

# Gute Nachbarschaft im Quartier

In der Carlberggasse entstand ein vom wohnfonds\_wien initiiertes Wohnquartier der besonderen Art – alle Gemeinschaftsflächen wurden von fünf Bauträgern gemeinsam entwickelt und geplant. Ein letzten Endes erfolgreiches Unterfangen, mit Stolpersteinen und lehrreichen Erfahrungen, wie beim Praxischeck vor Ort klar wurde.

GISELA GARY



Fotos: Robert Newald

Grün, großzügig und luftig bebaut – der neue Stadtteil „In der Wiesen Süd“ stellt die gute Nachbarschaft und die gemeinsame Nutzung von Allgemeinflächen ins Zentrum.

Plus Akademie und Fachmagazin WohnenPlus veranstalteten PraxiscHECKs einer Gruppe von Interessierten, Planern und Bauträgern erläuterte.

Es war Walter Koch von der Wien-Süd, der das Grundstück vor Jahren entdeckte und kaufte. Der wohnfonds\_wien übernahm den Bauplatz und startete mit der Entwicklung. Groschopf dazu: „Das dialogorientierte Verfahren wurde als Ergänzung zum rein einstufigen Wettbewerb ins Leben gerufen – und zwingt im positiven Sinn zum Miteinander.“ Das aktive Miteinander muss gefördert werden, waren sich bald alle einig, maßgeblich forcierte Hermann Koller von der Heimbau die Idee, alle Gemeinschaftsräume bauplatzübergreifend zu planen und zu nutzen. Wiener Heim, ein Unternehmen von Mischek Bauträger, ist mit seinem freifinanzierten Eigentumswohnbau mit traumhaften, am Rand des Grundstücks liegendem Außenpool außen vor – „das hätte ich den Wohnungsbesitzern nicht erklären können, dass auch andere Personen hier schwimmen kommen“, erklärte Christopher Girg

von Mischek Bauträger. Die Nutzungsbeschränkung auf die eigenen Mieter gibt es auch beim Dach-Schwimmbad und dem Fitnessraum des Wien-Süd-Bauteils.

Für die aktive Gemeinschaftsbildung erhielten die Bauträger die Aufgabe, Räume zur Nutzung für alle Bewohner des neuen Quartiers zu entwickeln, die eben eine „bauplatzübergreifende Gemeinschaftsbildung“ fördern und ermöglichen. Insgesamt gibt es nun 13 Themenräume wie Homeoffice, Kochstudio, Multifunktionshalle mit Galerie, Spielräume für Kinder jeden Alters, Musikraum, Werkstätte, Fitness und Sauna, die in den verschiedenen Bauteilen untergebracht sind. Die Planung der Gemeinschaftsräume wurde von realitylab sozial begleitet, bis zwei Jahre nach der Besiedlung kümmerte sich das Team von Gernot Tscherteu um das „Zusammenwachsen“ der Bewohner. Darüber hinaus ist auch die Gebietsbetreuung Liesing eingebunden – Christiane Klerings arbeitet nach wie vor mit ihrem Team daran, dass sich das neue Stadtgebiet in die bestehende Stadtstruktur integriert.

**E**in strahlender, ruhiger Sommervormittag in der Wohnbebauung „In der Wiesen“. Es sind kaum Menschen unterwegs, die Rasenflächen sind saftig grün, die Gestaltung des Freiraums ist ungewöhnlich: Es gibt Hügel, Kletterholzstelen, Spielplätze, Bänke und auch kleine Wasserspielflächen – aber wenige schnurgerade Flächen. Rund 800 Bewohner leben in fünf Bauteilen, größtenteils in Miete, 20 Prozent davon im Eigentum. Nachbarschaft ist hier bei dem neuen Stadtteil in der Carlberggasse großgeschrieben – doch diese entwickelt sich nicht von allein. Aus diesem Grund entschied der wohnfonds\_wien bereits bei der Auslobung des Bauträgerwettbewerbs ein dialogorientiertes Verfahren, wie Dieter Groschopf anlässlich des von Wohnen



Walter Koch von der Wien-Süd erläuterte detailliert, wie sich die „In-der-Wiesen“-Bebauung entwickelte.

