

Durch Kooperation zu urbanen Qualitäten

Wie sehr die Widmung „Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel“ – noch dazu an einer Hauptverkehrsader – die Bauträger fordern kann, zeigte sich beim Praxis-Check der Wohnen Plus Akademie in Kooperation mit WohnenPlus, in der Triester Straße 40. Aber auch, dass mit guter Kooperation komplexe Angelegenheiten zu einem befriedigenden Ende zu bringen sind.

FRANZISKA LEEB



Wohnbau gleich vor dem Hochhaus K6 an der Kundratstraße in Wien-Favoriten, Ort des Praxis-Checks.

Fotos: Robert Nevald

Triester Straße – das klingt verheißungsvoll nach dem Weg ans Meer. Der Wiener Abschnitt der ehemaligen Bundesstraße B17 zählt allerdings nicht zu den Sehnsuchtsorten, man kennt ihn hauptsächlich vom Durchfahren. Um die 55.000 Kraftfahrzeuge bewegen oder stauen sich täglich zwischen Matzleinsdorfer Platz und der südlichen Stadtgrenze. Die gotische Bildsäule der Spinnerin am Kreuz und Karl Schwanzenzers kühnes Philipps-Hochhaus waren lang die einzigen erfreulichen Anblicke entlang einer Hauptverkehrsader, die man nicht zu den Top-Adressen zählt.

Doch längst macht sich ein Umbruch bemerkbar, der eine neue Ära der Straße in den Süden einläutet. Seit zwei Jahren begleitet den Straßenzug vor der Kreuzung mit der Kundratstraße auf einer Länge von 150 Metern ein Gebäude mit einer vorgeblendeten gewellten Streckmetallfassade. Was sich dahinter verbirgt, erschließt sich schwer. Das liegt auch daran, dass die Stadtgestaltung es untersagte, einen zwölf Meter hohen Pylon zu errichten, der die entsprechenden Informatio-

nen liefern hätte können. Aber das ist nur eine kleine Fußnote in der langwierigen, komplexen und ereignisreichen Entwicklungsgeschichte.

Kompetenzen bündeln

Ihren Anfang nahm sie 1991 mit einem Städtebaulichen Gutachterverfahren, dem weitere Studien folgten. 2012 erwarben BWS-Gruppe, Neues Leben und WBV-GPA das Grundstück und beauftragten die Architekten, deren Vorschlag Jahre zuvor zur Weiterbearbeitung empfohlen wurde – Otto Häuselmayer sowie Euro-project – mit der konkreten Planung. „Jeder der drei Bauträger hätte die Kapazitäten gehabt, das Grundstück zu kaufen und zu bebauen“, betont WBV-GPA-Chef Michael Gebauer. Da aber die WBV-GPA auf dem Nachbargrundstück bereits das Hochhaus K6 errichtet hatte, die BWS-Gruppe nicht weit entfernt eine große Anlage besitzt und zudem damals am Margaretengürtel residierte, kam es in einer Mischung aus emotionaler Nähe zum Ort und dem Bestreben, Kompetenzen zu bündeln, zur Kooperation der drei Part-

ner. Diese schildern sie heute als äußerst harmonisch, wenngleich es in der Planungs- und Bauphase etliche Imponierabilien zu meistern galt, die eine eigene Geschichte wert wären.

Schwierige Mieterfindung

Heute sind ein Drogeriemarkt und ein Lebensmitteldiscounter im Erdgeschoß eingemietet, die Zentrale der BWS-Gruppe nimmt drei Geschosse ein, weiters liegt straßenseitig auf vier Etagen ein Stuwo-

„Schön war,
dass es drei Gemeinnützige waren,
die den anderen gegenüberstanden.“

Siegfried Igler

Studentenheim, dazu Wohnen in verschiedenen Formen und ein Kindergarten. Siegfried Igler, Prokurist bei Neues Leben, berichtet von tage- und nächtelangen Beratungen über sinnvolle Nutzungen: „Am Anfang wollten wir die Gewerbeflächen verkaufen, damit wir dann nicht mehr da-



Aufmerksame Zuhörer lauschten vor dem Rundgang der Historie über die Entwicklung des neuen Stadtteils.



