



Foto: Luiza Puiu

Das Quartier am Seebogen ist schon fast fertig – die perfekte Mischung steht bei diesem Stadtteil im Zentrum.

# Farbpalette der Generationen



WohnenPlus Digital  
mehr online unter  
[wohnenplus.at](http://wohnenplus.at)

Im Quartier Am Seebogen werden Alt und Jung ebenso gemischt wie Wohnen und Nicht-Wohnen. Nach manchen Startschwierigkeiten ist man nun auf einem guten Weg, zeigte ein Praxis-Check der Wohnen Plus Akademie.

— MAIK NOVOTNY

Auch an einem nebligen Herbsttag leuchten die Baufelder G12A, G12B und G13C in der Seestadt Aspern heraus. Lila, Grün, Cappucinobeige, dazwischen als froschgrüne Linie die Trasse der U2. Nicht nur farblich sind die in den vergangenen zwei Jahren bezogenen Bauten besonders, auch in der Programmatik: Sie kombinieren konventionelle mit gemeinschaftlichen Wohnformen und mit anderen Nutzungen. Farbauftakt: Lila. Hier ist der Verein Kolokation am Seebogen, kurz: kolok:as, zu Hause. Er ist die zweite Umsetzung einer Idee der Architektin Freya Brandl und ihres Kollegen Peter Bleier. 2013 hatten sie den Verein kolokation-gemeinsam urban wohnen im Sonnwendviertel gegründet.

„Die Idee von Kolokation ist: Man versucht, die Alten aus ihren großen Wohnungen herauszulocken und in kleineren Wohnungen in der Nähe unterzubringen. Man hat dadurch nicht eine so große Veränderung, dass man die vertraute Umgebung und die

Freunde verliert. Ich selbst bin aus einem Reihenhaus in Mauer in das Projekt im Sonnwendviertel gezogen, von 120 auf 54 Quadratmeter. Wenn ich in die alte Gegend zurückfahre, wird's mir warm ums Herz, das war Heimat. Wenn ich zurückkomme in die kleine Zweizimmerwohnung, ist die eingerichtet und schaut aus wie vorher. Ich habe da also auch meine Heimat. Wenn ich rausschaue: Stadtentwicklungsgebiet. Das ist für mich aufregend. Es gibt die Zukunft, die mich herausfordert, aber ich habe auch einen Rückzugsbereich“, lacht Freya Brandl.

Stadtentwicklung soweit das Auge reicht: Die Baufelder am Seebogen im Westen und Norden werden gerade geplant und warten auf den Anschluss der Stadtstraße. Im Osten hat sich der Elinor-Ostrom-Park und der Motorikpark unter der froschgrün angemalten Betontrasse der U2 vom ersten Moment an zur Lebensader des Quartiers entwickelt. Es wird gespielt, geturnt, gerannt, geklettert. Alles von 0 bis 90 ist

hier zu Hause. Auch ein Signal, dass man versucht, nicht dieselben Fehler wie viele neue Wohnsiedlungen der Vergangenheit zu machen: Eine homogene Gruppe Erstbewohner, alles junge Familien, die im Gleichschritt altern. Spätestens, wenn dann die Kinder erwachsen werden und ausziehen, kippt die Quartiers-Demografie Richtung Seniorenheim.

## Profit für alle

Dabei können von einer Mischung der Generationen alle nur profitieren, ist Freya Brandl überzeugt: „Viele Ältere haben Zeit, sie reparieren gerne, helfen bei kleinen Jobs, geben Hinweise. Es gibt so viele Möglichkeiten, diese Potenziale für die Stadt zu nutzen. Man darf ihnen eben nicht Knüppel zwischen die Füße werfen!“

Denn die Realisierung der zweiten Kolokation war trotz des Erfolgs der ersten keineswegs einfach. Das Viererteam aus Freya Brandl, Peter Bleier, Erich Kolenaty und Architekt



Foto: Florian Albert

Pionierin der Kolokation: Architektin Freya Brandl

Christian Kronaus, welches sowohl die Gruppe, Mischung, die Kommunikation mit Bauträger Schwarzatal und die Finanzierung koordinierte, wurde weitgehend unbezahlt und mit hohem Risiko zum „Kümmerer“ für alles. Insgesamt 42 Wohneinheiten wurden schließlich realisiert, davon 22 Wohneinheiten für Personen ab 50, vier für Alleinerziehende und 16 zur Vergabe über die Wohnberatung Wien; im Erdgeschoß die Tagesstätte von „Jugend am Werk“ inklusive Café. Eine Herausforderung, die viele Wohngruppen meistern müssen, ist die Integration von Bewohnern, die über den Wohnservice zugeteilt werden.