Bei der „In-der-Wiesen“-Bebauung hat sich bereits der sogenannte „Wiesenrat“ gebildet, der regelmäßige Treffen veranstaltet und mit Sicherheit eine positive Weiterentwicklung der Nachbarschaft erreichen wird. Da sollen dann auch Anrainer eingebunden werden, die mitunter von dem Angebot, das durch den neuen Stadtteil entstehen wird, ebenso profitieren können. Erst vor wenigen Wochen gelang es, einen Supermarkt für den Standort zu gewinnen – im Übrigen einer der Stolpersteine, mit denen niemand gerechnet hat. Doch nun hat sich auch schon ein

„Wenn jemand keine Kinder hat, hat er auch kein Verständnis, wenn ein hitziges Ballmatch an einem grauen November-Nachmittag unter ihm stattfindet.“  
 Laura Lipensky, realitiylab

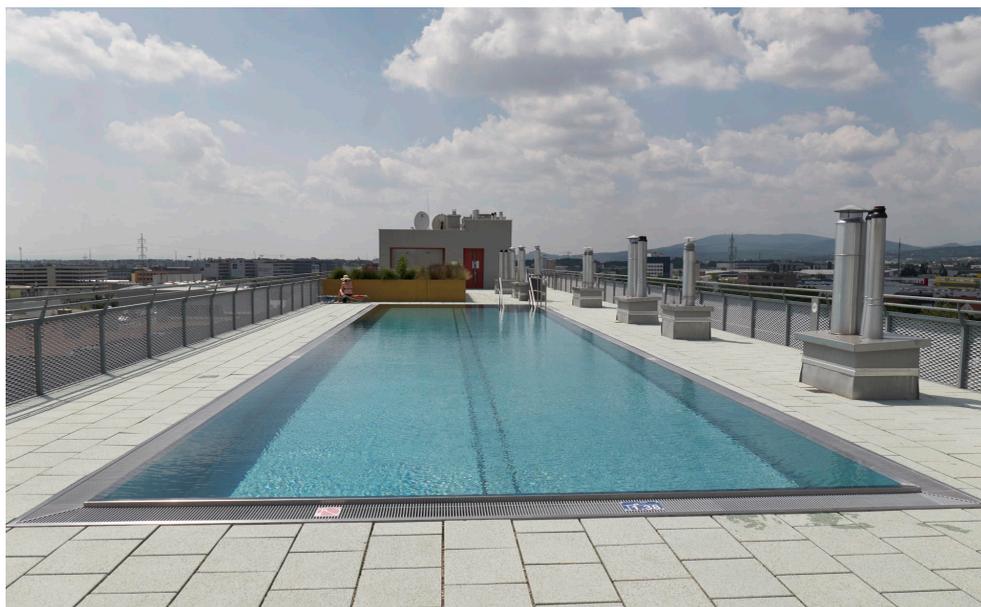
kleiner Lebensmittelhändler angesiedelt, der Milch, Brot und kleine Imbisse anbietet und begeistert angenommen wird. Auch eine Ärztin ist mit ihrer Ordination mitten ins Quartier eingezogen.

### Anlaufphase für Bewohner

Beim Rundgang durch den neuen Stadtteil erläuterte Laura Lipensky von realitiylab, dass Gemeinschaftsräume nie von Anfang an angenommen werden, eine Anlaufphase muss man sich hier eben gönnen. Anfangs ist jeder mit seinem Einzug, mit dem Möbel zusammenbauen und



Der Praxischeck gewährte den Teilnehmern exklusive Einblicke vom Keller bis zum Dachgarten wie hier beim Bauteil der Wien-Süd.



