

Wohnen am Mühlbach


Visualisierung: NMPB Architekten | Asynkon OG

Direkt am Bach und mit viel Grün, liegt das neue Stadtquartier Mühlbach-Ost in St. Pölten.

Die Alpenland errichtet ein zukunftsweisendes Wohnquartier am Mühlbach in St. Pölten, mit 263 Wohnungen in bester Lage. Attraktive Architektur, Nachhaltigkeit, Wohnen im Grünen, soziales Miteinander und umweltfreundliche Mobilität zeichnen den neuen Stadtteil aus.

GISELA GARY

Bis 2023 soll das neue Quartier Mühlbach-Ost bezugsfertig sein. Norbert Steiner, der Obmann der Alpenland, zeigt sich begeistert: „St. Pölten wird als Wohnstadt mit bester Lebensqualität immer beliebter, mit unserem Projekt ‚Mühlbach Ost - Wohnen mit Weitblick‘ realisieren wir unser aktuell größtes Bauvorhaben. Es ist beispielgebend in vielerlei Hinsicht. Besonders freut mich an dem Entwurf von NMPB, dass wir nun alle Wunschthemen implementiert haben – vom Wohnen im Grünen bis zur sozialen Nachhaltigkeit.“ Das Wohnquartier Mühlbach-Ost wird in Kooperation mit der WET Gruppe errichtet. Es war die umfassende Gesamtlösung, die Steiner und die Jury überzeugte: „Ein klarer, gut organisierter städtebaulicher Ansatz, eine attraktive und eindrucksvolle architektonische Lösung. Besonders ist auch das Alleinstellungsmerkmal durch die außerordentlich vielfältigen und umfangreichen Grün- und Freiflächen wie auch die gut geschnittenen, gut vermarktbareren Wohnungsgrundrisse.“

Die Übergänge zwischen privaten und öffentlichen Räumen werden mittels unterschiedlicher Bepflanzungen erreicht. Hinter dem Konzept „7 Gärten – 1 Zuhause“ steckt ein umfassendes Grünkonzept mit rund 2.300 Quadratmeter gestalteter Grünfläche. Einrichtungen wie Gemeinschaftsgärten, Kräutergarten, Spielwiese, Hügellandschaft können Bewohner ebenso nutzen wie den

Mühlbachpark. Für den Mühlbachpark – direkt neben dem Mühlbach gelegen – wird eine Erholungs- und Erlebniszone mit Hängematten, Kletter- und Spielgeräten, Beachvolleyballplatz etc. geschaffen. Gemeinschaftlich „garteln“, sich entspannen und erholen runden das Angebot ab. „Mit diesem Grünraumkonzept wollen wir auch ein angenehmes Mikroklima im Wohnquartier schaffen. Die erzielten Kühlungseffekte tragen zusätzlich zum Wohlbefinden in der Anlage bei“, erläutert Steiner. Auch das private „grüne Wohnzimmer“ ist mitgeplant: Großzügige Terrassen mit Gärten oder Balkone gehören zu den Wohnungen, ebenso wie Dachgärten mit Weitblick.

Erdgeschoss in Grünruhelage

Für das Erdgeschoss wurde ebenso bereits vorausgedacht. „Wir schaffen keine monofunktionalen Räume, sondern auch hier einen Mehrwert für die Quartiersbewohner. So werden sich Gemeinschaftsräume, das Quartiersbüro und auch die Waschzone im Erdgeschoss befinden. Auch das Arbeiten im Quartier soll ermöglicht werden – in dem wir mietbare Ateliers errichten, die temporär genutzt werden können. Zudem gibt's Gespräche mit Lebensmittelhändlern und einem Bäcker, die direkt im Quartier Räumlichkeiten beziehen könnten“, so Steiner. Bereits jetzt gibt es in direkter Nachbarschaft eine gute Versorgung mit verschiedenen Angeboten (Lebensmittel, Drogerie,

Profil-Bericht mit finanzieller Unterstützung der Gemeinnützigen Bau-, Wohn und Siedlungsgenossenschaft Alpenland, Siegfried-Ludwig-Platz 1, 3100 St. Pölten; www.alpenland.ag



Foto: Alpenland/Wagner

Norbert Steiner: „Mühlbach-Ost ist beispielgebend in vielerlei Hinsicht.“

Kleidung, etc.). Steiner ist davon überzeugt, dass auch die Gemeinschaftsanlagen entsprechend genutzt werden: „Das erreicht man nur mit einem entsprechenden Bewohnermix. Ein offenes Miteinander in nachbarschaftlicher Gesellschaft soll entstehen.“

Das neue Quartier entsteht an der Osteinfahrt St. Pöltens, nahe dem Regierungsviertel, mit Busverbindungen zum Stadtzentrum und dem Bahnhof. Umweltfreundliche Mobilität wird durch Carsharing, E-Mobilitäts-Angebote und E-Tankstellen, Fahrradabstellplätze und eine Busstation direkt am Areal unterstützt. Ebenso sind aber auch ausreichend viele Auto-Abstellplätze vorhanden. Alpenland setzt auf einen klugen Mix, einerseits sorgt ein Drittel Soforteigentum und der Rest in geförderter Miete mit Kaufoption für soziale Nachhaltigkeit, andererseits sprechen die unterschiedlichen Wohnungsgrößen von 52 und 105 Quadratmeter verschiedene Altersgruppen und Lebensphasen an. Die Wohnungsgrundrisse verfügen über ein durchdachtes und flexibles Raumkonzept.

