

# Urbanität, Vielfalt – für alle



Foto: geophotocom

Wohnen und arbeiten in vielen Formen: Das Messequartier Graz von der ENW, geplant von Markus Pernthaler, setzt auf Nutzungsmix.

Eine Wohnumgebung, in der alles da ist, was man zu Leben braucht, sozial durchmischt und keine Schlafstadt: was in vielen inneren Stadtteilen und Ortskernen scheinbar mühelos entstanden ist, stellt die Entwickler neuer Quartiere vor Herausforderungen.

FRANZISKA LEEB

**S**tatt Wohnmonostrukturen, verwässerten öffentlichen Räumen und toten Erdgeschosszonen wünschen sich Stadtplaner Urbanität, Vielfalt, kurzum vollwertige Stadtquartiere mit urbanen Strukturen und unterschiedlichen Nutzungen. Dass bauliche Voraussetzungen wie überhohe Erdgeschosszonen allein kein Garant sind, dass sich dann tatsächlich ein bunter Nutzungsmix einstellt, wissen mittlerweile alle. Denn Orte, an denen das Leben der Stadt pulsiert, entstehen weder zufällig noch aus dem Nichts.

In Graz entstand in mehreren Bauphasen von 2009 bis 2017 am Übergang von der Kernstadt in die Peripherie im Zuge der Umstrukturierung des Messegeländes auf dem Areal eines ehemaligen Vergnügungsparks das Messequartier der gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft ENW. Architekt Markus Pernthaler betrachtet eine ausreichende Anzahl an Arbeitsplätzen als Garant für ein lebendiges Quartier. Pro Bewohner ein Arbeitsplatz, lautete sein persönliches Ziel, dem jeden-

falls annähernd nahegekommen wurde. „Im Messequartier Graz haben wir einen Nutzungsmix mit einer großen sozialen Nutzungsqualität“, so ENW-Geschäftsführer Alexander Daum. Neben rund 290 Miet- und Eigentumswohnungen gibt es 21 Seniorenwohnungen, ein Studierendenwohnhaus mit 97 Plätzen, Kindergarten, Gastronomie, Arztpräsenz und diverse Büro- und Gewerbegebäuden. „Dank der ständigen Interaktion der Hausverwaltung mit den Bewohnern und Geschäftsfächern konnten im Laufe der letzten Jahren Synergien gefunden und genutzt werden. Nicht zuletzt hat auch die Architektur der Wohnanlage mit ihren großzügigen Begegnungszonen ihren Teil zu einer lebendigen Wohnanlage beigetragen“, bestätigt Daum, dass das Gelingen einer guten Mischung von mehreren Faktoren abhängig ist.

## Impulsgebende Häuser

Im Sonnwendviertel beim Wiener Hauptbahnhof setzte man dazu auf sogenannte

Quartiershäuser, die mit „stadtteilbezogenen Nutzungen“ das neue Wohngebiet beleben sowie auf Baugruppen, deren Engagement die Stadt längst auch als Impulsgeber für neue Stadtteile erkannt hat. Was sich manche vor ein paar Jahren nicht vorstellen konnten, wird nun nach und nach gelebte Realität. Vor allem entlang der Adele-Bloch-Bauer-Promenade entwickelt sich ein reges Stadt- und Geschäftsleben, zu dem Quartiershäuser wie Mio (Heimbau, Arch. StudioVlayStreeruwitz) und der Stadtelefant von Franz&Sue sowie das Baugruppenhaus Gleis 21 maßgeblich beitragen. „Das Dorf in die Stadt bringen“ heißt es in der Vision der Initiatoren des Gleis 21, dem im Sommer vergangenen Jahres bezogenen Wohnprojekt auf dem ehemaligen Bahngelände im Wiener Sonnwendviertel. Sie hatten dabei nicht verwaiste Ortszentren und wildwuchernde Siedlungsräder vor Augen, sondern Bilder vom guten Leben im solidarischen Miteinander. Daher machen hier

„Nicht zuletzt hat auch die Architektur der Wohnanlage mit ihren großzügigen Begegnungszonen ihren Teil zu einer lebendigen Wohnanlage beigetragen.“

Alexander Daum

nicht sozial besser gestellte Idealisten nur ihr Ding, sondern sorgen unter anderem dafür, dass Kunst und Kultur ins Grätzl kommen. Und das auf hohem Niveau. Im perfekt ausgestatteten Veranstaltungsräum wurden bereits Kinofilme gezeigt sowie Kabarett, Musik und Theater eine Bühne gegeben. Neben dem Burgtheaterstudio kooperiert man mit dem Stadtkino Wien, Okto TV, Radio Orange und der im Haus ansässigen Musikschule.

