

Gelungene städtebauliche Einfügung



© Armin Kamenschek–Louie Soriano

In rund zwei Jahren Bauzeit sind auf dem Gelände der ehemaligen Theodor-Körner-Kaserne in Wien-Penzing sieben Wohnbauten entstanden. Vier Bauträger haben gemeinsam 990 Wohnungen sowie einen bauplatzübergreifenden, naturnahen Park ohne Zäune errichtet.

Das Areal „Spallartgasse“ mit einer Grundstücksfläche von 40.000 Quadratmetern befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen Theodor-Körner-Kaserne in Wien-Penzing. Bis zum Verkauf durch die Bundesheerverwaltung an den Immobilienentwickler CC Wien Invest im Jahr 2015 war die Liegenschaft nahezu frei von Bebauung, von der Öffentlichkeit abgemauert. Über 100 Jahre lang konnte Baumbestand mit zugehöriger Fauna ungestört wachsen.

Im Jahr 2016 schrieb der Eigentümer einen zweistufigen EU-weiten städtebaulichen Wettbewerb für die Neufestsetzung der Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen aus. An der Schnittlinie zwischen dicht bebauter Stadtlage und beginnender Stadtrandlage sollte auf dem Areal zwischen Hütteldorfer Straße, Spallartgasse, Leyerstraße und Kendlerstraße ein Wohnpark mit öffentlicher Durchwegung und öffentlich zugänglichen Freiflächen gestaltet werden. Das von driendl*architects gemeinsam mit dem Büro Bödecker Landschaftsplanung eingereichte Projekt wurde unter fast 100 Teilnehmern als Sieger ausgezeichnet. Aus dem Juryprotokoll: „Das städtebauliche Konzept zeugt von einer kontextuellen Herangehensweise und legt der Bearbeitung eine additive Ordnung zugrunde, ohne zu starke Anleihe an der Gründerzeit zu nehmen. Durch die Setzung der Baukörper

entsteht eine campusartige räumliche Qualität, die durch den sensiblen Umgang mit den bestehenden Bäumen noch unterstrichen wird.“

In Folge wurde das Siegerteam mit der Erstellung eines Bebauungsplans und der Begleitung des Widmungsverfahrens beauftragt. Zusätzlich wurde dazu im Rathaus eine Projektgruppe unter der Leitung des Planungsdirektors der Stadt Wien eingesetzt. Die Bebauungsbestimmungen beinhalteten eine Bebauungsdichte von 3,7 (Bruttogeschosßfläche pro Bauplatz), eine oberirdische Bruttogeschosßfläche von 95.000 Quadratmetern sowie rund 15.000 Quadratmeter als Natur- und Erholungsraum.

Die ursprünglich drei Bauplätze und der öffentliche Park wurden in sieben Bauplätze unterteilt, der Projektentwickler verkaufte diese an die gemeinnützigen Bauträger ÖSW, Sozialbau, Eisenhof und WBV-GPA zur Umsetzung weiter. Zwei Drittel wurden für geförderten Wohnbau reserviert, ein Drittel für frei finanzierten.



Klaus Wolfinger, Wolfinger Consulting
Projektkoordinator (© Sebastian Freiler)

Qualitätssicherung hochgehalten

„Rückblickend wird von allen Seiten immer wieder betont, dass die gesamte städtebauliche Entwicklung – ab Start der Gespräche zwischen Entwickler und Stadtplanung über Wettbewerb und Widmungsverfahren bis zur Planung und Realisierung – effizienter und zügiger als üblich verlaufen ist. Im laufenden Dialog des schlank besetzten Qualitätssicherungsgremiums mit den Projektteams konnte das Bewusstsein für Qualitäten, die man sonst oft aus den Augen verliert, hochgehalten werden. Besonders hervorzuheben ist das Engagement der Planer und Bauträger in der Realisierung des bauplatzübergreifenden, naturnahen Parks ohne Zäune oder ablesbare Grenzziehungen.“

