Vollgas mit Leo und Leonie

Fotos: Czaja

In Leopoldau entsteht ein neues Stadtentwicklungsgebiet – mit einem vielfältigen Angebot für junge Menschen.

WohnenPlus digital: mehr online unter wohnenplus.at

Das Gaswerk Leopoldau wurde massiv redimensioniert und machte auf diese Weise Platz für eines der spannendsten Stadtentwicklungsgebiete Wiens, Neu-Leopoldau. Auf rund 14 Hektar entstehen insgesamt 1.400 Wohnungen, die zwischen Bäumen und alten Pavillons noch die Stimmung von anno dazumal versprühen. Ein Spaziergang mit Fritz Kittel, Geschäftsführer der EGW Heimstätte.

WOJCIECH CZAJA

Die ersten Schritte fühlen sich an, als würde man in eine Baustelle einbrechen und als Guerilla-Fotograf zwischen Bauzäunen und Betonmischern hindurchkraxeln. Diesseits der Zäune Baustelle, der Rohbau wird gerade hochgezogen. Jenseits der Zäune alte, verlassene, ja fast schon romantische Ruinenarchitektur mit schönbrunngelbem Gemäuer und matt-grünen Türen, Fenstern, Blechapplikationen. „Diese Farbe nennt sich Resedagrün“, sagt Fritz Kittel. „Eine ganz typische Farbe für das Gaswerk Leopoldau. Wir haben die Farbe analysieren und mit heutigen Lacken nachmischen lassen. Damit können wir einen Teil des alten Geistes dieser wunderschönen historischen Infrastrukturanlage erhalten.“

Kittel, Geschäftsführer der EGW Heimstätte, ist einer von insgesamt zwölf

Bauträgern, die das 14 Hektar große Areal – einst Gaswerk Leopoldau, betrieben von den Wiener Netzen – in den kommenden Jahren in einen Wohnpark mit rund 1.400 Wohnungen umwandeln werden. Zu den hier tätigen Bauvereinigungen zählen Heimbau, Neue Heimat, Frieden, Schwarzatal, Familienwohnbau, SGN, BWSG, Wigeba und Soravia mit jeweils einem Bauplatz sowie Arwag, Gesiba und EGW Heimstätte mit je zwei Bauplätzen. Der eine Teil des Gebietes ist bereits revitalisiert und besiedelt. Der andere noch laut und staubig.

„Natürlich ist rundherum noch viel Baustelle, und auch die historischen Pavillons müssen zum überwiegenden Teil erst noch saniert und bespielt werden“, sagt Kittel. „Aber so ist das, wenn man ein neues Areal bebaut. Ich persönlich erachte diese Form von Stadterweiterung als sehr sinnvoll. Wir sprechen immer von Ressourcennutzung und von Eindämmung von Bodenverbrauch. Dies hier ist ein geradezu hervorragendes Beispiel für Brownfield-Nutzung. Mit dem Rückgang der fossilen Brennstoffe werden in den kommenden 20 Jahren noch viele weitere Gaswerke in ganz Österreich von der Landkarte verschwinden und Platz machen für Wohnbau.“

Es liegt in der Natur von Gaswerken und anderen infrastrukturellen Einrichtungen einer Stadt, dass diese meist abseits des städtischen Trubels liegen und mit öffentlichen Verkehrsmitteln nur bedingt gut erreichbar sind. In diesem Fall sind dies neben ein paar Buslinien die S-Bahn-Station Siemensstraße (fünf bis zehn Gehminuten entfernt) sowie die U1-Endstation Leopoldau, zu der man einen rund 20-minütigen Fußmarsch einkalkulieren muss. „Aber dafür“, so Kittel, „bieten wir dank der günstigen Grundkosten auch ein entsprechend günstiges Wohnen an, von dem vor allem Singles, Jungfamilien und Alleinerziehende profitieren.“

Gut kalkuliert

Das bestätigt auch Hüseyin Kargi, der vom Einkaufen heimkommt und gerade sein Fahrrad absperrt. Der ausgebildete Friseur wohnt am Bauplatz D, Heimbau, und ist Mieter einer 86 Quadratmeter großen Wohnung mit zwei Balkonen. „Ich habe davor im 10. Bezirk gewohnt, doch die Wohnung ist mir im Laufe der Zeit einfach zu teuer geworden. Hier zahle ich deutlich weniger und bin noch dazu in einem ruhigen, grünen Park, umgeben von Bäumen und alten, denkmalgeschützten Häusern. Die Wohnung ist wirklich leistbar. Aber ja, natürlich fehlt noch das Leben. Zum Einkaufen muss ich mit dem Rad fahren.“

Alt und neu: Das alte Gaswerke gegenüber dem Studentenwohnhaus – überraschend: Die Wohnungen ohne Balkone waren begehrt.