Die Covid-19-Pandemie hat zwar das Kulturprogramm für Monate schachmatt gesetzt. Aber zumindest mit einem Flohmarkt samt Nachbarschaftsfrühstück stellte man sich im Ausnahmesommer 2020 in den Dienst der nachbarschaftlichen Vernetzung über das Haus hinaus. Für Einszueins architektur und den Bauträger Schwarzatal war das Gleis 21 nach dem Wohnprojekt Wien im Nordbahnviertel das zweite gemeinsame Projekt auf dem Sektor des partizipativen Wohnbaus. Junge und Ältere, Paare, Singles und Familien wohnen im Haus, zwei Wohnungen



Quartiershaus im Sonnwendviertel in Wien: Bauträger Neue Heimat, art home. Belebung der Erdgeschoßzone durch günstige Mieten.

Foto: Hertha Hunziker

stehen schutzbedürftigen Menschen zur Verfügung. So verschieden die Bewohner, so unterschiedlich die Wohnungen. Quasi maßgeschneidert. „Ich hatte damals noch einen hohen missionarischen Ansatz“, erzählt Architekt Markus Zilker. Mittlerweile würde er die Strategie der „partizipativen Standardisierung“ verfolgen, also versuchen, die Vorteile der zwei Welten Bewohnerbeteiligung und Serienfertigung in Einklang zu bringen.

### Flexibilität gefragt

Ohne die Bewohnermitbestimmung, aber bereits mit künftigen Geschäftsmieter im Boot gingen Einszueins mit den Bauträgern Neue Heimat Gewog und deren Tochterunternehmen at home ein Stück weiter beim Quartiershaus an der Maria-Lassnig-Straße am südöstlichen Spitz des Sonnwendviertels vor fünf Jahren in den Wettbewerb. „Gewerbe im Erdgeschoss war hier, abseits der Fußgängerzone keine zwingende Vorgabe im Wettbewerb“, erzählt Architekt Markus Pendlmayr von Einszueins.

Man wollte dem Thema Gesundheit aber nicht nur durch die ökologische Holz-Beton-Hybridbauweise entsprechen und den künftigen Bewohnern ein schadstofffreies Wohnklima bieten, sondern auch Dienstleistungen für ein gesundes

Leben anbieten. Mit den bereits feststehenden Nutzern aus dem Gesundheits- und Ernährungssektor waren bereits detaillierte Planungen ausgearbeitet, bis schließlich unglückliche Zufälle, Gesetzesänderungen und damit veränderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen den Firmen einen Strich durch die Rechnung machten.

Die 300 und 400 Quadratmeter großen Geschäftsräumlichkeiten stehen nun trotz einer relativ geringen Bruttomiete von knapp unter zehn Euro pro Quadratmeter leer. Man sieht sich mittlerweile außerhalb des Gesundheitsbereichs um. „Wir sind trotzdem froh, dass wir das Projekt so gebaut haben. Irgendwann werden passende Mieter kommen“, ist at home-Geschäftsführer Josef Wiesinger zuversichtlich. Geschäftsmieter jenseits der üblichen großen Ketten zu finden ist dann leichter, wenn – wie in anderen Quartiershäusern oder im Nordbahnviertel – Erdgeschossflächen durch die Mieten der darüber liegenden Wohnungen oder potente Geschäftsmieter quersubventioniert werden können. Das war hier nicht vorgesehen. „Die Stadt und die Wirtschaftskammer tun viel, um die Belebung der Erdgeschoßzonen zu fördern“, streut Andreas Dominko von der Neuen Heimat einerseits Rosen, warnt aber auch: Denn in vielen Gebäuden



Wohnen für alle Bedürfnisse und mehr: Preyersche Höfe vom ÖSW und Familienwohnbau in Wien 10.

den würde man derzeit einen Überhang an Gewerbeflächen produzieren. „Das ist ein riesiges Thema für die Zukunft“, so Dominko, der sich anstatt reiner Gewerbewidmungen flexiblere Nutzungsmöglichkeiten – zum Beispiel befristetes Wohnen – für die Erdgeschosse wünscht und von einer Art Solidaritätspakt in der Branche berichtet: Im Stadtentwicklungsgebiet Hausfeld haben sich 16 Bauträger gegen ein Erdgeschossmanagement entschieden und richten stattdessen ein Budget ein, mit dem Leerstände ausgeglichen werden sollen.

