cafeteria

GESAMTNUTZFLÄCHE
3.130 m²

ARCHITEKTUR
pool Architektur ZT GmbH

GENERALUNTERNEHMER
Porr Bau GmbH

EIN HAUCH VON NORMALITÄT

Das neunerhaus ist nicht nur ein vorübergehendes Zuhause für obdachlose Menschen, sondern auch eine räumlich spannende Collage für die einen und eine warme, kuschelige Decke, die man sich für zwei, drei Jahre um die Schultern legen darf, für die anderen. Ein Spaziergang. Von ganz tief unten bis ziemlich weit hinauf.

Top 34, vierter Stock, Schuhe auf der Fußmatte – Sneakers würde man auf Neudeutsch sagen. Top 17, zweiter Stock, scheinbar noch leer und unbewohnt, keine Ahnung. Top 69, Dachgeschoß, ziemlich weit oben – wie da der Ausblick wohl sein mag? –, Tür angelehnt, aus der Wohnung dringen Fernsehgeräusche, klingt nach Barbara Karlich, da wird wohl wieder mal jemand zu irgendeinem peinlichen Thema befragt und vor laufender Kamera zur Sau gemacht, na super.

Auf den ersten Blick ist das Wohnhaus in der Hagenmüllergasse 34 ein ganz normales Wohnhaus mit ganz normalen Wohnungen für ganz normale Menschen. Andererseits, was ist schon normal? Tatsächlich aber wohnen hier knapp 80 Männer und Frauen, die laut der Bezeichnung, die wir ihnen geben, hier gar nicht wohnen dürften: obdachlose, wohnungslose Menschen – welcher Ausdruck auch immer gerade politisch korrekt ist. Aber sie tun es trotzdem. Sie wohnen hier. In Wohnungen. Gut so.

„Stimmt schon, es handelt sich ja auch um ziemlich normale Wohnungen“, sagt Cäcilia Hort. Sie muss es ja wissen. Sie arbeitet für das neunerhaus, ist Sozialarbeiterin, betreut die nun glücklicherweise Wohnungshabenden. „Zu uns kommen Menschen, die aufgrund einer Verkettung von Umständen – manche von ihnen sind auch arbeitslos oder leiden unter Alkoholismus und psychischen Erkrankungen – in die Obdachlosigkeit gerutscht sind und nun einen Antrag auf Wohnungslosenhilfe gestellt haben. Hier im neunerhaus ziehen sie für zwei bis drei Jahre ein, damit sie wieder Fuß fassen, damit sie sich wieder auf die eigenen Beine stellen können.“ Das neunerhaus bietet hier 22 Plätze, die als fixes Zuhause dienen, und 57 Übergangswohnplätze. Das Haus ist also baulich manifest gewordene Hilfe zur Selbsthilfe. Daher auch die Normalität. Alles nicht so aufregend. Normal halt.

Bei genauerer Betrachtung jedoch fängt das Haus im dritten Bezirk, nur einen Straßenblock von der Erdbergstraße, nur ein paar Schritte



vom Donaukanal entfernt, an, Geschichte zu erzählen. Es ist ein bisschen grau, ein bisschen beige, ein bisschen schlamm Braun. Eigentlich ein bisschen so, als hätte man ein Dutzend vermutlich ziemlich schöner Farbtöne zu einem ganz gewiss ziemlich mittelmäßigen, um nicht zu sagen schiachen Durchschnitt zusammen gemischt.

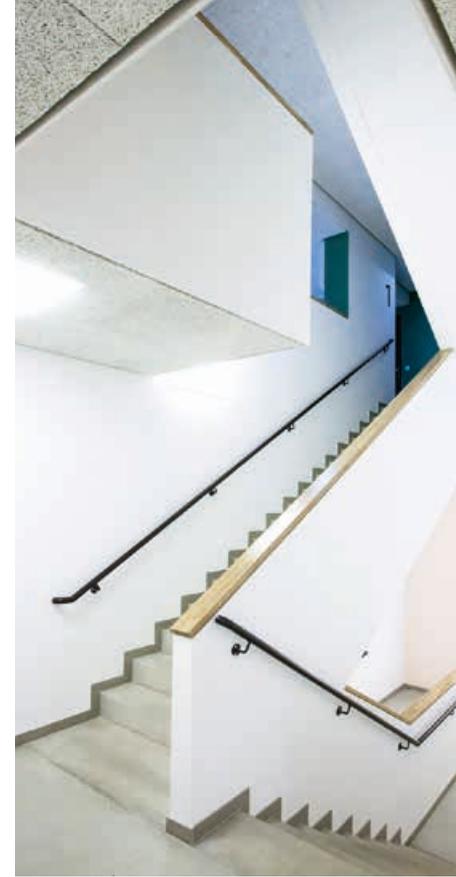
DAS HAUS ALS WERTVOLLES STRASSEN BILD

„Doch die Farbe“, meint Christoph Lammerhuber vom Wiener Architekturbüro pool, das in einem Auswahlverfahren unter insgesamt vier Büros als Sieger hervorgegangen ist, „hat einen guten Grund. Erstens wollten wir, dass sich das Haus unauffällig in die gründerzeitliche Umgebung fügt. Und zweitens haben wir nach einer Farbe gesucht, die es mit dem Alterungsprozess und der für die Stadt unvermeidbaren Feinstaubverschmutzung gut aufnehmen kann.“ Sieht ganz so aus, als wäre das Haus schon

immer hier gestanden. Und es wird in zehn Jahren wohl noch immer so ausschauen.

Und dann die Fenster. Auch viel Geschichte. Groß, weiß umrahmt, schräg abgeschnittene Laibung wie bei einer teuren Zeichnung, die man in ein Passepartout und anschließend in einen Holzrahmen hinter Glas setzt. Ob das von einer hohen Wertigkeit des Gebäudes und seiner Inhalte zeugen soll? „Ja, das auch“, sagt Christoph, der Architekt. „Aber es gibt auch ganz praktische Gründe. Das ist ein Haus in Passivbauweise. Das bedeutet, dass wir 25 Zentimeter Wärmedämmung und somit auch entsprechend dicke Wände haben. Durch die Abschrägung der Kanten ist es uns gelungen, den tatsächlichen Lichteinfall um bis zu 20 Prozent zu vergrößern.“ Sympathisch wirkt das Ganze obendrein. Keine Schießscharten. Kein Verstecken im Gemäuer. Ganz im Gegenteil. Fenster, sagt man, sind die Augen des Hauses – hübsche Augen sogar.

Nur der Eingang, der hat was Mickriges, was Duckendes, was gar nicht Hierseinwollendes.

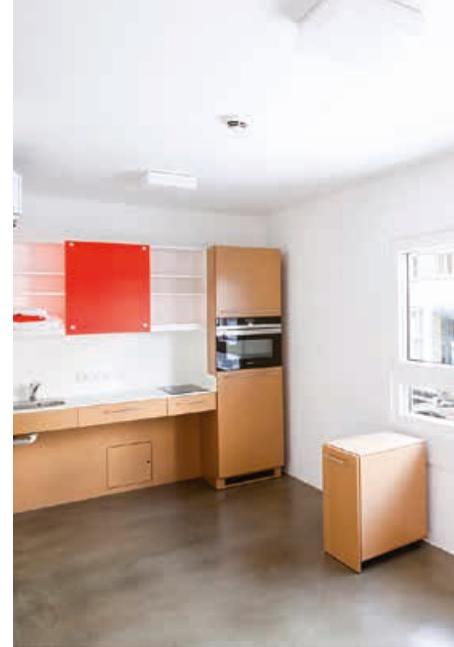


Gegensprechanlage, Nummer eintippen und schnell rein. Warum das so ist? Flächeneffizienz. Eine Wohnung mehr. 73 statt 72. „Natürlich geht es bei so einem Projekt um Ästhetik, um eine gewisse im Alltag zelebrierte Großzügigkeit und Schönheit“, sagt Christoph. „Aber letztendlich muss man sich entscheiden, wie man die Prioritäten setzt. In diesem Fall haben wir uns entschieden, den kostbaren Raum den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung zu stellen – und nicht der Stadt.“

Innen geht es pragmatisch weiter. Gleich neben dem Eingang liegen die Büros und Besprechungszimmer der SozialarbeiterInnen. Cäcilia ist auch hier. Ein Beratungszentrum und eine Arztpraxis gibt es auch. Irgendwo weit hinten dann eine Teeküche mit Terrassentür, und raus in den Innenhof, zum kleinen Mitarbeiter-Tischerl, hübsch geschmückt mit einem Blumentopf und

einem Aschenbecher voller Tschickstummel. So sieht gelebter Berufsalltag aus.

Doch sobald die raumprogrammatische Pflicht erfüllt ist – und das ist das Schöne, das Berührende an diesem Projekt –, taucht man ein in die architektonische Kür, die sich im neun-erhaus zu einer Dimension entfaltet, dass man (man traut sich das gar nicht zu sagen) die hier wohnungslos Wohnenden ein bisschen beneidet. Im Untergeschoß gibt es das Café „s’neunerl“, mit günstiger Getränkekarte, bequemen Designersofas aus den Sechzigern und direktem Austritt in den an dieser Stelle abgesenkten Innenhof. Auch nicht anders als eine der schicken Bobo-Kantinen, die in Wien in den letzten Jahren wie Schwammerln aus dem Erdboden geschossen sind. 50 Cent für ein Obi g’spritzt. Das schmeckt!



Den Gangflächen und den Stiegen, die von Geschoß zu Geschoß variieren, wurde im neuerhaus besonders viel Platz eingeräumt. Hier sollen die Bewohnerinnen und Bewohner die Möglichkeiten haben, ins Gespräch zu kommen. Diese Seite: Arztzimmer und die Küche einer Wohnung.

ZWISCHEN RÜCKZUG UND BASSENATRATSCH

Jetzt, jetzt endlich geht's rauf zu den Wohnungen; kein Stiegenlauf gleicht dem anderen, mit jeder Stufe offenbart sich ein neuer Ein- und Durch- und Ausblick, mit jedem Treppenschritt wächst der Raum zu einem großen kontinuierlichen Ganzen mit Ecken und Nischen und immer wieder kleinen Überraschungen zusammen. Es ist Vormittag, manche schlafen noch, Top 34, Top 35, Top 36, aber spätestens zur Mittagszeit, wenn auch die letzten Augen aufgegangen sind, verwandelt sich dieses Raumkontinuum, das man so wahnsinnig, wahnsinnig ungern als Stiegenhaus bezeichnen möchte (denn es ist mehr als nur das), in einen sozialen Aufenthaltsraum für ein Grüßgott, für ein paar Worte, für einen Plausch zwischendurch.

„Das ist der ideale Ort für den klassischen Bassenatratsch“, meint Christoph. „Allerdings gibt es hier keine Bassenabecken, die die Menschen aus ihren Wohnungen nach außen locken, sondern soziale Interaktionspunkte, an denen man zusammenkommen und Gemeinschaft leben kann.“ Das räumliche Angebot ist enorm und reicht von Sessel, Sofa und Wuzler über Raucherkammerl und Tischtennisräume bis hin zu Gangverbreiterungen und kleinen, unregelmäßig im Gebäude verstreuten Romeo- und Julia-Balkonen, auf denen man von Etage zu Etage kommunizieren kann. „Geschoßübergreifende Lufträume“ nennt sich das im neunmalklugen Fachjargon. Da ist schon was dran.

Ein wenig erinnert das – es gibt einfach kein geeigneteres Wort dafür – Stiegenhaus, das sich vom Keller bis in den letzten Stock als dreidimensionaler Spazierweg hochschraubt, an die



Zeichnungen des holländischen Künstlers M. C. Escher, der sich mit optischen Täuschungen, perspektivischen Unmöglichkeiten und multistabilen Wahrnehmungsphänomenen beschäftigt hat. Ja, so heißen seine Themen. Wie in seinem Werk „Treppauf Treppab“ sind auch im neunerhaus die Stiegen und Korridore zu einer scheinbar unendlichen räumlichen Collage überlagert. Mit dem wichtigen Unterschied, und das ist nicht unwesentlich, dass die Stiegen im

»DAS IST DER IDEALE ORT FÜR DEN KLASSISCHEN BASSENA-TRATSCH.«

Christoph Lammerhuber, Architekt

neunerhaus nicht der Verwirrung, sondern der Orientierung dienen sollen.

„Natürlich sind die Stiegen, wie wir sie angelegt haben, ein Symbol für Abstieg, Aufstieg und verschlungene Wege“, sagt Christoph. „Diese Interpretation, auch in Anlehnung an Escher, freut uns sehr. In erster Linie aber wollten wir den Bewohnerinnen und Bewohnern Abwechslung bieten und den Weg zur Wohnungstür spannend und ereignisreich gestalten. Es sind Menschen mit unterschiedlichen Geschichten. Also warum sollen sie nicht auch in unterschiedlichen Wohnungen entlang eines entsprechend vielfältigen, heterogenen öffentlichen Weges leben dürfen?“

Auch die Wandfarben in den Korridoren variieren je nach Höhenmetern, sind mal blassrosa und apricot, mal taubenblau und lavendel, mal hellsmaragd und pfefferminzgrün. In der Obdachlosigkeit, meint der Architekt, kann es sein, dass das Leben schon mal auswegs- und orientierungslos erscheinen kann. Und grau, einheitsgrau und düster. Hier im neunerhaus aber, in diesen stockwerksübergreifenden Farbflächen,

kommt wieder Farbe, kommt wieder ein Stückchen Identität ins Spiel.

KRIMSKRAMS UND EIN KLECKS FARBE

Und zwar auch in den Wohnungen. Der geschliffene Estrich, der am Gang eben noch hell, fast weiß war, erscheint nun in graubraun changierenden, beinahe erdgleichen Tönen. Die Möbel sind, ebenfalls ein Entwurf der Architekten, aus lackierten MDF-Platten gefertigt: Küche, Tisch, Stühle, Bett und Aufbewahrungsmöbel für Kleidung und diverses Krimskrams, alles wunderbar passend, da gibt's nichts auszusetzen. Ein paar bunte Plexiglas-Flecken, die in unterschiedlichen Farben, oberhalb von Waschbecken, Herd und Backrohr, hin und her verschoben werden können, zaubern den Kleinstwohnungen, die oft nur 25 Quadratmeter haben, einen klitzekleinen Hauch von Kunst an die Wand. „Kunst würde ich das nicht nennen“, sagt Christoph, „aber auf diese Weise können wir sicherstellen, dass ein bisschen Farbe in die Wohnung kommt – auch wenn die Menschen nicht allzuviel Hab und Gut mitzubringen haben.“

Ein Haus für obdachlose Menschen also, besser gesagt für ehemals wohnungslose Menschen – welcher Ausdruck auch immer gerade politisch korrekt ist. Hoffnung stirbt zuletzt, sagt man, und die größte Hoffnung dieses Projekts ist, dass es eines Tages nicht mehr benötigt wird, dass es eines fernen Tages nicht mehr den Bedarf geben wird, obdachlosen Menschen von der Straße ein Dach über dem Kopf und eine Tür vor dem Wohnbereich zu geben. Vielleicht, vielleicht wird sich das Problem der prekären Wohn- und Lebenssituationen in Wien irgendwann in Wohlgefallen auflösen, verschwinden, nicht mehr da sein.

Und dann, sagt Christoph Lammerhuber, werde man das Gebäude in der

Hagenmüllergasse 34 innen fast vollständig entkernen und bis auf sechs Stützen, die fix und unverrückbar sind und das gesamte Haus tragen, neu beplanen, neu bebauen, neu bespielen können. Die Zukunft ist ungewiss, ein Hoffnungsschimmer halt, doch wer weiß, was sich die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte, die von jeher ein hohes soziales Engagement an den Tag legt und den Markt nicht nur mit klassischen Wohnungen, sondern auch mit ganz ausgefallenen Lebensräumen für Kinder, Jugendliche, Alleinerziehende, Obdachsuchende, Pflegebedürftige, Kranke versorgt, was sich dieser Bauträger

dann also noch alles einfallen lassen wird.

Bis dahin aber: Gegensprechanlage, Nummer eintippen, und schnell rein. Das Wohnheim für obdachlose Menschen, oder welchen Namen auch immer wir diesen rund 80 Männern und Frauen geben wollen, hat eine Architektur, die einen mit offenen Armen empfängt und einem so etwas wie eine angenehme, kuschelig weiche Decke um die Schultern legt, so für zwei, drei Jahre, bis man wieder gefestigt und gestärkt ist, um hinauszugehen und den Alltag in die Hand zu nehmen. Und diese Decke, die ist echt warm, die ist echt schön.

woj

„Nachdem mein Vater starb, ist alles vor die Hunde gegangen“, erzählt Herr D. „Ich habe von meiner Mutter nichts gelernt. Wie soll man zu einem geraden Menschen werden, wenn nie jemand mit dir redet und dir sagt, was gut und was nicht gut ist?“ Herr D. hat sich seit seinem 16. Lebensjahr allein durchgeschlagen. Er hat schnell gelernt, dass man mit dem Verkauf von Drogen mehr Geld verdient, als wenn man einem legalen Beruf nachgeht. Die „Gefängnis Karriere“ war vorprogrammiert.

DAS ALTE LEBEN IST VORBEI

Trotzdem fand Herr D. eine Partnerin, die seit 15 Jahren zu ihm steht und die ihn auch im Gefängnis besucht hat, wenn er wieder einmal einsitzen musste. „Aber dieses Leben ist nun vorbei. Ich bin zu alt für so etwas und möchte auch nie wieder ins Gefängnis.“ Herr D. ist froh über die eigenen vier Wände. Er, der manchmal aufbrausend sein kann, braucht einen Ort, an dem er sich wieder beruhigt, wo er zu sich kommt und sich um sich selbst kümmern kann. „Meine Freundin lebt nicht weit von hier. Sie hat einen Sohn, mit dem ich mich auch

sehr gut verstehe. Er hat zum Glück etwas, das ich nie hatte.“

Das Zusammenleben mit ihr war oft schwierig, und Herr D. stand immer wieder auf der Straße, nachdem es Streit gab und er sich über ein paar Tage mit Alkohol aus dem Alltag geschossen hatte.

ICH BRAUCHE NICHT VIEL

Herr D. erzählt vom Kreislauf zwischen Alkohol und Obdachlosigkeit. Er schildert, wie schwierig es ist, den ganzen Tag über die Runden zu bringen, wenn man keine Bleibe hat, und fordert, dass die Not- schlafstellen für obdachlose Menschen ihre Pforten nicht erst abends öffnen. „Vor allem bei jungen Menschen habe ich gesehen, dass die Orientierungslosigkeit und nicht zu wissen, wie man die Stunden bis zum Abend herumbringen soll, sehr oft mit Alkohol endet oder mit anderen Drogen.“

Herr D. schaut lange aus dem großen Fenster seines Wohnraums. „Wissen Sie, ich bin müde. Ich will einfach wieder ein normales Leben. Dafür brauche ich gar nicht viel.“

es



KOSTENGÜNSTIG

EINLEITUNG	36
1220 WIEN, PODHAGSKYGASSE 2+4 Verzicht mit Mehrwert	38
2320 MANNSWÖRTH, RÖMERSTRASSE 75-77 Alles, was Flachbau hat, fliegt	44
1100 WIEN, QUELLENSTRASSE 2B Favoritner Hofhaus	48
1220 WIEN, SONNENALLEE 28 Temporär, wandelbar und günstig	54

KOSTENGÜNSTIG

Kostengünstig (Adj.) (Wirtsch.): *nicht so hohe Kosten verursachend und daher vorteilhaft* (Duden Deutsches Universalwörterbuch, 1989).

Es ist unzweifelhaft der auch selbstformulierte Auftrag der Wohnbauvereinigung, nicht nur für Mitglieder der Gewerkschaft der Privatangeestellten leistbaren Wohnraum zu schaffen. Nur, wie definiert man leistbar, außer dass günstiger besser ist? In Zeiten stagnierender Realeinkommen bei gleichzeitigem – wenn auch moderatem – Anstieg der Teuerungsraten müssen Mittel und Wege gesucht werden, wie Mieten oder allgemeine Wohnkosten gedämpft oder sogar verringert werden können. Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft steht mit dem Prinzip der Kostendeckung zwar ohnehin diesseits der von Renditeerwartungen gezogenen Grenze, kommt aber nicht daran vorbei, Modelle zur Kostensenkung zu finden.

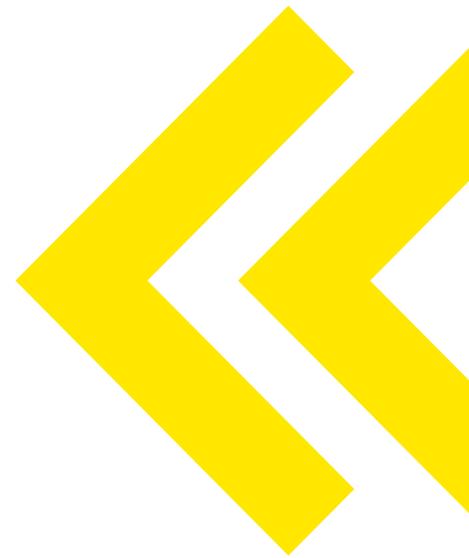
Der mit dem Bevölkerungszuwachs und damit der Erhöhung des Wohnraumbedarfs einhergehenden Verknappung geeigneter Grundstücke sowie den damit verbundenen erhöhten Grundkosten wird freilich mit Instrumenten wie dem häufigeren Einräumen von Baurechten, rechtzeitiger Liegenschaftsbevorratung oder auch der festgeschriebenen Obergrenzen der entsprechenden Aufwendungen im Bereich der

Wohnbauförderung begegnet; ein Unternehmen wie die Wohnbauvereinigung denkt aber darüber hinaus und beschäftigt sich mit Lösungen zu diesen Fragen. Das Drücken der Baukosten alleine kann es nicht sein, denn dies würde unweigerlich auf dem Rücken der Beschäftigten ausgetragen werden.

In diesem Kapitel werden also verschiedene Ansätze präsentiert, wie bei Wahrung gewohnter Qualitätsstandards Reduktionen, die zur Entlastung der Mieterinnen und Mieter führen, erreicht werden können.

WIE MAN SICH IM VERZICHT ÜBT

An erster Stelle ist wohl die Adresse 1220 Wien, Podhagskygasse 2+4 zu nennen: Die im Juli 2014 übergebene und als Gewinnerprojekt aus einem vom Wohnfonds Wien (explizit zum Thema „kostengünstiges Wohnen“) ausgeschriebenen Wettbewerb hervorgegangene und nunmehr in Erinnerung an den leider viel zu früh verstorbenen Bezirksvorsteher der Donaustadt Norbert Scheed-Anger benannte Wohnhausanlage zeichnet sich durch eine Vielzahl von ausgabenmindernden Maßnahmen aus. Verzicht



auf eine Tiefgarage, durch niedrige Gebäudehöhen möglich gemachter Verzicht auf Aufzüge, gemeinsam genutzte Verkehrsflächen, mehr Mietergärten, flächeneffiziente Grundrisse und vieles mehr sowie ein von der Stadt Wien eingeräumtes Baurecht machte es möglich, dass die monatliche Brutto-Belastung pro Quadratmeter nicht mehr als 6 Euro beträgt und die notwendigen Eigenmittel von 100 Euro pro Nutzwert nicht überstiegen wurden. Dieses Projekt hat allerorten große Neugier geweckt, und wir freuen uns sehr darüber, es immer wieder interessierten Delegationen zeigen zu dürfen.