> „Manchen ist die günstige Miete einfach wichtiger, was wohl auch damit zusammenhängt, dass junge Leute ihre Wohnung anders nutzen als ältere, beruflich etablierte Menschen.“
> Fritz Kittel

Ein paar Blöcke weiter wohnt Maria Schönswetter. Vor ein paar Monaten hat die 39-Jährige gemeinsam mit ihrem Mann eine geförderte 65-Quadratmeter-Mietwohnung im Haus Leopold (Arwag) bezogen. „Ich hätte mir nie vorstellen können, in Floridsdorf zu wohnen“, sagt sie. „Aber mit der Zeit ist uns unsere Ein-Zimmer-Wohnung in Meidling zu klein geworden. Jetzt haben wir eine Smart-Wohnung mit drei Zimmern. Ganz ehrlich, in einem anderen Bezirk, in einer zentraleren Lage hätten wir uns eine solche Wohnung in dieser Größe nicht leisten können.“ Schönswetter sitzt auf einem der vielen hölzernen Liegepodeste, die hier wie kleine Bühnen über den gesamten Grünraum verstreut sind. Ab und zu gehen Leute mit Kindern und Hunden vorbei.

„In der Zwischenzeit habe ich die Gegend hier richtig schätzen gelernt. Es gibt Wiesen und Felder zum Spazierengehen, mit dem Rad fahren wir oft den Marchfeldkanal entlang, und gleich hinter der Stadtgrenze gibt es ein paar schöne Heurige.“ Die Wohnung sei gut geschnitten, das Preisangebot für Familien mit kleinem Portemonnaie gut kalkuliert, der Mix an Mietern und Eigentümern angenehm proportioniert. „Es vermischt sich hier alles ziemlich gut“, sagt Schönswetter. „Aber natürlich fehlt noch die nötige Infrastruktur und Nahversorgung. Ich

Auch der Spielplatz ist eine Hommage an die ehemaligen Gasleitungen.

Strahlender Bewohner Hüseyin Kargi, der sich über die günstige Wohnung in Neu-Leopoldau freut.

wünsche mir, dass in den alten gelben Pavillons bald mal Greißler, Schuster, Putzerei, Coworking-Spaces und vielleicht sogar ein Fitnesscenter einziehen. Am Platz kann es ja nicht scheitern."

Smart und kompakt

Andere Bauträger haben ihr Wohnungsangebot sogar noch dezidierter auf die junge Klientel zugeschnitten. Dann heißen die Häuser Juwo Neuleo, Leo & Leonie, Energiebündel, generation xyz oder sogar Junges Wohnen gibt Gas! Immer wieder smarte, kompakte Grundrisse ohne privaten Freiraum. So wie beispielsweise auch in den oberen Etagen im Haus 4 im Viertel, einem der beiden Projekte der EGW Heimstätte. „Nicht alle legen Wert auf einen eigenen Balkon", sagt Fritz Kittel. „Manchen ist die günstige Miete einfach wichtiger, was wohl auch damit zusammenhängt, dass junge Leute ihre Wohnung anders nutzen als ältere, beruflich etablierte Menschen. So haben wir das Wohnungsangebot heterogener auffächern können. Unglaublich, aber die Nachfrage nach den loggien- und balkonlosen Wohnungen war ziemlich groß."

Doch dafür, meint Kittel, gebe es im dritten Stock des von Studio Vlay Streeruwitz geplanten Bauteils eine halböffentliche Gemeinschaftsterrasse, die sich über den gesamten Bauplatz erstreckt und die vier einzelnen Punkthäuser über Stahlstege miteinander verbindet. Dann verstummt das Gespräch für ein paar Sekunden. „Na ja", meint Kittel, „das war halt der Plan. Die Realität sieht anders aus, denn tatsächlich wird die riesige Gemeinschaftsterrasse nur von wenigen Leuten in Anspruch genommen. Da hätte ich mir mehr erwartet."

