

Mutige Pioniere im Quartier

Die Quartiershäuser und Baugruppen sind wichtige Bausteine im neuen Sonnwendviertel nächst dem neuen Wiener Hauptbahnhof. Entscheidend für ein gedeihliches Miteinander ist die Nutzung des Erdgeschosses, wie ein Lokalausweis vor Ort zeigt.

MAIK NOVOTNY

Kleine Kinder krabbeln und rennen über die Straße, daneben sitzen zwei junge Frauen und ein Mann in der Sonne im Café, vor dem kleinen Gemüseladen herrscht Einkaufstrubel, auf dem soeben eröffneten Jugendspielplatz ist die Jugend bereits zahlreich am Spielen, wenige Meter daneben staubt die Baustelle.

Das Sonnwendviertel II (der offizielle, sperrige Name „Wohnen am Helmut-Zilk-Park“ hat sich wie erwartet nicht durchgesetzt) ist noch nicht fertig, aber schon sehr lebendig. Das perfekte Setting für einen Praxis-Check von WohnenPlus und der Wohnen Plus Akademie, der sich unter dem Titel „Das Wohnhaus als Begegnungszone“ der Frage widmete, welche Rolle nutzungsintensiv programmierte Wohnbauten bei der Entstehung eines Quartiers spielen können. Denn schließlich war genau dies die Rolle, die das kooperative Verfahren den Quartiershäusern zugeordnet hatte. Die ersten Wohnungen wurden 2018 bezogen, inzwischen ist das halbe Viertel besiedelt. Wie erfolgreich sind die Nutzungen der Erdgeschoss-



Das Baugruppenhaus Gleis 21 (Schwarzatal) und das Quartiershaus Mio (Heimbau) haben sich zum Ziel gesetzt, das neue Quartier im Sonnwendviertel von Anfang an zu beleben.

zonen, die hier – im Gegensatz zum Sonnwendviertel I – mehr als Müllraum, Fahrräder, Kinderwägen und Tiefgaragen-abfahrten beherbergen sollten?

Agora der Vielfalt

„Es ist uns ein großes Anliegen, die Idee der Brückenfunktion aufzunehmen und durch eine Agora der Vielfalt zu ergänzen“, so die Bewohner der Baugruppe Gleis21, das mit seinen 34 Wohnungen

eine zentrale Rolle im Quartier spielt. „Gleis21 war von Anfang an eine sehr reife und engagierte Gruppe“, resümiert Senka Nikolic, Prokuristin der Schwarzatal, die inzwischen zwölf Baugruppenprojekte realisiert hat. Markus Zilker von den ebenfalls baugruppen-erfahrenen einsueins Architekten, die das Projekt umgesetzt haben, stimmt zu und deutet stolz auf die Dachlandschaft: Terrassen, Gemeinschaftsraum, Bibliothek, Kinder-

Foto: Robert Newald



Peter Roitner, Obmann der Heimbau, beim Praxis-Check: „Die Nutzungsvielfalt im Quartiershaus Mio war eine große Herausforderung.“

spielraum, Sauna. „Ein Dachschlaraffenland“, nennt es der Architekt, betont aber im selben Atemzug, dass all diese Nutzungen auch deshalb hier oben angesiedelt sind, damit das Erdgeschoss für öffentlichkeitswirksame Nutzungen frei bleiben

„Die Bewohner nehmen hier eine andere Rolle ein, weil sie den Stadtraum nicht konsumieren, sondern ihn selbst produzieren.“

Gernot Tscherteu

kann. Veranstaltungssaal, Kino-Theater, Büroräumlichkeiten, und Freiraum ohne jeden Zaun. „Baugruppen können wirklich so etwas wie der Germ der Stadtentwicklung sein“, sagt Michael Kerbler, Gleis21-Gründungsmitglied.

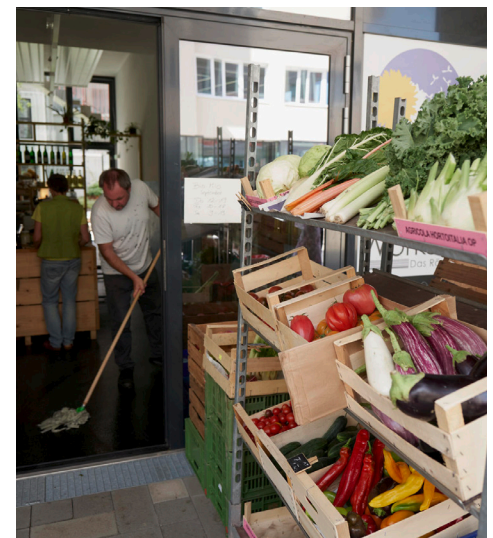
Auch der Freiraum, das sieht man von hier oben bestens, hält das Quartier zusammen. Da half es, dass das Büro Yewo Landscapes schon frühzeitig ein präzises Konzept für das gesamte Sonnwendviertel II erstellen konnte. Mit vereinten Kräften gelang es den Neu-Bewohner dann auch, die autofreie Bloch-Bauer-Promenade gegen motorisierte Begehrlichkeiten zu verteidigen. Und deshalb dürfen die vielen Kinder heute auf der Straße frei herumwirlen.