Konventioneller, aber im Ergebnis ebenso überzeugend ist die Wohnhausanlage in 1100 Wien, Quellenstraße 2B: Am Rande des dicht besiedelten Bezirks Favoriten zeigt sich nach einer Planung von Heinz Neumann die Neuinterpretation einer modifizierten Blockrandbebauung entsprechend dem städtebaulichen Kontext der Leitlinie Otto Wagners. Der Blockrand ist auf der Südseite geöffnet und bildet im Inneren einen Hof: Diese Bebauungsstruktur gewährleistet ein günstiges Verhältnis zwischen Erschließungs- und Wohnflächen. Im Zusammenspiel mit

einem Wohnungsmix, in dem fast die Hälfte aller Wohnungen nicht mehr als 50 Quadratmeter und zwei Zimmer hat, ist dieses Projekt ein Musterbeispiel für Kostenreduktion durch effiziente Architektur.

DIE GUNST DES TEMPORÄREN

Ein weiterer Ansatz ist schlicht die Lage. Dort, wo die Grundstücke billiger sind, sind auch die Wohnungen günstiger, weswegen die von ihren Mieterinnen und Mietern „Römersiedlung“ genannte Wohnhausanlage in Schwechat-Mannswörth auf den folgenden Seiten zu finden ist.

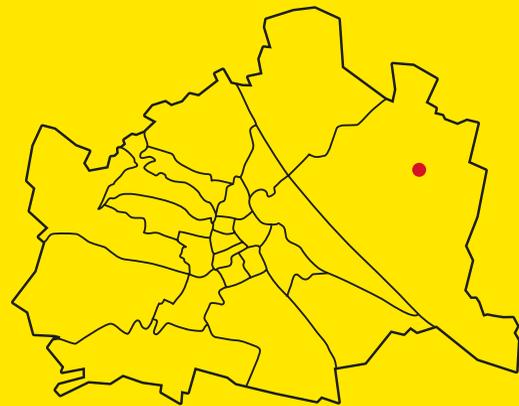
Schließlich dürfen wir noch etwas ganz anderes vorstellen: nämlich das Studierendenheim auf Zeit, die „PopUp dorms – GreenFlexStudios“ in der Seestadt Aspern, die in Holzfertigteilbauweise im Passivhausstandard auf einem temporär nicht benötigten Grundstück in der Seestadt Aspern errichtet wurden.

sl





1220 WIEN
PODHAGSKYGASSE
2+4



ÜBERGABE/BEZUG
Juli 2014

NUTZUNG
60 Wohnungen

GESAMTNUTZFLÄCHE
4.475 m²

ARCHITEKTUR
trans_city TC ZT GmbH

GENERALUNTERNEHMER
Rhomberg Bau GmbH

VERZICHT MIT MEHRWERT

Keine Tiefgaragen, keine Lifte und dennoch oder gerade deshalb viel Komfort.

Die Podhagskygasse liegt am östlichen Stadtrand, wo sich vor nicht allzu langer Zeit Fuchs und Hase noch gute Nacht sagten, wo aber nun die Stadt wächst und Antworten auf die Frage gefunden werden müssen, welche Siedlungstypologien adäquat für diese in Transformation befindlichen Randlagen sind. Auch wenn hier noch alte Flurbezeichnungen wie „Am Heidjöchl“, „Neurissener Anger“ oder „Stadelbreiten“ an die ländliche Vergangenheit vor der Wiener Eingemeindung zeugen und Breitenlee die größte „Bauerngemeinde“ Wiens ist – anderthalb Kilometer Luftlinie entfernt im Süden ist die halbe Seestadt Aspern fertig gestellt. Bis 2030 sollen hier 20.000 Menschen wohnen, tausende weitere siedeln sich peu à peu in den umgebenen Baulandflächen an. Stadt und Land wachsen zusammen. Und man verspürt rundum – ähnlich wie in den Dörfern Niederösterreichs, wo an

»WIR WOLLEN EINEN KRITISCHEN DISKURS ÜBER BESTEHENDE KONVENTIONEN FÜHREN.«

Mark Gilbert, Architekt

die historischen Ortskerne zusammenhanglos Einfamilien- und Reihenhaussiedlungen mit Gartenstreifen und Swimmingpool angedockt werden – die herrschende Ratlosigkeit darüber, wie die neuen Siedlungen der Dienstleistungsgesellschaft mit den tradierten Siedlungsformen der agrarischen Gesellschaft sinnvoll in einem funktionierenden städtebaulichen Gefüge „verstrickt“ werden können.

GETEILTER RAUM

„Anger“ lautet der Projekttitle jenes Beitrags, mit dem die Wohnbauvereinigung gemeinsam mit dem Architekturbüro trans_city (Christian Aulinger, Mark Gilbert) zum Bauträgerwettbewerb „Kostengünstiges Wohnen“ für den Standort Podhagskygasse angetreten sind. Die Namensgebung deutet schon recht klar an, dass ihr Siedlungskonzept nicht nur von Fragen der Kostenoptimierung bestimmt war, sondern eben auch die räumlichen Beziehungen und der Genius Loci im Fokus der Überlegungen standen. In Anlehnung an die typische Siedlungsform des Marchfeldes, zu dem diese transdanubisch gelegenen Randgebiete Wiens gehören, gruppierten





Feingliedrig ist die Siedlung um einen Anger mit hoher Aufenthaltsqualität organisiert.

die Architekten die 60 geförderten Wohnungen in sechs dreigeschoßigen Häusern um einen Freiraum, der zugleich Verkehrsfläche, Begegnungsort und Festplatz ist. In der Sprache der Urbanisten nennt sich so eine öffentliche Fläche, auf der sich die Verkehrsteilnehmer völlig gleichberechtigt bewegen können, „Shared Space“. Nichts wesentlich anderes waren auch die Anger der niederösterreichischen Bauerndörfer – ein zentraler Begegnungsort und geteilter Lebensraum, der anlassbezogen aneigenbar ist. Nun ist es nicht damit getan, in der Mitte eine gemeinsame Fläche freizulassen und diese möglichst apart zu gestalten. Es braucht auch eine Form der Interaktion zwischen Gebäuden und Freiraum, die das soziale Miteinander stimuliert. Und genau an diesem Punkt setzt auch das ökonomische Konzept von trans_city an.

WEG MIT KOSTENTREIBERN

Wer mit dem Auto in der Siedlung ankommt oder von dort wegfährt – was in einer Stadtrandsiedlung zwangsläufig im Alltag noch viel häufiger der Fall ist als in den städtischen Zentren – nutzt üblicherweise den direkten Weg vom

Stiegenhaus per Lift in die Tiefgarage. Das geht schnell, ist praktisch und völlig witterungsunabhängig. Aber: Lift und Tiefgarage minimieren soziale Kontakte. So schön gestaltet können sie gar nicht sein, dass sie zum Verweilen über das notwendige Maß hinaus einladen. Und – Thema kostengünstig – sie sind teuer, sowohl in der Errichtung als auch im Betrieb.

Also wurde auf beides kurzerhand verzichtet, was allein schon überraschend starke kostenmindernde Effekte mit sich bringt. Das Weglassen des Unnötigen allein ist jedoch noch keine architektonische Lösung. Wohin mit Autos und Abstellräumen, wenn das Tiefgeschoß wegfällt? Wie gestaltet man die Zugänge zu den Wohnungen bequem, wenn es keinen Lift gibt?

KURZE WEGE

Nun, das Wegfallen des Liftes bringt mit sich, dass es aus Wirtschaftlichkeitsgründen auch keine zentralen Stiegenhäuser braucht, womit die Architekten große Freiheiten hatten, die Vertikalerschließungen für die Wohnungen im Obergeschoß und damit auch die individuellen Hauszugänge über den Bauplatz zu verteilen,

KOSTENGÜNSTIGES BAUEN IST NICHT BILLIG.

Mit dem Projekt Podhagskygasse bewiesen der Bauträger WBV-GPA und das Architekturbüro trans_city, dass Wohnbau zu außerordentlich niedrigen Baukosten nichts mit „Billigwohnbau“ zu tun haben muss. Kosteneinsparung kann sogar, wie dieses Bauvorhaben zeigt, zu zusätzlichen Wohnqualitäten führen – und zwar dann, wenn man dort spart, wo es das Wohnen selbst am wenigsten berührt: bei den Abstellplätzen. Anstelle teurer Garagen oder flächenfressender Parkplätze im Freien wurde hier ein vielfältig nutzbarer öffentlicher Raum in Form einer Wohnstraße geschaffen, der Kommunikation und Identität ermöglicht. Die überdachten Parkplätze können jederzeit umgenutzt werden; der Anger wird zum Bewegungsraum für alle Bewohner, unabhängig von ihrem Alter und ihrer Fortbewegungsart; das ist wichtig in einer Wohnhausanlage, die vielfältige Wohnungen anbietet und daher über eine stark durchmischte Bewohnerstruktur verfügt. Zwei Jahre nach der Planung zeigt sich, dass dieses – auch in der Jury nicht unumstrittene – Konzept in der Praxis gut funktioniert. Die Entscheidung, einen Wettbewerb zum kostengünstigen Bauen auszusprechen und damit innovative Lösungen zu finden, wurde durch dieses mutige Projekt im Sinne sozialer Nachhaltigkeit bestätigt.

Wolfgang Förster
Leiter der Wohnbauforschung Wien, MA 50



wo sie nun als zurückspringende, feingliedrige Zwischenstücke die mehr oder weniger tiefen Baukörper der Wohnungen miteinander verbinden. Für den nachträglichen Einbau eines Liftes, falls sich die Altersstruktur der Bewohnerschaft ändern sollte, wurde allerdings Vorsorge getroffen. Es bleibt also die Hoffnung, dass das tägliche Treppensteigen entweder bis ins hohe Alter fit hält und – falls doch nicht – in reiferem Alter die Kosten für die Aufstiegshilfe leichter zu bewerkstelligen sind als für eine Jungfamilie. Da die Erdgeschoßwohnungen als Maisonetten ausgebildet sind und nur die Wohnungen im zweiten Obergeschoß über Treppen erschlossen werden müssen, werden die Stiegenhäuser nur von wenigen Mietern gemeinsam genützt, sind also auch schon fast ein privater Raum. In versperrbaren Räumen unter den Treppen finden Kinderwagen Platz. Einlagerungsräume liegen neben den Wohnungseingängen, was im Alltag zweifellos weitaus praktischer ist als ein Kellerabteil.

Die Autoabstellplätze finden in freigehaltenen Zonen des Erdgeschoßes Platz. Sie liegen also praktisch neben der Haustür, sind sicher, weil stets in irgendjemandes Blickfeld, und beim Ankommen und Wegfahren erhöht sich die Chance auf nachbarschaftliche Kontakte. Stehen sie leer, sind sie nicht zwangsläufig ein ungenutzter Raum, sondern werden zum Beispiel zur überdachten Spielfläche für Kinder. Fahrradabstellplätze sind – teils überdeckt – über die ganze Anlage verteilt, also ebenfalls dort, wo man sie braucht. „Anhand dieser Wohnhausanlage wollen wir auch einen kritischen Diskurs über bestehende Konventionen führen“, betont Architekt Mark Gilbert. Es sei notwendig, im geförderten Wohnbau Usancen zu hinterfragen und neue Typologien zu erkunden, die soziale Interaktionen fördern und zum „Ritual“ werden lassen.

Fünf Kategorien von Wohnungstypen, Maisonetten und Geschoßwohnungen von etwa 45 bis 116 Quadratmetern Wohnnutzfläche wurden errichtet, die allesamt recht kompakt organisiert wurden, quer durchlüftet sind und keine Durchgangszimmer haben. Gestalterische Extravaganzen waren nicht drin, aber auch mit standardisierten Bau- und Einrichtungs-elementen lässt sich gute Architektur realisieren, wenn man mit Bedacht aus dem Angebot wählt, bei Details nicht geschlampt wird und man Wege findet, Preisgünstiges edel wirken zu lassen. Das gelang zum Beispiel bei den vorgehängten Holz-loggien, die den Wohnraum um gut nutzbare, nach Süden oder Westen orientierte Freibereiche

erweitern. Ihre Außenflächen sind mit einem Anstrich in einem hellen Beige mit Perleffekt geschützt und bringen so dezenten Glanz auf die schlichten Fassaden. Mit überlegter Planung, Augenmaß und dezenten Akzenten lässt sich ganz schön viel erreichen. Der kritische Diskurs darüber, was Wohn- und Siedlungsqualität bei den heutigen Rahmenbedingungen bedeutet, lässt sich in der Tat gut anhand dieser kleinen, feinen Anlage führen, mit der eine bemerkens-wert taugliche Antwort dafür gefunden wurde, wie in diesen Randlagen identitätsstiftender und zugleich kostengünstiger Siedlungsbau aussehen kann.

fl

DER SHARED SPACE ALS NEUER ANGER

Das Thema lautete „kostengünstiges Wohnen“. Das heißt Baukosten – aber auch Betriebskosten – reduzieren.

Wir stellten uns gerne dieser Herausforderung, da wir sagen: Kosten reduzieren muss nicht zur Folge haben, dass Architektur reduziert wird.

Unsere Zielsetzung ist gestalterische Qualität mit räumlicher Atmosphäre. Innerhalb der vorgegebenen Rahmenbedingungen war dieses Ziel mit herkömmlichen Typologien nicht zu erreichen. Daher das Modell Anger, dessen Leitidee lautet: auf kostenintensive Bauelemente – Tiefgarage, unterirdische Abstellflächen, Aufzüge – zu verzichten.

Die Häuser sind um einen dorfplatzähnlichen Freiraum gruppiert; die Stellplätze sind ebenerdig und unter den Gebäuden angeordnet. Dieser Freiraum – der Anger – gestaltet sich als aktives Zentrum der Anlage und ist als Shared Space organisiert; hier spielen Kinder, die BewohnerInnen bewegen sich über den Anger von und zu ihren Wohnungen. Selbst die Autos haben eine ungezwungene Präsenz am Platz; sie sind nicht unter die Erde verbannt, dominieren aber auch nicht das Geschehen im Freiraum. Die Anlage ist dicht gebaut, aber die teils aufgeständerten Erdgeschoße verleihen dem Komplex ein offenes und luftiges Raumgefühl, mit vielen interessanten Durchblicken und Sichtachsen. Die Plastizität der Baukörper

wird auch durch die Materialwahl akzentuiert. Jede Wohnung hat einen eigenen Freiraum, in Form eines Mietergartens, einer Loggia oder eines Balkons. Die Seiten der Loggien und der Balkone wurden mit schichtverleimten Holzplatten und Stäben verkleidet, die mit einer gold-metallisierten Lasur behandelt wurden. Diese Behandlung schützt nicht nur vor Verwitterung, sondern verleiht dem Holz auch einen warmen Glanz, was der Atmosphäre der gesamten Wohnanlage eine sehr spezielle und positive Stimmung gibt.

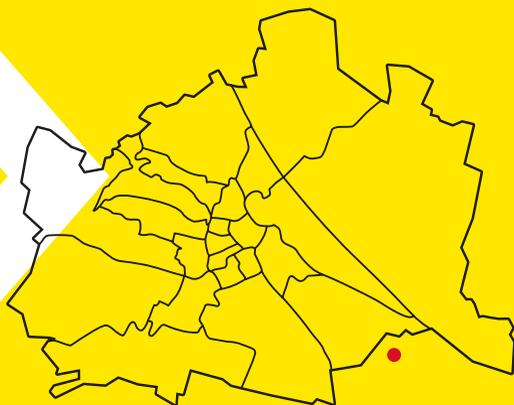
Das Projekt schlägt eine typologische Lösung vor, die als pragmatisch und radikal charakterisiert werden kann. Pragmatisch, weil sie zur erheblichen Reduktion der Herstellungs- und Betriebskosten geführt hat – bis zu 20% Einsparung gegenüber herkömmlichen Geschoßwohnbauprojekten derselben Bauklasse – und auch sehr kompakte, effiziente und attraktive Grundrisse anbietet.

Radikal, weil sie konventionelle Lösungen kritisch hinterfragt hat und in Folge Lösungsansätze anbietet, bei denen auch die einfachsten funktionalen Elemente der Wohnanlage genau analysiert und in innovativer Weise neu kombiniert wurden. Letztlich konnte damit auch eine Antwort auf die Frage nach leistbarem Wohnraum gegeben werden.

Mark Gilbert, Christian Aulinger
trans_city TC ZT GmbH



2320 MANNSWÖRTH
RÖMERSTRASSE 75-77



ÜBERGABE/BEZUG
Dezember 2012

NUTZUNG
63 Wohnungen in 3 Wohnhäusern,
12 Reihenhäusern und 3 Einzelhäusern

GESAMTNUTZFLÄCHE
5.840 m²

ARCHITEKTUR
Schwalm-Theiss & Bresich ZT GmbH
Ablinger, Vedral & Partner

GENERALUNTERNEHMER
Dywidag Dyckerhoff & Widmann GmbH

ALLES, WAS FLACH- BAU HAT, FLIEGT

Die autofreie Wohnsiedlung in Mannswörth ist ein gutes Beispiel für nachbarschaftliches Wohnen in großer Dichte. Obwohl die angrenzenden Häuser an manchen Stellen zum Greifen nah sind, tut sich auf den Dachterrassen (fast) grenzenlose Freiheit auf.

Oh, was habe ich als Kind den Eltern gegenüber nicht alles erfunden und erbettelt, um mit ihnen ab und zu nach Mannswörth zu fahren, mich mitten ins Feld zu stellen und den Flugzeugen beim Abheben zuzusehen! Kaum waren die Schwechat-Vögel der Startbahn entstiegen, begann das chromatische Ratespiel an den bunt lackierten Fliegerrümpfen und vielfarbig gestalteten Heckflossen. Welche Fluglinie? Richtig! Ein Dutzend positiv absolvierter Bilderrätsel musste es schon sein, ehe sich das kindliche Gemüt wieder beruhigt und für die Heimfahrt bereit gemacht hatte.

BUNTER ALLTAG

30 Jahre später: Zurück in Mannswörth, in dieser kleinen Gemeinde am Rande des Wiener Flughafenareals. Weite, Wind und Fernweh sind hier zu Hause. Warum nur muss ich plötzlich an Eva Air, Thai, KLM, easyjet und DHL Cargo denken? Das Wohnbauprojekt der beiden Architekturbüros Schwalm-Theiss & Bresich und Ablinger, Vedral & Partner bringt mit seinen kleinteiligen Mehrfamilienhäusern Farbe in den Alltag. Hinter den grünen, violetten, hellblauen,

orangenen und gelben Fassaden verbergen sich insgesamt 63 Wohneinheiten – aufgeteilt auf klassische Geschoßwohnungen, Reihenhäuser und dreistöckige Maisonnetten mit Dachterrasse.

„Gerade in einer Siedlung mit so einer hohen Dichte und so vielen nebeneinander liegenden Häusern ist es wichtig zu differenzieren und etwas Individualität in die gebaute Materie zu bringen“, erklärt Architekt Herbert Ablinger. „Letztendlich haben wir uns für zarte, helle Farbtöne entschieden, um erstens niemanden mit zu knalligen Farben zwangszubeglücken; und zweitens war es wichtig, aufgrund der großen Dichte und der Nähe der Häuser zueinander helle, freundliche Schattierungen zu wählen, die das Tageslicht gut reflektieren.“

Mit nur sechs Metern sind die Abstände zwischen den Häuserzeilen ziemlich eng bemessen. Kleine Sichtmüerchen und zueinander versetzte Fensterflächen sorgen dafür, dass es dennoch genügend Raum für Intimsphäre gibt. Ein bisschen erinnert die Collage der bloß fünf Meter tiefen Bauten mit ihren reihenhausartigen Wohnungen und zwei- und dreigeschoßigen Maisonnettes an die verdichteten Flachbausiedlungen



63 Wohneinheiten in der Römerstraße sind mehreren Farben und Gebäuden zugeteilt.

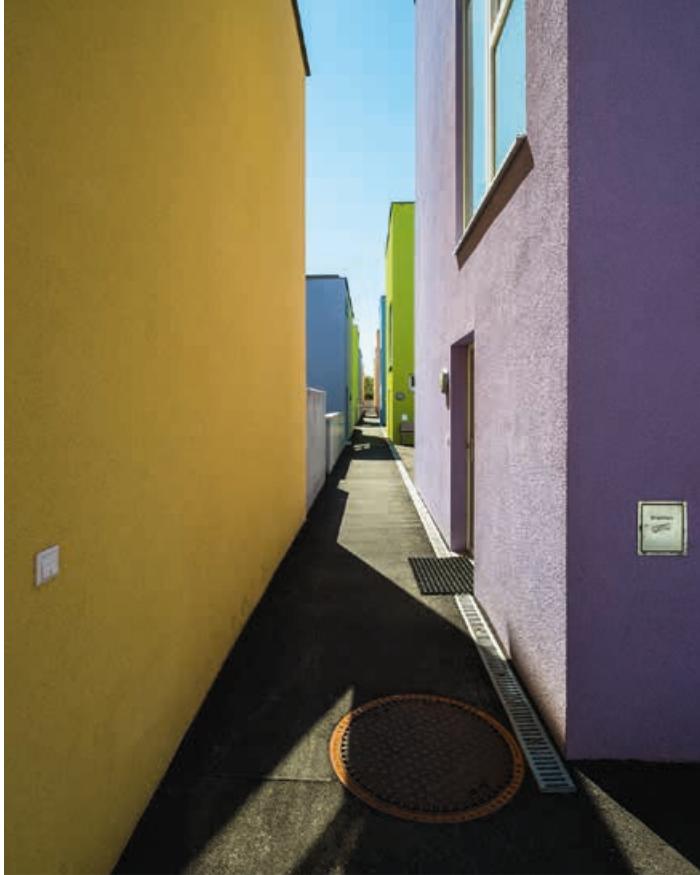
des städtebaulichen Großmeisters Roland Rainer. „Tatsächlich ist Rainer ein großes Vorbild für uns, wenn es darum geht, Wohnen in großer Dichte zu schaffen“, sagt Ablinger. „Beispielsweise, wenn die Grundstückskonstellation oder die Bauordnung und Flächenwidmung nichts anderes erlauben. Ich denke, mit dieser Siedlung ist es uns gelungen zu beweisen, dass man, um Wohnraum für viele Menschen zu schaffen, nicht immer nur in die Höhe bauen muss. Auch in der Breite kann man Qualität schaffen.“

Das bestätigt nicht zuletzt Alfons Bresich, Projektleiter im Partnerbüro Schwalm-Theiss & Bresich: „Wir arbeiten schon seit langer Zeit mit verdichteten Flachbaustrukturen. Es zeigt sich immer wieder, dass sich viele Menschen nach dieser introvertierten, verdichteten Wohnform sehnen und dass sie die enge soziale Nähe zu ihren Nachbarn sehr schätzen.“ Hier ist die

Frau Nachbarin, wenn man mit ihr ein Grillfest machen oder auch nur ein Packerl Milch ausborgen will, bloß ein Dutzend kurzhafter Schritte entfernt. So gesehen sind die 63 Wohneinheiten in Mannswörth eine gute Alternative zu den derzeit so häufig errichteten großvolumigen Wohnbauten in der Stadt. Für den gemeinnützigen Wohnbauträger wiederum ergibt sich in der flachen Bauweise eine kostendeckende und dennoch hochwertige Immobilie, wenn die Ressourcen keinen größeren, vor allem keinen höheren Spielraum zulassen.