Das mag vielleicht auch daran liegen, dass die Gestaltung hier oben noch recht lieblos wirkt: Betonplatten, keinerlei Grün, kein Windschutz, keine Wasseranschlüsse, keine schöne Beleuchtung und keinerlei Maßnahmen für baulich fixierte Verschattungsmöglichkeiten weit und breit. Ab und zu aber scheint hier doch jemand zu sitzen. Ein Tisch, ein paar Klappstühle, ein Aschenbecher, auf dem Tisch ein aufgeklebter, folierter Zettel mit einem etwas TV-kriminalisierten Hinweis auf die postalische Adresse: Stammtisch Soko Menzelstraße. Die Wohnungen am Bauplatz F1, dem

Detail für Rätselfans: Das Stiegengeländer erinnert an die alten Gasleitungen – in der typischen Farbe Gelb des Gaswerks Leopoldau.

Einblicke – Durchblicke: Das Grün ist erst am Wachsen, wie auch das Viertel, wo bald 1.400 Wohnungen stehen werden.

Tatort von Soko Menzelstraße, sind in der Tat sehr günstig. Mit einem Eigenmittelanteil von gerade mal 70 Euro pro Quadratmeter liegen sie nur marginal über den Smart-Wohnungen, die hier rund die Hälfte der Wohneinheiten ausmachen. Die monatliche Miete beläuft sich auf weniger als neun Euro pro Quadratmeter.

Nüchtern und funktional

Doch dafür ist die Architektur auch nüchtern und funktional, nicht mehr und nicht weniger. Ein Gemeinschaftsraum, ähnliches Schicksal wie die Terrasse für alle, und wenn man das Zitat auf das ehemalige Gaswerk in Form von knallgelb lackierten Handläufen, die sich wie Gasleitungen durch das Stiegenhaus ziehen, entdeckt hat, dann hat man gleichzeitig schon das architektonische Highlight dieses Projekts passiert. Irgendwo muss man ja einsparen, wenn man für junge Menschen baut und kalkuliert. Ein fairer Deal. Hinter dem Wohnprojekt 4 im Viertel steht einer der alten, denkmalgeschützten Pavillons – der erste, der bislang saniert und einer Nachnutzung nach dem Gaswerktod zugeführt wurde, mit resedagrünen Fenstern und Türen, versteht sich. Heute wird die ehemalige Trafostation als kulturelles Grätzelzentrum und Gebietsbetreuung genutzt. Ab und zu finden Ausstellungen und kleinere Events statt. Das Haus ist wunderschön und trägt sicherlich zu einer hohen Identitätsstiftung bei. Allein, die Türen sind verschlossen, auch Wochen nach Ende des Lockdowns. Öffentlichkeit sieht anders aus.

Etwas weiter im Westen des Stadtentwicklungsareals Neu-Leopoldau – höchst bedauerlich, dass der im kollektiven Gedächtnis verankerte Name Gaswerk das Rebranding nicht überlebt hat – liegt der zweite Bauplatz der EGW Heimstätte. Auf der Parzelle Q entstand in Zusammenarbeit mit F+P Architekten das Haus Poldipark mit 30 geförderten Wohnungen, die allesamt über einen innenliegenden Laubengang erschlossen werden, und einen direkt anschließenden Hochgaragenbau, der nach Fertigstellung an den Garagenbetreiber Wipark verkauft wurde. Trotz der Nachbarschaft dieses wenig charmanten Autohauses mit nackten Stahlbetonscheiben und rückbaubaren und wiederverwendbaren Stahlelementen hat das Wohnhaus einen kleinen, feinen Charme. Der Innenhof ist fast so etwas wie der heimliche Innenhof der Neu-Leopoldau.

„Alles in allem ist das ein tolles Projekt“, sagt EGW-Chef Fritz Kittel am Ende des Spaziergangs. „Natürlich braucht ein solches Areal noch ein paar Jahre, bis alles in die Gänge kommt, aber da bin ich guter Dinge. Für mich ist das eines der konsequentesten und gelungensten Brownfield-Entwicklungen Wiens.“ Am Spielplatz treffen wir wieder auf Hüseyin Kargi, den jungen Friseur von Bauplatz D. Er verbringe viel Zeit im Freien, sagt er, weil es ihm hier am besten gefalle und er gerne den Trubel und Tumult der Kinder und Jugendlichen um sich habe. Hinter ihm verläuft die sogenannte Pipeline, eine Art gelber Stahlwurm, der sich quer durch Neu-Leopoldau durchwühlt und mit Knicken und Kanten Spiel- und Turngeräte für Jung und Alt umfasst. Da ist es also wieder, das Gaszitat, so wie im Stiegenhaus vorhin, diesmal nur größer und fetter.