Projekt

Quartier Breitensee – Wohnen im Park

Areal Spallartgasse/Leyserstraße/Kendlerstraße/Hütteldorfer Straße, 1140 Wien

Projektentwicklung

Consulting Company Immobilien GmbH, Wien

Projektdaten

Grundstücksfläche: 40.816 m²

Wohnungen: 990, davon 573 von der Stadt Wien gefördert (381 Norm-, 192 SMART-Wohnungen), 417 frei finanziert

Projektablauf

Städtebaulicher Wettbewerb

07/2016 (1. Verfahrensstufe)

10/2016 (2. Verfahrensstufe)

Bauzeit 2020–2022

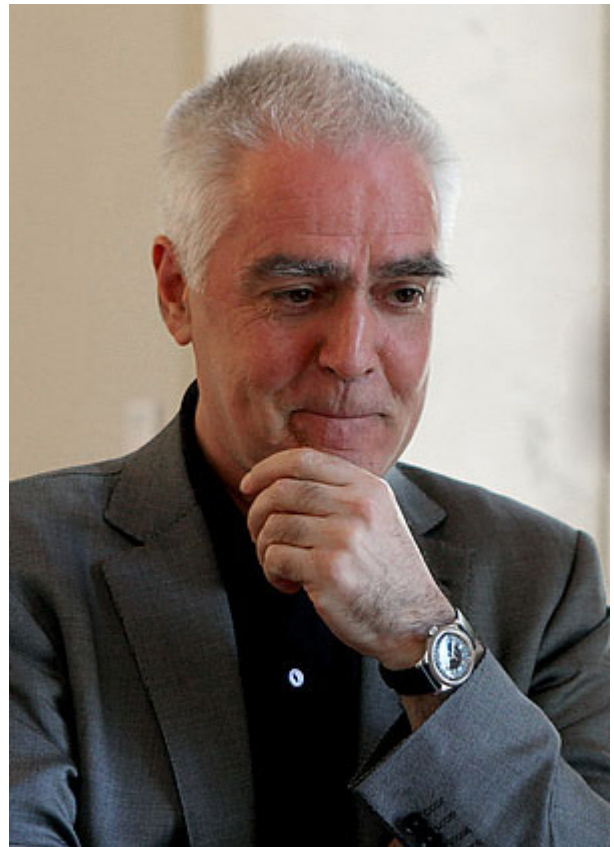
Dokumentation

städtebaulicher Wettbewerb

ARCHITEKTURJOURNAL / WETTBEWERBE 1/2017 (330)

Resilientes Konzept

„Die spezifische städtebauliche Konzeption hat sich im Zuge der Umsetzung als höchst resilient behauptet: einerseits flexible Möglichkeiten der Nutzung für verschiedene Bedürfnisse in unterschiedlichen Lebenslagen, andererseits Leistung für das innerstädtische Umfeld in Form von nachbarschaftlichem Straßenraum bis hin zum öffentlichen Landschaftspark. Also war das Ziel, die Figuration der Baukörper, trotz hoher Verdichtung, schützend und einladend um den Park strukturell und locker anzuordnen, der richtige Weg.“



Architekt Georg Driendl, Wien (© driendl*architects)

Zeitgemäß

„Am unbebauten Areal zwischen dem Kommandogebäude der General-Körner-Kaserne und der Spallartgasse fand die Stadtplanung einerseits

Thomas Madreiter Planungsdirektor der Stadt Wien (© MA18/Christian Fürthner)



eine wertvolle innerstädtische Bebauungsreserve, andererseits aber auch einen großen Grünraum mit wertvollem Baumbestand in einem dicht bebauten Umfeld vor. In einer idealtypischen Kooperation zwischen Eigentümer, Bezirk und Stadtplanung entschloss man sich in dieser durchaus von Zielwidersprüchen geprägten komplexen Situation, die Grundlagen für die Überarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans mittels eines Wettbewerbs zu erarbeiten. Basis dafür war eine präzise Formulierung der Ziele und der Handlungsspielräume. Wesentlich waren neben dem Bauprogramm eine zentrale Grünfläche und eine angemessene Durchwegung des weitläufigen Areals. Das Siegerprojekt von driendl*architects rückte die Be-

bauung an den Rand und ermöglichte so eine großzügige Grünfläche im Zentrum. Letztlich ist allen Beteiligten zu danken, die durch ihre Kreativität und kooperative Vorgangsweise eine zeitgemäße, stark begrünte, aber auch urbane Stadtsituation ermöglicht haben.“



