

# Wohnbau am urbanen Grün

Mit innovativen Projekten haben Heimbau und Eisenhof drei Bauträger-Wettbewerbe und damit attraktive Bauplätze gewonnen. Zwei liegen direkt an öffentlichen Parkanlagen, ein dritter gleich daneben. Trotz dieser Gemeinsamkeit bieten die Wohnbauten sehr unterschiedliche Lösungen für Zukunftsaufgaben.

ROBERT KOCH

**K**irschblütenpark heißt die neue Grünzone, welche in den letzten Jahren zwischen Attems gasse und Tokiostraße angelegt wurde, und tatsächlich blühen dort im Frühjahr japanische Zierkirschen. Entlang dieser parallel verlaufenden Straßen in Wien-Donaustadt – dieser Bezirk ist Partner eines Stadtteiles von Tokio, weshalb Park und Straßen passende Namen erhielten – sind Wohnbauten innerhalb von zwei Jahrzehnten zu einem attraktiven Viertel gewachsen, sogar eine neue Straßenbahnlinie schließt zur nahen U1-Station Kagran auf. Nun wird der letzte Bauplatz zwischen Arakawastraße und Bonsaigasse in bester Parklage aufgefüllt.

## Leben im Altersmix

Auf einer Grundfläche von knapp 4.000 Quadratmetern errichtet die „Eisenhof“ ein „Generationenhaus“ mit 117 geförderten Mietwohnungen, mehr als ein Drittel davon sind Smart-Wohnungen.

Um das Ziel einer „gelebten Nachbarschaft“ im solidarischen Altersmix anzupfeilen, haben die Architekten Blaich + Delugan eine kleinteilige Baustruktur entworfen: Im nördlichen Bauteil sind Wohnungen für Familien zusammengefasst, Junges Wohnen in sechs WG für je vier Studenten, Schüler oder Lehrlinge ist im südlichen Bereich geplant. Dazwischen soll eine neue Wohnform für Senioren angeboten werden – drei Cluster aus jeweils vier Smart-Wohnungen plus Gemeinschaftsraum, also eine Kombination von Privatsphäre und gemeinschaftlichem Leben.

Die drei Häuser werden durch Brücken im vierten Obergeschoss verbunden, um den sozialen Zusammenhalt zu fördern und die Gemeinschaftsräume auf dieser Ebene für alle leicht erreichbar zu machen. Loggien, Balkone und Terrassen ergänzen die Wohnungen, zu ebener Erde gibt es zur Parkseite geschützte Privatgärten. Durch die günstige Lage findet man mit 84 Stellplätzen für Autos das Auslangen, dafür ist in Abstellräumen auch Platz für 296 Fahrräder. Lokale für



Rendering: Blaich + Delugan

## Kosten im Generationenhaus

76 Standard-Wohnungen in fünf Typen und Größen von 35 bis 128 Quadratmeter sind geförderte Mietwohnungen, mit Baukostenbeitrag von 195 Euro und Bruttomiete (incl. Betriebskosten und Steuer) von 7,50 Euro je Quadratmeter Nutzfläche. Die gleiche Miete gilt für 41 Smart-Wohnungen mit Superförderung, der Baukostenbeitrag beträgt aber nur 60 Euro, vier Typen reichen von 35 bis 73 Quadratmeter. Für einen KFZ-Stellplatz fallen 77 Euro Miete an. In den Jugend-WG ist mit einem Gesamtentgelt von 425 Euro pro Platz zu rechnen.



ein Café und zwei Büros ergänzen das Angebot, das Ende 2018 bezugsfertig sein soll.

### Mitbestimmung im Fokus

Vogelgezwitscher empfängt den Besucher, wenn er der U3-Station Zippererstraße zum Hyblerpark im 11. Bezirk entsteigt. Üppiges Grün aus alter Dorfstruktur plus jungen Parkbäumen und ein Biotop säumen die im Mai 2016 übergebene Wohnanlage der „Heimbau“ gleich gegenüber an der Fuchsröhrenstraße 11. Auch diese entstammt einem Bauträger-Wettbewerb, bei dem es um innovativen und kostengünstigen Wohnbau ging. Gemeinsam mit s & s Architekten wurde eine Baustruktur entwickelt, die sich für Mitbestimmung der Bewohner besonders eignet.

