

Gemeinsam flügge werden

Das Wiener Umland wird für junge Bewohner wieder attraktiv. Das zeigt das „Junge Wohnen“ der Alpenland in St. Pölten und Baden.

MAIK NOVOTNY

Sankt Pölten? Ein verschlafenes Beamtennest! Baden? Ein Hort der bürgerlichen Gesetztheit. So lautet das Klischee. Als besonders jung haben sich die beiden kleinen Großstädte in Niederösterreich bisher nicht profiliert. Doch das ändert sich. Der Wohnraum-mangel in Wien und bessere Verkehrsverbindungen wie die Westbahnstrecke machen auch Städte im 30-Minuten-Radius um Wien attraktiv. Nicht nur für Pendler – gerade St. Pölten und Baden wollen nichts vom Palisadendenken vieler niederösterreichischer Kommunen wissen und arbeiten aktiv am Wachstum. In der 54.000-Einwohner-Stadt St. Pölten sind 3000 Wohnungen in Planung, und an die tausend werden derzeit gebaut. Das heißt auch: Die Kommunen werden jünger.

So wundert es nicht, dass die Förderschiene des Landes für Junges Wohnen aufgrund des enormen Zuspruchs bereits mehrmals verlängert wurde. Sie richtet sich exklusiv an Mieter unter 35, die Wohnungsgrößen sind begrenzt auf 60 Quadratmeter. Unter den Baugenossenschaften, die besonders ambitioniert auf junges Wohnen setzen, ist die Alpenland. Sie hat ihr Konzept für Junges Wohnen gleich doppelt implementiert: je eine Anlage mit 29 Wohnungen wurde in St. Pölten im Frühjahr 2017 und Baden im Sommer 2017 fertiggestellt. Beide wurden vom Wiener Architekturbüro Superblock geplant.



1

Fotos: Pletzerbauer

In St. Pölten war die Alpenland der Bestbieter unter den sechs Bauträgern, die sich für das Grundstück nahe dem Landhausviertel interessiert hatten, das von der Landesregierung für ein Junges-Wohnen-Projekt zweckgebunden zum Kauf angeboten war. Kein unbekanntes Terrain: Obmann Norbert Steiner hatte das Landhausviertel einst als Hauptstadtplaner konzipiert.

Verschiedene Lebensideen

Dabei gab man sich zu Beginn der Planungsphase nicht damit zufrieden, einfach die numerischen Förderrichtlinien brav zu erfüllen. Stattdessen führten Alpenland und die Architekten intensive Gespräche mit jugendlichen Wohnungssuchenden, um zu ermitteln wie der ideale Wohnungsgrundriss für junge Haushalte aussieht. „Dabei wurde uns sehr rasch

bewusst, dass junge Menschen sehr verschiedene Lebensideen haben,“ berichtet Alpenland-Obmann Norbert Steiner. „Die Anforderungen an das Wohnen verändern sich gerade in der jungen Generation laufend mit der persönlichen Weiterentwicklung“.

Die Konsequenz aus den Gesprächen: Flexible Grundrisse, die sich den Lebensumständen der jungen Bewohner anpassen. „Jung sein, das bedeutet für uns: schnelle Änderung der Lebenssituation,“ so Superblock-Architektin Verena Mörkl. „Das muss die Wohnung mitmachen.“ Dank installationsfreier Wände sind mehrere Aufteilungsmöglichkeiten gegeben. Gästezimmer, Arbeitszimmer, sogar Dreizimmer-Wohnungen auf 55 Quadratmetern, die sich als ideal für Alleinerziehende erwiesen haben. Wollte man sich anfangs noch auf wenige Grundrisstypen

beschränken, kam im Zuge der Planung von der Alpenland der Impuls, gleich alle Wohnungen unterschiedlich auszuführen. Die Architekten waren begeistert. „Die Alpenland hat das großartig durchgezogen und war auch sehr offen in der Vermarktung und Positionierung des Themas“, berichtet Verena Mörkl.