QUALITÄT IN HOHER DICHT

Von Nord nach Süd verlaufende Fußwege, die die Römerstraße und Mannswörtherstraße miteinander verbinden, gliedern die autofreie Wohnsiedlung und bereichern sie mit Kommunikationsadern zum Spielen, Radfahren und



einem kleinen Plausch zwischendurch. Ein Kinderspielplatz mit Brunnen und eine Tiefgarage mit insgesamt 93 Stellplätzen runden das bunte Dorfimplantat ab.

Fragt sich am Ende nur: Wie definiert ein Architekt die von ihm zitierte Qualität, wenn es um das Wohnen in hoher Dichte geht? „Ganz einfach“, meint Herbert Ablinger: „Qualität ist für mich, wenn ich mich auch in einer verdichteten Flachbausiedlung im Sommer ungeniert nackt auf die Dachterrasse legen kann, ohne dass mir dabei irgendwer auf den Bauchnabel oder sonst wohin schaut.“ Schnallen Sie sich bitte an! Take-off in einer Minute. Da werden die Frauen und Herren Passagiere hoch entzückt sein von den letzten Österreichbildern nach dem Start.

woj



NAHELIEGEND

Das Ehepaar Bader – Susanne, 54, und Anton, 57 – hat im Jahr 2012 ein Reihenhaus in der Wohnhausanlage Römerstraße 77 in Mannswörth-Schwechat bezogen.

Herr Bader bezeichnet sich selbst als „Ur-Mannswörther“, und wenn die Familie auch in den letzten Jahren immer wieder woanders – allerdings nie in Wien, das hat sich beruflich nicht ergeben, und außerdem wollten sie als eingefleischte Niederösterreicher nicht in die Großstadt – gewohnt hat, so ist es kein Wunder, dass sie nicht zuletzt der verwandtschaftlichen Verbindungen wegen in den Ort seiner Kindheit und Jugend zurückgekehrt sind. Nachdem sie auf das Projekt der Wohnbauvereinigung aufmerksam wurden und sich bei der Gemeinde (die die Vergabe organisiert hat) erkundigten, war schnell klar, dass das Reihenhaus zu diesem Zeitpunkt die beste Option beziehungsweise die kostengünstigere Alternative zu einem Hausbau oder Hauskauf war. Die Miete hat auch ihre Vorteile, man weiß ja schließlich nicht, was kommt.

MITTENDRIN UND STETS DABEI

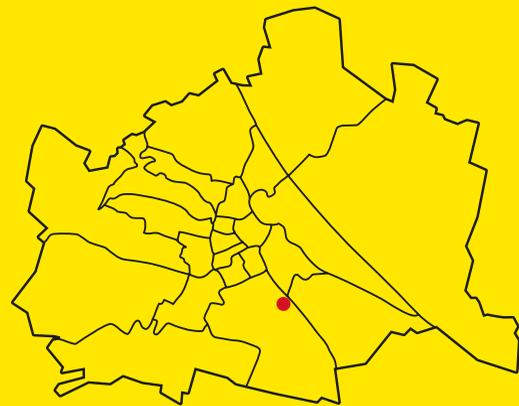
Mannswörth ist „ihr Dorf“, und die guten nachbarschaftlichen Verhältnisse in der von den Bewohnerinnen und Bewohnern mittlerweile „Römersiedlung“ genannten Wohnhausanlage tragen zusammen mit den ländlichen Strukturen, bei denen alles in der Nähe ist, das ihre dazu bei, dass sich die Baders wieder so richtig heimisch fühlen. Und wenn was fehlt, kümmern sie sich darum: Dem gelernten Einzelhandelskaufmann Anton Bader war die nicht mehr vorhandene Nahversorgung im Ortsteil ein Dorn im Auge, und so hat er entschlossen und mit Unterstützung der Gemeinde einen Verbrauchermarkt geplant, ließ ihn errichten, hat neun lokale Arbeitsplätze geschaffen und schließlich 2014 eröffnet. Mehr Ortsverbundenheit geht nicht!

sl





1100 WIEN QUELLENSTRASSE 2B



ÜBERGABE/BEZUG
Dezember 2014

NUTZUNG
174 Wohnungen
Kindertagesheim mit vier Gruppen

GESAMTNUTZFLÄCHE
13.050 m²

ARCHITEKTUR
Heinz Neumann
HNP architects ZT GmbH

GENERALUNTERNEHMER
ARGE Porr
Östu-Stettin Hoch- und Tiefbau GmbH

FAVORITNER HOFHAUS

Ein kompakter Blockrand umschließt einen attraktiven Gartenhof.

Mit der Errichtung des neuen Hauptbahnhofes und der neuen Stadtviertel auf den nun aufgegebenen Bahnbetriebsflächen rückte der Bezirk Favoriten sowohl mental als auch tatsächlich näher an die inneren Stadteile. Denn neben dem neuen Bahnhof selbst, der im Gegensatz zum alten Kopfbahnhof als Bindeglied zwischen den bislang getrennten Bezirken dies- und jenseits des Gürtels fungiert, sorgen die im Umfeld des Bahnhofs entstandenen neuen Stadtteile für eine Änderung des Charakters dieses Teiles der Stadt, der bislang von der Bahninfrastruktur okkupiert war. Favoriten ist mit der Eisenbahn entstanden und lebte lange von ihr, ehe die enge Beziehung zwischen Bahn und Stadt im Laufe des 20. Jahrhunderts schwächer wurde. Architektonische Highlights wie der Erste Campus von Henke Schreieck Architekten oder der Bildungscampus von PPAG architects haben eine Strahlkraft, die auch in die alten Favoritner Stadtteile – in den historischen Teil des Sonnwendviertels oder in die sogenannte Kreta – und darüber hinaus

reichen. Favoriten ist mit 190.000 Einwohnern der bevölkerungsreichste Bezirk Wiens; der Anteil junger Menschen und solcher mit Migrationshintergrund ist hoch. Der nördliche Teil ist ein typischer, dicht bebauter Arbeiterbezirk; die ehemals zahlreichen Industrieareale erfahren neue Nachnutzungen, und so entstanden auch neue kulturelle Hotspots wie zum Beispiel der Kunstcluster in den ältesten Teilen der Ankerbrot-Fabrik, die um 1930 in ihrer Werbung fragte: „Worauf freut sich der Wiener, wenn er vom Urlaub kommt?“ – „Auf Hochquellwasser und Ankerbrot“ lautete die Antwort, womit wir bei der nahen Quellenstraße wären, deren Bezeichnung selbstverständlich mit dem berühmten Wiener Wasser aus den Bergen zu tun hat. 1874 wurde die Straße nach dem im selben Jahr hier errichteten Wasserbehälter „Am Laaer Berg“ der 1. Wiener Hochquellenwasserleitung so benannt. Ihr westliches Ende, wo sie in die Triester Straße mündet, ist so etwas wie das Tor nach Favoriten. Am östlichen Ende, wo eigentlich ihr Anfang ist,



Versetzt angeordnete Französische Fenster und betonte Deckenplatten akzentuieren das Fassadenbild.

da von hier die Hausnummern ansteigen, endet sie in einer Sackgasse im Mikrokosmos einer Großstadt-Gstätten an der Ostbahnstraße und unter der Südost-Tangente.

DIE DREIZEHENTE IM ZEHNTEN

Genau an diesem Sackgassen-Anfang, der sich durch die neuen Nachbarschaften längst nicht mehr in diesem gefühlten Niemandsland, das die Gegend einst war, befindet, errichtete die Wohnbauvereinigung mit 174 Wohnungen auf sechs Stiegen und acht Geschoßen eine ihrer größten Anlagen der vergangenen Jahre. Ob Zufall oder doch nicht – für die WBV-GPA ist Favoriten ein „Schicksalsbezirk“, in dem zahlreiche gebaute „Ikonen“ ihrer Firmengeschichte zu finden sind. Dazu zählen zum Beispiel die Pionieranlage aus den Jahren 1954–1957 (Architekt: Wenzel Lorenz) in der Favoritenstraße 235, das Wohnhaus für obdachlose Seniorinnen in der Kudlichgasse (Architekten: Karl Langer und Liane Liszt), das der erste Neubau des neunerhaus

war, oder das Hochhaus k6 in der Kundratstraße (Architekten: ARTEC und Heinz Neumann), das eine weithin sichtbare Stadtmarke nah an der Triester Straße ist. Insgesamt 13 Objekte – so viele wie in keinem anderen Bezirk – befinden sich im Favoritner Bestand der Wohnbauvereinigung.

NATUR UND VIELFALT

Heinz Neumann ist der Architekt dieser jüngsten Wohnhausanlage in einer Gegend im Wandel. Um im jungen, „armen“ Bezirk der Nachfrage nach kleineren und sehr günstigen Wohnungen Rechnung zu tragen, überwiegt der Anteil der Zwei-Zimmer-Wohnungen mit durchschnittlich 50 Quadratmetern Wohnnutzfläche; sogar einen überaus sparsamen Wohnungstyp mit 46 Quadratmetern gibt es. Rund 30 Prozent sind als Drei-Zimmer-Wohnungen ausgeführt, 20 Prozent als Vier-Zimmer-Wohnungen, alle mit zugeordneten Freiräumen wie Balkonen, Loggien oder Gärten. Sie umschließen in einer kompakten, dichten Packung, nach Süden hin



Abwechslungsreiche "Stadtnatur": Der attraktiv gestaltete Hof bietet vielfältige Aufenthaltsbereiche an.

Die Quellenstraße in Favoriten beginnt an der Triester Straße und endet auf der „Kreta“. Vielleicht aber beginnt sie auch auf der „Kreta“ und endet an der Triester Straße? Mit einer Länge von ungefähr 3 km quert die Quellenstraße den 10. Wiener Gemeindebezirk von Ost nach West und verbindet dabei drei völlig unterschiedliche Bezirksteile. Von der Triester Straße bis zur Laxenburger Straße führt sie durch das urbane Kerngebiet von Favoriten, um im Bereich der Fußgängerzone in der Favoritenstraße als Geschäftsstraße mit dem anschließenden Victor-Adler-Markt weiter auf die „Kreta“ zu führen. Um die Versorgung der notleidenden Bevölkerung nach dem Ersten Weltkrieg zu verbessern, wurde diese Freifläche als Anbaugelände für Gemüse vorgesehen. Schulen der Umgebung übernahmen die Bepflanzung, und Familien konnten kleine Flächen für ihren Bedarf abstecken. Jugendliche plünderten aber die Felder und führten untereinander erbitterte Kämpfe um

die Lebensmittel. Den Namen Kreta erhielt diese „wilde Gegend“ daher in Anlehnung an schwere Unruhen auf der Insel Kreta im 19. Jahrhundert. Gerade dieser Teil der Quellenstraße erlebte in den letzten Jahren eine Renaissance. Nach der Absiedelung einiger Gewerbebetriebe bestand die Möglichkeit, diesen Teil an der Quellenstraße für Wohnbebauungen zu nutzen. Die Wohnanlage der WBV-GPA in der Quellenstraße 2B stellt mit ihren 174 Wohnungen eine bemerkenswerte Bereicherung für diesen Bezirksteil dar. Mit dieser herausragenden Bebauung ist es gelungen, ein bis dahin verschlafenes Viertel zum Leben zu erwecken und qualitativ aufzuwerten. Hochwertige Wohnungen zu leistbaren Preisen tragen ganz wesentlich zur Qualitätsverbesserung bei. Und jetzt ist es ganz klar: Die Quellenstraße beginnt nicht an der Triester Straße, sondern hier, im Bereich der „Kreta“, mit der Wohnanlage der WBV-GPA.

Josef Kaindl, Bezirksvorsteherin-Stellvertreter

offen, einen attraktiven begrünten Innenhof, für dessen Gestaltung Joachim Kräftner verantwortlich zeichnet. Er kontrastierte die strenge Rechteckform der Anlage und ihre klare, reduzierte Architektur mit organisch geschwungenen Linien – „Stadtnatur“, in eine Fantasieform gegossen, innerhalb derer kleine Nischen als Aufenthaltsbereiche entstanden. Aufgrund der Unterkellerung, die zwei Tiefgaragengeschoße mit Stellplätzen für 169 Autos und 25 Motorräder beherbergt, war es nicht möglich, Bäume zu setzen. Dank erhöhter Beetkanten konnten jedoch Sträucher und Hecken als Sichtschutz gepflanzt werden. Pflanzgruppen mit Liebesgras, Sonnenauge und Sonnenhut unterstützen den naturnahen Charakter des abwechslungsreich gestalteten Hofes. Der 50 Quadratmeter große Gemeinschafts- und Kinderspielraum öffnet sich auf eine Terrasse und zu den Spielflächen im Hof. Der ebenfalls in der Sockelzone untergebrachte, von der Straßenseite zugängliche Kindergarten, den „KIWI-Kinder in Wien“ hier betreibt, verfügt über eine vorgelagerte Spiel-landschaft, und in die „richtige“ Natur, in den nahegelegenen Laaer Wald, haben es die jüngsten Nutzer der Quellenstraße 2B nicht weit.

GUTES KLIMA

Eine ökologisch nachhaltige Bauweise – das Projekt wurde vom Österreichischen Institut für Baubiologie und Bauökologie begleitet – sorgt auch für gutes Klima im Inneren. Die Wohnungen sind mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung ausgestattet und somit stets gut mit Frischluft versorgt. Zur umweltfreundlichen Energieversorgung trägt auch die Sonne bei: Ein Quadratmeter Solarpaneel pro Wohnung auf dem Dach stellt energiesparend die Aufbereitung des Warmwassers sicher. Während für „Wärmegewinne“ zum persönlichen Wohlbefinden

die Sauna zuständig ist, sorgen eine erhöhte Dämmung der Leitungen und eine mit Blowerdoor-Tests und Thermographiemessungen überprüfte luftdichte Gebäudehülle für die Minimierung der Wärmeverluste. *fl*

HOFHAUS AUS TRADITION

Der Planungsansatz des Projektes Quellenstraße 2B war die Form einer modifizierten Blockrandbebauung – entsprechend dem städtebaulichen Kontext der Leitidee Otto Wagners. Der Neubau nimmt in seiner Höhenentwicklung die umgebenden und angrenzenden Bebauungen auf und ist somit ein Beitrag zur Stadtreparatur auf den vormaligen Siemensgründen.

Als Reaktion auf die ruhige Sackgasse der Quellenstraße und die Ausrichtung zur Sonneneinstrahlung öffnet sich der Block auf der Südseite. In Anlehnung an die Tradition der Hofhäuser setzt sich die Bebauung ins Blockinnere fort und bildet dort einen begrünten Innenhof, welcher gleichzeitig den Hauptzugang zu den Stiegehäusern der inneren Gebäudeteile bildet.

Direkt an diesem Zentrum des Gebäudekomplexes sind ein Kommunikationsraum und ein Kinderspielraum situiert, damit auch der Konnex zu den gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen und dem Kleinkinderspielplatz hergestellt werden kann.

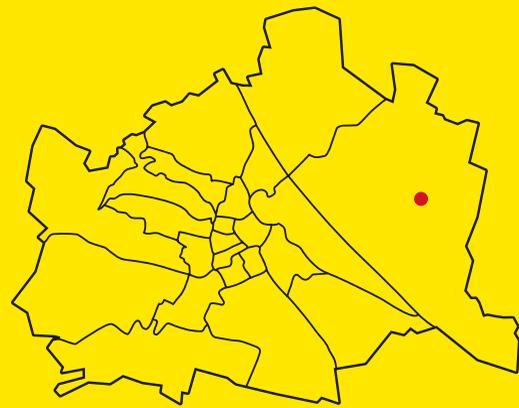
Als Gestaltungselement der Fassaden wurde durch eine Betonung der Deckenplatten mit Sichtbetonstreifen die Schichtung der Geschoße hervorgehoben und so die Horizontalität betont. Versetzt angeordnete Französische Fenster beleben das Fassadenbild. Diese bilden gemeinsam mit den Innentüren der Wohnungen Sichtachsen, setzen Innen- und Außenräume in Beziehung zueinander und heben somit die Qualität des Innenraums an. Als Differenzierung ist das Erdgeschoß als Sockelzone durch großformatige Fassadenteilungen ausformuliert.

Heinz Neumann
HNP architects ZT GmbH





1220 WIEN
SONNENALLEE 28
POPUP DORMS
SEESTADT ASPERN



ÜBERGABE/BEZUG
September 2015

NUTZUNG
40 Heimplätze in
10 Wohngemeinschaften

GESAMTNUTZFLÄCHE
1.190 m²

ARCHITEKTUR
F2-Architekten ZT GmbH

GENERALUNTERNEHMER
Obermayr Holzkonstruktionen GmbH

TEMPORÄR, WANDELBAR UND GÜNSTIG

Zwischennutzung in der Seestadt: Das mobile Heim hilft Studierenden beim Sparen und kann mehrfach andernorts wieder aufgebaut werden.

Pop-ups springen üblicherweise zu Werbezwecken auf Websites auf und überdecken gerne das, was man gerade lesen möchte. Man kennt den Begriff auch von den Pop-up Stores, die temporär in leer stehenden Geschäftsräumen eröffnet werden. In der noch unvollendeten Seestadt Aspern poppte rechtzeitig zu Beginn des Wintersemesters ein ganzes Studierendenheim auf. Denn in Zeiten angespannter Immobilienmärkte wird es auch für Studierende immer schwieriger, finanzierbare Wohnungen am Studienort zu finden. Egal ob WG-Zimmer oder Studierendenheim, die Monatsmiete schlägt in Wien oft mit 500 Euro oder mehr zu Buche. Als eine der Hauptursachen benennt der grüne Gemeinderat Christoph Chorherr den Mangel an Baugrund. Er war es auch, der einen Wettbewerb für Studierendenwohnheime auf Zeit anregte, die auf freien Wiener Grundstücken nicht nur rasch aufgebaut, sondern auch wieder abgebaut und an anderen Orten in anderer Konfiguration wieder aufgebaut werden können. Die sportliche Vorgabe:

Errichtungskosten sollten 35.000 Euro pro Heimplatz nicht überschreiten, die Miete nicht mehr als 350 Euro inklusive Betriebskosten betragen; zugleich war ein hoher ökologischer Standard Bedingung und eine Bauweise, die einen fünfmaligen Ab- und Wiederaufbau in variabler Konfiguration an anderen Orten gestattet.

Das Team um die F2-Architekten – allesamt erfahrende Passivhausplaner und -bauer – gruppierte zehn Wohngruppen zu je vier Zimmern, die sich eine Wohnküche und zwei Bäder teilen, um ein zweigeschoßiges, über Kuppeln von oben belichtetes Atrium, das Erschließungs- und Gemeinschaftsraum zugleich ist. Ein umgebauter Schiffscontainer beherbergt eine Gemeinschaftsküche und den Waschsalon.

Zwei Monate lang wurden die „GreenFlexStudio“-Boxen im Fertighauswerk in Oberösterreich vorgefertigt und dann nicht nur mit fertiger Fassade und eingebauten Fenstern, sondern auch samt Bodenbelag, Türen, Jalousien, Einrichtung, Lüftung, Heizung und Beleuchtung nach Wien





Ein umgebauter Schiffscontainer beherbergt eine Gemeinschaftsküche und den Waschsalon.

transportiert und innerhalb einer Woche aufgebaut. Bis die endgültige Bebauung auf Bauplatz J11 in Angriff genommen wird, kann das PopUp dort an Ort und Stelle bleiben, danach wird es wandern – innerhalb der Seestadt oder ganz woanders hin.

Obwohl das Gebäude so konzipiert ist, dass es binnen 30 Jahren an fünf verschiedenen Orten aufgestellt werden kann, ist es in Sachen Wohnkomfort, Ökologie und Energiebedarf auf dem neuesten Stand der Technik. In einer zweiten Aufbaustufe wird sich ab dem Frühjahr 2016 zu den Holzboxen ein weiteres mobiles Studierendenheim – in recycelten Schiffscontainern – gesellen. *fl*

Mit dem Mobilen Studierendenheim „PopUp – GreenFlexStudios“ folgt die Seestadt ihrem grundlegenden Konzept der Nachhaltigkeit. Und setzt dabei neue Maßstäbe: Es ist das erste mobile Studierendenheim im Passivhaus-Standard weltweit, es wurde in extrem kurzer Zeit aus 10 vorgefertigten Wohnelementen aus Holz errichtet und gibt in der ersten Ausbaustufe 40 Studierenden kostengünstigen Platz in der Seestadt. Wird das derzeitige Grundstück seiner endgültigen Nutzung zugeführt, kann das mobile Studierendenheim einfach übersiedeln. Was das Wohnen in diesem neuen Gebäude attraktiv macht, sind die verhältnismäßig günstigen Preise und die gute öffentliche Anbindung zu den Universitäten Wiens: Hauptuniversität, Technische Universität und Wirtschaftsuniversität sind alle direkt an der U2-Linie gelegen. Ich gratuliere der WBV-GPA zu diesem herausragenden Projekt! Mit der Wohnbauvereinigung als verlässlichem Partner in der Seestadt teilen wir die Leitlinien Innovation und zukunftsweisende Entwicklung.

Gerhard Schuster, Vorstandsvorsitzender Wien 3420
Aspern Development AG

MINI OVERVIEW

EINLEITUNG	60
1220 WIEN, SONNENALLEE 41 Wohnparadies mit WLAN und Wuzzler	62
1140 WIEN, ALBERT-SCHWEITZER-GASSE 6 Stapeln, sagt der Hausverstand	70
1140 WIEN, HÜTTELDORFER STRASSE 112 Wohnen und mehr	78
1150 WIEN, ORTNERGASSE 2 Glanzstück am Eck	84

INNOVATION

Innovation, die (lat. innovatio = Erneuerung, Veränderung):

1. a) (Soziol.) *geplante und kontrollierte Veränderung, Neuerung in einem sozialen System durch Anwendung neuer Ideen und Techniken*; b) (bildungsspr.) *Einführung von etw. Neuem; Neuerung; Reform*, 2. (Wirtsch.) *Realisierung einer neuartigen, fortschrittlichen Lösung für ein bestimmtes Problem, bes. die Einführung eines neuen Produkts oder die Anwendung eines neuen Verfahrens* (Duden Deutsches Universalwörterbuch, 1989).

Im gemeinnützigen Wohnbau gibt es wichtige Konstanten, die die für alle Beteiligten notwendige Stabilität, sowohl auf Angebots- als auch auf Nachfrageseite, garantieren. Es ist aber auch unumgänglich, Neues auszuprobieren und zu wagen, sei es, um Entwicklungen nicht nur zu antizipieren, sondern auch selbst zu gestalten, sei es, um auf unüblichen Wegen andere, kreative Lösungen für bestehende Problemstellungen zu finden.

