

Prototyp für sozialen Wohnbau

Vor nahezu 100 Jahren prägten die Grundsätze „Luft, Licht, Sonne“ den Wiener Gemeindebau mit seinen berühmten Wohnhöfen. Die aktuelle Neuauflage interpretiert diese Tradition mit zeitgemäßen Mitteln. Der erste Prototyp entsteht nun am südlichen Stadtrand parallel zu anderen Neubauten.



Foto: Alexandra Kromus/PIB

ROBERT KOCH

Weihnachten 2017 stand kurz vor der Tür, als die prominente Runde zum Spatenstich bei der Fontanastraße in Wien-Oberlaa ansetzte: Bürgermeister Michael Häupl, Initiator von „Gemeindebau neu“, sein designierter Nachfolger und Wohnbau-Stadtrat Michael Ludwig sowie Josef Kaindl, Bezirksvorsteher-Stellvertreter in Favoriten, freuten sich über den Baustart für 120 Wohnungen, der eine neue Ära im sozialen Wohnbau der Stadt Wien einleiten soll. Besonders fröhlich zeigte sich Gesiba-General Ewald Kirschner, der ein großes Stück seiner Aufbauarbeit als Wigeba-Direktor somit bewältigt hatte.

Neustart mit Wigeba

Der Bau neuer Gemeindewohnungen in Wien wurde vor geraumer Zeit eingestellt. Als der Stadtchef im Frühjahr 2015 den Wiedereinstieg verkündete, bedurfte es eines umfassenden Neustarts. Die organisatorische Lösung heißt „Wiener Gemeindewohnungs-Baugesellschaft“ – kurz „Wigeba“ – und firmiert an der Adresse der gemeinnützigen „Gesiba“. Diese hält 51 Prozent an dem neuen Unternehmen, das für Errichtung und Verwaltung der Gemeindebauten sorgt, mit

Prominenz beim Spatenstich in der Fontanastraße.

49 Prozent ist „Wiener Wohnen“ beteiligt. Gemäß kommunalen Kriterien erfolgt die Wohnungsvergabe durch die Wohnberatung beim Wohnservice Wien.

Die planerischen Vorarbeiten starteten 2015 mit einem zweistufigen Wettbewerb für Bauplatz 2 an der Fontanastraße, bereits im November 2015 stand das Siegerprojekt fest. NMPB Architekten überzeugten die Jury mit „Drei urbane Höfe“ im Wohncluster. Ein halbes Jahr später folgte die Einreichung beim Wohnfonds Wien, welcher die Realisierung im Juli 2016 empfahl. Nach der Baubewilligung im Mai 2017 kam es zur Ausschreibung gemäß Bundesvergabegesetz, Generalunternehmer Swietelsky bekam den Zuschlag mit 15,5 Mio. Euro Gesamtbaukosten, die Bauzeit beträgt 20 Monate, die Fertigstellung ist bis Ende 2019 vorgesehen.

Parallel dazu entstehen auf dem Areal der ehemaligen AUA-Zentrale drei weitere Neubauten mit insgesamt 248 Wohnungen. Unter dem Motto „Wohnen am Goldberg“ errichtet die Gesiba AG zwei Wohnhäuser auf den Bauplätzen 1 und 5, die Wiener Stadterneuerungsgesellschaft steuert auf Bauplatz 3 einen Komplex



Profil-Bericht im Medienpartner-Plus-Paket mit finanzieller Unterstützung der GESIBA, Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft, 1020 Wien, Marathonweg 22; einschließlich Bereitstellung der Bilder.
Mehr Informationen im Internet unter www.gesiba.at



Rendering Fontanastraße von NMPB

bei. Quasi im Monatstakt wurden also die Bauarbeiten bei vier Objekten an der Fontanastraße aufgenommen, den Beginn machte der neue Gemeindebau.