Bernhard Steger, Leiter MA 21 A (© Roland Kanfer)



Christiane Demcisin, MA 21 A (© MA 21 A)



Eckart Herrmann, MA 21 A (© MA 21 A)

Mustergültiges Verfahren

Gelungene städtebauliche Einfügungen in das dicht bebaute Gebiet, zumal auf einer weitgehend unbebauten, begrünten Fläche, sind nicht ohne außergewöhnliches Engagement und intensiven jahrelangen Einsatz von allen involvierten Planerinnen und Planern zu haben. Das beginnt meist schon lange vor den in Wettbewerben oder Widmungsverfahren manifest werden den Projektierungen, und von daher soll die Geschichte hier von Anfang an erzählt werden:

Dem Verfahren ging ein jahrelanges zähes Ringen zwischen Gebietskörperschaften, zwischen Verwertungsmaximierung und Qualitätsanspruch voraus. Hintergrund dessen war, dass das noch aus Zeiten der Monarchie stammende Kasernenareal eine höchst großzügige Widmung aufwies, aus einer Zeit, in der ein Verzicht auf die militärische Nutzung zugunsten einer budgetgetriebenen Veräußerung nicht vorstellbar war und man der Landesverteidigung möglichst keine kommunalen Hürden bauen wollte.

Dass die Planung schließlich auf einen guten Weg kam, hat viel mit dem neuen Eigentümer der Liegenschaften, der Consulting Company Immobilien GmbH zu tun, die den persönlichen Ansporn hatte, hier etwas besonders Repräsentables zu schaffen. In diesem Sinne engagierte die Consulting Company akademische und hoch spezialisierte Beratung in Person des leider bereits verstorbenen Stadtplaners Univ.-Prof. Dr. Christoph Luchsinger und von Mag. Klaus Wolfinger, der zu einer intensiven Einbindung der Öffentlichkeit riet und der die Entwicklung als Leiter des Qualitätssicherungsgremiums zum städtebaulichen Vertrag bis heute höchst verdienstvoll begleitet. Die Verantwortlichen der Stadtplanung und des Bezirks erkannten, dass diese Konstellation eine einmalige Chance zu einem mustergültigen städtebaulichen Verfahren eröffnet.

Von Beginn der Planungsüberlegungen an wurde die Öffentlichkeit über Medien und Planungsausstellungen informiert, wo sich die Planungsverantwortlichen der Stadt und auch der Investor persönlich dem Gespräch stellten. Die dabei geäußerten Sorgen und Anregungen flossen in die Wettbewerbsvorgaben ein. Im Gegensatz zu vielen anderen Städtebauvorhaben dieser Dimension blieb denn auch der öffentliche Widerstand aus, nur einzelne wenige Personen machten ihrem Unmut – oft aus größerer (Wohn)Distanz – Luft. Man bedenke, dass hier Hunderte Nachbarn, die bisher auf ein zwar versperrtes, aber ausgedehntes Parkareal blickten, nun eine mehrjährige Baustelle und eine noch ungewiss ausfallende Teilbebauung des Areals erwarten mussten.

Der im städtebaulichen Wettbewerb siegreiche Entwurf von Architekt Georg Driendl nimmt vorweg, was heute zur Klimawandel-Anpassung im Städtebau gepredigt wird: kleiner Fußabdruck der Bebauung, viel unversiegelte Fläche, öffentlich nutzbare kurze Wege in attraktivem, MIV-freiem Gelände mit Einbindung in ein bezirksteilweites Wegenetz, attraktive Erdgeschoßzone, sensibler baulicher Umgang mit der Nachbarschaft trotz der den umgebenden Bestand deutlich überragenden Gebäudedimensionen, weitgehende Naturbelassenheit der Freiflächen, Bereitstellung eines öffentlichen Parks, weitestmöglicher Verzicht auf Einfriedungen, Bündelung der Garagierung für mehrere Bauplätze usw. Der Realitäts-Check bestätigt mittlerweile die Einschätzung der Wettbewerbsjury: Die städtebauliche Lösung lässt den Maßstabssprung durch geschickte Anordnung der Baukörper – verbunden mit der variierenden Architektur – vor Ort kaum ins Bewusstsein treten.