### Strikte Regelwerke

„Der Wohnservice leistet eine wichtige Arbeit, aber das Regelwerk von Anmeldung und Auswahl ist sehr strikt“, klagt Freya Brandl. „Wir haben gesagt, wir machen ein Festl und reden mit den Neu-Bewohnern, damit sie sich informieren. Das hat dann aufgrund der Pandemie nicht funktioniert, also haben die Leute ein Schreiben bekommen, wo einfach drinstand, dass das ein Gemeinschaftsprojekt ist. Alle waren engagiert, aber das strikte Regelwerk bremst das aus. Man hätte die Leute früher zu uns schicken können.“

Heute lebt man, nach den besonderen Schwierigkeiten des gegenseitigen Kennenlernens während der Pandemie, über ein Jahr im lila Haus zusammen. Glücklicherweise, aber nicht ohne Probleme, wie kolok:as-Leiterin Ruth Bartussek erzählt. „Der Gemeinschaftsraum hier im Dachgeschoß, für den wir alle zahlen, ist zwar toll, aber wird wenig genutzt. Vermieten dürfen wir ihn nicht, daher ist das eine große finanzielle Belastung.“

Die Gruppe selbst ist zusammengewachsen, doch auch diese persönliche Nähe hat Konsequenzen: „Es entstehen enge Bindungen, und es wird manchmal sogar fast zu viel“, sagt Freya

Brandl. „Gut, dass eine erfahrene Person wie Ruth hier im kolok:as zuständig ist, die das schaffen kann. Wir hatten leider schon Todesfälle in der Bewohnergruppe. Das ist eine schwere Last, es ist wie in einer Familie. Das ist dann nicht mehr Wohnen. Das ist Leben.“

### Unternehmerisches Risiko

Dass das Persönliche zu viel Auf und Ab führt, hat man auch beim grünen Nachbarn, dem Wohnprojekt Leuchtturm Seestadt (Bauträger: Schwarzatal, Architektur: einszueins architekten), erfahren. Hier gab es aus finanziellen, förderrechtlichen und privaten Gründen, wie Micha Schober von realitylab resümiert, im Prozess eine solche Fluktuation, dass letztendlich niemand von der Pioniergruppe eingezogen ist. Wie es Ruth Bartussek auf den Punkt bringt: „Die Idealisten planen, die Pragmatiker ziehen ein.“ Dennoch fühlen sich hier die Bewohner dank der guten Planung offensichtlich ganz pragmatisch wohl, der große Gemeinschaftsraum inklusive Dachterrasse und Küche ist für einen Kindergeburtstag dekoriert und wird intensiv genutzt.

Auf der anderen Seite des grünen Hofes wurde der Mix von Wohnen und Arbeiten in Angriff genommen. Auf diesen Baufeldern (Bauträger: Neues Leben Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft und Gemeinnützige Siedlungs-Genossenschaft Altmannsdorf und Hetzendorf; Architektur: einszueins architekten und Tillner & Willinger) waren 20 Prozent Nicht-Wohn-Anteil vorgeschrieben, eine Aufgabe, die gemeinnützigen Wohnbauträgern üblicherweise viel Kopfzerbrechen bereitet, da ihnen das unternehmerische Risiko von Handelsflächen quasi verboten ist. Vor allem unterscheiden sich die Zeithorizonte deutlich: Kaum ein Kleinunternehmer weiß heute schon, ob er in zwei oder drei Jahren, wenn der Bau fertig ist, einen Raum benötigt, geschweige denn, wie groß dieser sein soll. Für Unternehmer, die

„Die 20 Prozent Nicht-Wohn-Nutzung in der Seestadt waren eine besondere Herausforderung für uns als gemeinnützigen Wohnbauträger.“

Danijel Vuković

Abteilungsleiter Neubau-Technik,  
Altmannsdorf-Hetzendorf

auf Laufkundschaft angewiesen sind, ist ein brandneues Stadtentwicklungsgebiet zusätzliches Risiko. Das Dilemma für Bauträger: Viele Kleinunternehmer zu verwalten, bedeutet viel Aufwand, doch wenn ein präferierter Großmieter abspringt, steht man vor noch größeren Problemen. „Als gemeinnütziger Wohnbauträger

Pioniere der Quartiersentwicklung:  
Die Baugruppen kolok:as (lila) und Leuchtturm Seestadt (grün)



