

Beflügelt in neue Gemeindebauzeiten



Visualisierung: NMPB Architekten

Die neuen Gemeindebauten in Wien: Das erste fertige Projekt in der Fontanastraße, weitere Projekte sind in der Berresgasse in Hirschstetten, im Neubaugebiet Wildgarten und am Handelskai geplant.

2004 wurde der Wiener Gemeindebau nach rund 80 Jahren eingestellt. Mit dem Projekt Fontanastraße in Wien-Oberlaa wird das traditionsreiche Modell nun zu neuem Leben erweckt. Errichtet werden die Gemeindebauten von der eigens dafür gegründeten Wigeba unter der Leitung von Ewald Kirschner. Anfang November 2019 wurden die Schlüssel übergeben.

WOJCIECH CZAJA

Einst stand hier die alte Aua-Zentrale. Das zwischen 1975 und 1978 errichtete Bürogebäude glich im Grundriss einem schlichten L mit Aluminium-Paneele und hellblau verspiegelten Fenstern. Über dem schmucklosen Sockelbau jedoch schwebte, als hätte Architekt Georg Lippert dem Bau zum Fliegen verhelfen wollen, ein geflügelter Kommandoturm, der bis zu seinem Abriss 2013 die Oberlaaer Hügellandschaft prägte. Und wer weiß, vielleicht ist die himmelblau verputzte Fassade des Barbara-Prammer-Hofs, der Anfang November 2019 an seine Mieterinnen und Mieter übergeben wurde, ja ein stilles, elegantes Farbzitat an die einst hier beheimatete Luftfahrt?

„Im Wettbewerbsprojekt hatten wir ursprünglich eine ockerfarbene Putzfassade geplant“, erinnert sich Saša Bradić, Partner bei NMPB Architekten. „Aber je länger wir uns mit dem Projekt beschäftigt haben, desto stärker wurde der Wunsch, das Gebäudevolumen tatsächlich im Himmel verschwinden zu lassen.“ Die weißen Fensterfaschen und die weiß gestrichenen individuellen Freiräume wie etwa Loggien und Balkone, so der Archi-

tekt, seien eine landläufig verständliche Geste, um das Private im Kollektiven zu unterstreichen.

Die drei Baukörper mit vier, fünf und neun Geschossen umfassen insgesamt 120 Wohneinheiten, die sich ihrerseits um drei große Höfe gruppieren. Die kleinste Wohnung misst 40 Quadratmeter

„Mit dem
Gemeindebau Neu
beweisen wir, was eine Stadt
für das Wohl ihrer Bevölkerung
leisten kann,
wenn der politische Wille
dafür da ist.“

Kathrin Gaál, Wiener Wohnbaustadträtin

mit einem Zimmer, die größte rund 100 Quadratmeter mit fünf Zimmern, wobei der Anteil an A- und B-Typen bei über 40 Prozent liegt. Mit der sogenannten „JungwienerInnen-Vormerkung“ haben Singles bis 30 die Möglichkeit, nach Wunsch eine



Visualisierung: Nerma Linsberger ZGmbH

Berresgasse



Visualisierung: Gangoly & Kristiner Architekten

Wildgarten



Visualisierung: querkraft architekten

Handelskai

Zwei-Zimmer-Wohnung zu erhalten. Die Vergabe erfolgt durch Wiener Wohnen.

Errichtet werden die neuen Gemeindebauten durch die Wiener Gemeindeförderungsgesellschaft Wigeba, an der zu 49 Prozent Wiener Wohnen und zu 51 Prozent der in der Verwaltung von Wien Holding stehende gemeinnützige Bauträger Gesiba beteiligt sind. Anders als beim klassischen geförderten Wohnbau jedoch, bei dem das Grundstück ins Eigentum des errichtenden gemeinnützigen Bauträgers übergeht, verbleibt der Gemeindebau Neu zur Gänze im Eigentum der Stadt Wien – ganz nach Vorbild des historischen Wiener Gemeindebaus, der von 1923 bis 2004 rund 80 Jahre lang die österreichische Bundeshauptstadt prägte.

Noch günstigere Mietvariante

„Die Gemeindeförderungsbauwohnungen Neu sind unbefristet, kautionsbefreit und kosten monatlich 7,50 Euro brutto pro Quadratmeter“, sagt Ewald Kirschner, Generaldirektor der Gesiba und zugleich Geschäftsführer der neu gegründeten Wigeba. „Und im Gegensatz zum klassischen Wohnbau mit Förderung oder Superförderung ist der Gemeindebau Neu eine noch günstigere Mietvariante, bei der die sonst üblichen Eigenmittel komplett entfallen.“ Auf diese Weise, so Kirschner, wolle man auch die Einkommensschwächsten in der Bevölkerung erreichen.