Auch die Bauträger trugen ihren Teil bei, wie Senka Nikolic erklärt. Im Hof zwischen Gleis 21 und den benachbarten Baufeldern „Wohnen am Park“ und „Mio“ wurden Erdgeschossgrundrisse und Geländehöhen abgestimmt, um einen ansprechenden gemeinsamen Freiraum zu ermöglichen.

Die Erdgeschosse bildeten schon im Verfahren das Kernthema des Quartiers, und sie erweisen sich als die größte Herausforderung. „Wir waren das erste Haus, das hier bezogen wurde“, erinnert sich Susanne Kallinger von Kallco, die das Wohnen am Park entwickelten. „Uns sind einige der vorgesehenen gewerblichen Nutzer wieder abgesprungen.“ Also bezog Kallco selbst ein Büro im Haus, als gewerblicher Mitbewohner fungiert ein Tanzstudio, heute freuen sich die Quartierspioniere über eine harmonische Nachbarschaft.

Problemzone Erdgeschoss

Komplex auch die Mietersuche beim Mio, wie deren Hausherr Peter Roitner, Obmann der Heimbau, erläutert. „Für uns war die Nutzungsvielfalt eine große Herausforderung, auch aufgrund der genauen Vorgaben mit einer Miete von vier Euro pro Quadratmeter für die Geschäftslokale. Da ist man als gemeinnütziger Bauträger sehr gefordert.“ Die Verwertung der neun schmalen „Mikropiloten“ im Erdgeschoss



Gemüseladen in einem „Mikropiloten“ im Erdgeschoss von Mio.

gestaltete sich dann erfolgreich, die der 14 Kleinbüros mit Flächen von 14 bis 152 Quadratmetern im ersten Obergeschoss etwas schwieriger; dort war die Miete mit zehn bis elf Euro festgelegt. Auch vertraglich, so Roitner, war die Balance zwischen Geschäftsmietern und den freifinanzierten Miet- und Eigentumswohnungen nicht unkompliziert.

Hilfestellung gab es vom Büro wohnbund:consult, die sowohl die Erdgeschoss-Mieter auswählten als auch ein „Urban upgrade“ für die Büros darüber starteten. „Das Kriterium war, dass die Nutzung auf das Quartier ausstrahlen



Das Baugruppenhaus Gleis 21 bietet zahlreiche Möglichkeiten für Begegnungen in allen Geschossen, auch vor den Wohnungstüren.

sollte“, so Daniela Fiedler von wohnbund:consult. „Das kann bedeuten, dass man eine neue Zielgruppe herbringt, tägliche Nahversorgung leistet oder soziale Leistungen erbringt.“ Das größte Problem: Die Ausstrahlung auf ein Quartier zu bestimmen, dass es noch gar nicht gibt, und die Planungs- und Bauzeit, die fürs Wohnen normal, aber fürs Gewerbe viel zu lang ist. „Niemand entscheidet sich drei Jahre im Voraus, wenn er ein

„Niemand entscheidet sich
drei Jahre im Voraus, wenn er ein
Geschäftslokal beziehen will.“

Daniela Fiedler

Geschäftslokal beziehen will.“ Mehr Flexibilität bei der Grundrisseinteilung, so Roitner und Fiedler unisono, hätte hier mehr Spielraum eröffnet.

Stadtraum selbst produzieren

Wie lässt sich nun der Beitrag des Wohnhauses zum Quartier, zur Begegnungszone, quantifizieren? „Von den ursprünglichen Nutzern im kooperativen Verfahren sind nur wenige übrig geblieben“, stimmt auch Robert Temel zu, der am Verfahren beteiligt war. „Das ist sicher ein Problem. Es ist aber oft etwas Gutes nach-

gekommen.“ Auch IBA-Koordinator Kurt Hofstetter stellte fest, dass die engagierten Bauträger und Bewohner beim Thema Erdgeschoss etwas allein gelassen wurden. „Aber diese Erfahrung fließt jetzt schon in die Entwicklung anderer Quartiere ein.“

Manche blicken hier neidisch auf die Seestadt Aspern und deren Erdgeschoss-Management. „So etwas hätte man sich hier manchmal gewünscht“, sagt Gernot Tscherteu von realitylab, die mehrere Projekte im Sonnwendviertel, darunter das Gleis21, betreut haben. Die Demokratisierung und Belebung des Quartiers durch

die Bewohner ist jedoch ein voller Erfolg, so Tscherteu. „Hier geht es um Selbstermächtigung, das heißt, die Bewohner nehmen hier eine andere Rolle ein, weil sie den Stadtraum nicht konsumieren, sondern ihn selbst produzieren. Der Prozess ist hier erst am Anfang, weil man jetzt das Potenzial erkannt hat, nicht nur im eigenen Haus, sondern im ganzen Umfeld.“ Die Begegnungszonen erweitern sich, und längst streckt man auch die Fühler über den Helmut-Zilk-Park nach Innerfavoriten aus, damit das Sonnwendviertel keine Enklave wird. Der Germ der Stadtentwicklung geht auf.



Garten mit Ausblick: Die Gemeinschaftsterrasse mit angeschlossenem Gemeinschaftsraum auf einem Mio-Bauteil.