Miteinander fördern

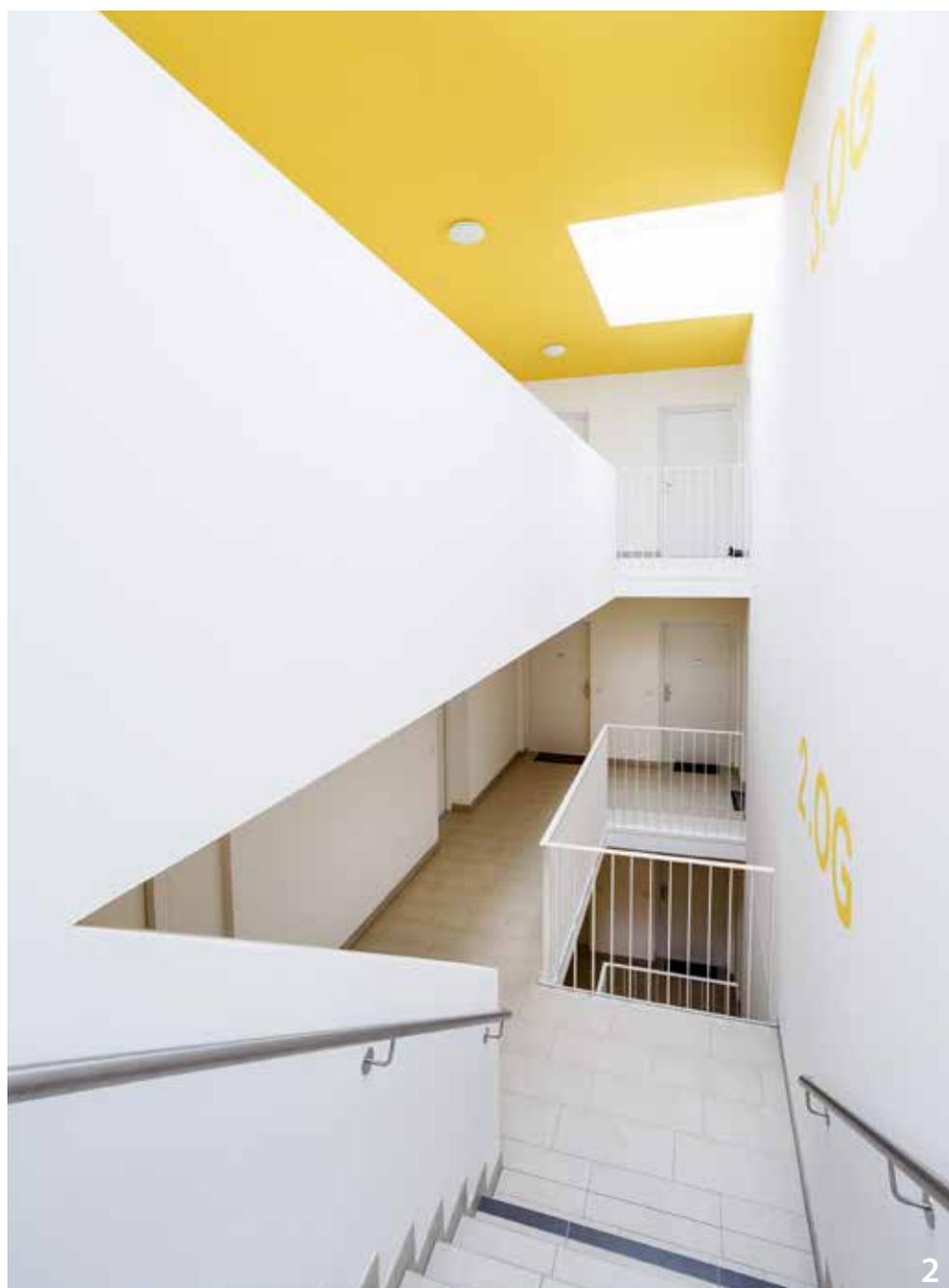
Die beiden fast gleichzeitig entstandenen Bauten in St. Pölten und Baden unterscheiden sich nur in der Kubatur und in der Gestaltung der Fassade. Großen Zuspruch bei den Mietern fanden die umlaufenden Balkone, denen eine leichte Fassadenkonstruktion aus gemusterten Metallelementen (Baden) beziehungsweise rhythmisch angeordneten Metallstangen (St. Pölten) wie ein Schleier vorgesetzt wurde. Ein deutliches Zeichen, dass Architekten wie Bauträger hier jeden Anschein von Billig-Look vermeiden wollten. Das Herz des kompakten viergeschossigen Baukörpers