Hoher Wohnkomfort

Das Quartier gliedert sich in eine geschlossene Randbebauung und Stadtvillen im Innenbereich. Die im Schnitt sechsgeschossige Randbebauung definiert sich durch eine moderate Höhenentwicklung mit hohem Wohnkomfort. Die Baukörper der Randbebauung sind als Drei- oder Vier-Spännertypen konzipiert. Die Stadtvillen in der grünen Mitte des Quartiers werden als Punkthäuser im Soforteigentum angeboten, während die Randbebauung in Miete mit Kaufoption vergeben werden. „Langfristig erwarten wir bei diesem Projekt, dass die Mieter ihre Kaufoption ziehen und der Anteil am Eigentum steigt. Alpenland übernimmt damit als gemeinnütziger Bauträger soziale Verantwortung: Wir wollen leistbaren Wohnraum schaffen und

Wohnungseigentum auch für Menschen mit niedrigen Einkommen ermöglichen. Dank der WGG-Novelle 2019 kann Eigentum bereits nach Ablauf von fünf Jahren begründet werden“, so Steiner.

Stadtteilarbeit für alle

Neben der sozialen Nachhaltigkeit konnte Alpenland die Caritas als Partner für das Projekt Mühlbach-Ost gewinnen. „Ihre Erfahrung und Know-how im Bereich Stadtteilarbeit und Besiedlungsmanagement wird der Entwicklung in unserem Quartier guttun und dazu beitragen, dass privat und gleichzeitig in guter Gesellschaft gelebt wird“, ist Steiner überzeugt. In Wien ist diese professionelle Begleitung der neuen Bewohner bereits ein geübtes Modell und aufgrund der Größenordnung der Projekte auch wichtig. In Niederösterreich ist dieser Service aufgrund der Kleingliedrigkeit der Projekte oftmals nicht notwendig, da die soziale Komponente der Integration von neuen Bewohnern oftmals von den Gemeinden mit ihren Vereinen übernommen wird. Im Fall von Mühlbach Ost werden in kurzer Zeit sehr viele Menschen zeitgleich ein Quartier beziehen, hier sind die Profis der Caritas gefragt, um gemeinschaftliches Wohnen und identitätsstiftende Qualitäten zu fördern.

Die Nachfrage nach Miete oder Kauf hält sich die Waage, so Steiner: „Gerade in Zeiten wie diesen hat sich gezeigt wie wichtig der geförderte Wohnbau ist, wenn es darum geht für Menschen ein leistbares, attraktives Zuhause zu schaffen. Eine eindeutige Präferenz zugunsten Soforteigentum oder Miete mit Kaufoption lässt sich nicht pauschal erkennen, beide Wohnformen sind gefragt. Es hängt sehr von der individuellen Situation der Interessenten ab. Deswegen bieten wir

Mühlbach Ost - Wohnen mit Weitblick:

- 263 Wohnungen
 - Mix aus Soforteigentum und geförderter Miete mit Kaufoption
 - Wohnungsgrößen zwischen 52 und 105 m²
 - grüne Themenhöfe, Gemeinschaftsgärten, Spielbereiche am Wasser
 - großzügige Terrassen mit Gärten oder Balkone
 - Dachgärten mit Weitblick
 - Grünraumkonzept mit 2.300 m² Parkfläche
 - Gemeinschaftseinrichtungen, breites Infrastrukturangebot
 - nachhaltiges Mobilitätskonzept
 - geplante Fertigstellung: 2023
- www.muehlbach-ost.at

bei dem Projekt 'Mühlbach Ost – Wohnen mit Weitblick' für beide Nachfragergruppen Wohnungen an und es gibt Interessenten, die sich gezielt nach dem Einen oder dem Anderen erkundigen.“

Corona hat den geplanten, feierlichen Spatenstich als auch die ersten Infoveranstaltungen verhindert. Im Spätsommer/Herbst ist jedoch die Grundsteinlegung sowie die Informationsveranstaltung zum Projekt geplant. Unabhängig davon wurde aber bereits im Vorfeld auf digitale Information zu diesem Quartier gesetzt. Unter www.muehlbach-ost.at gibt es umfassendes Bildmaterial, ein Kurzvideo sowie auch einen 360-Grad-Rundgang durch das Quartier. Die ersten Anfragen und Rückmeldungen bestätigen bereits das erfolgreiche Konzept des Projekts „Mühlbach Ost – Wohnen mit Weitblick“.



Visualisierung: NMPB Architekten/Asynkron OG

„7 Gärten – 1 Zuhause“ ist ein Thema des neuen Wohnquartiers, mit einem umfassenden Grünkonzept auf rund 2.300 Quadratmetern.