### Smart durchdacht

„Wir lernen und wissen, dass Flächen mit 60 bis 80 Quadratmeter gut gehen, aber alles darüber hinaus ein Riesenproblem ist“, bestätigt Barbara Fritsch-Raffelsberger von der Familienwohnbau. Gastronomie und klassischer Handel würden eine Frequenz benötigen, die in vielen Quartieren schlichtweg nicht gegeben sei. Das unterstützenswerte Ziel einer autofreien Stadt stünde zu jenem der Erdgeschossbelebung im Widerspruch. Dass gute Mischungen – sozial und funktional – trotz mancher Hürde entstehen können, zeigt sich auf Bauplatz B der Preyerschen Höfe, dem einstigen Areal des Gottfried von Peyer'sches Kinderspital zwischen Schrankenberggasse und Absberggasse. Gemeinsam mit dem Österreichischen Siedlungswerk errichtete die Familienwohnbau hier 219 Wohnungen für rund 700 Personen. „Wir haben über den Tellerrand hinausgedacht“, so Markus Kaplan von BWM Architekten, die den städtebaulichen Wettbewerb für das ganze Areal gewonnen haben und den Bauplatz in der Mitte mit sk architekten und Albert

Wimmer planten. Im dritten Obergeschoss verbindet ein durchgehender „Umgang“, an den einige Gemeinschaftsräume und die Gemeinschaftsküche angelagert sind, alle sieben Stiegenhäuser. Das kommt der sozialen Vernetzung und Kommunikation ebenso entgegen wie der barrierefreien Mobilität von älteren Menschen und Kindern innerhalb der Anlage. Die 93 Smart-Wohnungen erhielten allesamt eine

Raumhöhe von drei Metern. Das sorgt in den kleinen Wohnungen für Luftigkeit und Platz für Stauraum oder Hochbetten. Zehn Wohnungen sind speziell für Personen mit besonderen Bedürfnissen ausgestattet, im abwechslungsreich gestalteten Hof finden sich Behindertenspielgeräte. Große Nachfrage – überwiegend von Personen außerhalb der Anlage – herrschte nach den 23 temporären Arbeitsplätzen. Es gibt einen Kindergarten, ins Souterrain bei der Sitztreppe im Hof zog ein Kampfsportzentrum ein und eine Pizzeria an der Absberggasse wird bald folgen. Nicht umgesetzt wurde das anfangs angepeilte Konzept einer permanenten Case-Management-Betreuungsstation für pflegebedürftige Personen im Familienverband, weil sich im Lauf der Bauzeit das Konzept des sozialen Dienstleisters änderte.

### Urban und weltläufig

Stärker nach außen zeichnet sich der Nutzungsmix im Nordbahnviertel ab. Trotz der Baustellen rundherum herrscht an der Bruno-Marek-Allee fast innerstädtische Betriebsamkeit – besonders um die Mittagszeit, wenn die Mitarbeiter der Büros ausschwärmen, um sich einen Snack



Gebäude des ÖVV in der Bruno-Marek-Allee (Arch. AllesWirdGut): Vielfältig genutzte attraktive Erdgeschosszonen sorgen für urbanes Flair.

im Supermarkt zu holen oder die Sonne in den Schanigärten genießen. Bei Habbibi & Hawara zum Beispiel, dem österreichisch-orientalischen Restaurant, das Menschen mit Flucht- und Migrationshintergrund Ausbildung und Inklusion bietet. Das erfolgreiche Social Business eröffnete seinen dritten Standort im Ecklokal des von AllesWirdGut geplanten Hauses des Österreichischen Volkswohnungswerkes. Die Klinkerverkleidung verleiht dem Erdgeschoss Robustheit und urbanes Flair. Der Bauherr selbst ließ sich von den Architekten AlleswirdGut gleich über mehrere Ebenen verteilt schick und wohnlich sein neues Büro einrichten.