„Es wurde uns rasch bewusst, dass junge Menschen sehr verschiedene Lebensideen haben.“

Norbert Steiner, Alpenland

bildet ein helles zentrales Stiegenhaus mit angeschlossenem Gemeinschaftsraum. „Trotz des engen wirtschaftlichen wie technischen Spielraums, den die Förderbestimmungen beim Jungen Wohnen setzt, war es uns ein Anliegen, auch das Miteinander zu fördern,“ erklärt Norbert Steiner. „Die Erschließung soll auch räumlich etwas leisten können, es ist der Raum, wo man ungezwungen den Nachbarn begegnen kann,“ ergänzt Verena Mörkl.

Die Resonanz war mehr als überwältigend, die Telefone liefen heiß. Schließlich ist das Junge Wohnen auch für gerade flügge gewordene Erwachsene leistbar: zusätzlich zu einem Finanzierungsbeitrag von 4000 Euro ergibt sich eine Monatsmiete von rund 550 Euro. Nicht wenige der Erstmietler sind gerade mal 18 oder 20 Jahre alt. Die Wohnanlagen dürften also auch bei unbefristeten Mietverträgen nicht so schnell „überaltern“. Nebeneffekt: Das Junge Wohnen wirkt so auch als belebender Impuls für das Umfeld und die Stadt. Denn beiden Bauten ist gemeinsam, dass sie sich auch als Stadtbausteine verstehen. In St. Pölten befinden sich



Sport- und Freizeitmöglichkeiten an der Traisen, der Kulturbezirk und Nahversorger in unmittelbarer Nähe. In Baden ist das Junge Wohnen der erste Baustein des Stadtentwicklungsgebietes „Smart City Leesdorf Melkergründe“. Hier entsteht auf 3,4 Hektar Badens „Smart City“ mit 350 Wohneinheiten in Kooperation zwischen Stadt und Alpenland.

Umweltfreundliche Mobilität

Eine Win-Win-Situation für alle. Denn junge Leute wollen schließlich nicht am Waldrand auf der Wiese wohnen. „Der Bedarf an Jungem Wohnen ist aus meiner Sicht vor allem in den stark wachsenden und nachgefragten Städten gegeben, darauf richten wir unsere Projekte und Bemühungen aus“, so Norbert Steiner. „Dabei sind innerstädtische Standorte mit Freizeit- und Versorgungseinrichtungen

besonders geeignet. Wichtig ist uns vor allem aber, dass die Standorte eine umweltfreundliche Mobilität mit Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln ermöglichen.“

Sichtbares Zeichen des Erfolgs: In St. Pölten zieht die Alpenland schon jetzt die angekündigte Option, am gleichen Areal weitere Wohnungen zu errichten: Auf einer Wohnnutzfläche von 3.000 Quadratmetern werden 45 frei finanzierte Wohnungen geschaffen, um das Junge Wohnen mit einem Mehr-Generationen-Projekt zu ergänzen, das auch Ältere mit ins Boot holt.

1 / Junges Wohnen Baden: maximal 60 Quadratmeter – für Mieter bis 35 Jahre.

2 / Das Herz des Projekts Junges Wohnen St. Pölten ist das helle, zentrale Stiegenhaus, das zu allen Gemeinschaftsräumen führt.