Nun liegt es nicht zuletzt aufgrund des gewerkschaftlich-solidarischen und dem Fortschritt verpflichteten Gründungsgedankens in der „unternehmerischen DNA“ der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte, mit Pionierleistungen auf sich aufmerksam zu machen. Sie hat Zeit ihres Bestehens derlei Pfade mit Neugier und Verve beschritten und auch in den Jahren 2012–2015 entsprechende Beiträge geliefert.

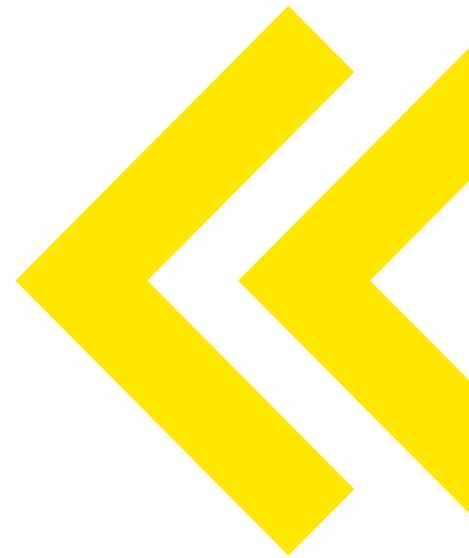
An erster Stelle ist wohl die Wohnbebauung auf dem Dach des Einkaufszentrums Auhof Center zu nennen: ein Experiment – das allererste von voraussichtlich vielen in Wien. Zunehmend knappe Grundstücksressourcen, vor allem in jenem Preissegment, in dem die Vorgaben für

den geförderten Wohnbau eingehalten werden können, sowie laufende Zersiedelung und Versiegelung machen es notwendig, darüber nachzudenken, wie bereits erschlossene und bebaute Flächen rationeller genutzt werden können. Wie der Projektbeschreibung auf den Seiten 70–77 entnommen werden kann, ist dies hervorragend gelungen.

NEULAND IN SICHT

Erwähnt werden soll aber auch, dass es sich leichter anhört, als es ist, Wohnungen auf ein Shoppingcenter zu setzen: Die juristischen Implikationen rund um den Themenkomplex Grundeigentum, Baurecht, Betreiberinteressen und deren jeweilige Absicherungen sowie die baurechtlichen Aspekte auch aufgrund der technischen Verschränkungen stellten ebenso wie das Vorhaben an sich für alle Beteiligten absolutes Neuland dar.

Auch das Karree Breitensee auf dem ehemaligen Gelände einer Straßenbahnremise ist ein Projekt neuen Zuschnitts, sowohl von der Genese als auch dem Ergebnis her. Folgende Stichworte aus der Entwicklungsgeschichte mögen



verdeutlichen, wie hier Stadtraum sukzessive umdefiniert und belebt wurde: Zusammenarbeit zweier Bauträger, Bestbieterverfahren, Architekturwettbewerb, Flächenwidmung, Bürgerbeteiligung, Mediation, geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption, geförderte und freifinanzierte Eigentumswohnungen, Volkshochschule, Gebietskrankenkasse, Verbrauchermarkt, Nutzungsmix. Zweifellos ein hürdenreiches Verfahren, jedoch geeignet, um ein allseits akzeptiertes und innovatives Stadtteilzentrum zu schaffen.

MUSTERBEISPIELE DES ANDERSDENKENS

Das Studierendenheim GreenHouse in der Seestadt Aspern reiht sich ein in die Riege erfindungsreicher Neubauten. Immerhin wurde es von der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen für seine ökologische Exzellenz mit Gold ausgezeichnet – das laufende Energiemonitoring wird zeigen, ob das ambitionierte Ziel des Null- bzw. Plusenergiehauses erreicht werden kann. Es ist Beweis dafür, dass sich die Wohnbauvereinigung nicht scheut, die Grenzen des technisch Machbaren auszuloten.

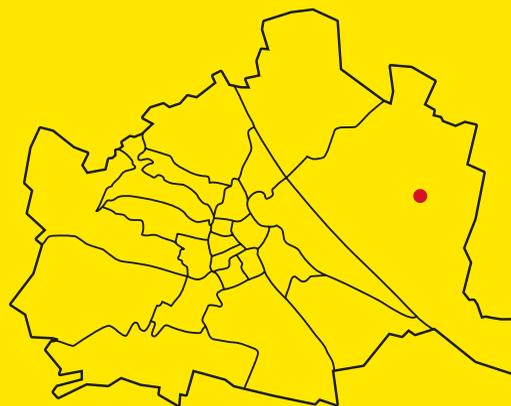
Abgerundet wird dieses Kapitel mit der Vorstellung des im Jahr 2013 übergebenen Wohnhauses Ecke Ortnergasse/Diefenbachgasse im 15. Wiener Gemeindebezirk. Auf den ersten Blick unscheinbar und konventionell anmutend, ist es dennoch am richtigen Platz, denn als Musterbeispiel für die behutsame Erneuerung der Stadt durch einen sich der Umgebung anpassenden Neubau, der allen zeitgemäßen Ansprüchen – wie Niedrigenergiestandard, Barrierefreiheit, Gemeinschaftsflächen etc. – bei moderaten Kosten Genüge tut, steht es für die nie enden könnende Reflexion über die Bedürfnisse der Menschen und ihre Umwelt.

sl





1220 WIEN
SONNENALLEE 41
SEESTADT ASPERN



ÜBERGABE/BEZUG
Dezember 2014

NUTZUNG
314 Heimplätze
davon 103 von der WBV-GPA
2 Geschäftslokale

GESAMTNUTZFLÄCHE
9.785 m²
davon 3.230 m² von der WBV-GPA

ARCHITEKTUR
aap.architekten ZT-GmbH

GENERALUNTERNEHMER
Porr Bau GmbH

WOHNPARADIES MIT WLAN UND WUZZLER

Das GreenHouse in der Seestadt Aspern ist ein Studierendenheim der etwas anderen Art. Hier wurde gleichermaßen Wert auf soziale und ökologische Nachhaltigkeit gelegt. Und ein bisschen was von Glashaus hat das Gebäude ebenfalls: Im Foyer kann man den Studierenden beim Wäschewaschen zusehen.

„Ich habe schon viel über Passivhaus-Technologien gelernt, aber jetzt ist es das erste Mal, dass ich auch wirklich ein solches Gebäude bewohne“, sagt Mirzet Velagic. Der 26-Jährige stammt aus Bosnien-Herzegowina und macht in Wien zurzeit seine Doktorarbeit im Fachgebiet Environmental Sciences. „Ganz ehrlich? Ich hätte es mir etwas aufregender vorgestellt, denn im Grunde genommen unterscheidet sich das Wohnen im Alltag kaum von anderen Projekten. Es ist toll, dass die Technik hier so weit in den Hintergrund tritt und dem Bewohner nichts aufoktroziert.“

Mirzet wohnt im zweiten Stock auf Zimmer E204, Bauteil Erde. Gemeinsam mit den anderen beiden Zimmertrakten – Sonne und Luft – erscheint das Studierendenwohnheim in der neuen Seestadt Aspern als Querschnitt der Energieressourcen-Handhabung des nachhaltigen, passiven Wohnens. Das gesamte Haus ist an das Wiener Fernwärmenetz angeschlossen und hocheffizient gedämmt. Auf dem Dachgeschoß

gibt es eine Photovoltaik-Anlage, die aus 738 PV-Modulen besteht und eine Gesamtleistung von 221,4 Kilowatt-Peak (die elektrische Spitzenleistung einer solchen Anlage) erzielt. Unterm Strich erreicht das Gebäude einen Heizwärmebedarf von 11 kWh/m²a. Das ist rekordverdächtig. Damit erklärt sich auch der einprägsame Titel des vielleicht grünsten Studierendenheims Österreichs: GreenHouse.

STROM FÜR EIN GANZES JAHR

„Die größte Schwierigkeit bei einer PV-Anlage ist immer die Frage, wie man die überschüssige Energie speichert“, sagt Alexandra Frankel vom zuständigen Architekturbüro aap.architekten. „Daher haben wir im Keller eine Batterie mit Lithium-Eisen-Phosphat-Zellen eingebaut, die bis zu 170 Kilowattstunden Strom speichern kann.“ Große Augen, ratloser Blick – immer diese Zahlen! Frankel lacht und versucht zu veranschaulichen: „Mit der Energie, die die PV-Anlage produziert, könnte man mit einem Elektroauto





26-mal um die Erde fahren. Oder aber, was unter Umständen ein bisschen sinnvoller ist, man versteht die Gesamtproduktion von 216.000 kWh pro Jahr als jene Menge, die ausreicht, um 55 Haushalte beziehungsweise rund 150 Menschen ein Jahr lang mit Strom zu versorgen. Nicht schlecht, oder?"

Das beeindruckt auch Khajag Melkonian. Der 24-jährige Halb-Armenier, Halb-Syrer studiert in Wien Deutsch und Informatik. Er wohnt auf Zimmer E311, ebenfalls Bauteil Erde. „Mit nachhaltigen Ressourcen zu arbeiten ist für mich etwas Neues. Am meisten fasziniert mich, dass man dem Gebäude seine inneren Werte nicht ansieht. Die Technologie findet im Versteckten, im Verborgenen statt. Für mich als Bewohner ergeben sich dadurch keinerlei Einschränkungen.“ Mehr noch: Dank dem Lithium-Eisen-Phosphat-Speicher im Untergeschoß kann der untertags

produzierte Strom genau dann entnommen werden, wenn er am meisten benötigt wird – nämlich in den frühen Morgenstunden und am Abend, sobald sich der Arbeitstag der Studierenden dem Ende zuneigt und nahtlos in die Freizeit übergeht.

»MICH FASZINIERT, DASS MAN DEM GEBÄUDE SEINE ÖKOLOGIE NICHT ANSIEHT.«

Khajag Melkonian, Bewohner

Und das ist gut so, denn die angebotenen Freizeitmöglichkeiten im Hause sind vielfältig. „Ich muss gestehen, dass wir mit der Aufgabe, in einer noch kaum existierenden Seestadt ein Studierendenheim zu errichten, zu Beginn etwas überfordert waren“, erinnert sich aap-Architekt



Treffpunkte der Sozialisation: Rezeption in der Lobby (links), Musikproberaum (rechts oben) und ein bisschen Zeit für eine Wuzzler-Partie.



Franz Ryznar. „Also haben wir in der Wettbewerbsphase einen kleinen Partizipationsprozess mit zehn Studentinnen und Studenten gestartet und sie nach ihren Bedürfnissen befragt. Die Resultate dieses Workshops haben uns richtig Hoffnung gemacht, dass wir das Architektenfindungsverfahren gewinnen werden.“

Mit Erfolg: Nach intensiver Planungsphase und knapp zwei Jahren Bauzeit konnte das GreenHouse im März 2015 eröffnet werden. Zur Ausstattung zählen nicht nur Einzel- und Duplex-Zimmer für insgesamt 313 Studierende, sondern auch Annehmlichkeiten wie etwa Partykeller, Besprechungssaal, Meditationsraum, zwei Fitnessräume mit Laufbändern, Home-Trainern und Tischtennis-Tisch, vier akustisch hochgedämmte Musikproberäume, eine Dachterrasse mit Blick auf die gesamte Seestadt sowie eine Sauna mit getrennten Umkleideräumen für

Männer und Frauen. Nach dem Aufguss kann man direkt ins Freie hinaustreten und sich an der frischen Winterluft abkühlen (die Freiraumplanung übernahm das Büro PlanSinn). Zudem gibt es in jedem Stockwerk einen halböffentlichen Aufenthaltsraum, der allen Bewohnerinnen gleichermaßen zur Verfügung steht – insgesamt also drei Wohnzimmer und drei voll ausgestattete Gemeinschaftsküchen für größere Kochgelage.

„Der soziale Aspekt war neben der ökologischen Nachhaltigkeit der wichtigste Planungsfaktor für uns“, so Ryznar. „Gerade in einem Studierendenheim geht es um das Miteinander, um Begegnungszonen im Allgemeinbereich, um permanente Gespräch und Voneinander-Lernen.“ Dem kann man kaum entgehen: Direkt neben dem Haupteingang, gleich im Anschluss an die Lobby, befindet sich im Erdgeschoß eine verglaste Waschküche mit fünf Waschmaschinen

und fünf Trocknern. Das Leben im GreenHouse ist – wie auch in jedem anderen Gewächshaus, mit dem sich das Studierendenheim den englischen Namen teilt – ziemlich transparent.

Das zeigt sich auch an den Gängen, die durchs Haus führen. Immer wieder gibt es einen Luftraum zwischen zwei Geschoßen, immer wieder kann man einander zurufen und grüßen. Auch die beiden Erschließungskerne, die jeweils in den Schnittstellen der einzelnen Trakte untergebracht sind, sorgen für erhöhte, ja beinahe unausweichliche Kommunikation zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern. Bis auf eine Ausnahme: Auf Zimmer E505, hinter der letzten Türe im letzten Stockwerk, wohnt – leicht abgeschieden – der gute Geist des Hauses: die Heimleiterin mit ihrer Familie.

EIN ELEMENT, EINE FARBE

Von außen ist das Haus mit seinem zweigeschoßigen Erker Ecke Sonnenallee und Maria-Tusch-Straße – man darf es ruhig so sagen – unauffällig und unspektakulär. Viel interessanter erscheint die Dreiteilung des gesamten Gebäudes. Die Farbfamilien Gelb, Himmelblau und Grün-Braun, die sich an der Fassade

»WIR HABEN UNS BEMÜHT, DIE ZIMMER FLEXIBEL UND EFFIZIENT EINZURICHTEN.«

Alexandra Frankel, Architektin

zwischen den Fensteröffnungen sowie in den Korridoren und in der Möblierung der Studierzimmer abzeichnen, verweisen nicht nur auf die energetischen Ressourcen Sonne, Luft und Erde, sondern machen auch die betriebliche Trennung dieses Kooperationsprojekts sichtbar:

Hinter der „Sonne“ liegen die Zimmer, die von der OeAD-Wohnraumverwaltungs GmbH verwaltet werden; hinter der „Luft“ jene, die sich in der Obhut der Wohnbauvereinigung befinden; hinter der mal blühenden, mal torfigen „Erde“ schließlich jene der Österreichischen Jungarbeitsbewegung (ÖJAB).

„Man kann sich das kaum vorstellen, aber wirklich aufwendig war bei diesem Projekt die Zimmereinrichtung“, sagt Architektin Alexandra Frankel. „Einerseits haben wir uns bemüht, die Zimmer möglichst flexibel und möglichst effizient einzurichten, andererseits lag eines der Hauptaugenmerke darauf, den Energieverbrauch innerhalb der Einheiten zu reduzieren.“ Bei einem einzigen Gerät, so Frankel, sei es ziemlich egal, ob es ein paar Watt mehr oder weniger verbraucht. „Aber sobald man jeden Wert mit dem Faktor 300 multipliziert, machen

ENERGETISCHE HIGHLIGHTS STUDIERTENDENHEIM GREENHOUSE

Passivhaus

- Thermische Hülle in Passivhausqualität
- Hohe Luftdichtheit der Gebäudehülle
- Hocheffiziente Lüftungsanlage

Energieoptimierung über das Passivhaus hinaus

- Optimierung des Stromverbrauchs durch Einsatz hocheffizienter Geräte im Nutzungsbereich
- Einsatz extrem wassersparender Armaturen
- Hocheffiziente LED-Beleuchtung
- Energieeinsparung wird durch Monitoring evaluiert

Energiegewinnung und Speicherung

- Große PV-Anlage mit 245 kWp, befestigt an West-Ost-orientierter Faltdachkonstruktion
- Stromspeicher vorhanden

Ökologie

- TQB-Zertifikat 905 von 1000 möglichen Punkten
- Einsatz naturverträglicher Baustoffe



ein paar Watt auf und ab bereits einen riesigen Unterschied aus.“

So gibt es zwischen Wohnraum und Bad, um untertags auf künstliche Beleuchtung verzichten zu können, eine transluzente Glasöffnung in der Wand. Elektrische Geräte wie etwa Fernseher, Kühlschrank, Herdplatte und Mikrowelle wurden so ausgesucht, dass sie nicht nur der Effizienzklasse A++ entsprechen, sondern auch im Stand-by-Modus möglichst wenig Energie verbrauchen. Die zentrale Lüftung wiederum ist mit CO₂-Messern ausgestattet und schaltet sich nur dann ein, wenn die Luftqualität den Grenzwert überschreitet. Zudem ist das ganze Haus mit LEDs ausgestattet.

Geplant wurde das GreenHouse in der Seestadt Aspern als Nullenergiehaus. Ob dieses Ziel wirklich erreicht wird, soll die Zukunft weisen. In Kooperation mit Austrian Smart City Research

(ASCR) und Siemens wird das Gebäude drei Jahre lang einem energetischen Monitoring unterzogen. Einige Zimmer wurden – in Absprache mit den Bewohnerinnen und Bewohnern – sogar mit Tür- und Fensterkontakten sowie Zählern für Heizung, Warmwasser und Strom ausgestattet und sollen Echtzeit-Daten liefern. Die Langzeit-Auswertung soll Aufschluss darüber geben, ob Nullenergie-Standard und Studierendenheim miteinander vereinbar sind oder nicht. Doch für die Studierenden zähle eh nur eins, sind sich die aap-Architekten einig: „Solange es im Haus und im Garten WLAN und im Foyer einen Wuzzler gibt, ist das Studentenleben in Ordnung.“ **woj**

Studierendenheim GreenHouse

aus Sicht der Heimverwaltung der WBV-GPA

Neben dem extravaganen Studierendenheim im Gasometer B (seit 2001) und dem funktionalen Appendix in der benachbarten Erdbergstraße 220 (seit 2006) ist das GreenHouse in der Seestadt Aspern nun das dritte Wohnheim, das die WBV-GPA selbst errichtet hat und (nur im GreenHouse) teilweise betreibt. Mit nunmehr über 600 Heimplätzen in Eigenverwaltung und einer Auslastung von 100% von Beginn an stellen wir uns auch in der Betreuung und Verwaltung neuen Herausforderungen.

Die Grundsatzentscheidung (gemeinsam mit zwei anderen renommierten Heimbetreibern, der ÖJAB und der ÖAD Wohnraumverwaltungs GmbH), die insgesamt 313 Heimplätze zu einem Drittel zu vergeben, zu verwalten und in Folge auch zu betreiben, brachte uns unerwartet intensive, zeitaufwändige, aber auch interessante Vorbereitungsarbeiten, die aber schlussendlich ein wiederum einzigartiges Wohnheim entstehen ließen.

ZEIT FÜR SELBSTREFLEXION

Für Außenstehende nicht ersichtlich, mussten unterschiedliche Betreuungs- und Verwaltungsphilosophien, Arbeitsabläufe und Verträge auf ein für alle drei Partner akzeptables Format gebracht, die jeweiligen Rechts- und Steuerberater koordiniert und eine wiederum für alle passende Personalauswahl für die Verwaltung vor Ort getroffen werden.

Dieser Prozess brachte zumindest uns die Möglichkeit zur Selbstreflexion, zur Entwicklung neuer Ideen und speziell durch die Einbindung in die Planung, gemeinsam mit den ArchitektInnen und allen Haus-technikfirmen, die beruhigende Gewissheit, mit den vorhandenen Mitteln alles nur Mögliche getan zu haben, um leistbaren sowie (umwelt-)technisch und die Einrichtung betreffend auch zukünftig nachgefragten Wohn- und Lebensraum geschaffen zu haben.

Über 600 Heimplätze bedeuten in puncto Verwaltung mehr als 1.000 Ein- und Auszüge von Studierenden jährlich. In der Praxis heißt das, jeweils neue Verträge zu bearbeiten, Entgelt-, Beschädigungs- und Kautionsabrechnungen durchzuführen, die Vergabe und Überwachung von Reinigungs- und

Instandhaltungsarbeiten zu organisieren sowie kilometerweite Fußwege zurückzulegen. (Zu Ihrer Information: Unsere MitarbeiterInnen legen an neuralgischen Zimmerwechsel-Tagen im Schnitt 7.000 Schritte, also ca. 5,6 km zurück.)

Ziel war und ist es, trotz des Zuwachses neuer Einheiten die Verwaltungskosten, die sich wegen des Kostendeckungsprinzips zwangsläufig in den für die Studierenden relevanten Wohnraumkosten widerspiegeln, so niedrig wie möglich zu halten.

Es war daher notwendig, die formale Heimverwaltung, aber auch die Buchhaltung im Unternehmen zu entlasten. Gelungen ist uns das durch die Weiterentwicklung eines am Markt bereits bestehenden Verwaltungsprogramms auf unsere Bedürfnisse. Es ist für uns jetzt möglich – ohne dass wir, wie im GreenHouse, ständig vor Ort sein müssen –, unsere Heimplätze von der Zentrale im Gasometer B aus formal abzuwickeln, den Zahlungs- und Buchungsverkehr durchzuführen und allgemeingültige Korrespondenzen automatisch an alle termingerecht zu versenden.

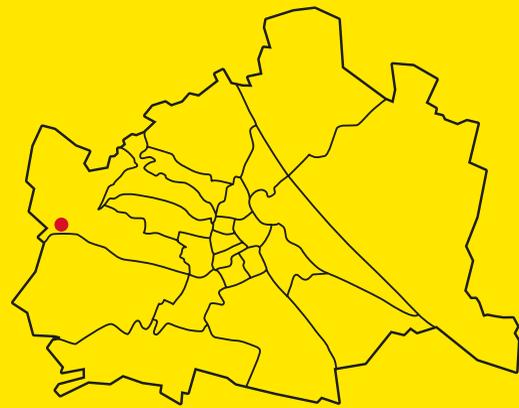
Das GreenHouse ging mit September 2015 in den Vollbetrieb. Wie erhofft, haben wir alle Heimplätze vergeben. Das Feedback der bei uns wohnenden Studierenden ist bislang ein sehr positives. Wenn nun auch die Energiebilanz nach dem ersten Betriebsjahr wie errechnet ausfällt, können wir rundum zufrieden sein.

Peter Schaller
Heimleitung der WBV-GPA Studierendenheime





1140 WIEN
ALBERT-SCHWEITZER-
GASSE 6A
AUHOF CENTER



ÜBERGABE/BEZUG
Juli 2015

NUTZUNG
71 Wohnungen

GESAMTNUTZFLÄCHE
3.560 m²

ARCHITEKTUR
querkraft architekten ZT GmbH

GENERALUNTERNEHMER
ARGE Auhof Center
Dywidag Dyckerhoff & Widmann GmbH
Pittel+Brausewetter

STAPELN, SAGT DER HAUSVERSTAND

Die Grundstücke in der Großstadt werden immer rarer, immer teurer. Mit der Wohnbebauung Auhof Center ist es gelungen, neue, bislang unentdeckte Bauland-Ressourcen zu erklimmen. Die 71 Wohnungen wurden dem bestehenden Einkaufszentrum einfach huckepack aufs Dach gesetzt.

