

Drei im grünen Vierkanthof

100 Jahre nach dem Start des kommunalen Wohnbaus in Wien erleben dessen Grundsätze eine Renaissance: Wohnungen zu leistbaren Kosten mit Ausblick auf einen grünen Innenhof, Angebote für integrative Lebensqualität. Das bieten drei Gemeinnützige im neuen „Kapellenhof“ ab Herbst 2019.

ROBERT KOCH



1 / Blick in den grünen Innenhof:

Vom Balkon sollen die Bewohner jeder Wohnung schöne Aus- und Weitblicke genießen.

2 / Eingang in ein Stiegenhaus:

Ein geschützter Platz vor der Haustüre, gleich daneben ein Gemeinschaftsraum, Ausgang zum Hofbereich.

Bilder: Expressiv

3 / Grundriss der Wohnanlage Kapellenhof mit Durchgängen und Grünzonen.

Profil-Bericht im Medienpartner-Plus-Paket mit finanzieller Unterstützung der gemeinnützigen Bauvereinigungen Migra, Neues Leben und Wogem, alle Wien; einschließlich Bereitstellung der Bilder. Mehr Informationen im Internet unter www.migra.at, www.wohnen.at, www.wogem.at

Lokalausgang zu Sommerbeginn in Wien-Donaustadt: Gleich neben Pflegewohnhaus und SMZ Ost vulgo „Donauspital“ – nur wenige Schritte von der gleichnamigen U2-Station entfernt – markieren sechs Kräne eine große Baustelle. Die zwischen Kapellenweg, Stockerweg und Wulzendorfstraße im Geviert angelegten Baukörper sind bereits deutlich erkennbar, wachsen Geschoss um Geschoss in die Höhe, dazwischen erheben sich Hügel mit Aushubmaterial.

Dort soll ab Herbst 2019 ein von Wegen durchzogener „Stadtwald“ samt Platz mit Wasserspiel zur Erholung „vor der Haustüre“ einladen, ein „gemeinschaftlicher Freiraum für Jung und Alt“ wird zur Bewegung und nachbarschaftlichen Begegnung ermuntern. Mit einem Durchgang öffnet sich die Bebauung im Norden dann zum Kapellenplatz, wo schon heute alter Baumbestand bis zu einer kleinen Kapelle aus 1891 reicht – offenbar Namensgeber für Weg und die neue Wohnanlage.

„Mit dem Projekt führen wir den Gemeindebau ins 21. Jahrhundert“, erklärt Alfred Petritz, Geschäftsführer der Migra. „Der Kapellenhof ist sowohl eine Remi-

niszenz an die Leistungen des Wiener Wohnbaus als auch Teil einer zukunftsweisenden Stadtentwicklung mit qualitätsvoller Architektur.“ Die gemeinnützige Bauvereinigung hat 2016 gemeinsam mit „Neues Leben“ und „Wogem“ sowie den Architekten von „feld 72“ und „Alles-WirdGut“ einen Bauträger-Wettbewerb des Wohnfonds Wien gewonnen. Mit an Bord die Landschaftsarchitektin Carla Lo, welche den Kapellenhof stimmig für alle Generationen gestaltet. Geradezu in Rekordzeit ging es an die Umsetzung dank der Wiener Wohnbau-Offensive.

Qualitätsvolle Architektur

Das ehemalige Areal eines Schwesternwohnheimes des SMZ Ost hat die Stadt Wien im Baurecht den drei Bauträgern überlassen, die nun als Miteigentümer kooperieren. Für die bauliche Realisierung des Projektes sorgen sie gemeinsam mit Baubetreuern und einem Generalunternehmer. „Wir bauen ihre Zukunft“ verspricht die Baufirma Gerstl auf ihrer Baustellen-Umzäunung – und das scheint keineswegs übertrieben, wenn man die Pläne genauer studiert.

Entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grundgrenzen werden je-



weils drei Stiegen mit bis zu acht Geschossen errichtet, die südlichen Baukörper sind leicht abgewinkelt gegenüber dem Straßenverlauf – wodurch im Eckbereich von Kapellenweg und Wulzendorferstraße ein Platz entsteht und die Busstation des 95A situiert ist. Erschlossen werden die Wohnungen über hofseitige Foyers und natürlich belichtete Stiegenhäuser sowie Mittelgänge. Das ermöglicht die Ausrichtung aller Wohnungen nach Osten oder Westen, ergänzt durch großzügige Freiräume als Balkon, Loggia oder Eigengarten. Zwei schmalere Baukörper mit Südorientierung aller Wohnungen und Laubengang-Erschließung machen den Kapellenhof quasi zum Vierkanter.

Gelebte Nachbarschaft

„Unser gemeinsames Ziel ist, leistbaren Wohnraum mit höchster Lebensqualität zu schaffen“, betont Johann Gruber, Obmann von „Neues Leben“. Die innovationsfreudige Genossenschaft übernimmt 206 Wohnungen, davon 137 geförderte Mietwohnungen und 69 Smart-Wohnungen. Auf deren Homepage www.wohnen.at ist allerdings „wegen bereits sehr hoher Vormerkzahlen“ ein Anmeldestopp vermerkt. Gleiches gilt für die

200 Wohnungen der „Migra“, und auch bei der „Wogem“ sind ihre 45 Einheiten stark nachgefragt. Die insgesamt 300 Mietwohnungen gibt es in Größen von 32 bis 80 Quadratmetern, maximal 68 Quadratmeter haben die 151 Smart-Wohnungen mit Superförderung – darunter acht teilmöblierte Einheiten. Für soziale Einrichtungen stellen die Bauträger fünf Prozent ihrer Wohnungen bereit.

Jedes der drei Unternehmen sorgt nach Fertigstellung für die Verwaltung seines Wohnungsanteiles. Die kooperative Vereinbarung überantwortet jedoch die „allgemeinen Teile“ des Kapellenhofes der „Wogem“ – was durchaus praktische Gründe hat, weil deren Bürohaus nur wenige Gassen entfernt liegt. Geschäftsführer Philipp Seifert freut sich auf diese Aufgabe. „Wichtiger Baustein dafür ist ein Betreuungsstützpunkt für das Quartier. Auch ein Start-Up-Lokal mit Schanigarten wird eingerichtet.“ Für nachbarschaftliche Initiativen gibt es Platz im Erdgeschoss jeder Stiege mit Gemeinschaftsraum, Waschsalon plus Terrasse. Über deren Nutzung soll partizipativ entschieden werden. Ein großer Gemeinschaftsraum für Feste mit Küche und Werkstatt wird beim Kapellenplatz

auch für Kontakte mit Nachbarn im Grätzl nützlich sein.

Damit derart „gelebte Nachbarschaft“ entsteht, werden die Bewohner durch ein Besiedelungsmanagement über zwei Jahre begleitet, sollen Info- und Kennenlern-Treffs zum Aufbau von Initiativgruppen führen. Schließlich wird ein Hausmanager mit eigenem Büro vor Ort als Ansprechperson zur Verfügung stehen. Für Kinderwagen gibt es vier Abstellräume, rund 1000 Fahrräder und 270 Autos können in der ringförmig an-



gelegten Tiefgarage abgestellt werden. Dort gibt es auch E-Tankstellen für Bikes und Cars, die über eine Photovoltaikanlage gespeist werden. Also sowohl technisch-ökologisch wie auch sozial wird der Kapellenhof den neusten Trends nachhaltiger Entwicklung entsprechen.

Flexible Leistbarkeit

Die drei Bauträger vergeben 300 geförderte Mietwohnungen im Kapellenhof zu Konditionen, welche die individuelle Leistbarkeit der künftigen Mieter berücksichtigen. Es stehen drei Varianten der Finanzierung zur Auswahl – je höher die einbezahlten Eigenmittel, umso niedriger die monatliche Miete: Eigenmittel-Leistungen je Quadratmeter Nutzfläche von 55, 190 oder 325 Euro haben monatliche Kosten von 7,48 bzw. 7,17 bzw. 6,85 Euro pro Quadratmeter zur Folge. Smart-Wohnungen mit Superförderung kosten generell 7,10 Euro Miete bei Eigenmitteln von 55 Euro je Quadratmeter.