Nur für hauseigene Mieter – das Schwimmbad am Dach, mittlerweile ein Markenzeichen von Wohnbauten der Wien-Süd, sorgt für Abkühlung und einen sensationellen Ausblick.

akklimatisieren beschäftigt. Die quirlige Architekturabsolventin führte die Praxischeck-Gruppe mit viel Witz und Episoden aus ihrem Alltag durch die Wohnbauten und die gemeinsam nutzbaren Räume. Das Kochstudio wie auch der Kidsraum waren von Anfang an die Renner schlecht hin. Da und dort hapert es noch – wie beispielsweise beim Homeoffice-Raum oder beim Musikraum: „Die werden einfach nicht genutzt – doch die Flächen sind flexibel und werden ihre Verwendung finden“ – oder auch bei der Multifunktionshalle. Hier gibt es Anrainerbeschwerden, vor allem von darüber wohnenden Personen. Aktuell ist die Halle nun zu nur sehr beschränkten Zeiten geöffnet – zudem unterbrochen ein Wasserschaden die Nutzung. Nun wird die Halle bauphysikalisch überprüft, ob Adaptierungen vorzu-

nehmen sind. Doch eines ist klar: „Wenn jemand keine Kinder hat, hat er auch kein Verständnis, wenn ein hitziges Ballmatch

### In der Wiesen Süd

**fünf Bauträger:** Wien-Süd, Altmanndorf und Hetzendorf, Heimbau, BWS, Wiener Heim/Mischek

**fünf Architektenteams:** atelier 4, Elsa Prochazka, Walter Stelzhammer,

Artec und Dietrich | Untertrifaller

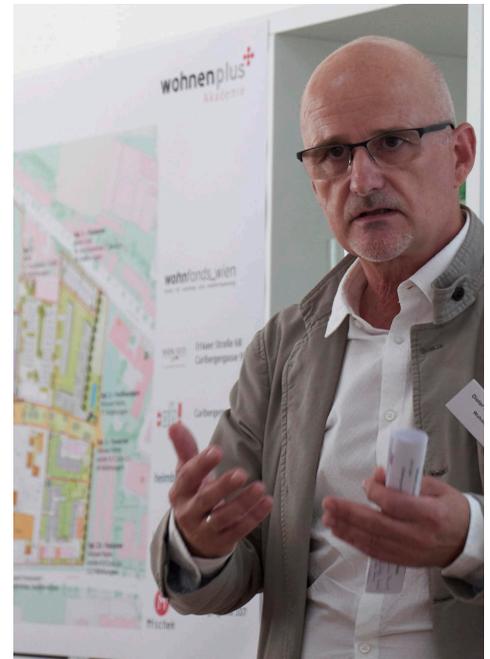
**vier Landschaftsplaner:** Idealice, EGKK, Carla IO und Auböck + Karász

**soziale Begleitung:** realitiylab

**Auslober:** wohnfonds\_wien



Die Multifunktionshalle im BWS-Bauteil hat noch ein paar Anfangsschwierigkeiten – Anwohner stoßen sich am Lärm.



Dieter Groschopf vom wohnfonds\_wien.

an einem grauen November-Nachmittag unter ihm stattfindet“, schmunzelt Lipensky. Und ja, genau an solchen und ähnlichen Konfliktpunkten setzt die Arbeit von realitylab an – es wurden zahlreiche Treffen veranstaltet, zum Dialog motiviert und möglichst alle Generationen einbezogen.

Die Halle selbst, geplant von Elsa Prochazka, ist architektonisch herausragend – angefangen von den Materialien, dem klugen Entwurf, sie halb zu versenken, bis zum Tageslichteinfall. Die Akustikproblemchen wird der Bauträger in den Griff bekommen, so Lipensky. Die Arbeit von realitylab ist mit Sommer 2019 beendet – Hermann Koller bedauert dies sehr, und streut wie auch alle anderen Bauträger, dem Team Rosen, „ohne euch hätten wir diese Quartiersentwicklung nie geschafft“. Dafür gab’s einen Extraapplaus.