Hier bin ich Mensch, hier kauf ich ein, sagt der Hausverstand, denn es ist verdammt hart, der Beste zu sein. „Zu Beginn war es wirklich ein eigenartiges Gefühl, in eine Wohnung zu ziehen, die sich auf dem Dach eines Shoppingcenters befindet“, sagt ein junger Mann, der gerade mit zwei vollen Einkaufstaschen die Haustür aufsperrt, das Stiegenhaus betritt, den Postkasten nach Rechnungen und wichtigen Briefen durchforstet. „Aber mit der Zeit gewöhnt man sich daran. Es wird irgendwie normal. Heute kann ich sagen, dass ich diese Situation zu schätzen gelernt habe, denn es macht das Alltagsleben ziemlich praktisch.“

Die Wohnhausanlage auf dem Dach des Auhof Centers im äußersten Wiener Westen war ein nicht nur architektonisches, sondern auch stadtplanerisches und baurechtliches Experiment. Die Grundstücke werden immer teurer, immer rarer, und angesichts der Tatsache, dass Wien in den kommenden 20, 30 Jahren um bis zu 300.000 Menschen zunehmen wird, stellt sich die Frage

nach neuen Bauland-Ressourcen, nach neuen Grundstücken, die bislang noch nicht auf der Landkarte der Wohnbauträger und Investoren aufgetaucht waren.

„Supermärkte und Einkaufszentren gibt es überall“, sagt der Wiener Gemeinderat und Landtagsabgeordnete Christoph Chorherr, der an der Erfindung des ungewöhnlichen Pilotprojekts maßgeblich beteiligt war. „Die Dachflächen sind groß und ungenutzt, die nötige Infrastruktur ist bereits vorhanden, und die verkehrstechnische Anbindung ist meist überdurchschnittlich gut. Das hat enormes Potenzial, wenn es darum geht, die Stadt zu verdichten und fit zu machen für die kommenden Jahrzehnte.“

NEUE WIDMUNG, NEUE CHANCE

Im August 2014 war Baubeginn. Der Zeitpunkt war ein historisches Fenster, um es dramatisch zu formulieren, denn das bestehende Einkaufszentrum musste saniert, erweitert und neu gewidmet werden. Die Wohnbauvereinigung für



»ES IST GANZ STILL HIER, DA MERKT MAN GAR NICHT, WO MAN EIGENTLICH IST.«

Bewohner

Privatangestellte nutzte diese juristische und logistische Chance und beschloss, dem Center im Zuge der Umbauarbeiten 71 geförderte Wohnungen als Huckepack draufzusetzen. Im Juni 2015 konnten die ersten Wohnungsschlüssel übergeben werden.

Wir folgen dem Herrn mit der Tasche in der Hand und der Post unterm Arm in den Lift, hinauf aufs Dach, in den ersten Stock – um im Liftknopfdeutsch zu sprechen –, der jedoch so hoch oben liegt wie kein anderer in ganz Wien. Von der exponierten Lage ist hier oben, kaum ist man dem Aufzug wieder entstieg, nichts zu merken. Ganz im Gegenteil. Wie ein riesiger oberösterreichischer Vierkanthof umschließt die dreigeschoßige Wohnhausanlage einen rechteckigen Innenhof mit Wegen, Grünflächen

REZEPTE FÜR EINE KOMPACTE STADT

Explodierende Grundstückspreise, steigende Wohnkosten und eine hohe Nachfrage nach Immobilien machen es notwendig, neue Wege in der Stadtplanung zu gehen. Allein im vergangenen Jahr sind 24.255 Menschen nach Wien gezogen; diese Tendenz wird in den nächsten Jahren weiter anhalten. Wie kann Wien ausreichend günstige Wohnungen bauen, ohne dabei wertvollen Grünraum zu zerstören? Die Lösung heißt „kompakte Stadt“. Kompakt heißt: niedrige, platzfressende Bauten wie Supermärkte, Einkaufszentren oder Drogeriemärkte, die oft samt großen Parkplatzflächen neben höheren Wohnbauten stehen, nützen. Weil kein hoher Grundstückspreis anfällt, können auf den Dächern solcher Gebäude günstig Wohnungen gebaut werden.

Das Auhof Center in Penzing machte den Anfang. Da der Betreiber sein Einkaufszentrum ausbauen wollte und hierfür eine Umwidmung durch den Gemeinderat benötigte, ergab sich für die Stadt Gestaltungsspielraum. Dem gemeinnützigen Bauträger wurden die Überbauungsrechte eingeräumt, das niedrige Gebäude des Einkaufszentrums wurde mit 80 günstigen Wohnungen überbaut.

Reine Monofunktionen wie Regionen für Handel, Regionen für Wohnbau, Regionen für Hotelbau oder Büroflächen sind schlecht – Wien will schrittweise eine Durchmischung erreichen. Die Überbauung des Auhof Centers ist erst der Anfang – ein Pilotprojekt. In Zukunft werden viele weitere Standorte, die bisher dem Handel vorbehalten waren, geprüft und umgenutzt werden. Am Beispiel „Wohnen am Auhof Center“ zeigt sich: Urbane Dichte und Lebensqualität müssen kein Widerspruch sein.

Christoph Chorherr
Abgeordneter zum Wiener Landtag und
Mitglied des Wiener Gemeinderates



GRÜNRUHELAGE

Sandra Sindelar, 31, wohnt seit Juli 2015 an der Adresse Albert-Schweitzer-Gasse 6, 1140 Wien – über dem Auhof Center.

Es ist kein ungewöhnlicher Wunsch, am Rande der Stadt wohnen zu wollen, so wie es eben viele Menschen ins Grüne und damit auch in die ruhigeren Ecken eines Siedlungsraums zieht. Sandra Sindelar hat bisher in den richtig urbanen Gegenden Wiens gelebt: zuerst im 6. Bezirk, ganz nah an der Mariahilfer Straße, dann mitten in Rudolfsheim-Fünfhaus und später in der Penzinger Straße. Aber zu laut war es ihr dort, zu viele Menschen rundherum. Nur, wer kann sich schon eine Wohnung an den Ausläufern des Wienerwaldes, dort, wo sie unbedingt hinwollte, leisten? Das Projekt „Auhof Center“ hat es möglich gemacht.

OBENDRAUF UND NAH AM WALD

Man macht sich vielleicht teilweise falsche Vorstellungen, wenn man zwar den innovativen, kostengünstigen Ansatz anerkennt, aber gleichzeitig die Lage ganz weit draußen, gleich neben der Autobahn kritisiert: Frau Sindelar hat kein Auto und braucht auch keines. Ins Büro fährt sie mit Bus und U-Bahn, alles andere erledigt sie zu Fuß, gleich in der Nachbarschaft. Verkehrslärm jeder Art ist für sie überhaupt kein Thema, und der stets belebte Innenhof, in dem sich immer Gespräche ergeben, erweckt für sie den Eindruck einer Hotelanlage. Man kann die Anlage aber auch mit einem gallischen Dorf assoziieren, vor allem, weil der Lainzer Tiergarten gleich ums Eck liegt.

sl



und diversen, baulich in die Freiraumgestaltung hineingemeißelten Sitzgelegenheiten. Einzig die eckigen Glasprismen in der Mitte des Gartens, eine Belichtungsmaßnahme des darunter liegenden Auhof Centers, verraten den exotischen Standort auf dem Fundament des Konsums.

BLICK ZUM LAINZER TIERGARTEN

„Es ist ganz still hier, da merkt man gar nicht, wo man eigentlich ist“, sagt der Herr mit dem Supermarktsackerl, das die gleiche Farbe hat wie die gelbe Putzfassade rundherum. „Ich finde die Stimmung hier im Hof sehr angenehm. Man fühlt sich fast wie auf einem Dorfplatz. Der Lärm und der Verkehr sind weit, weit weg.“ Doch das Beste, meint er, sei der Blick zum Lainzer Tiergarten, mitten ins Grüne. So eine tolle Aussicht habe man nicht einmal von unten auf der Straße. Hinter einer der grauen Türen liegt seine Maisonette-Wohnung. „Auf Wiedersehen! Und viel Spaß noch hier oben!“

Errichtet wurden die 55 bis knapp über 100 Quadratmeter großen Wohnungen allesamt im Baurecht, das der Grundstückseigentümer, die Auhof Center Besitz und Betrieb GmbH, der



Ein Großteil der Wohnungen ist in den Innenhof orientiert. Nur die Lichtkuppeln verraten das darunterliegende Einkaufszentrum.

Wohnbauvereinigung auf 35 Jahre eingeräumt hat. Nach Ablauf der Frist wird diese die Möglichkeit haben, dem Bauträger die Wohnungen abzukaufen. Für die Mieterinnen und Mieter hat das den Vorteil, dass sie keinen Eigenmittelanteil entrichten mussten, sondern nun lediglich einen laufenden Betrag für den Baurechtzins an die Wohnbauvereinigung zurückzahlen.

DER SUPERMARKT ALS GRUNDSTÜCK

„Ein Wohnhaus auf einem bestehenden anderen Gebäude zu errichten klingt zunächst recht einfach, weil man denkt, dass man die bestehende technische Versorgung mitnutzen kann“, sagt Architekt Peter Sapp, Chef im planenden Architekturbüro querkraft. „Tatsächlich aber war das Einkaufszentrum ein ziemlich schwieriges Baugrundstück, denn Wohnhaus und EKZ mussten technisch voneinander entkoppelt werden.“ Streng betrachtet handle es sich bei diesem Projekt um zwei vollkommen getrennte und unterschiedlich konzipierte Gebäude. Das bezieht sich nicht nur auf die Lifte und Fluchttiegehäuser, sondern auch auf die Versorgung mittels Gas, Wasser, Strom. Ja sogar die Fallrohre

für Regenwasser und Kanalisation sowie das ausgetüftelte Brandschutz-Konzept mussten als autarkes System am darunter liegenden Shoppingcenter vorbeigeplant werden.

„In Wirklichkeit gab es sehr viele Details, wo wir uns mit dem Auhof Center-Betreiber koordinieren mussten“, erinnert sich Tim Stahlhut, Projektleiter bei querkraft architekten. „Um so ein komplexes Projekt mit so vielen Schnittstellen realisieren zu können, braucht es eine gute, dialogfähige Partnerschaft. Aber es hat geklappt.“ In der Regel, so Stahlhut, sei das Dach eines EKZ ein wohnungsfeindlicher Ort mit Haustechnik-Aufbauten, Lüftungsrohren und einer ganz eigenen Blitzableiter-Topographie.

„Ich kann mir vorstellen, dass einige Menschen bei dem Gedanken, auf dem Dach eines Supermarktes oder eines Shoppingcenters zu wohnen, Schwellenängste haben, denn das ist aus heutiger Sicht alles andere als eine Selbstverständlichkeit“, meint der Projektleiter. „Hier jedoch ist es uns gelungen, mittels einer minutiösen, millimetergenauen Planung, die heute kaum noch nachvollziehbar ist, einen attraktiven Ort zum Wohnen und Verweilen zu schaffen.“



„Die Entwicklung von Wohnungen am Dach eines Einkaufszentrums ist eine sehr gute Sache, die aber auch mit vielen rechtlichen Problemen einhergeht. Das Projekt am Dach des Auhof Center war nur durch harte und intensive Zusammenarbeit möglich. Auf partnerschaftlicher Ebene ließen sich die Probleme gut lösen, und das Projekt konnte freundschaftlich und zur Freude aller abgeschlossen werden.“

Peter Schaidler
Auhof Center Besitz und Betrieb GmbH

PILOTPROJEKT MIT VIEL LOGISTIK

Während die beiden dreigeschoßigen Riegel an der Nord- und Südkante des Auhof Centers als klassische durchgesteckte Geschößwohnungen mit Laubengangschließung errichtet wurden, handelt es sich bei den Wohneinheiten im Osten und Westen um zweigeschoßige, fast reihenhausartige Maisonette-Wohnungen, die ausschließlich über den Innenhof belichtet werden. Auf diese Weise konnte die ost- und westwärts anschließende Gewerbebebauung visuell ausgeklammert werden. Die Bauweise ist durchgehend Stahlbeton mit Vollwärmeschutz.

„Nein, das Bauen auf dem Dach eines Einkaufszentrum ist nicht billiger als auf der grünen Wiese, eher noch komplizierter in der Organisation, Kommunikation und Logistik“, sagt Querkraft-Chef Peter Sapp. „Dennoch denke ich, dass dieses Projekt Schule machen wird. Es ist ein Pilotprojekt, das es sich zur Aufgabe gemacht hat, neue Wohngrundstücke im städtischen Raum zu finden und diese auf Praxistauglichkeit zu testen.“



Baustelle Wohnbau:
Mit dem Projekt Auhof Center ist es gelungen, widmungstechnische Konventionen über Bord zu werfen. Großes Kino.

Hinzu kommt, dass auf diese Weise keine weiteren Flächen versiegelt werden müssen, weil bestehende Straßen und Infrastrukturen angezapft und mitgenutzt werden. Die ersten Monate haben bewiesen, dass das Konzept aufgegangen ist. Die nächsten Jahre werden zeigen, wie sich die ungewöhnliche Allianz im Alltag etablieren wird.

Fest steht, dass mit dem Auhof Center ein urbaner Startschuss wider die Schlafstadt und wider monokulturelle Stadtentwicklung gelungen ist. Die Charta von Athen 1933 bemühte sich seinerzeit um eine Funktionstrennung zwischen Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Verkehr. Heute wissen wir, wie viele Probleme die Logik der damaligen Architekten und Urbanisten der europäischen Stadt langfristig bescherten. An der Behebung der Schäden arbeiten wir noch heute. Gelingt es einmal nicht, die unterschiedlichen Funktionen der Stadt in einer Ebene zu vermischen, so bleibt halt immer noch die Möglichkeit des Huckepack-Stapelns, sagt der Hausverstand. Wie bei einem Big Mac. I'm lovin' it. **woj**

WOHNEN AUF DEM DACH

"Wohnen auf dem Auhof Center" versteht sich als Pilotprojekt zum Thema Nutzungsmix und Nachverdichtung. Durch eine Mehrfachnutzung von ursprünglich ausschließlich gewerblich genutzten Flächen wird wertvoller neuer Wohnraum geschaffen und so ein Beitrag zur sinnvollen Nachverdichtung von gut erschlossenem Stadtraum geleistet. Der Nutzungsmix bereichert das bestehende gewerbliche Umfeld und wertet dieses auf.

Die Aufgabe selbst, das Errichten einer Wohnanlage auf dem Dach eines Einkaufszentrums, stellt eine große planerische und logistische Herausforderung dar. Die Entwicklung einer autarken Erschließung mit optimierten Fluchtweglängen ist hier durch seine enorme Kostenrelevanz gestaltgebend. Zwei voneinander unabhängige haustechnische Systeme sowie das Überlagern unterschiedlicher Konstruktionsraster von Geschäftsbereichen und kleinteiligen Wohnstrukturen mussten in Einklang gebracht werden. Zusätzliche Gestaltungsparameter sind die Lärmbelastung der Haustechnikaufbauten des Shoppingcenters, der Bundesstraße und der Westautobahn.

BEGEGNUNGSRÄUME IM HERZEN

Aus diesen inneren und äußeren Rahmenbedingungen wurde ein Wohnkomplex in Form eines Vierkanthofes entwickelt, der 71 Wohneinheiten von 55 bis 100 m² um einen großzügigen, begrünten Innenhof gruppiert. Zweigeschoßige Maisonettewohnungen im Osten und Westen sowie je ein dreigeschoßiger Wohnbau im Norden und Süden bilden diesen Innenhof, als Herz der Anlage, mit großzügigen Gemeinschaftsflächen und Kinderspielplätzen. Sämtliche Wohnungen werden über diesen „Begegnungsraum“ erschlossen.

Die zum Innenhof orientierten Maisonettewohnungen bilden eine Art Blick- und Schallschutzwand zu den angrenzenden Haustechnikaufbauten des Einkaufszentrums; der Geschoßwohnbau hingegen wird aus durchgesteckten Wohnungen mit Orientierung zum Hof auf der einen und Wienerwaldblick auf der anderen Seite gebildet.

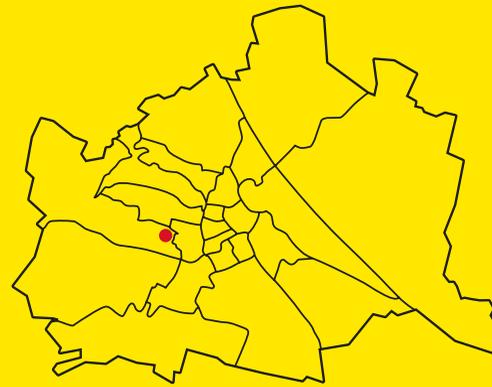
Die Terrassierung der Anlage unterstützt die kommunikative Qualität der Hofzone und verstärkt nach außen die „Ablesbarkeit“ des Wohnbaukörpers.

querkraft architekten ZT GmbH





1140 WIEN
HÜTTELDORFER
STRASSE 112
KARRÉE BREITENSEE



ÜBERGABE/BEZUG
April 2014

NUTZUNG
87 Wohnungen
Außenstelle der WGKK, Volkshochschule,
Kindergarten, Geschäftslokale

GESAMTNUTZFLÄCHE
10.380 m²

ARCHITEKTUR
Heinz Neumann
HNP architects ZT GmbH

GENERALUNTERNEHMER
Porr Bau GmbH

WOHNEN UND MEHR

Anstelle der aufgelassenen Remise Breitensee entstand ein Nutzungsdurchmischtes Stadtteilzentrum.

Zusätzlicher geförderter Wohnbau ist notwendig, vorzugsweise in bereits gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossenen Gegenden, denn das erspart Interventionen der öffentlichen Hand. Wenn nun aber eine Gegend bereits besiedelt ist, gibt es dort auch Anrainer, die berechtigtes Interesse daran haben, ihre Wohnqualität aufrechtzuerhalten. Je größer das Bauprojekt und je größer die Veränderung des Gewohnten, umso stärker der Protest jener, die das projektierte Neue als Bedrohung empfinden. Es ist nicht immer leicht, zwischen Gemeinwohlinteressen und den Bedürfnissen Einzelner zu vermitteln und schließlich zu einem tragfähigen Kompromiss zu kommen. Das Karrée Breitensee auf dem Areal der Remise Breitensee war eines dieser lang und intensiv diskutierten Bauvorhaben, in dessen Entwicklungsprozess schließlich auch eine Bürgerinitiative Gehör fand.

STRASSENBAHNGESCHICHTE

Seit dem Weltausstellungsjahr 1873 existiert auf dem Standort eine Remise. Die Neue Wiener

Tramwaygesellschaft erwarb ein Jahr zuvor das fünf Hektar große Areal, auf dem sie die Wagenhalle samt Reparaturwerkstätte, Magazine und Ställe – die Straßenbahnen wurden damals noch von echten Pferdestärken betrieben – errichtete. Die Tramwaygesellschaft erbaute damals auch „kleine Villen und Häuser mit Gärten für Kleingewerbetreibende“, für die per Zeitungsannoncen um Käufer geworben wurde. Den Bewohnern der Häuser wurde darin „freie Fahrt mit der Pferdebahn von Breitensee bis zur Gürtelstraße“ als zusätzliches Zuckerl eingeräumt. „Man sieht daraus, dass diese Privatgesellschaft zur Abhilfe der Wohnungsnot mehr zu leisten sucht als der ganze p.t. Gemeinderath mit seiner hochweisen aber mäuserlstillen Wohnungsnoth-Kommission“, kommentierte anno dazumal die satirische Zeitschrift Kikeriki das Wohnangebot nächst der Remise.

Mit der Umstellung der Breitenseer Linie auf den Dampfbetrieb kam in den 1880er Jahren noch ein Heizhaus für sechs Lokomotiven hinzu, ehe Bürgermeister Karl Lueger ab 1897





Geschützter Freiraum für die Bewohner: erhöhte Hofebene mit Spielplatz und Gemeinschaftsterrasse.

die Kommunalisierung des Verkehrswesens in Angriff nahm und nach und nach die Strecken elektrifiziert wurden. Die Elektrifizierung erforderte auch in Breitensee weitere Um- und Neubauten, mit denen der aus Brünn gebürtige Ingenieur Ferdinand Rakuschan beauftragt wurde. Seine dreischiffigen Hallen sind Beispiele früher Eisenbetonkonstruktionen und wurden 1904 und 1909 errichtet; die dritte – obwohl schon 1913 fertig geplant – folgte, durch den Ersten Weltkrieg verzögert, erst 1929. Im Jahr 2006 ging mit dem Auflösen der Remise Breitensee ein Stück Straßenbahngeschichte zu Ende. Im Zuge eines Bestbieterverfahrens erwarben 2007 schließlich die WBV-GPA und das Österreichische Siedlungswerk (ÖSW) das Areal von den Wiener Linien und verpflichteten sich zur Umsetzung des von der Stadtplanung gewünschten vielfältigen Nutzungskonzepts.

KONSTRUKTIVER KOMPROMISS

Nachdem bekannt wurde, dass die Remise abgerissen wird, formierte sich unter dem Titel

Das „Karrée Breitensee“ ist ein Vorzeigemodell für die gelungene Entwicklung und Neunutzung eines Areals, von dem die Bewohnerinnen und Bewohner des ganzen Grätzels und Bezirks profitieren. So stellen die neuen Standorte der Volkshochschule und der Bezirksaußenstelle der Wiener Gebietskrankenkasse mit einem noch kundenfreundlicheren Ambiente einen Gewinn für alle Penzingerinnen und Penzinger dar.

Die hervorragende Infrastruktur mit Anbindung an die U3, S 45 und die Straßenbahnlinien 10 und 49, einem Kindergarten und vielen Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe (Meiselmarkt) machen dieses Projekt zu einem attraktiven Wohnobjekt, das das Potenzial zu einem neuen „Grätzeltreff“ hat.

Andrea Kalchbrenner
Bezirksvorsteherin

„Aktion lebenswertes Breitensee“ eine Bürgerinitiative – nicht, um den Abriss zu verhindern, sondern weil man sich konstruktiv in den Entwicklungsprozess einbringen wollte. Im von beiden Wohnbaugesellschaften ausgeschriebenem Architekturwettbewerb war schließlich die Bürgerinitiative als stimmberechtigtes Jurymitglied zugelassen. „Es gelang, den gordischen Knoten zwischen den berechtigten Anrainerinteressen und der erforderlichen Ausnutzbarkeit zu durchschlagen, indem ein Projekt ausgewählt wurde, das eine moderate Höhenentwicklung zu den benachbarten Gebäuden aufweist“, kommentiert WBV-GPA-Geschäftsführer Michael Gehbauer die Juryentscheidung für das Projekt der Arbeitsgemeinschaft von Architekt Heinz Neumann und dem Architektenteam g.o.y.a. (group of young architects – Roman Drbusek, Christoph Janauschek, Paul Preiss).