In einem schon traditionell jugendfreundlichen Bezirk unter Jury-Einbindung der Vorsitzenden des Bezirks-Bauausschusses Emine Gül gelang es über das Vehikel des städtebaulichen Vertrags, auch die Umgestaltung der Spallartgasse – zwischen zwei Schulen, neuer Wohnbebauung samt Kindergärten sowie zwischen bestehendem und neuem Park verlaufend – komplett neu mitzugestalten. Die Stadtlandschaft fließt nun. Die Liegenschaftseigentümer achteten darauf, dass selbst Details wie das an die Geschichte des Ortes erinnernde Gestaltungselement Ziegel in den Geländestufen nicht dem Sparstift zum Opfer fallen.

Der Clou an dieser Entwicklung liegt aber im Aufgreifen der Situation: Architekt Driendl gelingt es, einen Großteil des Altbestandes an Bäumen (auch knapp an den Baukörpern) zu erhalten:

Die Bewohner (zwei Drittel im geförderten Bereich!) ziehen in einen fertig ausgestalteten Park und blicken auch noch im fünften Stock auf das Astwerk der durchaus wildwüchsigen, von reicher Fauna belebten Bäume – mitten in einem gründerzeitlichen Stadtviertel, das fußläufig erreichbar bereits alles bietet. Der neue 1,5 Hektar große Park wurde 2022 nach der ersten weiblichen Bezirksvorsteherin Wiens (im 14. Bezirk) Jutta-Steier-Park getauft.

Bernhard Steger, Eckart Herrmann und Christiane Demcisin; Abteilung Stadtteilplanung und Flächenwidmung Innen-Südwest im Magistrat der Stadt Wien

Farbenspiel

**Theodor. Quartier Breitensee – Wohnen im Park, Bauplatz 1, 1140 Wien
/ Froetscher Lichtenwagner Architekten**



© Anna Blau

Auf Bauplatz 1 des Quartiers Breitensee, an der Leyserstraße 4, errichtete die Wohnbauvereinigung der Privatangestellten WBV-GPA einen Wohnbau mit 108 geförderten Wohnungen, davon 36 SMART-Wohnungen und drei speziell für Sehbehinderte und Blinde entwickelte. Der von Froetscher Lichtenwagner Architekten geplante Baukörper ist von der Straße abgerückt und daher an allen vier Seiten von Bäumen umgeben. Die weißen Balkonbrüstungen setzen sich durch die rhythmischen, nach oben hin zunehmend unterbrochenen Bänder von der dahinterliegenden, graubraunen Putzfassade deutlich ab. An zwei Stellen schwenken die Bänder aus der Fassadenebene und markieren

dadurch den Zugang. Das vom Masterplan vorgegebene L-förmige Volumen mit seinen großen Trakttiefen machte eine Mittelgangerschließung mit der Innenecke als Stiegenkern notwendig. Der Quertrakt endet im 6. Obergeschoß, das Stiegenhaus liegt frei an der Fassade. Licht kommt über eine dreigeschoßige Verglasung und den Luftraum nach unten. Das farbige Glas erzeugt ein im tageszeitlichen Lauf der Sonne wechselndes Farbenspiel an Wänden und Podesten. Das Dach des Quertraktes im 6. Obergeschoß dient als Gemeinschaftsterrasse. Diese liegt vor einem großen Gemeinschaftsraum, der zum Park hin orientiert ist. Alle Wohnungen haben eine Raumhöhe von 2,70 Meter, eine Loggia oder einen Balkon und den freien Blick auf Bäume.

