Kompetenz: Kooperation!

Ob zur Risikominimierung oder Innovationsförderung, neue Nutzungsmixe oder soziale Schwerpunkte: Bei der WBV-GPA setzt man konsequent auf Zusammenarbeit. Drei Projekte stehen beispielhaft dafür.

MAIK NOVOTNY



en&Hard Luxigo

ich über Erfolge zu freuen und sich diese auf die eigenen Fahnen zu schreiben, ist so üblich wie verständlich. Welcher Bauträger steht nicht gerne beim Spatenstich-Foto in der Mitte? Eben. Doch das Bauen ist kein Solostück, und der Wohnbau erst recht nicht. Er braucht viele Player, erst recht, wenn er mit hohen Ansprüchen an den sozialen Mehrwert und die Innovation betrieben wird. Er braucht Kooperation.

Kooperation ist - neben "sozial, innovativ, und kostengünstig" - auch einer der vier Schwerpunkte der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte (WBV-GPA). Projekte unter der Maxime der Partnerschaft anzugehen, ist seit der Gründung 1953 wesentlicher Teil der Unternehmensphilosophie - wie Michael Gehbauer, Geschäftsführer der WBV-GPA, erklärt. "Erstens entspricht das auch meinem Naturell. Andererseits sind wir keiner der ganz großen Bauträger, das heißt, wir brauchen Nischen. Wir versuchen, mit Ideen zu punkten und inhaltliche Schwerpunkte zu setzen, die in unverwechselbaren Projekten resultieren." Für diese Unverwechselbarkeit setzt man sich mit den unterschiedlichsten Partnern zusammen, in den

letzten Jahren waren das etwa der Verein Neunerhaus im sozialen Bereich oder die Kooperation mit anderen Bauträgern bei Großprojekten wie Citygate Wien. Die immer häufiger entwickelten Nutzungsmischungen in den Wiener Stadtentwicklungsgebieten mit ihren bislang unerprobten Kombinationen sind ebenfalls ohne Kooperationsmodelle kaum denkbar.

Nachhaltig und multifunktional

Ein Beispiel dafür ist ab Herbst an der Wagramerstraße zu besichtigen: Hier taten sich die WBV-GPA und die Migra zusammen und entwickelten ein multifunktionales Gebäude der besonderen Art. In den beiden unteren Geschossen zieht eine Ganztagesvolksschule für 225 Kinder ein, darüber 113 geförderte Wohnheim-Apartments. "Die Schule wird nach Fertigstellung an die Stadt Wien vermietet – ein Mietmodell nach dem Kostendeckungsprinzip, das in Zukunft stärker verfolgt werden sollte", so Geschäftsführer Michael Gehbauer.

Drei aktuell in Entwicklung befindliche Projekte der WBV-GPA zeigen, welche Möglichkeiten verschiedene Arten der Kooperation heute eröffnen. Ganz in der



Tradition der sozialen Kooperation steht schon das Areal an der Puchsbaumgasse, dessen Name Bienvenue (Willkommen) schon sein Leitthema der Inklusion und Integration andeutet. Hier ging man 2017 als Sieger aus dem Bauträgerwettbewerb für das Gebiet zwischen der ehemaligen Ankerbrotfabrik und der Südosttangente in Wien-Favoriten, und kooperiert mit der EBG und sozialen Einrichtungen. Insgesamt entstehen hier 224 geförderte Mietwohnungen und ein Wohnheim mit 183 Mikro-Appartements, verteilt auf sieben Bauteile mit verschiedenen Nutzungen.

Das Wohnheim wird ergänzt mit Gemeinschaftseinrichtungen, und der Schule



für Sozialbetreuungsberufe (sob) der Caritas, deren Schüler ebenfalls hier wohnen werden. Als Signal des Willkommens wird auf dem Dach ein weithin sichtbarer Spielplatz thronen. Eine Wohngemeinschaft für behinderte Menschen sowie 20 barrierefreie und betreute Wohnungen ergänzen den sozialen Mix. Der Lärmschutz zur Tangente soll durch geschickte Positionierung der Baukörper erreicht werden. Ein konzentriertes Stück Stadt, das den speziell Favoritner Mix ergänzt. Die Architektur kommt von den Büros gerner gerner plus, M&S Architekten und Transparadiso. Baubeginn ist im Herbst 2018.