ÖFFENTLICH UND PRIVAT

Die vorgeschlagene Lösung kommentiert das Juryprotokoll wie folgt: „Das Projekt zeigt viel Charakter und eine hohe Innenraumqualität – das Spiel zwischen öffentlichen und privaten Räumen wird gut erlebbar. Sehr positiv bewertet wird die bauliche Rücksichtnahme auf die Anrainer im Blockinneren. Die vorgeschlagene Wegführung ist sehr attraktiv. Die Bauform wirkt wie aus der Umgebung abgeleitet, als wäre diese Struktur hier gewachsen. ... Das Projekt bietet durch seinen urbanen Ansatz eine größere Vielfalt an Möglichkeiten. Ein sensiblerer Umgang mit der Nachbarschaft ist erkennbar. Zwar ist der Wunsch der Bürgerinitiative nach einer durchgehenden Höhenbeschränkung auf 18 m nicht erfüllt, eine rücksichtsvolle Höhenstaffelung ist aber erkennbar.“ Einwände der Bürgerinitiative

VERDICHTETE MISCHUNG

David Silberbauer, 25, hat im April 2014 eine Wohnung im Karrée Breitensee bezogen. Auf dem Gelände der ehemaligen Straßenbahnremise Breitensee ist zwischen 2011 und 2014 durch die Kooperation zwischen der Wohnbauvereinigung und dem Österreichischen Siedlungswerk ein richtungsweisendes Projekt entstanden. Nicht nur die Mischung von Miet- und Eigentumswohnungen, auch die zusätzlichen, für die gesamte Bevölkerung zugänglichen Nutzungen wie Volkshochschule, Kindergarten, Krankenkasse, Ordinationen und mehr haben aus einem fast als verschlafenen und bezeichnenden Eck ein pulsierendes Stadtteilzentrum entstehen lassen. Genau deswegen hat sich David Silberbauer dafür entschieden, hier wohnen zu wollen.

WENN SCHON STADT, DANN RICHTIG

Der junge Bautechniker ist schon vor längerem wegen Ausbildung und Beruf aus seiner Waldviertler Heimat aufgebrochen und hat in seinen ersten Wiener Jahren diesen Teil der Stadt – er hat zuvor nicht weit von der Johnstraße gewohnt – schätzen gelernt. U-Bahn, Westbahnhof, Mariahilfer Straße, gleich in der City – Großstadt eben; und zu diesem urbanen Gefühl zählt für ihn auch die ihm angenehme Anonymität. Er meint, nicht ewig hier bleiben zu wollen; es zieht ihn bestimmt irgendwann wieder aufs Land oder auch in die Berge. Bis dahin genießt er die Annehmlichkeiten, die seine Wohnung und deren Lage zu bieten hat, und wirft im Sommer den Gasgriller am Balkon an. **sl**





gegen die neue Flächenwidmung und die 2011 ausgestellte Baubewilligung verzögerten den Baubeginn, der schließlich 2012 erfolgen konnte. Im Frühjahr 2014 wurden die letzten Wohnungen bezogen.

Das Karrée Breitensee umschließt einen auf zwei Ebenen angelegten zentralen Hof. Eine Passage führt von der Hütteldorfer Straße zu den einzelnen Stiegenhäusern und zu einer angrenzenden Volksschule. Die Gewerbezone im Erdgeschoß, die Büros im 1. Obergeschoß und die Wohnebenen der Randbebauung werden straßenseitig erschlossen. Auf dem Dach der Geschäftsflächen entwickelt sich um das zentrale Punkthaus die zweite, privatere Ebene des Innenhofes, die mit Kleinkinderspielplatz, Eigengärten und einer Gemeinschaftsterrasse ausschließlich den Bewohnern vorbehalten ist.

Von den insgesamt 184 Wohnungen, die in vier- bis sechsgeschoßigen Gebäuden entlang der Hütteldorfer Straße, im Innenhof sowie an der Matzingerstraße untergebracht sind, errichtete das ÖSW 65 als geförderte und 32 als freifinanzierte Eigentumswohnungen, die WBV-GPA 87 geförderte Mietwohnungen. Alle Wohneinheiten verfügen über Terrasse, Balkon oder Loggia, etliche auch über mehrere Freibereiche. Die vollverglasten Loggien entlang der Hütteldorfer Straße können als Wohnraumerweiterung auch während kühlerer Jahreszeiten genutzt werden.

An gemeinschaftlichen Einrichtungen können die Bewohnerinnen und Bewohner neben dem Gartenbereich mit Kinderspielplatz und Spielwiese einen Kinderspielraum mit Zugang zum Innenhof, einen Gemeinschaftsraum samt Terrasse im ersten Obergeschoß und einen hauseigenen Wellness-Bereich mit Sauna genießen. Die Wünsche nach einer guten Nahversorgung konnten mit Ansiedlung eines großen Supermarktes, der Volkshochschule Penzing

(die am neuen Standort ihr Programm verdoppeln konnte), einer Bankfiliale, einem Kundencenter der Wiener Gebietskrankenkasse, einem Kindergarten, mehreren Arztpraxen und einem Notariat erfüllt werden. Das sorgt für Frequenz und Belebung und kommt dem ganzen Stadtteil zugute.

fl

GESTERN BIM, HEUTE WOHLFÜHLEN

Das Projekt Karrée Breitensee in der Hütteldorfer Straße 112/Matzingerstraße 4 wurde als multifunktionaler Gebäudekomplex in einem städtebaulich spannenden Umfeld mit perfekter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz geplant.

Der architektonische Grundgedanke liegt in der Wiederaufnahme und Wiederherstellung der klassischen Blockrandbebauung, welche jedoch, durch einen Einschnitt in den Gebäudekörper an der Hütteldorfer Straße, das Innere des Areals preisgibt und sich dadurch dem umgebenden Stadtraum öffnet. Dieser hiermit geschaffene Hauptzugang bildet einen in das Zentrum leitenden Platz, welcher dank der hohen Frequentierung der erdgeschoßigen Geschäftszone und der daran angrenzenden Zugänge mit unterschiedlichsten Nutzungen eine gute soziale Durchmischung und eine willkommene Belebung des Gebietes generiert.

Eine erhöhte zweite Ebene im Inneren des Hofes schlingt sich, barrierefrei erreichbar, um das zentrale Punkthaus und bietet hiermit halböffentlichen Freiraum für die Bewohner in Form von Kleinkinderspielplatz, Gemeinschaftsterrassen und Kindergarten, aber auch private, an die Wohnungen grenzende Eigengärten, die viel Grün als lebensqualitätssteigerndes Element in das Gebäudekonglomerat einbringen. Dazu trägt auch der großzügige Kinderspielplatz bei, der sich auf einer begrünten Parkfläche im Norden des Grundstücks befindet.

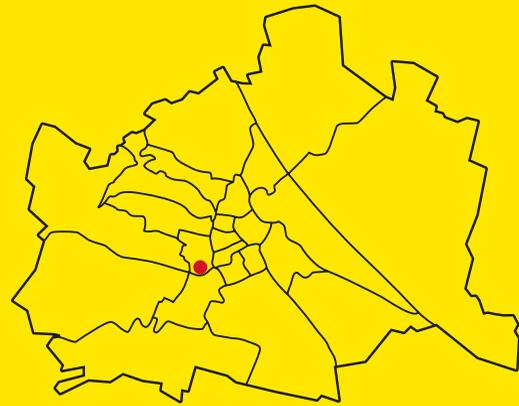
Durch die Belebung des Straßenraums und die Einbindung grüner Elemente in den Stadtraum wird der Wohlfühlfaktor des Wohnens und Lebens im Viertel um ein Vielfaches gesteigert.

Heinz Neumann
HNP architects ZT GmbH





1150 WIEN ORTNERGASSE 2



ÜBERGABE/BEZUG
Dezember 2013

NUTZUNG
22 Wohnungen

GESAMTNUTZFLÄCHE
1.600 m²

ARCHITEKTUR
PETERLORENZATELIERS ZT GmbH

GENERALUNTERNEHMER
Östu-Stettin Hoch- und Tiefbau GmbH

GLANZSTÜCK AM ECK

Ein kleines, aber feines Wohnhaus mit Extras setzt einen Akzent im Vorstadtgrätzel.

„In der Vielfalt sind wir stark“, heißt es am Ende des Bezirksleitbildes von Rudolfsheim-Fünfhaus. Der Bezirk ist sowohl im Hinblick auf seine Bevölkerung als auch hinsichtlich der städtischen Topographie einer der buntesten und abwechslungsreichsten. Jenseits des Gürtels gelegen gilt er als Außenbezirk; seine Charakteristik ist allerdings vielmehr jene eines zentralen, urbanen Stadtteils. Vier Mal so hoch wie im Wiener Durchschnitt ist seine Bevölkerungsdichte; nur 13 Prozent beträgt der Grünflächenanteil; auf knapp einem Prozent der Wiener Stadtläche leben vier Prozent der Wienerinnen und Wiener. Demographisch gesehen ist er der jüngste aller Bezirke, aber auch jener mit dem geringsten Pro-Kopf-Nettoeinkommen, und mit 45 Prozent hat er den höchsten Anteil an nicht in Österreich geborenen EinwohnerInnen. Das ist ein Szenario, das Lebendigkeit verspricht, aber auch vehement nach günstigem Wohnbau verlangt.

Nun ist ja bekanntlich geförderter Wohnungsneubau in den zentral gelegenen dichten Gründerzeitvierteln – und dazu kann man auch jene in den zwar als Außenbezirke geltenden, aber bestens an die inneren Stadtteile angebundenen Wohngebieten im Fünfzehnten zählen – eine Rarität geworden. Zu hoch sind meist die Grundstückspreise, zu aufwändig die

Bauführung in kleinen Baulücken, um innerhalb der wirtschaftlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen des geförderten Wohnbaus agieren zu können. Es kann also durchaus in die Kategorie der seltenen Glücksfälle eingeordnet werden, dass in einer der infrastrukturell bestschlossenen Gegenden des 15. Bezirks anstelle eines zweigeschoßigen, aus funktioneller und bautechnischer Perspektive nicht mehr verwertbaren Gründerzeitbaus ein attraktiver, geförderter Neubau entstehen konnte.

SPARSAM MEHRWERT SCHAFFEN

Mit wenigen Mitteln gelang es Architekt Peter Lorenz, trotz eines engen Kostenkorsetts die Eck-situation und das Haus selbst aufzuwerten. Eines springt schon vom Gehsteig ins Auge: Kumulationen silberfarbener, unregelmäßiger Scheibenzieren die dunkle Sockelzone – die Abstraktion eines Holzstoßes, darüber ein zarter Schriftzug, der poetische Assoziationen evoziert: *gefühlte holzige wärme behaglichkeit sicherheit romantik sehnsucht nach einem häuschen im tiefen wald unbearbeitet warten auf ihre bestimmung nutzung ungewiss offen betrachten überlassen*

Silbriger Glimmer verleiht auch der Putzfassade der Obergeschoße einen extravagan-ten Touch. Großzügige Fensterflächen, in den



Gute Stimmung im Stiegenhaus: Orientierung gebende Lichtbänder und frisches Rot.

Wohnräumen geschoßhoch, vereinigen sich zu durchgehenden Fensterbändern, gruppiert übers Eck, und sorgen für Belichtung im Inneren. Zusammen mit dem zarten Glanz der Fassade wirken sich die Reflexionen der Glasfenster aber ebenso erhellend auf die Atmosphäre des Straßenraums aus.

Seit jeher übernehmen Eckhäuser in der Wiener Stadtlandschaft eine wichtige zeichenhafte und Stadtraum bildende Rolle. Früher geschah dies oft durch Erker oder ornamentale Turmaufbauten. Architekt Peter Lorenz nimmt an der Ecke Ortnergasse/Diefenbachgasse diese Tradition mit neuen, formal reduzierten Mitteln auf. Indem er die Baufluchtlinie über der Sockelzone kaum merklich nach außen schwenkt und das Haus im Dachgeschoß mit einer umlaufenden Pergola akzentuiert, stärkt er die Ecksituation,

gibt dem Haus Bedeutung und dem Grätzel einen neuen Orientierungspunkt.

ALLTAGSTAUGLICH UND SCHÖN

Vom hausinternen überdeckten Vorplatz an der Ortnergasse führen ein kurzer Stiegenaufgang und parallel dazu eine leicht ansteigende Rampe in den Hof und zum Stiegenhaus auf das Niveau des Erdgeschoßes, das zwecks Verbesserung der Wohnqualität der ebenerdigen Wohneinheiten um 1,15 Meter über das Straßenniveau angehoben wurde. Zwei der 22 Wohnungen liegen, vom Hof zugänglich, im Erdgeschoß, wobei eine der beiden mit einem – derzeit von einer Architektin als Büro genutzten – Geschäftslokal gekoppelt ist, dessen große Schaufenster die Sockelzone großzügig öffnen. Vier Wohnungen zwischen 55 und 120 Quadratmetern Größe gruppieren sich

Über die Ecken gezogene Fensterbänder schaffen angenehmes Raumgefühl.



Mit dem Wohnhaus in der Ortnergasse 2 hat die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte zum wiederholten Male attraktiven, leistbaren Wohnraum im 15. Bezirk geschaffen. Das Gebäude ist aufgrund seiner Architektur eine Aufwertung für das gesamte Grätzel. Es ist daher nicht verwunderlich, dass die Nachfrage nach den neuen Wohnungen enorm groß war. Überhaupt ist der 15. Bezirk ein beliebter Wohnbezirk geworden. Er zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur und durch leistbare Wohnungen aus. Damit vor allem Letzteres so bleibt, sind wir als Bezirk bestrebt, weiterhin geförderten Wohnbau zu forcieren. Es braucht verlässliche Partner, um dies weiterhin gewährleisten zu können.

Die WBV-GPA ist eine Stütze, wenn es sich um schwierige Sanierungen bzw. schwer bebaubare Grundstücke handelt. Besonders bedanken möchte ich mich bei Geschäftsführer Herm Mag. Gehbauer und seinem Team für die hervorragenden Leistungen und die jahrelange gute Zusammenarbeit.

Gerhard Zatlökal, Bezirksvorsteher

in den Obergeschoßen jeweils um das zentrale Stiegenhaus; im zurückspringenden Dachgeschoß fanden zwei zwar nicht luxuriös große, aber doch großzügige Penthouse-Wohnungen mit umlaufenden Terrassen Platz.

Vom knappen Kostenrahmen war schon die Rede. Dass dieser nicht zwangsläufig zu banalen, unattraktiven gestalterischen Lösungen führen muss, beweist Architekt Peter Lorenz nicht nur an den Schauseiten des Hauses, sondern auch dort, wo gern die Aufenthaltsqualität vernachlässigt wird – im Stiegenhaus und den Gängen. In frischem Rot lackierte Böden sorgen für eine erquickliche Grundstimmung. Aber bei aller Schlichtheit von besonderer Raffinesse ist die Art der Beleuchtung: Sie begleitet in Form deckenbündiger seitlicher Streifen die Stiegenläufe und ist in die Stürze der Wohnungstüren eingelegt, wodurch sie zugleich die Orientierung unterstützt und die Eingänge gut ausleuchtet. Dass bei allfälligen Ausmalarbeiten keine Rücksicht auf Wand oder Deckenleuchten genommen werden muss, ist ein äußerst praktischer Nebeneffekt, der Zeit und damit Geld in der Instandhaltung spart.



LUFT, LICHT UND GRÜN

Alltagstauglichkeit, Sparsamkeit und Ästhetik sind kein Widerspruch: Das exerziert dieses Wohnhaus mehrfach vor. So verfügt zum Beispiel jede Wohnung neben dem obligaten Einlagerungsraum im Untergeschoß über eine

Abstellnische oder einen Abstellraum, und es wurde generell auf größtmögliche Effizienz geachtet – was sich natürlich auch in den Betriebskosten bemerkbar macht. Einer dieser Kostensenker und zugleich Raumqualitätserhöher ist das Atrium, über das sich die Tiefgarage in den Hof öffnet: So kommt Frischluft in die Garage, was Einsparungen bei der Lüftungstechnik mit sich bringt, aber auch Tageslicht, was dem Sicherheitsgefühl und Wohlbefinden zuträglich ist.

Den Spiel- und Aufenthaltsbereich im einerseits nicht gerade großen, andererseits aber durchaus nicht eng wirkenden Hof ergänzt eine Gemeinschaftsterrasse im Dachgeschoß. Extensiv begrünte Dachflächen optimieren den Anteil nichtversiegelter Flächen.

Es ist ein kompaktes Haus von überschaubarer, einer guten Wohngemeinschaft förderlichen Größe und ein gutes Beispiel dafür, wie auch in dicht bebauten Grätzeln Stadtreparatur durch Wohnungsbau am Ende auch zu erschwinglichen Mietpreisen führen kann.

fl

FONDO DELLA CIGOGNA

Elke Eckerstorfer, 44, wohnt mit ihrer Familie seit Ende 2013 in der Wohnhausanlage Ortnergasse 2/ Diefenbachgasse 32 im 15. Wiener Gemeindebezirk.

Um die Überschrift zu erklären: Frau Eckerstorfer fühlt sich, wenn sie von ihrer Terrasse im 4. Stock über die Dächer der Hinterhöfe blickt, stark an Italien erinnert. Nun wird das Grätzl „Storchengrund“ genannt; der Titel wäre wohl die sinngemäße Übersetzung dafür. Überhaupt war die Lage in gerade diesem Stadtteil ausschlaggebend, dass sie sich diese Wohnung ausgesucht hat: ein sich in jeder Hinsicht zum Besseren entwickelnder Bezirksteil, Aufwertungen an jeder Ecke, die Nähe zur U-Bahn – was für eine berufstätige Mutter besonders wichtig ist – sowie zu Schule und Kindergarten. Und

wenn es die gebürtige Oberösterreicherin nach Westen zieht, ist sie gleich draußen aus der Stadt.

LAGE, LAGE, LAGE

Die Architektin beschäftigt sich beruflich mit Stadterneuerung, Stadträumen und Stadtplanung, und daher weiß sie, wie wichtig Projekte wie dieses sind, wo mit der Kombination von äußerer Verdichtung und innerer Offenheit zwar unterm Strich nichts Neues erfunden wird, aber Möglichkeiten aufgezeigt werden, wie in der derzeit angespannten Grundstücks- und Wohnungssituation kreative Lösungen durch die Summe ihrer Eigenschaften zu innovativen innerstädtischen Lösungen führen. Und sie sagt: „Die Stadt bietet alles, was man braucht.“

sl



KOOPRETTIV

EINLEITUNG	92
1210 WIEN, ADERKLAUER STRASSE 29 Fünf Wagons in die Stadt der Zukunft	94
1220 WIEN, ATTEMSGASSE 23 Blühende Aussichten	98
1210 WIEN, BÜCHNERGASSE 4 Alte Donau, altes Damals	99
1230 WIEN, BREITENFURTER STRASSE 230–234 Von der Atzgersstadt zum Atzgersdorf	100
1210 WIEN, LEOPOLDAUER STRASSE 26 Ein großes Gemeinsames	106

KOOPERATION

Kooperation, die: 1. *Zusammenarbeit, bes. auf politischem oder wirtschaftlichem Gebiet*; 2. *zwischenbetriebliche Zusammenarbeit* (Duden Deutsches Universalwörterbuch, 1989).

Seit ihrer Gründung im Jahr 1953 ist es für die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte selbstverständlich, auf den verschiedensten Ebenen Allianzen einzugehen. Zum einen ist dies eine absolute Notwendigkeit, denn der soziale Wohnbau und ihm verwandte Aufgaben sind ja nicht ein Produkt, das möglichst bunt und laut im Supermarktregal liegt, um der Gewinnmaximierung zu dienen, sondern orientiert sich an gesellschaftlichen Entwicklungen und Erfordernissen. Diese zu erkennen und zu definieren liegt nicht am Einzelnen oder am einzelnen Unternehmen, sondern ist durch die diskursive Prozesshaftigkeit bedingt. Erst im Zusammenspiel aller beteiligten Akteure – beginnend bei der gründenden Gewerkschaft, über die (Lokal-)Politik bis hin zu den (Wohnbau-)fördernden Stellen und anderen Magistraten sowie den Mieterinnen und Mietern, die über das Mitbestimmungsstatut eingebunden sind – ergibt sich ein stringentes Bild, weswegen das Prinzip der Kooperation der WBV-GPA in die Wiege gelegt ist.

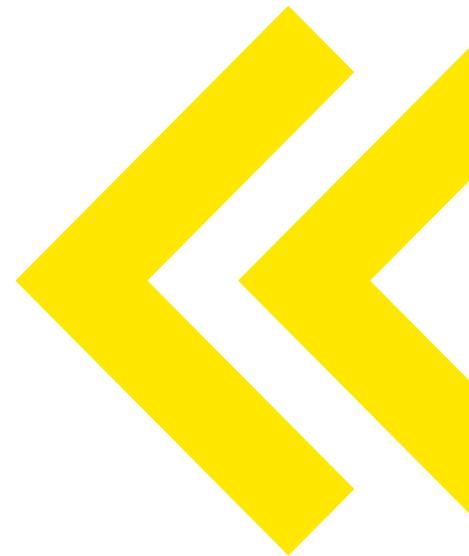
Zum anderen gibt es bei vielen Projekten oft schon allein durch die schiere Größe eines zum Beispiel städtebaulich relevanten Bauvorhabens

die Notwendigkeit, mit anderen Bauträgern zusammenzuarbeiten, wofür unter anderem die Gasometer oder die Bebauung des Geländes der ehemaligen Remise in der Vorgartenstraße bereitetes Zeugnis ablegen.

DER DIALOG ALS SYSTEMISCHE VORAUSSETZUNG

Auch in anderen Bereichen ist die partnerschaftliche Kooperation jenseits eines Auftragnehmer-Auftraggeber-Verhältnisses eine systemische Voraussetzung der Realisierung: Es wäre sinnlos, zuerst eine Schule zu bauen und dann erst den Nutzer zu suchen oder auf Verdacht eine Einrichtung der Wohnungslosenhilfe zu errichten, ganz zu schweigen von der Wohnhausanlage in Sarajevo, deren Zustandekommen ohne die Mithilfe der dortigen Wohnungsgenossenschaft der Eisenbahner schlicht nicht möglich gewesen wäre.

Abgesehen von solchen eher singulären Beispielen hat sich in den letzten Jahren eine Ausweitung der zwischenbetrieblichen Zusammenarbeit gerade bei den als „Tagesgeschäft“ zu bezeichnenden Projekten ergeben, wobei die



wechselseitigen Vorteile dieser kooperativen Partnerschaften durchaus variieren können.

Hinter der Adresse 1210 Wien, Aderklaaer Straße 29 zum Beispiel verbirgt sich das Gesamtprojekt Citygate, bei dem unter Federführung der Stumpf-Gruppe sowie mehrerer Partner aus der gemeinnützigen und gewerblichen Wohnungswirtschaft ein ganzer neuer Bezirksteil entstanden ist. Dieses gemeinsame Auftreten sorgt für die nötige Durchmischung sowohl der architektonischen als auch der eigentumsrechtlichen Verhältnisse.