Foto: Florian Albert





liegt unser Hauptaufgabengebiet in der Schaffung von leistbarem Wohnraum“, sagt Danijel Vuković, Abteilungsleiter Neubau-Technik beim Bauträger Altmannsdorf-Hetzendorf. „Die 20 Prozent Nicht-Wohn-Nutzung in der Seestadt waren jedoch eine besondere Herausforderung, da es für uns als gemeinnützigen Wohnbauträger schwierig ist, aktive Akquise und Marketing für diese Flächen zu betreiben. Die professionelle Unterstützung durch die Wien 3420 Aspern Development AG, die Betreibergesellschaft der Seestadt, war daher sehr wichtig.“

### Belebung im Quartier

Ein Beispiel dafür ist die Boulderbar, die die unteren Geschoße des Mini-Turms neben der U2 belegt. Hier wurden die Räume in der Planung maßgeschneidert, dann sprang das junge, schnell expandierende Unternehmen aus betrieblichen Überlegungen wieder ab, dann kam es zurück. Viel Kopfzerbrechen zwischendurch für die Planer und Bauträger, denn eine Kletterhalle lässt sich nicht so einfach für andere Nutzungen adaptieren. Ein Faktor war die Bar, die beim Nutzer zum Programm gehört, für die jedoch an diesem Standort keine Gastronomie vorgesehen war. Dafür fand sich schließlich eine österreichische Lösung, denn es war in jedermanns Interesse, die Boulderbar hier zu halten, die schließlich auch in den Abendstunden für Belebung im Quartier sorgt.

Heute funktioniert die Halle trotz der Stadtrandlage bestens. Standortleiter Noah Hiemer, Mitte 20, wischt sich das Magnesium von den Händen: „Die Kletterer schätzen die tolle Ausstattung hier, viele kommen aus der Umgebung und sind Stammgäste geworden. Und wenn im ersten Stock die U2 direkt an der Kletterwand vorbeifährt, hat das etwas richtig cool Urbanes.“

Das Quartier Am Seebogen startet also trotz mancher Schwierigkeiten mit einer guten Mischung. Ein Ansporn, diesen Ansatz noch weiter zu denken und zu verfolgen, ist Freya Brandl überzeugt. „Wir als Gesellschaft sind eine Einheit, alle Generationen, und man kann sich nicht auf Einzelhäuser und Einzelwohnungen konzentrieren. Wir stellen uns vor, dass es in Wien verteilt viele koloks gibt, und die bilden ein Netz. Wenn das noch besser funktioniert und an mehreren Stellen passiert, ist das ein Gewinn für die Stadt. Sie gewinnt nicht nur Fläche, sondern auch Kümmerer und Konzepte. Man kann nicht alles alleine lösen. Und wenn die Kostenentwicklung so weitergeht, dann müssen die kleinen Gruppen auch funktionieren. Das ist mein Hintergedanke bei allem.“

Beim Verlassen des Quartiers ist Vorsicht geboten – schon saust ein junger Skater, gefolgt vom seinem BMX-Freund, knapp an uns vorbei – der Motorikpark dürfte bereits bestens angenommen sein. 🚲

„Es gibt so viele Möglichkeiten, die Potenziale der Älteren für die Stadt zu nutzen.“

Freya Brandl  
Architektin, Gründerin Kolokation



Achse der Bewegung: der Motorikpark unter der Trasse der U2 im Quartier Am Seebogen



Bewegung ist angesagt: die Boulderbar im Projekt „Gemeinsam Wohnen und Arbeiten“



Foto: Florian Albert

Oben wohnen, unten klettern: Auf dem Baufeld G12A waren 20 Prozent Nicht-Wohnnutzung vorgeschrieben.

### Innovative Mischung

Mit dem Quartier Am Seebogen entsteht bis 2023 auf über 200.000 Quadratmetern Bruttogrundfläche ein durchmischtes Viertel für rund 2.500 weitere Seestädter. Insgesamt werden rund 1.250 Wohnungen errichtet, davon 940 geförderte Wohneinheiten auf sechs Bauplätzen. Zusätzlich gibt es drei Baugruppen. Die Wohngebäude bieten Platz für Gewerbeflächen, Geschäftslokale und Sporteinrichtungen. Zu den wichtigsten Projekten rund um den zentralen Elinor-Ostrom-Park gehören der Liselotte-Hansen-Schmidt-Bildungscampus samt Jugendzentrum, der Campus der Religionen, das Forum am Seebogen in System- und Modulbauweise, der Gründerinnen-Hof sowie ein Kindergarten und eine städtische Bücherei.