„Ich sehe im Gemeindebau Neu einen weiteren Mosaikstein am Wohnungsmarkt, der sich nicht maßgeblich vom bisherigen geförderten Wohnbau unterscheidet, dafür aber an eine spezielle Klientel gerichtet ist“, erklärt Kirschner. „Die Wohnungen sind smart und kompakt geschnitten, sie sind günstiger in der Errichtung, und in den Wohnräumen ist statt eines hochwertigen Parkettbodens meist ein günstiger, robuster Laminatboden verlegt.“ Irgendwo, so der Wigeba-Chef, müsse man für die günstige Vergabe ohne Eigenmittel die nötigen finanziellen

Hebel betätigen. Im Bau- und Ausstattungskatalog sind finanzielle Einsparungen mit Sicherheit besser aufgehoben als in architektonischen und städtebaulichen Belangen.

Noch präziser bringt es Nerma Linsberger, Architektin des Gemeindebaus „Cuuube“ in der Berresgasse, auf den Punkt: „Von der Bauaufgabe unterscheidet sich der Gemeindebau Neu kaum von

„Gemeindebau Neu:
Höchste Qualität
für die sozial Schwächsten.“

Nerma Linsberger, Architektin

einem klassischen geförderten Wohnbau. Die planerische Komponente ist fast die gleiche. Doch der Unterschied für den Endkunden ist enorm! Während der klassische geförderte Wohnbau mit seinen Eigenmittelanteilen und dem Wunsch nach sozialer Durchmischung und der Vermeidung von Segregation und Ghettoisierung mittlerweile auch schon die Mittelschicht bedient und für manche Menschen einfach nicht mehr leistbar ist, gibt es mit dem Gemeindebau Neu nun ein ernsthaft günstiges Produkt für all jene, die wirklich nur über geringe finanzielle Mittel verfügen. Höchste Qualität für die sozial Schwächsten.“

Die weiteren Projekte

Bereits 2020, so der Plan, will die Wigeba rund 4.000 neue Gemeindeförderungsbauwohnungen auf die Reihe gebracht haben. Die bisher entwickelten Projekte liegen am Wienerberg, im Wildgarten, am Handelskai, in der Berresgasse, in der Seestadt Aspern sowie auf dem Areal des ehemaligen Gaswerks Leopoldau. Zu den beteiligten Architekten zählen unter anderem Albert Wimmer, Nerma Linsberger, Huss Hawlik, Gangoly & Kristiner, wup_architektur und querkraft architekten. Die Größe der meisten Wohnhausanlagen pendelt

sich bei 100 bis 120 Wohneinheiten ein, einige wenige Anlagen brechen auf der Skala nach oben und unten aus.

„Die neuen Gemeindebauten sind mehr als bloß eine weitere günstige Wohnschiene“, erklärt die Wiener Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál. „Wir knüpfen damit an eine große Tradition an, die unsere Stadt seit bereits hundert Jahren prägt. Die städtischen Wohnhausanlagen stehen für gelebte soziale Werte, die entscheidend zur hohen Lebensqualität in Wien beitragen. Mit dem Gemeindebau Neu beweisen wir, was eine Stadt für das Wohl ihrer Bevölkerung leisten kann, wenn der politische Wille dafür da ist.“ Der erste Akt ist vollzogen. Am 5. November 2019 hat Ewald Kirschner mit Bürgermeister Michael Ludwig und Stadträtin Kathrin Gaál in der Fontanastraße die Schlüssel zum Start in eine neue Wohnzukunft übergeben.

Barbara-Prammer-Hof

Das erste Projekt „Gemeindeförderungsbauwohnung Neu“ mit 120 Wohnungen steht auf dem Gelände der ehemaligen Aua-Zentrale in der Favoritner Fontanastraße. Das Gebiet liegt nahe der neuen U1-Station Oberlaa. Die „Gemeindeförderungsbauwohnungen Neu“ sind zu 100 Prozent im Eigentum und der Verwaltung der Wiener Gemeindeförderungsbau-Gesellschaft Wigeba und damit im Eigentum der Stadt Wien. Der erste Gemeindebau Neu wird nach der 2014 verstorbenen Nationalratspräsidentin Barbara Prammer benannt. Mit ihr stand erstmals eine Frau an der Spitze des österreichischen Parlaments.

Profil-Bericht im Medienpartner-Plus-Paket mit finanzieller Unterstützung der Gesiba, Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft, 1010 Wien, Eßlinggasse 8-10, einschließlich Bereitstellung der Bilder. Mehr Informationen im Internet unter www.gesiba.at