STIMMIGE ZUSAMMENARBEIT

Die beiden Projekte 1210 Wien, Leopoldauer Straße 26 und 1230 Wien, Breitenfurter Straße 230–234 sind jeweils in Zusammenarbeit mit der wvg Bauträger GmbH entstanden: Geförderte, gemeinnützige Mietwohnungen mit Eigentumsoption und freifinanzierte, gewerbliche Eigentumswohnungen ergänzen sich zu einer stimmigen Konzeption, die auch in der äußeren Erscheinung ihren Ausdruck findet.

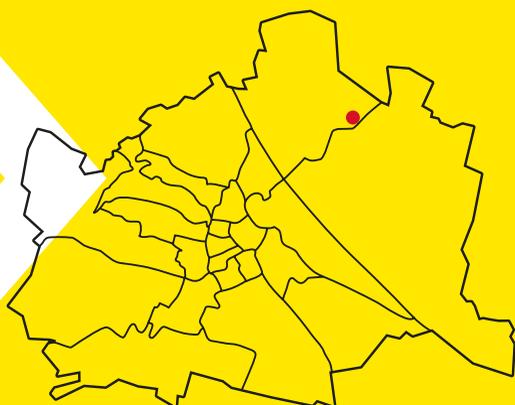
Ein wenig anders sind die Bauvorhaben 1220 Wien, Attemsgasse 23 und 1210 Wien,

Büchnergasse 4 gelagert, die im Zuge der Wiener Wohnbauinitiative entstanden sind. In deren Rahmen gewährt die Stadt Wien Partnerkonsortien, die aus Bauträgern und Finanzdienstleistern bestehen, günstige Darlehen, vergleichbare Mietkonditionen sowie ähnliche Qualitätsstandards, wie sie im geförderten Wohnbau gewährleistet und erreicht werden müssen, vorge-schrieben sind. Die WBV-GPA hat sich für ein aus diesem Topf zu finanzierendes Großprojekt – nämlich die Waldmühle Rodaun mit insgesamt ca. 450 Wohnungen, die 2016 fertig gestellt sein werden – mit den gemeinnützigen Bauträgern ÖSW, Wien Süd und Familienwohnbau zusammengetan. Aus den guten Erfahrungen bei der vorgenannten Projektentwicklung hat sich die fortgesetzte Partnerschaft bei diesen beiden kleineren Wohnhausanlagen ergeben und, wie man sieht, zum Erfolg geführt.

sl



1210 WIEN
ADERKLAUER STRASSE 29
CITYGATE



ÜBERGABE/BEZUG
März 2015

NUTZUNG
71 Wohnungen

GESAMTNUTZFLÄCHE
4.935 m²

ARCHITEKTUR
SCHEIFINGER + PARTNER ZTG

GENERALUNTERNEHMER
Voitl & Co. Baugesellschaft m.b.H.

FÜNF WAGGONS IN DIE STADT DER ZUKUNFT

Die Wohnbauten im neuen Stadtentwicklungsgebiet Citygate geben Aussicht auf eine heterogene, kooperative und auch widersprüchlich bereichernde Verdichtung dieses Stadtgebiets. Das gelbe Balkonband im achten Stock hat Signalwirkung und verkörpert die riesige Baustelle, die Wien in den kommenden Jahren und Jahrzehnten bevorsteht.

In den nächsten Jahrzehnten wird Wien, so die Prognosen, um bis zu 300.000 Einwohner zunehmen. Die Anforderungen an den Wohnbau sind enorm. Um das im aktuellen Regierungsprogramm der Stadt Wien festgehaltene Neubauvolumen von rund 10.000 Wohnungen pro Jahr realisieren zu können, müssen bestehende Grundstücksressourcen freigemacht werden – und zwar nicht nur am Stadtrand, sondern auch auf innerstädtischen oder zumindest verkehrstechnisch gut erschlossenen Flächen innerhalb des bestehenden Stadtgebiets.

Das Pionierprojekt Citygate an der neuen U1-Station Aderklaaer Straße vermittelt einen Eindruck davon, wie diese Stadtverdichtung aussehen kann. Auf dem Areal der ehemaligen Brachmühle an der Bezirksgrenze von Floridsdorf und Donaustadt entwickelte die Stumpf Aktiengesellschaft in Kooperation mit der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte und den Bauträgern Migra, Neues Leben, EBG, ÖSW, Wohnungseigentum, immo 360°, room4rent

und 6B47 Real Estate Investors ein Wohngrätzl für rund 2.500 BewohnerInnen. Neben insgesamt 1.160 Wohnungen – der Großteil darauf ist auf die beiden 85 und 100 Meter hohen Wohntürme aufgeteilt – gibt es ein 20.000 Quadratmeter großes Shoppingcenter mit 50 Shops, darunter auch Nahversorgern fürs tägliche Leben, und eine Garage für Bewohner, Einkäufer und Pendlerinnen.

„Die Entwicklung der Brachmühle hat sich über viele, viele Jahre hingezogen“, erinnert sich Peter Scheifinger. In Absprache mit der Stumpf-Gruppe und der WBV-GPA plante der Wiener Architekt fünf Wohnbauten mit insgesamt 318 Wohnungen. „Zu Beginn wäre auf diesem Areal ein Büro-Cluster geplant gewesen. Ich bin froh, dass daraus nun ein dichtes, pulsierendes Wohnviertel geworden ist, das eine Antwort darauf gibt, wie wir dem Städtewachstum Wiens begegnen können.“ Die sogenannten Stadtvillen – ja, so heißen die neun- bis zehngeschoßigen Häuser fürwahr – schirmen sich gegen die



Während die unteren Stockwerke hell verputzt sind, pfeift im achten Geschoß ein markantes gelbes Balkonband durch den Himmel.



vorbeifahrende U-Bahn ab und formieren gemeinsam mit ihren 26- und 34-stöckigen Hochhausnachbarn auf dem Dach des Einkaufszentrums einen begrüneten, begehbaren Innenhof.

„Wohnen entlang der U-Bahn mag für viele womöglich etwas abschreckend klingen“, meint Scheifinger. „Tatsächlich aber fahren die Silberpfeile hier wie auf Watte. Die Züge sind kaum zu hören.“ Aber dafür zu sehen: Denn anders als die Wohnbauträger spricht der Architekt nicht von „Stadvillen“, sondern von fünf aneinandergereihten „Waggonen“, die parallel zur U1-Hochlage die Zügigkeit des neuen Stadtquartiers verkörpern. Auf der einen Seite sieht man über die Verkehrsinfrastruktur hinweg mitten ins Grüne, auf der anderen blickt man in einen intimen Innenhof, unter dessen Glaskuppeln man das quirlige Geschehen im Citygate-Einkaufszentrum beobachten kann.

ZU FUSS ZUM IKEA, IMMERHIN

„Ich finde die Wohnbauten gut geplant und das

Angebot vor Ort echt überzeugend“, sagt eine Psychologiestudentin im Vorbeigehen. Auch die Grundrisse seien super. „Bloß die Gegend gefällt mir nicht so gut. Über die Einkaufszentren, Handelsketten und Industrie- und Gewerbebau-

»WOHNEN NEBEN DER U-BAHN? HIER FAHREN DIE SILBERPFEILE WIE AUF WATTE.«

Peter Scheifinger, Architekt

ten, die hier angesiedelt sind, muss man halt ein bisschen hinwegsehen. Doch dafür ist man in 23 Minuten am Stephansplatz.“ Achselzucken, Augenbrauen hoch, Mundwinkel, die Bände sprechen. „Doch immerhin“, fügt sie hinzu, bevor sie schnell wieder weitermuss, „kann ich von hier zu Fuß zum Ikea gehen. Wo gibt’s das schon in Wien?“ Und weg ist sie.

Mit dem schwedischen Einrichtungshaus teilen sich die Wohnbauten der WBV-GPA nicht



nur die geografische Nähe, sondern auch einen Teil der Farbgebung. Während die unteren Stockwerke hell verputzt sind, aufgelockert mit mal hellgrauen, mal dunkelgrauen Balkonplatten, pfeift im achten Geschoß ein markantes gelbes Balkonband durch den Himmel. Fast scheint es, als hätte man die Häuser mit einem „Achtung, Baustelle!“-Klebeband zusammengebunden. „Das ist die Halskrause, wie ich zu sagen pflege“, wirft Architekt Scheifinger mit einem verschmitzten Lächeln ein. „Damit ist das graue Dachgeschoß des Hauses – der Kopf, wenn man so will – vom unteren Teil des Gebäudes getrennt. Das gibt dem Ganzen ein bisschen Leichtigkeit und Struktur. Aber ja, die Assoziation mit der Baustelle ist nicht schlecht, denn da steht uns in Wien in den nächsten Jahren und Jahrzehnten wirklich noch viel bevor.“

STARTSCHUSS FÜR VERDICHTUNG

Hohe Verdichtung wie am Beispiel Citygate sei ein gangbarer Weg, wo Fläche, Aussicht und Luftigkeit gegeben sind, meint Peter Scheifinger. „Wo es die Beschaffenheit der Grundstücke und die öffentliche Anbindung erlauben, werden wir die Geschoßzahl und Höhe der Bauten in Zukunft definitiv erhöhen müssen. So gesehen ist Citygate ein guter Startschuss für die Zukunft.“

Alleine sind solche komplexen, großvolumigen Stadtentwicklungsprojekte kaum zu meistern. Umso wichtiger wird es sein, wie beim hier vorliegenden Beispiel zu kooperieren und Stadt vielfältig, heterogen und widersprüchlich weiterzudenken. „Steigen Sie nicht mehr ein!“, klingt es von der nahe gelegenen U1-Station anachronistisch herüber. Doch, bitte, sehr wohl! Der Einstieg in solche Projekte, die Metamorphose von der Konkurrenz zur Kollaboration, ist der einzige Garant für eine hochwertige, lebensqualitative Großstadt der Zukunft.

woj

KOOPERATIONSPROJEKT KLEINSTADT

Elf Bauträger, drei Architektenteams und insgesamt elf Bauteile (Einkaufszentrum und Wohnungen): Das gesamte Projektmanagement für dieses Bauvorhaben war eine äußerst komplexe Aufgabenstellung. Im gerade einmal zweieinhalb Jahren, also der Zeit, in der für gewöhnlich eine durchschnittliche Wohnhausanlage gebaut wird, wurde eine Kleinstadt für rund 3.000 Menschen errichtet.

IDEE, ENTWICKLUNG, PLANUNG

Nur durch eine sehr gründliche Ideenfindungs-, Entwicklungs- und Planungsphase war das in so kurzer Zeit zu schaffen. „Das Gesamtprojekt“, rekapituliert DI Rainer Deichstetter, CEO der Stumpf Development GmbH, „zeichnet sich als Ergebnis eines intensiven Brainstormings durch sein Mixed-use-Konzept, durch die perfekte Lage mit ganz hervorragender Verkehrsinfrastruktur und natürlich durch seine bemerkenswerte Architektur aus.“

Bereits vor elf Jahren startete die konkrete Umsetzung des Projekts mit der Sicherung der nötigen Grundstücke. Nach deren Erwerb und Arrondierung erfolgte die Einladung zu einem Architekturwettbewerb.

Nachdem Klarheit in puncto Aufteilung der Planungsbereiche unter den drei Architekten geschaffen war, ging man daran, die Einreichplanung in Angriff zu nehmen. „Ein wesentlicher Aspekt war die Erfüllung der Fördervoraussetzungen für den Wohnungsbereich. Nachdem klar war, dass die eingereichten Projekte A1, ein Hochhaus von Querkraft, sowie A2 und A3, jeweils niedrigere Wohnbauten von Frank & Partner, die geforderten Kriterien erfüllen und damit die Fördergelder gesichert waren, konnte mit den weiteren Planungen begonnen werden“, erinnert sich Bmst. Ing. Dieter Dinobl, Geschäftsführer der Stumpf Development GmbH. Danach, so Deichstetter und Dinobl unisono, sei es der größte Erfolg der Stumpf-Gruppe gewesen, sowohl gewerbliche als auch gemeinnützige Bauträger als Partner zu finden und an einen Tisch zu bringen. Und mehr als das: Alle gingen auch auf eine gemeinsame Einlagezahl, so dass die in Summe elf Bauteile in einem Zug durchgebaut werden konnten. Zur schnellen Einigkeit unter den beteiligten Bauträgern hat sicher auch die Tatsache beigetragen, dass der Wohnbau in Kombination mit einem Einkaufszentrum realisiert wurde.

BM Ing. Dieter Dinobl
Stumpf Development GmbH

BLÜHENDE AUSSICHTEN

Zwischen Attemsgasse und Kirschblütenpark errichtete die WBV-GPA in Kooperation mit anderen Bauträgern einen Wohnbau mit 166 Mietwohnungen.

Früher waren hier Felder und Gewächshäuser. In den letzten Jahren jedoch hat sich die Attemsgasse im Hinterland des Zentrums Kagran zu einem lebendigen Grätzel mit Wohnungen, Cafés, Tanzstudios und der 2011 generalsanierten Albert-Schultz-Eissporthalle (Berger + Parkkinen Architekten mit Sepp Müller) entwickelt. Auf der westlichen Straßenseite errichtete die WBV-GPA in Kooperation mit Wien Süd, Familienwohnbau und dem Österreichischen Siedlungswerk eine Wohnhausanlage mit insgesamt 166 Mietwohnungen.

Die 59 bis 120 Quadratmeter großen Wohneinheiten sind in einem U-förmigen Baukörper und einem leicht entrückten, achtgeschoßigen Wohnwürfel untergebracht. Ein Großteil der Geschoß- und Maisonette-Wohnungen verfügt über einen eigenen Freiraum in Form von Loggien, Balkonen und Terrassen mit anschließendem Gärtchen. Gemeinsam umschließen die Häuser aus der Feder von Margarethe Cufer, Goran Jakovljevic und Schwalm-Theiss & Bresich einen langen, schmalen, introvertierten Innenhof. Vor der Wohnhausanlage liegt



einem die ferne Welt zu Füßen. Im benachbarten Kirschblütenpark wäht man sich zur rosa Blüte für einen Augenblick im Land des Lächelns. **woj**

1220 WIEN ATTEMSGASSE 23

ÜBERGABE/BEZUG
Dezember 2015

NUTZUNG
166 Wohnungen
davon **41 Wohnungen von der WBV-GPA**

GESAMTNUTZFLÄCHE
13.100 m²

ARCHITEKTUR
Schwalm-Theiss & Bresich ZT GmbH
Arch. Margarethe Cufer

GENERALUNTERNEHMER
G. & M. Maier Bauunternehmung GmbH



ALTE DONAU, ALTES DAMALS

Das Wohnhaus in der Büchnergasse ist das fehlende Ende des denkmalgeschützten Paul-Speiser-Hofs. Ein schönes Ambiente, fürwahr.

Der Paul-Speiser-Hof, benannt nach dem Wiener Stadtrat und Vizebürgermeister Paul Speiser (1877–1947), zählt zu den schönsten Wohnhausanlagen des Roten Wien. Mit seinen aufwendigen Fassaden, verglasten Veranden und filigranen Pergolen liest sich der zwischen 1929 und 1932 errichtete Gemeindebau von Hans Glaser, Ernst Lichtblau, Karl Scheffel und Leopold Bauer wie ein schönes, unverfälschtes Architekturlexikon der Zwanziger- und Dreißigerjahre.

Inmitten dieses historischen Ambientes schuf die WBV-GPA mit ihren Partnern einen modernen, zurückhaltenden Wohnbau mit insgesamt 14 Wohnungen.

Margarethe Cufer und Schwalm-Theiss & Bresich Architekten orientierten sich in ihrem Entwurf am Bestand und übernahmen Formensprache, Brüstungsbildung und Gesimshöhen vom famosen Vorbild nebenan.

In diesem Sinne kann das Haus in der Büchnergasse als neues „Zahnimplantat“ im denkmalgeschützten Gebiss des Roten Wien verstanden werden. Zum städtischen Hallenbad Floridsdorf sind es von hier nur wenige Schritte. Zu den Gelsen an der Alten Donau, jenseits des üppig bebäumten Parks, nur wenige Minuten zu Fuß.

woj



1210 WIEN
BÜCHNERGASSE 4

ÜBERGABE/BEZUG
Juni 2015

NUTZUNG
14 Wohnungen
davon 3 Wohnungen von der WBV-GPA

GESAMTNUTZFLÄCHE
1.040 m²

ARCHITEKTUR
Schwalm-Theiss & Bresich ZT GmbH
Arch. Margarethe Cufer

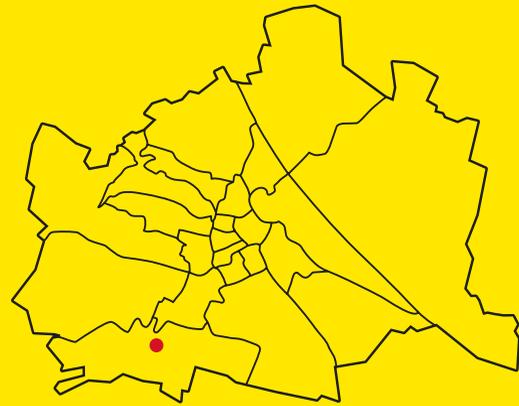
GENERALUNTERNEHMER
G. & M. Maier Bauunternehmung GmbH







1230 WIEN
BREITENFURTER
STRASSE 230-234



ÜBERGABE/BEZUG
März 2015

NUTZUNG
49 Wohnungen
Verbrauchermarkt

GESAMTNUTZFLÄCHE
4.500 m²

ARCHITEKTUR
atelier 4 architects

GENERALUNTERNEHMER
Porr Bau GmbH

VON DER ATZGERSSTADT ZUM ATZGERSDORF

Zwischen Breitenfurter Straße und Kirchenplatz, nur wenige Schritte vom Liesingbach entfernt, entstand ein beschaulicher Adapter zwischen Alt und Neu, zwischen Stadt und Land, zwischen Superförderung und freifinanziertem Eigentum. Das idyllische Projekt erzählt Geschichte und Geschichten.

*I wohn in Atzgersdorf,
net weit vom Liesingbach,
dort wo die Häuser san
gedeckt mit Schindldach,
dort wo die Fenster san
verschmiert mit Hafnerlahm,
auf so an harben Grund bin i daham.*

*Heut schaut's ganz anders aus.
Wir g'hörn zur Großstadt Wean.
Vü neue Häuser steh'n,
von praktisch bis verwegn.
Fabrik gibt's a sehr vü,
die Leut san arbeitsam.
Drum bin in Atzgersdorf i gern daham.*

Das neue Zentrum Atzgersdorf ist, um es mit den Worten des traditionellen Heimatlieds auszudrücken, eine Kombination aus erster und zweiter Strophe. Im Westen des Areals liegt die Atzgersdorfer Pfarrkirche, gesäumt von ein paar historischen Bauten aus unterschiedlichen Epochen.

Hinter der Adresse Kirchenplatz 6 verbirgt sich ein barockes, ebenerdiges Fuhrwerkshaus aus dem Jahre 1780. Im Zuge der Neubebauung der alten Brache wurde das denkmalgeschützte Haus saniert und in das neue Wohnprojekt „Zentrum Atzgersdorf“ als wertvolle, identitätsstiftende Bausubstanz integriert. Heute beherbergt es zwei Wohnungen und eine Ordination.

STIMMUNG WIE IN DEN FIFTIES

Ab und zu noch ist ein Stückchen alter Fassade zu entdecken, ein anderes Mal lugt eine alte, unverputzte Ziegelmauer hervor und verleiht dem neuen Innenhof mit seinen Bäumen, Bänken und Schilfinselfen so etwas wie eine Aura des längst Vergangenen. Die Stimmung des in den Fünfzigerjahren komponierten Liedes ist hier gut nachvollziehbar. Mit einem Blinzeln in den Augen kann man sich leicht in die Zeit der Kutsher, Handwerker und Fabrikarbeiter versetzen, als Atzgersdorf noch ländlich und vorstädtisch geprägt war, mit Schindeldächern und mit





Die Bebauung im Zentrum Atzgersdorf ist heterogen und schafft einen Übergang vom Städtischen zum Dörflichen.

hafnerverleimt verglasten Kastenfenstern, bevor es 1954 als Teil des 23. Bezirks von Wien eingemeindet wurde.

„Heast, oida!“ Eine Gruppe von schwerst „teenagierenden“ Burschen und Mädels betritt von einer der drei Seiten, von denen das „Zentrum Atzgersdorf“ durchwegt und erschlossen wird, den Platz. Sneaker, Stöpsel in den Ohren, kreischend bunte Haare. Wir sind in der zweiten Strophe angelangt. Tatsächlich ist die Wohnhausanlage, ein Kooperationsprojekt von Wohnbauvereinigung und wvg Bauträger, ein praktischer und durchaus verwegener Ansatz im zeitgenössischen städtischen Wohnbau. Und das liegt nicht nur an der Kombination aus geförderten Mietkaufwohnungen und freifinanzierten Eigentumswohnungen, sondern auch an der differenzierten architektonischen Ausgestaltung der einzelnen Bauteile.

Zur stark befahrenen Breitenfurter Straße, die von großvolumigen Wohnbauten der Sechziger- und Siebzigerjahre, von Gewerbebauten,

DURCHMISCHUNG VON ALT UND NEU

Dieses Projekt war – bedingt durch seine Vielschichtigkeit in puncto wirtschaftliche, städtebauliche und kulturelle Aspekte – auf Kooperationen auf mehreren Ebenen angewiesen. Eine intensive Auseinandersetzung mit dem Bestand des alten Ortskernes führte zu einem Projekt, das eine nachhaltige Raumentwicklung anstrebt und den alten Ortskern wieder mit städtischer Dynamik erfüllt, was durch eine Durchmischung von Wohnen und Arbeiten und entsprechende fußläufige Wegverbindungen erreicht wurde. Im Zuge der Einbeziehung von Bevölkerung und Geschäftsleuten der Umgebung wurden entsprechende Anregungen aufgenommen und realisiert.

Die entsprechende soziale Durchmischung wurde durch die Kooperation des gewerblichen mit dem gemeinnützigen Bauträger sichergestellt.

Wichtig war aber, die „Identität des Ortes“ durch Einbeziehung eines denkmalgeschützten Gebäudes am Kirchenplatz zu verstärken, wobei auch Belange des Bundesdenkmalamtes berücksichtigt wurden.

Eine Kooperation der Bauträger mit dem Bezirk und der Verkehrsplanung ermöglichte eine Umgestaltung des Kirchenplatzes sowie eine größtmögliche Befreiung vom ruhenden Verkehr. Fußwegverbindungen wie sie noch in den historischen Strukturen vorzufinden waren, bildeten dabei die Gelegenheit, die neue Bebauungsstruktur des Ortszentrums mit gemischter Struktur an die umliegenden Nachbarschaften wieder anzubinden und damit auch das „Zentrum Atzgersdorf“ als städtisch urbane Mitte aufzuwerten. Das Projekt vereint so das Leben in der Stadt mit Vorzügen des grünen Umfelds.