Projekt

Theodor. Quartier Breitensee – Wohnen im Park
Leysersstraße 4, 1140 Wien

Bauherr

Wohnbauvereinigung für Privatangestellte, Wien

Architektur

Froetscher Lichtenwagner Architekten, Wien
froetscherlichtenwagner.at

Projektdaten

Grundstücksfläche: 2627 m²
Bebaute Fläche: 1123 m²
Nutzfläche: 7828 m²
Bruttogeschoßfläche: 14.402 m²

Projektablauf

Planungsbeginn 04/2018
Baubeginn 02/2020
Fertigstellung 04/2022

Materialien

Bauweise: Stahlbeton
Innenwände: Trockenbau, Stahlbeton
Fassade: VWDS, Pfosten-Riegel-Fassade

Gitter und Loch

**Rosalie. Quartier Breitensee – Wohnen im Park, Bauplatz 2, 1140 Wien /
Gangoly & Kristiner Architekten**



Die WBV-GPA ist auch für die Errichtung des Wohnbaus auf Bauplatz 2 des Quartiers Breitensee verantwortlich. Das Projekt Rosalie, geplant von Gangoly und Kristiner Architekten, umfasst 116 geförderte Mietwohnungen, davon 39 SMART-Wohnungen, eine Wohngruppe und ein Geschäftslokal. Das kompakte, zwischen Straßenraum und Parklandschaft abgestufte Volumen ist von einer Vielzahl an alten Bäumen umgeben. Die Verbindung aus altem Baumbestand, Freiraum und Gebäude war das Grundmotiv für den Entwurf, übersetzt in eine Lochfassade an der Straße und ein feingliedriges Gitterwerk im Park. Der zehngeschoßige Teil ist mit einer Rahmenstruktur aus hellem Beton ausgeführt, der die Zwischenschicht aus Balkonen, Loggien und offenen Räumen ordnet und fasst. Der fünfgeschoßige Baukörper an der Straße ist differenziert gestaltet. Das zunächst einfache Fensterbild ist an der Straßenseite mit Gesimselementen angereichert und erhält an der Attika einen Abschluss zur begrünten und nutzbaren Dachterrasse. Der Baukörper in der Tiefe ist inklusive der Balkonunterseiten färbig gestaltet und nimmt so der Rahmung das Körperhafte.

Projekt

Rosalie. Quartier Breitensee – Wohnen im Park
Leyserstraße 4a, 1140 Wien

Bauherr

Wohnbauvereinigung für Privatangestellte, Wien

Architektur

Gangoly & Kristiner Architekten ZT GmbH, Wien
gangoly.at
in Kooperation mit O&O Baukunst, Wien/Berlin
ortner-ortner.com

Projektdaten

Grundstücksfläche: 3361 m²

Bebaute Fläche: 1348 m²

Nutzfläche: 8154 m²

Bruttogeschoßfläche: 12.436 m²

Projektablauf

Planungsbeginn 04/2018

Baubeginn 02/2020

Fertigstellung 04/2022

Materialien

Bauweise: Stahlbeton

Innenwände: Trockenbau, Stahlbeton

Fassade: VWDS, Pfosten-Riegel-Fassade

Eckhaus

**Quartier Breitensee – Wohnen im Park, Bauplatz 3, 1140 Wien /
Froetscher Lichtenwagner Architekten**





Gemeinsam mit dem gemeinnützigen Wohnbauträger Eisenhof planten Froetscher Lichtenwagner Architekten auf Bauplatz 3 an der Ecke Spallartgasse/Leyserstraße einen markanten Baukörper in Art eines Stadthauses. Die exponierte Lage des Gebäudes hat die Nutzung des gesamten Erdgeschoßes für einen Supermarkt möglich gemacht. Das Foyer geht fließend in den vertikalen Raum des Stiegenhauses über, das über einen Einschnitt in das Gebäude seitliches Tageslicht erhält. Auch bei diesem Entwurf haben die Architekten die frei ausschwingenden Podeste, dem Gehfluss entsprechend, gerundet und den Handlauf in einer stetigen, fließenden Linie ausgeführt. Im 7. Obergeschoß ist die Treppenwand frei und voll verglast. Hier kommen die Bewohner auf die Gemeinschaftsterrasse und zusätzliches Licht fällt über einen Luftraum tief nach unten. An der Hauptfront zur Leyserstraße sollen eingeschnittene Loggien Schutz und Intimität bieten. An der Fassade werden die Fenster einer Wohnung, zusammen mit der Loggia, zu jeweils einer einzigen großen Öffnung zusammengefasst. Zum Park hin lockert sich das sonst ruhige Fassadenbild auf, Balkone ragen in den Freiraum hinein. Eine Außentreppe im ersten Obergeschoß ermöglicht den Parkzugang für die Hausbewohner.