Miteinander im Mittelpunkt

Was die NMPB Architekten als „Partitur des Alltags“ bezeichnen, entpuppt sich als moderne Interpretation des Wiener

„Moderne Wohnqualität mit sehr günstigen Konditionen auf den Punkt gebracht.“

Ewald Kirschner, Gesiba-General

Gemeindebaus der Zwischenkriegszeit. 120 Wohnungen auf drei Häuser mit vier, fünf und neun Geschossen verteilt, welche drei Höfe mit speziellen Nutzungen einrahmen. Während der „Begegnungshof“ mit Kinderspielplatz und Sitzbänken „die besten Voraussetzungen für ein ge-

lungenes Miteinander von Jung und Alt“ bietet, dient der Ruhehof laut Architekten als „introvertierte Rückzugszone für Kontemplation“, im Gemeinschaftshof schließlich soll „urbanes nachbarschaftliches Garteln“ sprießen. Dafür steht auch ein Wintergarten zur Verfügung. Dachgärten und Hochbeete ergänzen die Freiflächen. Gemeinschaftsraum, Waschsalon, Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder sowie eine Fahrrad-Reparaturwerkstatt komplettieren das Angebot. Autos werden in einer Sammelgarage in der Nachbarschaft untergebracht. In wenigen Minuten ist die U1-Station Oberlaa zu Fuß erreichbar.

Beim neuen Gemeindebau steht also „gutes Miteinander im Mittelpunkt“, verlautet aus dem Wiener Rathaus: Kommunikation in der Gemeinschaft, Schaffung eines Bewohner-Netzwerkes und Organisation gegenseitiger Nachbarschaftshilfe. Das will man nicht dem Zufall und der Eigeninitiative überlassen, sondern während der Besiedelung professionell be-

gleiten. Auch eine Hausbetreuerin wird den Bewohnern als Ansprechperson zur Verfügung stehen – quasi die zeitgemäße Variante des oft vermissten Hausmeisters.

Zielvorgabe der Politik

„Sozialer Wohnbau steht in Wien für eine hohe Wohnqualität, zu erschwinglichen Mietpreisen. Das macht unsere Stadt mit einzigartig. Und dafür sind auch die neuen Gemeindewohnungen in der Fontanastraße ein hervorragendes Beispiel“, erklärten Bürgermeister und Wohnbau-Stadtrat bei der Spatenstichfeier einmütig. Von einem „Prototyp des neuen Gemeindebaus“ sprach Wigeba-Direktor Ewald Kirschner – „wir haben moderne Wohnqualität mit sehr günstigen Konditionen für die Mieter auf den Punkt gebracht.“

Unter diesen Prämissen steht das Gemeindebau-Programm der nächsten Jahre. „Aktuell sind 28 Standorte mit 3.450 neuen Gemeindewohnungen in neun Bezirken in Planung“, berichtet Michael Ludwig. Bereits weit gediehen ist ein Projekt am Handelskai 204 in der Leopoldstadt, wo ein begrüntes Gartendeck mit Blick auf Donau und Donacity zur Freizeitgestaltung einladen wird, schlanke Baukörper der Querkraft-Architekten bieten attraktive Wohnungen. „Wir wollen rund 4.000 Wohnungen bis zum Jahresende 2020 auf Schiene bringen“, präzisiert der künftige Wiener Bürgermeister seine wohnpolitische Zielvorgabe.

Kompakt und kostengünstig

120 Wohnungen mit 40 bis 100 Quadratmetern umfasst der Gemeindebau-Prototyp, alle mit Balkon oder Loggia. Die Grundrisse folgen jenen Vorgaben, die schon beim Smart-Wohnbauprogramm umgesetzt werden: kompakt, mit wenig Gangflächen und hoher Alltagstauglichkeit. 40 Prozent der Wohnungen haben ein oder zwei Zimmer, weitere 50 Prozent drei Zimmer. Zielgruppe sind Jungwiener, Singles und Paare jeden Alters sowie Alleinerzieher mit Kindern.

Die neuen Gemeindewohnungen kosten 7,50 Euro Miete pro Quadratmeter, inklusive Betriebskosten und Steuer. Es sind weder Eigenmittel noch Kautions zu bezahlen, Vermietung unbefristet durch Wiener Wohnen. Für die Vergabe gelten die kommunalen Richtlinien



Rendering Handelskai von Querkraft