Jürgen Dumpelnik, CEO BWSG, zu dem Nutzungsmix im Quartier.

mit zu tun haben.“ Prompt fand sich ein großer österreichischer Hypermarkt-Betreiber, der darauf einstieg. Einen Tag vor dem Spatenstich ist er abgesprungen und man musste – nachdem schon viel Zeit verbraucht wurde, um eine Umweltverträglichkeitsprüfung zu vermeiden – wieder bei potenziellen Mietern, denen man zuvor schon abgesagt hat, Klinkenputzen gehen. Auch die Frage, wie die straßenseitigen Obergeschoße sinnvoll bespielt werden, bereitete Kopfzerbrechen. Wohnen an der Triester Straße war nicht gestattet, „gewerbliches Wohnen“ – also zum Beispiel ein Studentenheim – hingegen schon. Als Geschäftsmieter fanden sich ein großer Drogeriemarkt und ein deutscher Discounter. Immer wieder änderten sich Anforderungen. Auch ein Fitnesscenter war im Gespräch, kam dann doch nicht, also nahm die BWS-Gruppe Flächen dazu und vermietet nun eine ihrer Büroetagen an die Gewerkschaft Vida. Anstatt des ursprünglich für vier Gruppen geplanten Kindergartens musste ein doppelt so großer her, nachdem ein neuer Betreiber auf den Plan trat. „Das Schlimmste war die Verortung und Entflechtung der verschiedenen Funktionen“, erinnert sich Siegfried Igler. Und das Schönste? „Dass es drei Gemeinnützige waren, die den anderen gegenüberstanden.“ Igler will gar nicht daran denken, wie es mit privaten Wohnbauträgern gelaufen wäre, mit denen die Abstimmung weniger leichtgefallen wäre.

Freundliche Stimmung

Auch die Planer waren gefordert, umso mehr, als Europroject-Chef Anton Müller während der Bauphase verstorben ist. Die gewellte Streckmetallfassade ist ein Kompromiss zwischen der im Wettbewerb vorgeschlagenen Schallschutz- und Klimafassade aus Glas und einem preiswerten „Hasenstallgitter“, wie Alexander Trippel von Europroject berichtet. Eine Begrünung war wegen der Brandschutzzvorschriften nicht möglich. Die gibt es dafür in üppiger Form im Inneren in



Michael Gebauer erläutert die Vorzüge der Einrichtungen im K6, das ovale Wohnhochhaus in der Kundratstraße.

der von Gerner Gerner plus geplanten BWSG-Zentrale. „Wir sind kein Wohnungshändler, sondern eine bestandhaltende Genossenschaft“, daher sei der Ort des Firmensitzes für das Unternehmen identitätsstiftend, so BWS-Vorstand Jürgen Dumpelnik. Freundlich sollte es sein, aber nicht protzig. Da die BWS-Gruppe vor Ort ist, verwaltet sie das Gebäude. Die Haus-

lernt, dass man Wohnungs- und Studentenheimtrakte baulich trennen muss“, sagt Stuwo-Geschäftsführer Florian Huemer. Der Standort sei dennoch sehr gut. Der Straßenlärm sei den Studierenden egal, wichtig seien die schnelle Anbindung an diverse Unis, die durch die U2-Verlängerung noch besser werden wird und die Nähe zum Hauptbahnhof. Ab 418 Euro pro Monat beträgt die All-Inclusive-Miete für einen Heimplatz in einem der Zwei-Zimmer-Apartments mit Sanitärräumen und Küche. Gemeinschaftsküchen gibt es dennoch, ebenso eine Kommunikationszone mit vorgelagerter Terrasse und weiteres stehen eine Sauna, ein Fitnessraum und ein Musikprobenraum für die Freizeitgestaltung vor Ort zur Verfügung. Die Covid-19-Pandemie sei natürlich auch für alle Heimträger eine Herausforderung, da der Online-Unterricht die Anwesenheit am Studienort nicht zwangsläufig erforderlich macht. An der Triester Straße „muss es funktionieren, wir haben einen 35-jährigen Kündigungsverzicht abgegeben“, ist Huemer zuversichtlich.

„Wir haben gelernt, dass man Wohnungs- und Studentenheimtrakte baulich trennen muss.“

Stefan Huemer

betreuung erfolgt durch die im benachbarten K6 beheimatete WBV-GPA-Tochterfirma Kompetenz. Man ist also auch räumlich nah an den Nutzern. Nennenswerte Konflikte gäbe es keine. Bloß aus den zurückgestaffelt über dem Studierendenheim errichteten Eigentumswohnungen kam es zu Beschwerden über Partylärm von darunter. „Wir haben ge-



Bunt gemischt und gut geschützt von der Triesterstraße – der Wohnbau von BWSG, Neues Leben und WBV-GPA.