Projekt

Quartier Breitensee – Wohnen im Park, Bauplatz 3
Spallartgasse/Leyserstraße, 1140 Wien

Bauherr

Eisenhof Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft, Wien

Architektur

Froetscher Lichtenwagner Architekten, Wien
froetscherlichtenwagner.at

Projektdaten

Grundstücksfläche: 2050 m²
Bebaute Fläche: 1107 m²
Nutzfläche gefördert: 5158 m²
Bruttogeschoßfläche: 8253 m²

Projektablauf

Planungsbeginn: 04/2018
Baubeginn: 03/2020
Fertigstellung: 09/2022

Materialien

Bauweise: Stahlbeton
Innenwände: Trockenbau, Stahlbeton
Fassade: VWDS, Pfosten-Riegel-Fassade

Mitten im Park

**Quartier Breitensee – Wohnen im Park, Bauplatz 4, 1140 Wien /
driendl*architects**



© Anna Blau

Der auf Bauplatz 4 des Quartiers Breitensee gelegene Wohnbau wurde von Architekt Georg Driendl im Auftrag der gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft Volksbau geplant. Der Verfasser des städtebaulichen Konzepts für das Gesamtareal der ehemaligen General-Körner-Kaserne reagierte bei diesem Bauteil mit der Höhenentwicklung auf den umgebenden Bestand. Das Ensemble im Niedrigenergiehausstandard besteht aus vier Baukörpern in Stahlbetonbauweise mit unterschiedlichen Höhen: Erdgeschoß plus sechs Obergeschoße an der Spallartgasse, Erdgeschoß plus zehn Obergeschoße in die Tiefe des Areals, Erdgeschoß plus sechs Obergeschoße zum Park hin. Die Baukörper entlang der Spallartgasse sind Ost-West ausgerichtet, die anschließenden Baukörper in die Tiefe des Areals entwickeln sich von Nord nach Süd. Die Erschließung erfolgt über ein Foyer an der Spallartgasse. Das Stiegenhaus ist direkt belichtet, der anschließende Zugang zu den Wohnungen erhält zusätzlich Tageslicht durch einen verglasten Raum. Die inneren Erschließungen sind durch unterschiedliche Farbgebungen zuordenbar, natürlich belichtet und belüftet. Die beiden Baukörper an der Spallartgasse sind um drei Meter abgerückt und in der Flucht zur Nachbarbebauung unterbrochen. Dadurch ist ein Platz entstanden, der weiter in den anschließenden Park führt. Die Zugänge erfolgen über ein komplexes öffentliches Wegenetz auf mehreren Ebenen und führen entlang der Lauben, einem Ärztezentrum, den Gemeinschaftsräumen und einem Gastronomiebetrieb durch das Gebäude. Jede der 225 geförderten Wohnungen (ein Drittel davon SMART-Wohnungen) verfügt über Loggien oder Balkone im Verhältnis zur Wohnungsgröße.

Projekt

Quartier Breitensee – Wohnen im Park, Bauplatz 4
Spallartgasse 25 & 27, 1140 Wien

Bauherr

Volksbau gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, Wien

Architektur

driendl*architects ZT GmbH, Wien
driendl.at

Projektdaten

Grundstücksfläche: 7042 m²
Bebaute Fläche: 2719 m²
Nutzfläche: 17.325 m²
Bruttogeschoßfläche: 23.745 m²
234 Wohnungen (30 % SMART)
1 Café
1 Ärztezentrum

Projektablauf

Planungsbeginn Städtebau 01/2017
Planungsbeginn Architektur 04/2019
Baubeginn 04/2020
Fertigstellung 02/2022