In der Seestadt Aspern ist funktionale und soziale Mischung Programm. Wie im Nordbahnviertel koordiniert auch dort ein Erdgeschossmanagement Geschäftsansiedlungen. Mehr weltläufige Atmosphäre in den neuen Stadtteil zu bringen verspricht das kurz vor Fertigstellung stehende Gebäudeensemble Sirius der Bauträger WBV-GPA und ÖSW an der Janis-Joplin-Promenade im Seeparkquartier. Der aus drei terrassierten Baukörpern bestehende Komplex, entworfen vom norwegischen Architekturbüro Helen & Hard, ging 2015 aus dem Wettbewerb Aspern International hervor. Die Zugänge in den drei Hochpunkten öffnen sich mit sogenannten „Magic Caves“, vollverglasten mehrgeschossigen Foyers, jeweils zu einem öffentlichen Platz und stärken so die Interaktivität mit dem Umfeld. Neben

**„Alles über 80 Quadratmeter ist ein Riesenproblem.“**

Barbara Fritsch-Raffelsberger

Eigentumswohnungen beherbergt Sirius das Vienna Academic Guesthouse, dessen 140 Apartments verschiedener Größe vor allem Angehörigen der TU Wien und der Universität Wien angeboten werden. Weiters wird die Volkshochschule Donaustadt einziehen, im Erdgeschoß ein Restaurant und zwei Geschosse sind für Büros reserviert. Die Verwertung läuft toll, weiß Christian Swoboda von der WBV-GPA zu berichten. So gut wie alle der 112 Wohnungen sind – obwohl freifinanziert – vergeben. Bloß für die 2.200 Quadratmeter Bürofläche suche man noch Mieter.

## Bestand nutzen

Weder im Neubau noch im Bestand entstehen Orte, an denen das Leben der Stadt pulsiert, von allein. In Wien definie-



Sirius in der aspern Seestadt: Akademisches Gästehaus, Volkshochschule, Restaurant, wohnen, arbeiten, vom ÖSW und der WBV-GPA.

ren die Fachkonzepte „Produktive Stadt“ und „Mittelpunkte des städtischen Lebens. Polyzentrales Wien“ Werkzeuge und Maßnahmen für die Entwicklung gut durchmischter Standorte (siehe Infokasten). In gut erschlossenen gewerblichen Mischgebieten eröffnet sich einiges Potenzial zur Verdichtung mit Wohnbau. Angesichts des enormen Bodenverbrauchs und der Dichte an Einzelhandelsflächen ist die Integration von Wohnbau in Betriebsgebiete ein wirksamer Beitrag zum sparsamen Umgang mit der Ressource Boden.

Für Deutschland erhoben die Technische Universität Darmstadt und das Pestalozzi Institut im Auftrag eines Bündnisses verschiedener Verbände aus der Planungs-, Bau- und Immobilienbranche die Wohnraumpotenziale von Nichtwohngebäuden. Durch Bestandsersatz, Umnutzung und Aufstockung von Einzelhandelsflächen, Parkhäusern sowie Büro- und Verwaltungsgebäuden ergibt sich bei konservativen Annahmen zusammen mit dem bereits 2016 erhobenen Potenzial durch Aufstockung von Wohngebäuden der 1950er- bis 1990er-Jahre (1,1 bis 1,5 Millionen Wohneinheiten) ein Gesamtpotenzial von 2,3 bis 2,7 Millionen Wohnungen auf bestehenden Gebäuden.

Diese Nachverdichtungen könnten unter Berücksichtigung von Milieu und Charakter der jeweiligen Objekte neue individuelle Qualitäten erzeugen, die nicht nur zur Verbesserung der Gebäudes, son-

dern der gesamten Quartiere führen können, heißt es in der umfassenden Studie. Die Betriebe, die man in den Neubaugebiete erst locken muss, sind in diesem Fall schon da. Nutzungsmix bedeutet in jedem Fall Vorteile für alle – nur aktiv forciert muss die Durchmischung werden, von alleine ergibt sich diese offensichtlich nicht.

## Zum Nachlesen

**Wohnraumpotenziale in urbanen Lagen – Aufstockung und Umnutzung von Nichtwohngebäuden,** Deutschlandstudie 2019  
[www.twe.architektur.tu-darmstadt.de/media/architektur/fachgruppe\\_c/twe\\_1/publikationen\\_13/Deutschlandstudie\\_2019.pdf](http://www.twe.architektur.tu-darmstadt.de/media/architektur/fachgruppe_c/twe_1/publikationen_13/Deutschlandstudie_2019.pdf)

**Fachkonzept Produktive Stadt,**  
 Hg. Stadtentwicklung Wien,  
 MA 18, 2017

**Fachkonzept Mittelpunkte des städtischen Lebens – Polyzentrales Wien,**  
 Hg. Stadtentwicklung Wien,  
 MA 18, 2019  
[www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/step/step2025/fachkonzepte/](http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/step/step2025/fachkonzepte/)