Urbane Mischung

Eine ebenso dichte urbane Mischung, allerdings mit völlig anderen Zutaten und am anderen Ende der Stadt, entsteht an der Janis-Joplin-Promenade in der Seestadt Aspern. Unter dem Namen SIRIUS versammeln sich auf dem Baufeld J4 im Seeparkquartier neben einem Gästehaus für ausländische Gastprofessoren der Wiener Universitäten sowie rund 120 freifinanzierten Wohnungen, eine Außenstelle der Volkshochschule, Geschäftslokale und etwa 2.500 Quadratmeter Bürofläche.



Hier tat sich die WBV-GPA mit dem ÖSW zusammen. Trotz des dichten dreidimensionalen Puzzles verschiedener Nutzungen bleibt hier noch Raum für freie Entfaltung, den die norwegischen Architekten Helen & Hard mit Magie ausfüllen: Jeder der drei Erschließungskerne bekommt eine mehrgeschossige, verglaste "Magic Cave" als Eingang. Baubeginn für das Projekt Sirius war Anfang Juni 2018.

Es sind Zweckpartnerschaften, die diese Kooperationen bei der Entwicklung komplexer Bauaufgaben ermöglichen, doch "Zweck" ist dabei keineswegs abwertend gemeint, betont Michael Gehbauer. "Natürlich ist es auch erstrebenswert, Projekte alleine durchzuführen, weil man dann die eigene Philosophie realisieren kann. Und natürlich bedeutet Kooperation auch viel Schweiß und Mühe, weil sie einen höheren Bedarf nach gegenseitiger Abstimmung mit sich bringt. Unter dem Strich bringt sie jedoch die besten Ergebnisse, weil bei solchen Partnerschaften mehrere Unternehmen ihre Erfahrungen mit einbringen."

Wie so etwas in einem Maßstab funktioniert, dessen Dimension selbst die großen Flaggschiffe der gemeinnützigen Bauträger nicht alleine stemmen können, wird in Zukunft nahe der Gasometer zu besichtigen sein. Ausgehend vom Wiener Hochhauskonzept wurde hier in einem städtebaulichen Verfahren das Projekt "The Marks" mit drei über 100 Meter hohen Hochhäuser entwickelt, für die die Buwog, das Neues Leben, das ÖSW und die WBV-GPA gemeinsam verantwortlich sind. Insgesamt werden hier mehr als 900 Wohneinheiten aufgetürmt, rund die

Hälfte davon soll als leistbares Wohnen im Sinne der Wohnbauinitiative angeboten werden. Der Abstimmungsbedarf wird hier erwartbar hoch sein, um aus den drei Türmen ein gemeinsames Quartier entstehen zu lassen. Symbolisiert wird dies durch einen gemeinsamen Sockel, der alle Türme verbindet.

Die WBV-GPA teilt sich in dieser Großkooperation einen Turm mit dem Neuen Leben, der 390 Wohneinheiten umfasst (Entwurf: StudioVlayStreeruwitz). "Für uns bedeutet das auch eine Risikominimierung", erklärt Gehbauer, "denn für uns alleine wären das 200 freifinanzierte Wohnungen zu viel." Erfahrungen beim Turmbau hat man bereits gesammelt, für die WBV-GPA ist es bereits der vierte nach dem "Schild" am Gasometer und den Wohnhochhäusern an der Kundratstraße und am Laaerberg, die allesamt eine hohe Wohnzufriedenheit verzeichnen. Der Baubeginn für die MGC Plaza ist für 2019 geplant. Es wird – zumindest für eine Weile - das höchste Wiener Kooperationsmodell sein, aber für die WBV-GPA mit Sicherheit nicht das letzte.

1 / Gemischtes Programm mit "Magic Caves" als Eingang: Das Projekt SIRIUS in der Seestadt Aspern.

2 / Kooperation in XXL: Der Wohnturm "The Marks" wird von der WBV-GPA gemeinsam mit Neues Leben errichtet.

3 / Dichte Mischung: In der Puchsbaumgasse entsteht ein kompaktes Stück Stadt mit Wohnen und sozialen Angeboten.

Profil-Bericht im Medienpartner-Plus-Paket mit finanzieller Unterstützung der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte, Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.,

1010 Wien, Werdertorgasse 9 — Fotos: WBV-GPA — Weitere Informationen unter www.wbv-gpa.at