Materialien

Bauweise: Stahlbeton
Innenwände: Trockenbau, Stahlbeton
Fassade: Silikatputz

Kompakt

**Quartier Breitensee – Wohnen im Park, Bauplatz 5, 1140 Wien /
driendl*architects**



Der Bauplatz 5 liegt an der Spallartgasse am Treffpunkt zwischen Franz-Kurz-Hof und der musisch-kreativen Mittelschule. Die Bebauung besteht aus vier zusammengesetzten Baukörpern mit unterschiedlichen Höhen: Erdgeschoß plus sieben Obergeschoße sowie fünf Obergeschoße an der Spallartgasse, Erdgeschoß plus neun Obergeschoße beziehungsweise sechs Obergeschoße zum Park hin. Die Baukörper sind von den Bauplätzen 4 und 6 isoliert und schieben sich zwischen den Bäumen in den Park hinein. Die Bebauung entlang der Spallartgasse orientiert sich mit ihrer Höhe etwa an der gründerzeitlichen Umgebung und der Höhe der Baumkronen.

Die Struktur mit Trakttiefen von 16 und 20 Metern ist kompakt und ökonomisch, weil das Tragwerksystem auf möglichst geringe Spannweiten ausgelegt ist. Entstanden sind 235 frei finanzierte Wohnungen. Ein großer Teil sind zusammenkoppelbare Zwei- bis Dreizimmerwohnungen, in den obersten Geschoßen gibt es auch Vier- bis Sechszimmerwohnungen. Die Dachflächen sind extensiv begrünt. Das speicherfähige Drainagesystem ermöglicht den Rückhalt der Regenwässer und damit natürliche Kühlung. Alle Wohnungen verfügen über Balkone, Loggien und Terrassen auf den Flachdächern. Die Gruppenräume des Kindergartens sind alle zum Park hin orientiert, die Öffnung der Gruppenräume erfolgt über ein großzügig verglastes Panoramafenster. Neben dem Bauplatz wurde ein Kleinkinderspielfeld errichtet, das von vielen Wohnungen einsehbar und leicht erreichbar ist.

Projekt

Quartier Breitensee – Wohnen im Park, Bauplatz 5
Spallartgasse 21 & 23, 1140 Wien

Bauherr

ÖSW – Österreichisches Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft,
immo 360 grad gmbh, Wien

Architektur

driendl*architects ZT GmbH, Wien
driendl.at

Haustechnik

Immo Objekttechnik GmbH, Wien
immo-objekttechnik.at

Projektdaten

Grundstücksfläche: 6269 m²
Bebaute Fläche: 2526 m²

Nutzfläche Wohnen: 13.202,18 m²
Nutzfläche Kindergarten: 1111,52 m²
Bruttogeschoßfläche: 19.525 m²

Projektablauf

Planungsbeginn 01/2019

Baubeginn 06/2020

Fertigstellung 09/2022

Materialien

Bauweise: Stahlbeton

Innenwände: Trockenbau, Stahlbeton

Fassade: Mineralwolle mit Silikatputz

Grüne Wände

**THEOs. Quartier Breitensee – Wohnen im Park, Bauplätze 6 und 7, 1140
Wien / BWM Architekten**



© Lukas Schaller

Zwei Baukörper in der Spallartgasse 17 und 19 bilden ein gemeinsames Ensemble. Geplant wurden beide Bauteile vom Wiener Architekturbüro BWM. Auf Bauplatz 7 errichtete der Wohnbauträger ÖSW 54 geförderte und 13 frei finanzierte Zwei- bis Fünfstzimmer-Mietwohnungen mit Wohnflächen von 38 bis 148 Quadratmetern. Auf Bauplatz 6 wurden von der ÖSW-Tochter immo 360 grad 180 frei finanzierte Eigentumswohnungen errichtet.