Das Büro Liske wurde vom wohnfonds\_wien mit der Evaluierung beauftragt – das Ergebnis ist durchwegs positiv. 30 Prozent nutzen die Gemeinschaftsräume drei- bis viermal in der Woche – knapp die Hälfte der Bewohner nutzen das Angebot regelmäßig. Die Befragung fand knapp ein Jahr nach der Besiedlung statt, also noch waren die meisten mit dem Einzug beschäftigt. Die Evaluierung soll wiederholt werden, denn der wohnfonds\_wien will es wirklich wissen: Lohnt sich der Aufwand – für eine gute Nachbarschaft?

### Gelungenes Vorzeigeprojekt

Und wer aktuell keinen physischen Dialog will, der nützt das digitale schwarze Brett – das ist ein Bildschirm, der im Eingangsbereich jedes Gebäudes installiert ist und von der Hausverwaltung mit einer



Laura Lipensky erläutert das digitale schwarze Brett – eine Innovation, die allgemeine und interne Infos vermittelt und über die auch die Gemeinschaftsräume gebucht werden.

Vielzahl an allgemeinen Informationen gefüttert wird, auf dem aber auch interne, Bauplatz spezifische Infos abrufbar sind. Wichtigste Eigenschaft: Über das digitale schwarze Brett werden sämtliche Gemeinschaftseinrichtungen gebucht und reserviert – und das funktioniert tadellos, selbst ältere Bewohner freunden sich langsam mit dem System an.

Insgesamt präsentierte sich die Wohnbebauung als wirklich groß- und einzigartig. Luftig bebaut, schöne, zurückhaltende Entwürfe und enorm viel Freiraum. Vielleicht nicht zuletzt deshalb wurde der Kernteil auf Bauplatz 7 der Genossenschaften Altmannsdorf und Hetzendorf und Heimbau mit dem Wiener Wohnbaupreis 2019 ausgezeichnet. In jedem Fall ist hier ein Vorzeigeprojekt gelungen, das nun leicht zu imitieren ist – denn die Herkulesvorarbeit dazu leisteten bereits die

fünf Bauträger. „Das stimmt, der Aufwand war nicht wenig“, räumt Walter Koch von der Wien-Süd ein. Da kam auch gleich ein Wunsch: Gerne wieder so ein dialogorientiertes Verfahren, aber bitte mit Unterstützung einer externen Person, eines Projektmanagers, der auf Effizienz achtet. Kein Problem für Dieter Groschopf, der die Anregung gerne mitnahm – auf seinem Weg zur Wohnbaupreis-Verleihung, die am gleichen Tag stattfand (Siehe Seite 6).

In der Zwischenzeit ist Leben in die Carlberggasse gekommen – kleine Kinder plantschen in den Pfützen, Mütter sitzen im Schatten, größere Kinder toben auf Rädern und Skateboards durch die Gegend, Halbwüchsige lungern auf den Hängematten und schauen durch die Gegend und ältere Personen führen ihren Hund herum – klar, da tut sich schon wieder was, das ist interessant, also: auf eine gute Nachbarschaft!

# Weil gemeinsam viele möglich wird.



## Service Gemeinnütziger Wohnbau

### Wo bauen Sie als Nächstes?

Als einer der führenden Immobilienfinanzierer Österreichs begleiten wir gemeinnützige Wohnbauträger in jeder Phase ihres Projekts – von der Planung über die Wahl der optimalen Finanzierung bis hin zu Fragen der Wohnbauförderung und des Wohnrechts. Wann dürfen wir unsere Leistungsstärke für Sie unter Beweis stellen?

[www.bankaustria.at](http://www.bankaustria.at)

Die Bank für alles,  
was wichtig ist.

 **Bank Austria**  
Member of  **UniCredit**