Die reale Umsetzung startete 2014: Auf einer Internet-Plattform wurden Grundrisse und die mögliche Situierung von Wohnungen veröffentlicht, weiters die Kosten samt Basisausstattung und ein ausgepreistes Sonderwunschkpaket. Schon in einer frühen Planungsphase folgte dann die Wohnungsvergabe, die schließlich 74 Smart-Wohnungen in Größen von 40, 50 und 70 Quadratmetern sowie 73 Genossenschaftswohnungen mit 53 bis 126 Quadratmetern umfasste.

Aus dem partizipativen Prozess resultieren Entscheidungen über die Nutzung und Einrichtung der Gemeinschaftsräume – wie Werkstatt, Waschsalon, Jugend- und Kinderspielraum plus vorgelagerter Terrasse – und der Freiflächen zwischen den Häusern, wo neben Spielplätzen zahlreiche Gartenbeete zu finden sind. Auch an den Hausfassaden ist erkennbar: hier stand Mitbestimmung im Fokus.

### Ein smartes Wohnregal

An der Alfred-Adler-Strasse beginnt das Sonnwendviertel nächst dem Hauptbahnhof in Wien 10, und auch der neu angelegte Helmut-Zilk-Park. Fast den gesamten Straßenverlauf dominiert ein



- 1 / Generationenhaus für Junge, Familien und Senioren am Kirschenpark
- 2 / Mitbestimmung der Bewohner kennzeichnen die Hausfassaden beim Hyblerpark
- 3 / und 4 / Wohnregal mit Smart-Wohnungen an der Alfred-Adler-Strasse, an der Gartenhofseite hängen bunte Boxen.

langgezogenes „Wohnregal“, Siegerprojekt der „Heimbau“ mit den Architekten Geiswinkler & Geiswinkler beim ersten Bauträger-Wettbewerb, welcher das Smart-Programm der Stadt Wien in die Praxis umsetzte. Das konsequente Resultat: „Rund drei Viertel der Wohnungen sind sehr preiswerte Smart-Wohnungen,“

„Es war nicht einfach, diese günstigen Mietkonditionen mit der ansprechenden Architektur unter einen Hut zu bringen.“

Peter Roitner, Obmann der Heimbau

erklärte Heimbau-Obmann Peter Roitner bei der Übergabe im Sommer 2016. „Es war nicht einfach, diese günstigen Mietkonditionen mit der ansprechenden Architektur unter einen Hut zu bringen.“

Tatsächlich sind die Mieten der 116 Smart-Wohnungen mit 6,67 Euro pro Quadratmeter sehr günstig, ebenso der Finanzierungsbeitrag von 60 Euro. Bei den 32 geförderten Genossenschaftswohnungen kommt die Miete auf 6,47 Euro je Quadratmeter, für den Finanzierungsbeitrag von 448 Euro bekommt man eine

Eigentumsoption. Inkludiert sind Gemeinschaftsräume wie Waschküche und Kinderspielraum, die auch hier in einem partizipativen Prozess mit den Mietern festgelegt wurden.

Die markante Fassadenstruktur an der Straßenfront dient als Lärmschutz-Pufferzone für die Wohnungen, wo Loggien und farbige Balkonboxen angedockt wurden – „es ist ein Bereich, den sich Bewohner aneignen konnten“, betonen die Architekten. Für die individuelle Klärung der Wohnwünsche gab es eine interaktive Internet-Plattform. Eine innovative Konstruktion mit nichttragenden Innenwänden ermöglichte die hohe Flexibilität der kompakten Grundrisse. Auf der Gartenhofseite sind die Wohnungen über Laubgänge erschlossen. Dort hängen bunte Boxen, wo Abstellflächen für Kinderwagen und Fahrräder sowie Gemeinschaftsräume untergebracht wurden. Diese beleben die Fassade des smarten Wohnregals und tragen maßgeblich dazu bei, dass dieser kostengünstige Wohnbau nicht billig aussieht und viel Wohnqualität bietet.

Profil-Bericht mit finanzieller Unterstützung von Heimbau und Eisenhof, 1150 Wien, Tannengasse 20; einschließlich Bereitstellung der Bilder. Mehr Informationen im Internet unter [www.heimbau.at](http://www.heimbau.at)