



Foto: Anetzhuber, Wien-Süd



Das neue Stadtquartier Biotope City Wienerberg punktet mit Qualitäten eines Grätzls – nur die perfekte öffentliche Verkehrsanbindung fehlt noch.

In Grätzln denken ist die Zukunft



WohnenPlus Digital
mehr online unter
wohnenplus.at

Es war schon einmal „in“ – und es ist wieder „in“: in Grätzln denken, weg von Einzelprojekten hin zu Stadtteilquartieren, die mehr als nur Wohnraum bieten. Für den Bauträger Wien-Süd ist das Denken in Grätzln ein ganz normaler Planungsansatz.

— GISELA GARY

Wohnbauforscher predigen es schon lange: Für die soziale Durchmischung in einem neuen Stadtteil ist ein möglichst breites und ausgewogenes Angebot an Wohnungen und Infrastruktur erforderlich. Das bedeutet einen Mix an leistbaren Wohnungen, Sonderwohnformen wie begleitetes Wohnen, Wohngemeinschaften, Studentenwohnungen, Kurzzeitwohnungen und Eigentumswohnungen. Die Wohnform reicht im Idealfall vom Reihnhaus bis zum „Penthouse“. Auch in der Vertragsausbildung ist eine Diversität von Miete und Eigentum sowie gefördert und frei finanziert erforderlich. Ganz entscheidend ist auch, dass die Infrastruktur passt – also soziale und kulturelle Einrichtungen für Jung und Alt, Nahversorgung, Gewerbe und ein attraktives Freiflächenangebot. Ein Grätzl erfüllt im Idealfall all diese As-

pekte. „Aufgrund des langen Zeithorizonts einer Stadtentwicklung ist eine fundierte Grundlagenaufbereitung und eine sensible, vorausschauende Analyse der zukünftigen Bedürfnisse und Entwicklungen gefragt“, meint Christof Anderle von der Projektentwicklung der Wien-Süd.

Qualitätsvorsprung geschafft

Die „Wien-Süd“ zählt zu jenen Bauträgern, die in puncto Stadtteil-Denken eine Vorreiterrolle hat. Bereits sehr früh wurde umfassend gedacht, geplant und umgesetzt. Entscheidend für diesen Qualitätsvorsprung waren u. a. die Kooperation mit Institutionen wie dem „Fraunhofer Institut für Bauphysik“ Anfang der 1990er-Jahre. Die Zusammenarbeit mit der „Universität für Bodenkultur Wien“, der „Technischen Universität Wien“ oder der „Donauuni-

versität Krems“ hielten die Planer der Wien-Süd technisch und soziologisch am Laufenden und so spürte der Bauträger Trends auf, bevor sie als solche breit erkannt wurden.

Ein Erfolgsbeispiel ist die Umsetzung der „Biotope City Wienerberg“. Ein neuer Stadtteil, der sich selbst als Gartenstadt des 21. Jahrhunderts versteht und mit einem umfassenden Begrünungskonzept, einer Nutzungsvielfalt und einem Freiflächenangebot auf die zunehmende Verstädterung und den Klimawandel reagiert. „Das vielfältige Angebot an Freiflächen und Infrastruktur wird von einem Quartiersmanagement begleitet und soll die Bildung einer ‚Neighbourhood‘ nachhaltig unterstützen“, erläutert Anderle. Das IBA-Projekt Biotope City Wienerberg gilt als Vorbild für die Entwicklung von Stadtquartieren.



Foto: Anetzhuber, Wien-Süd



In Theresienfeld errichtete die Wien-Süd einen nahezu energieautarken Wohnbau mit einem völlig neuen Wohnkonzept.

Das Gebiet „In der Wiesen“ im 23. Bezirk mit seinen teilweise noch immer brachliegenden Arealen bot schon bisher ausreichend Platz für die nachhaltige Stadtentwicklung. Auch hier punktet die Wien-Süd mit ihren Projekten.