Durchwegung, gemischte Nutzung mit geförderten Wohnungen, Eigentumswohnungen, betreuten Wohneinheiten, Kindergarten – und doch gibt's Platz für Individualität und Privatheit

Ruhiger Hof

Es ist also gelungen, den gewünschten Nutzungsmix umzusetzen und das Gebäude voll zu bekommen. Besonders gut funktionierte die Zusammenarbeit mit Habit, dem Haus der Barmherzigkeit Integrationsteam, das nächst dem Kleinkinderspielplatz im Hof vier betreute Wohngruppen für Menschen mit hohem basalen Unterstützungsbedarf betreibt. Auch für die Einheiten zum Wohnen und Arbeiten gegenüber davon fanden sich Mieter. Eine belebte Achse ist der frei zugängliche langgestreckte Hof nicht. Eine Oase der

Ruhe mit hoher Aufenthaltsqualität hingegen – auch dank dem Lärmschutzschild, der die Öffnung am Spitz zur benachbarten Tankstelle und zur Straße überspannt. Gestalterisch Luft nach oben gibt es noch auf dem dünnen Rasenstreifen, der vorm Haus Geh- und Radweg von der Straße trennt und im öffentlichen Gut liegt: Betonschutzwände statt Büschen halten davon ab, ihn missbräuchlich als Parkplatz zu verwenden.

Was trägt die Anlage aber zur Lebensqualität im Quartier bei oder gar für den ganzen Bezirk, der zum Zeitpunkt des Praxis-Checks wegen Tumulten bei Demonstrationen im medialen Fokus stand? Sie ist sicher ein Symbol für die Aufwertung an der Triester Straße und für die unmittelbaren Anrainer sind die Geschäfte ein willkommenes Angebot. Ein größerer Spielplatz wäre gut gewesen. „Für die 14- bis 18-jährigen Jugendlichen gibt es zu wenig konsumfreien Raum, wo nicht gleich die Polizei auftaucht“, benennt Stefan Haertl, Heimat Österreich, ein generelles Manko. Das ist im über 200.000 Einwohner zählenden Arbeiter- und Zuwandererbezirk Favoriten ein umso größeres Problem. SPÖ-Landtagsabgeordneter Peter Florianschütz war hier acht Jahre lang Bezirksrat und kennt die Defizite gut: „500 Quadratmeter Favoritner Jugendzentren für 35.000 potenzielle Besucher sind zu wenig.“ Und: „Die Favoritner sind duldsam, bis ein bestimmter Punkt erreicht ist.“

Kooperativ Stadt schaffen

Zusehends werden Spielplätze und Parkanlagen nicht von der öffentlichen Hand,

sondern von den gemeinnützigen Bauträgern errichtet und erhalten. Die Haftungsfrage ist da immer ein Thema. Dass die Gemeinnützigen nicht alle Defizite auffangen können, sind sich alle einig. „Öffentliche Einrichtungen müssen von der Stadt finanziert werden. Das sollte das Selbstverständnis der Sozialdemokratie sein“, fordert der rote Abgeordnete. Zumindest wäre es wünschenswert, bei der Errichtung der diversen öffentlichen Freiräume Bürokratie abzubauen und einen Ansprechpartner seitens der Stadt zu haben. Einzelne neue Wohnanlagen können wenig bewegen, sind sich die Anwesenden einig. Siedlungsmanagement muss darüber hinaus gedacht werden.

Immer stärker gehe der Auftrag an die Wohnbauträger über die Wohnversorgung hinaus in Richtung „Schaffung von Stadt“, so Stadtentwickler Robert Korab. Ausschließlich gewinnorientierte Immobilienentwickler sind nur in Ausnahmefällen dazu bereit, vielschichtige Standorte zu entwickeln. Kooperationen seien eine gute Sache, weil man Risiken teilen und Kompetenzen bündeln kann: „Ihr habt bereits viel gelernt puncto Kooperation“, spricht Korab dann Lob in Richtung der Gemeinnützigen aus.

Praxis-Check

Triester Straße 40, 1100 Wien

Bauträger:

BWSG, Neues Leben, WBV-GPA

Grundstücksfläche: 13.000 m²

Gesamtnutzfläche: 35.000 m²

Wohnnutzfläche: 15.450 m²

Wohnungen gesamt: 190

davon gefördert: 179

davon Mietwohnungen: 159

Smart-Wohnungen: 53

geförderte Eigentumswohnungen: 20

frei finanzierte Eigentumswohnungen: 11

2 Geschäftslokale (Firma Müller und Firma Lidl): 2/10.370 m²

Studentenwohnheim: 8.100 m²,

160 WG-Einheiten mit 298 Plätzen

Kindergarten, 8 Gruppen:

1.252,28 m²

Kinder- und Jugendspielplatz:
510,63 m²

Kleinkinderspielplätze: 100,73 m²

KFZ-Stellplätze: 372

Fahrradabstellplätze: 700

Gesamtinvestitionsvolumen:

Euro 77 Mio. netto