Zusammenfassend kann man sagen, dass durch die Bereitschaft zu Kooperationen auf unterschiedlichen Ebenen ein Ort zum „Leben und Verweilen“ geschaffen wurde.

atelier 4 architects



Autohäuser und McDonald's gesäumt wird, gibt sich das „Zentrum Atzgersdorf“ als akustische Barriere, als viergeschoßige, balkonlose Scheibe mit Garageneinfahrt und Supermarkt im Erdgeschoß. Über einen fast tunnelartigen Zugang erreicht man den lärmgeschützten Innenhof, wo die Bauhöhe graduell Stück für Stück fällt, bis die ebenerdige Beschaulichkeit des

»MAN LEBT HIER WIE IN EINEM DORF, UND DAS MITTEN IN DER STADT!«

Sonja Aufgeweckt, Bewohnerin

Kirchenplatzes erreicht ist. Dazwischen eröffnen sich kammartige Strukturen mit verwinkelten Wegen, Stiegen, Spielplätzen und so manchem bedeckten Freibereich. Je weiter man in die Anlage vordringt, desto ländlicher wird das Idyll.

„Man lebt hier wirklich wie in einem Dorf, und das, obwohl man mitten in der Stadt ist“, sagt Sonja Aufgeweckt. Die 57-Jährige ist Mieterin einer 67-Quadratmeter-Wohnung im ersten Stock. Vor ihrem Wohnzimmer gibt es einen rund 50 Quadratmeter großen Mietergarten, der Teil des begrüneten Supermarktdachs ist. Nur die wenigen Lichtkuppeln, die das Grün durchbrechen, verraten leise den darunter liegenden Billa. „Am Abend ziehe ich mich warm an, setze mich raus in den Garten und schaue rauf in den Himmel, in den Mond und in die Sterne. Was für eine Pracht!“

Von ihrer Terrasse aus sieht man schnurgrade auf die Atzgersdorfer Pfarrkirche. In den Abendstunden wird der barocke Kirchturm beleuchtet. „Wissen Sie, ich bin in Atzgersdorf aufgewachsen und kann mich noch gut an den dörflichen Charakter dieses Vororts erinnern“, erzählt Aufgeweckt. „In den letzten Jahrzehnten

ist dieses Dörfliche irgendwie verlustig gegangen. Mit dem Zentrum Atzgersdorf, habe ich das Gefühl, wurde dieses Defizit wieder behoben.“ Auch zu den Nachbarinnen und Nachbarn gebe es eine nahe, ja fast dörfliche Beziehung. An manchen Tagen gehe man gemeinsam zum Heurigen auf ein Schmalzbrot und einen Viertel Spritzer.

Hafnerleimverschmierte Fenster wird man im neuen Zentrum Atzgersdorf vergeblich suchen. Doch stattdessen ist es den zuständigen atelier 4 architects gelungen, auf ganz andere Weise intime, kleinmaßstäbliche Elemente in die Anlage zu integrieren. Immer wieder gibt es Sprünge in den Putzebenen, immer wieder zeichnen sich an den Lisenen, Blindfenstern und Fensterfaschen, die farblich in einem Gelbocker-Ton hervorgehoben sind, unterschiedliche Licht- und Schattenbilder ab. Das Repertoire der baulichen Mini-Anekdoten, die an den Fassaden ablesbar sind, ist erstaunlich vielfältig.

EIN HAUCH VON NEUSIEDLER SEE

Am schönsten ist der neue, öffentlich zugängliche Dorfplatz genau dort, wo die heutige Atzgersstadt zu einem kleinen Atzgersdorf mutiert, wo im Boden unterschiedliche Oberflächen und Färbungen zu erkennen sind, wo zwischen den einzelnen Gärtchen die ersten Thujenhecken entstehen. Vor einer der Erdgeschoß-Wohnungen liegt ein künstliches Beet mit Schilf und Getreide. Die Halme, die im Wind tanzen, schützen die Bewohner nicht nur vor allzu großer Einsehbarkeit, sondern machen nebenbei auch einen auf Neusiedler See. Herb, wie dereinst im Heimatlied, ist dieses Dorf schon lang nicht mehr.

„Wir haben uns sehr bemüht, den alten Charakter Atzgersdorfs aufzunehmen und das Wohnhaus als eine Art Adapter zwischen Dorf und Stadt auszuführen“, sagt Paul Melbinger,

Projektleiter bei atelier 4 architects, die mit ihrer kleinteiligen Projektidee aus dem damals ausgeschriebenen städtebaulichen Gutachterverfahren als Sieger hervorgegangen sind. „Dazu gehört auch das Zu-Fuß-Gehen wie vor hundert Jahren.“ Das Statement ist alles andere als altmodisch. Mit 26 Prozent Fußgängeranteil liegt Wien österreichweit im Spitzenfeld. Nirgendwo sonst wird so viel marschiert wie hier. Das „Zentrum Atzgersdorf“ liegt damit voll im Trend.

Auch in ganz anderer Hinsicht geht dieses Projekt mit großen Schritten auf die Zukunft zu. Mehr denn je werden Wohnbauträger – allein schon aufgrund der steigenden Grundstückskosten

– stärker miteinander kooperieren müssen als bisher. In diesem Fall errichtete die Wohnbauvereinigung im östlichen Teil 49 geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption, darunter ein Drittel mit Superförderung, während der Bauträger wvg im westlichen Teil des Grundstücks die gleiche Anzahl an freifinanzierten Eigentumswohnungen auf den Markt brachte. Von diesem verwaltungstechnischen und auch sozialen Mix profitieren nicht nur die Errichter, sondern auch die Eigentümerinnen und Mieter. Es ist die gesellschaftliche Vielfalt, die das städtische, pardon, dörfliche Leben auszeichnet. Drum bin in Atzgersdorf i gern daham. woj

ES IST GUTGEGANGEN! GEMEINSAME WERTE SIND DIE BASIS FÜR EINE ERFOLGREICHE KOOPERATION.

Vor drei Jahren wurde ich in einem Interview gefragt, ob Projekte, „bei denen freie und gemeinnützige Bauträger so intensiv kooperieren, eigentlich schon die Norm“ seien? Ich habe darauf geantwortet, dass es das sicher vor uns – also vor der Kooperation der wvg Bauträger GmbH mit der WBV-GPA – auch schon gegeben hat, allerdings nicht in dieser Größe und Qualität. Wir haben es ernst gemeint, und wir haben miteinander die Demarkationslinie zwischen privat hier und gefördert dort tatsächlich abgeschafft. „Das kann nur gutgehen“, meinte ich damals. Und es ist gutgegangen. Basis für den Erfolg einer Kooperation sind gemeinsame Werte. Diese Werte lassen sich an den Wohnhausanlagen der wvg und der WBV-GPA in Atzgersdorf und Floridsdorf auch ablesen: Soziale Durchmischung hat für uns beide oberste

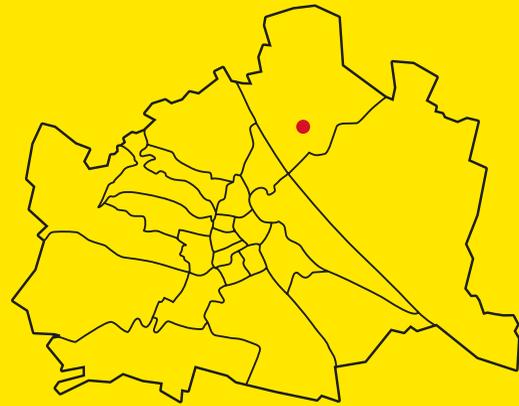
Priorität. Trotz der unterschiedlichen Rechtsformen – also Miete und Eigentum, die naturgemäß mit unterschiedlichen Einkommenssituationen korrelieren – werden Grünflächen und Gemeinschaftsräume von allen BewohnerInnen gemeinsam genutzt. Und ein genauso großes Anliegen wie diese „innere Öffnung“ der Anlagen ist uns die Kommunikation mit dem „Draußen“, besonders gut sichtbar an unserem Projekt zwischen Kirchenplatz und Breitenfurter Straße, wo wir durch die Schaffung eines öffentlichen Durchgangs entscheidend zu einer Neubelebung des Ortskerns beigetragen haben. Für die Umsetzung dieser gemeinsamen Werte braucht es eine starke Haltung: Es nicht immer einfach haben wollen, lernfähig sein, über sich hinaus- und in die Stadt und die Bedürfnisse der Menschen hineindenken, sich gegenseitig fordern. So geht's, und so geht es hoffentlich auch weiter.

Jörg Wippel
Geschäftsführer der wvg Bauträger GmbH





1210 WIEN
LEOPOLDAUER
STRASSE 26



ÜBERGABE/BEZUG
November 2015

NUTZUNG
149 Wohnungen
Verbrauchermarkt

GESAMTNUTZFLÄCHE
12.195 m²

ARCHITEKTUR
Ablinger, Vedral & Partner
Arch. Margarethe Cufer

GENERALUNTERNEHMER
Östu-Stettin Hoch- und Tiefbau GmbH

EIN GROSSES GEMEINSAMES

Zwei Bauträger und drei Architekturbüros bauten auf einer soliden Basis um eine grüne Mitte.

Fast einen ganzen Block zwischen Leopoldauer Straße, Siegfriedgasse, Sebastian-Kohl-Gasse und Andreas-Hofer-Straße nimmt die im November 2015 fertig gestellte Wohnhausanlage LEO 21 ein. In unmittelbarer Umgebung zeugen ein paar kleine Gassenfronthäuser und Industriearchitektur aus dem 19. und beginnenden 20. Jahrhundert noch von der historischen Entwicklung des Stadtteils Leopoldau, der mit anderen Vororten 1904 zum 21. Wiener Gemeindebezirk Floridsdorf eingemeindet wurde. So befinden sich an der Sebastian-Kohl-Gasse die Ziegelbauten der ehemaligen „Vereinigten Chemischen Fabriken“ (VCF), die hier ab 1910 tätig waren und unter anderem Seltene Erden für die Glühstrumpferzeugung, Emailfärbemittel, keramische Glasuren, Kunstharze und später auch Saccharin produzierte. Heute werden die weitläufigen Industriegemäuer als Eventlocation und von verschiedenen Firmen, unter anderem aus der Filmbranche, genutzt. Andere einstige Industriebrachen im Bezirk werden nun aber auch – wie zum Beispiel weiter nördlich das Areal des Gaswerks Leopoldau – frei für neue Nutzungen und sind wertvolle Grundstücksressourcen für die im wachsenden Wien dringend notwendigen zusätzlichen Wohnungen.

Die Wohnhausanlage LEO 21 mit insgesamt 250 Wohneinheiten ist so eine

Stadtverdichtungsmaßnahme in einer bereits infrastrukturell gut versorgten Umgebung. Nicht weit vom öffentlichen Verkehrsknotenpunkt des Bahnhofs Floridsdorf entfernt, wurde sie ebenfalls auf einem ehemaligen Gewerbeareal errichtet. Die unmittelbare Nachbarschaft prägen neben den Spuren der Geschichte des 19. Jahrhunderts Wohnbauten aus so gut wie allen Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts. Konzeptuell schließt LEO 21 einerseits in der Tradition der Blockrandbebauung an diese historisch jüngste Tradition der Siedlungsentwicklung an, formuliert andererseits aber eine in mehrfacher Hinsicht deutlich andere Herangehensweise.

GUT DURCHMISCHT

Das beginnt schon bei der Bauherrschaft, denn das Projekt ist Resultat der Zusammenarbeit der gemeinnützigen Wohnbauvereinigung mit einer gewerblichen Projektpartnerin, der wvg Bauträger GmbH. Ganz im Sinne einer hohen sozialen Nachhaltigkeit und Durchmischung errichteten die beiden Unternehmen hier nicht nur ein höchst breites Spektrum an Wohnungstypen mit zwei bis fünf Zimmern und zwischen 58 und 127 Quadratmetern Wohnfläche, sondern bieten auch – je nach individuellen wirtschaftlichen Möglichkeiten – unterschiedliche



Im Hofhaus (Bauteil der Projektpartnerin wvg, Architektur: Malek Herbst) wurden freifinanzierte Eigentumswohnungen untergebracht.

Finanzierungsmöglichkeiten an. Während die wvg in den von Malek Herbst geplanten Bauteilen an der Sebastian-Kohl-Gasse und der Siefriedgasse sowie in einem die Grünanlage gliedernden Punkthaus 101 freifinanzierte Eigentumswohnungen errichtete, ist die WBV-GPA Bauherrin von 50 supergeförderten sowie 99 geförderten Mietwohnungen mit einer Kaufoption nach 10-jähriger Mietdauer. Für die Architektur der geförderten Wohnungen zeichnen die Architektin Margarethe Cufer – im Bauteil an der Siegfriedgasse – und das Architekturbüro Ablinger, Vedral & Partner (Herbert Ablinger, Renate Vedral) für die geförderten Wohnungen verantwortlich.

Das städtebauliche Konzept für die gesamte Anlage stammt vom Architekturbüro Malek Herbst (Eveline Malek, Georg Herbst), das die Wohnbauten auf einer das gesamte Baufeld einnehmenden Sockelzone situierte, die neben

der Tiefgarage auch Geschäftsflächen und eine Passage sowie Räume mit Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätzen aufnimmt. Die Raumhöhe dieser multifunktional genutzten Basis mit über fünf Metern erlaubt das Einfügen von Zwischengeschoßen und ist überdies ein Garant für eine möglichst große zukünftige Flexibilität in der Nutzung. Sowohl die Geschäfte als auch die raumhoch nach außen verglasten Fahrrad- und Kinderwagenräume und die damit verbundene Interaktion mit dem öffentlichen Raum sorgen für Belebung. Zugleich hebt der Sockel die darüber liegenden Wohnungen quasi auf ein Podest, womit sie der Unbill des Straßenverkehrs entzogen sind.

KUNST UND FREIRAUM

„Tanz mit mir“ ist der Titel des zweiteiligen Kunstwerks, das ein silbriges Relief in den

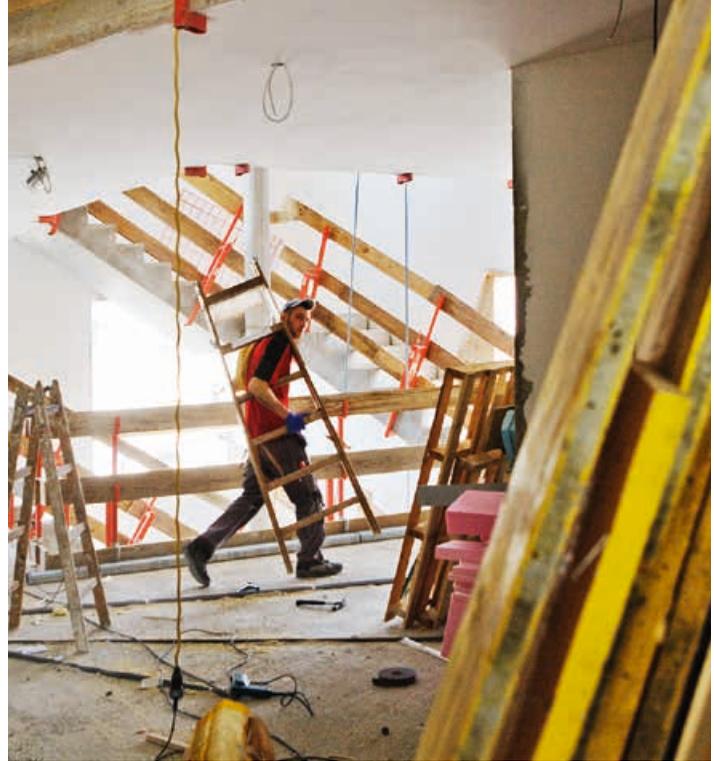
dunklen Putz der Gebäudeecken an der Leopoldauer Straße zeichnet. Diese 3-D-Grafik stammt von Zuzana Kerekrétyová und Darina Kmetová und ging aus einem von der Akademie der bildenden Künste Wien in Zusammenarbeit mit der WBV-GPA ausgeschriebenen Wettbewerb für Studierende und Alumni mit einem Diplom nicht älter als von 2013 hervor.

Nun, zum Tanzen und vielem mehr ist ausreichend Platz innerhalb der Anlage. Denn die Wohnhäuser umfassen auf dem Sockel einen großen zusammenhängenden Hof, den man ruhigen Gewissens als Park bezeichnen darf. Er ist über eine attraktive, von begrünten Böschungen flankierte Freitreppe von der Siegfriedgasse auch von außen zugänglich und bildet ein einziges großes Freiraumkontinuum, das – frei von abgrenzenden Maschendrahtzäunen – allen Bewohnerinnen und Bewohnern zugänglich ist. Für die außerordentlich ansprechende Gestaltung mit sanften Hügeln, Rasenflächen und Baumgruppen zeichnen die Landschaftsarchitektinnen Anna Detzlhofer und Sabine Dessovic vom Büro DnD verantwortlich. Das Wegenetz aus Ortbeton verbindet die Spielplätze – einer davon im tieferliegenden Parkbereich zur Andreas-Hofer-Straße hin – mit den Stiegenhäusern und erlaubt variantenreiche Spaziergänge.

Die ebenerdig zur grünen Mitte hin liegenden Wohnungen verfügen über kleine, individuelle Freibereiche mit Grünanteil und Terrassen mit Sichtschutz durch Brüstungsmauern aus Beton oder in Form von hohen Gräsern oder Sträuchern.

HARMONIE IN DER VIELFALT

Bemerkenswert ist nicht nur der gelungene durchgängige Freibereich, der die unterschiedlichen Baukörper zusammenfasst, sondern auch, dass bei durchaus verschiedenen



architektonischen Handschriften dank einer gut aufeinander abgestimmten Farbgebung ein harmonisches Ganzes entstand. Es dominieren verschiedene Grautöne und Weiß, akzentuiert von blasser Rosa bei den von Malek Herbst entworfenen Gebäuden, wenigen kräftigen Akzenten in Rot, die die Bauteile der Wohnbauvereinigung markieren, und einem Gelbton an der Fassade zur Leopoldauer Straße.

Eine große Vielfalt an Loggien, Terrassen und auskragenden Balkonen sorgt zusammen mit den zurückgesetzten obersten Geschoßen für eine abwechslungsreich durchkomponierte Fassade und erweitert die Wohnungen nach außen. Sie bilden vielgestaltige Schwellen zwischen den Wohnungen und den gemeinschaftlichen Freiflächen, sind in gut nutzbaren Größen dimensioniert und so angeordnet bzw. mit schützenden Brüstungen versehen, dass die gegenseitige Einsehbarkeit auf ein Minimum reduziert bis gar nicht vorhanden ist.

Das Thema Schwellenbildung stellt sich – auf



Men at work: Impressionen von der Großbaustelle.

andere Weise – auch an der stärker als die ruhigen Seitengassen befahrenen Leopoldauer Straße. Während die an den Nebengassen liegenden Trakte über innenliegende Stiegenhäuser und Mittelgänge erschlossen wurden, erfolgt der Zugang zu den Wohnungen hier über straßenseitige Laubengänge, die über die hellen Hauptstiegenhäuser in den Ecken erschlossen werden. Sie sind mit Brücken zu den Eingängen von den Wohnungsfassaden abgesetzt, womit nicht nur Distanz zu den privaten Räumen und Großzügigkeit entsteht, sondern einerseits auch die Wirkung als Pufferraum zur Straße hin maximiert wird und andererseits durch die entstehenden Lufträume Licht von oben in die Tiefe dringt. Pflanztröge und Sitzgelegenheiten grenzen im untersten Wohneschoß private Terrassen ab, Rankpflanzen an der äußersten Gebäudeschicht bilden einen grünen Filter.

Auf vielen Ebenen spielt das Miteinander hier eine große Rolle, ohne am Gebäude vordergründig thematisiert zu werden. Es sind vielmehr

kluge Konstellationen und räumliche Vernetzungen, die vorgesehen wurden, um das Leben im LEO 21 so angenehm und unkompliziert wie möglich zu gestalten. Dazu zählt zum Beispiel der Waschsalon, der gleich an das Stiegenhaus und den von dort in den Hof führenden Gang angeschlossen ist und dem verglaste Außenseiten viel Tageslicht und Bezug nach außen verleihen. Auch die klug organisierten Wegführungen intern und nach außen, die sich im Alltag gewiss angenehm bemerkbar machen, werden wohl dazu beitragen, dass die Anlage als höchst taugliche Basis für ein angenehmes Zusammenleben wahrgenommen wird. *fl*

IMPRESSUM

Medieninhaber und Herausgeber

Wohnbauvereinigung für Privatangestellte

Gemeinnützige Ges.m.b.H.

Werdertorgasse 9, 1010 Wien

Projektleitung

Stefan Loicht, Christian Swoboda

Redaktion

Wojciech Czaja (woj), Franziska Leeb (fl), Stefan Loicht (sl)

Elisabeth Scharang, S. 33 (es)

Lektorat

Christine Nouikat

Gestaltung

Schrägstrich Kommunikationsdesign

Coverfoto und Porträtfotos

Christian Swoboda (24, 47, 74, 82, 89)

Architekturfotos

Adrien Fouéré (84–85, 86–87, 88–89)

Anna BlaU (44, 46, 47, 48, 51, 52, 73, 74, 75, 76, 100–101, 102–103)

Anna Rauchenberger (78–79, 80–81)

Arman Rastegar (106–107, 109)

Christian Swoboda (22, 25, 70, 73)

Daniel Hawelka (54–55, 56–57)

Hertha Hurnaus (26–27)

Johanna Rauch (29, 30, 31, 33)

Klaus Pichler (17, 19, 20, 24)

cuferteam (98)

Marianne Weiss (38–39, 40–41)

Marianne Greber (110, 111)

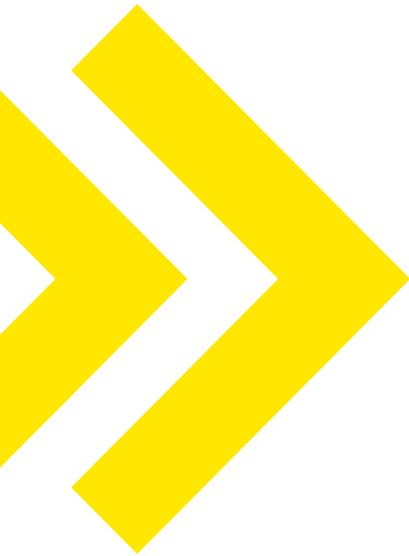
Rupert Steiner (14–15, 62–63, 64–65, 66, 68)

WBV-GPA (94, 96)

Fabian Peitzmeier | Schwalm-Theiss & Bresich ZT GmbH, www.altgasse21.at (99)

Druck

Wograndl



SIGNAL + WIRKUNG

Neue Zeiten verlangen nach neuen Konzepten. Mit den gestiegenen technischen, finanziellen und gesellschaftlichen Anforderungen der letzten Jahre sehen auch wir als Wohnbauvereinigung für Privatangestellte uns in der Pflicht, die Errichtung von Wohn- und Lebensraum noch differenzierter zu betrachten als bisher.

Wir bekennen uns zur Vielfalt. Wir setzen uns mit den aktuellen, dringend benötigten Themen *Sozial, Innovativ, Kostengünstig* und *Kooperativ* auseinander und möchten mit diesen Schwerpunkten ein Signal setzen. Die 17 in diesem Buch präsentierten Bauprojekte aus den Jahren 2012 bis 2015 zeigen auf die eine oder andere Weise Wirkung.