Ein mehrfacher Gewinn, wie Anderle meint: „In einem infrastrukturell sehr gut aufgeschlossenen Bereich der Stadt, mit hohem Naherholungswert, werden Flächen für das erforderliche Wachstum der Stadt in einer für das Umfeld verträglichen Geschwindigkeit mobilisiert. Begonnen entlang der Anton-Baumgartner-Straße über ‚In der Wiesen Süd‘ und ‚In der Wiesen Ost‘ bis zur Rösslergasse – und das Potenzial für die Zukunft in diesem Grätzl ist noch enorm.“

Verdichtung als Ansatz

Anderle bricht eine Lanze für Verdichtung: „Das ist aus meiner Sicht der beste Weg, um den Flächenverbrauch einzudämmen. Dazu zählt die Umnutzung von Gewerbe- und Industriebrachen ebenso wie die Nachverdichtung bestehender Strukturen durch Mobilisierung ungenutzter Bauplätze, die Aufstockung oder der Dachbodenausbau. Jede Wohnung, die in einer funktionierenden Infrastruktur zusätzlich errichtet wird, stärkt und belebt das bestehende Grätzl und die regionale Wirtschaft und reduziert den Flächenverbrauch in neu zu erschließenden Gebieten und das damit verbundene Mobilitätsbedürfnis.“

Beispiele dafür sind die „Mellergründe“ und die Bebauung in der Lastenstraße: „Hier wurde eine alte, lange ungenutzte Industrieanlage – die ‚Mellerofen‘-Fabrik – in unmittelbarer

Nähe zum Liesinger Platz zu einem begrünten Wohnquartier aufgewertet. In der Lastenstraße wurde eine Brache zwischen Südbahn und Breitenfurter Straße mit einem Wohnblock und Reihenhäusern mit Fokus auf soziale Nachhaltigkeit und vielfältigem Freiflächenangebot bebaut.

Eine weitere Herausforderung sieht Anderle in den zunehmend differenzierten Wohnbedürfnissen und der Verschärfung der Einkommensstruktur: „Es wird für den sozialen Wohnbau immer wichtiger, auf die Vielfalt der Lebensformen einzugehen, der Vereinsamung entgegenzuwirken und das Miteinander wieder zu fördern.“ Auch im ländlichen Raum ist es wichtig, inner-

halb der Gemeinden Strukturen für die sich wandelnden Lebensbedürfnisse zu schaffen und die Abwanderung und damit Schwächung von Regionen einzudämmen. Als Beispiele führt er das Projekt Schwanenstadt in Oberösterreich, von der Wien Süd-Tochter WSO, oder die mehrfach ausgezeichneten „Viertel hoch Zwei“-Häuser der Wien Süd-Tochter Gewog Arthur Krupp in Theresienfeld in Niederösterreich an.

„Hier beschreiten wir bei der Wärme- und Energieversorgung mittels Bauteilaktivierung in Kooperation mit einem regionalen Windparkbetreiber und beim Wohnkonzept, mit teilbaren Maisonnetten kombiniert mit Geschosswohnungen, neue Wege. Auch durch die Wohnbauförderung haben wir die Möglichkeit, solche Innovationen zu entwickeln und in unsere Konzepte einfließen lassen. Wir Gemeinnützige haben den gesellschaftlichen Auftrag, leistbaren und zeitgemäßen Wohnraum zur Verfügung zu stellen und uns auch im Sinne des Generationenmodells über die Zukunft des Wohnens Gedanken zu machen. Das wieder modern gewordene Grätzl und die Nachverdichtung stellen nachhaltige, zukunftsorientierte Ansätze dar“, führt Anderle abschließend aus. Der Erfolg gibt dem Bauträger Wien-Süd recht. 🏡

Entgeltliche Einschaltung. Profil-Bericht mit finanzieller Unterstützung der gemeinnützigen Bau- und Wohnungsgenossenschaft Wien-Süd, 1230 Wien, Untere Aquäduktgasse 7. www.wiensued.at

Foto: Christof Andene, Wien-Süd



Stadtentwicklungsgebiet Mellergründe – eine ehemalige Industriebrache – wird nun für verdichteten sozialen Wohnbau genutzt.