Der Bauteil 6 (Bilder linke Seite) mit seinen 35 Metern Länge und der L-förmige Bauteil 7 (rechte Seite) bilden ein gemeinsames Ensemble und definieren den Ordelpark als Stadtraum. Dazwischen liegt der Innenhof. Dass die Architekten eine 600 Meter lange, das Grundstück einfassende Mauer aus Klinker geplant haben, stellt eine Reminiszenz an das ehemalige Heeresareal der Theodor-Körner-Kaserne dar. Ein Teil der angrenzenden Spallartgasse wurde verkehrsberuhigt, Kinder- und Jugendspielplätze bilden eine Stadtwildnis. Ein neuer, frei zugänglicher Weg bricht die ehemals abgeschlossene Anlage auf und verbindet Spallart- und Kendlergasse miteinander. Zusammen mit dem öffentlichen Durchgang der Breitenseer Straße wurde eine Verbindung des historischen Breitenseer Grätzls mit dem Park geschaffen.

Die beiden Bauteile unterscheiden sich in der Größe, aber auch im Erscheinungsbild und in der Struktur voneinander. Das Gebäude auf Bauplatz 7 ist in gesamt sieben Geschoße gestaffelt, in mehrere kleine Volumen unterteilt sowie mit Einschnitten für Freiräume durchbrochen. Bei der Gestaltung der Fassade von Bauteil 6 liegt der Fokus auf größtmöglichem Freiraum, der durch umlaufende Balkonbänder erreicht wurde. Eine Vielzahl der Wohnungen ist übereck geschnitten und erhält so eine zweiseitige Belichtung. Als Gestaltungselement kam Beton zum Einsatz. Die Sichtschutzelemente sind allesamt stahlverzinkt und bilden eine zweite Haut. Am Dach des Gebäudes auf Bauplatz 7 ist eine 150 Quadratmeter große Gemeinschaftsterrasse mit Pergola, Urban-Gardening-Zone mit Hochbeeten sowie einer Indoor- und Outdoorküche entstanden. An der Fassade mischen sich farblich Ziegel- und Erdtöne mit hellem Putz, vorspringende Elemente setzen sich optisch deutlich von zurückspringenden ab. Innen finden sich mit grünen Wänden und blauen Fliesen konträre Farben. Das Stiegenhaus, ebenfalls in sattem Grün gehalten, wurde mit hochwertigen Materialien, wie Handläufen aus Eiche, ausgestattet.

Durch die besondere Topografie der Bauplätze, in Hanglage über dem Wienfluss, hatten sich bauliche Besonderheiten ergeben. Aufgrund der Schnellbahn, die unter dem Grundstück verläuft, musste die Fundierung der darüber befindlichen Gebäude als unterirdische Brückenkonstruktion errichtet werden.

Projekt

THEOs – Wohnen im Park, Quartier Breitensee, Bauplatz 6, Spallartgasse 19, Bauplatz 7, Spallartgasse 17, 1140 Wien

Bauherr

Österreichisches Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft, Wien

Architektur

BWM Architekten, Wien

bwm.at

Landschaftsplanung

SimZim Landschaftsplanung, Wien

simzim.at

Haustechnik

Immo Objekttechnik GmbH, Wien

immo-objekttechnik.at

Projektdaten

Nutzfläche Bauplatz 6: 9700 m²
Bruttogeschoßfläche Bauplatz 6: 13.400 m²
Nutzfläche Bauplatz 7: 4500 m²
Bruttogeschoßfläche Bauplatz 7: 6400 m²
Nutzfläche gesamt: 14.200 m²
Bruttogeschoßfläche gesamt: 19.700 m²

Projektablauf

Planungsbeginn 04/2018

Baubeginn 07/2020

Fertigstellung 07/2022

Materialien

Bauweise: Stahlbeton

Innenwände: Trockenbau, Stahlbeton

Fassade: VWDS, Pfosten-Riegel-Fassade

THEOs – Wohnen im Park



Mit „THEOs – Wohnen im Park“ hat die ÖSW-Gruppe auf dem Gelände, das vormals zur Theodor-Körner-Kaserne gehörte, rund 470 Wohnungen gebaut. Mit insgesamt drei Gebäuden realisierte die ÖSW AG gemeinsam mit ihrer Tochtergesellschaft immo 360 grad gmbh ein vielfältiges Wohnungsangebot für Singles, Paare und Familien – geförderte und frei finan-

zierte Mietwohnungen sowie exklusive frei finanzierte Eigentumswohnungen. Durch Erhaltung des alten Baumbestands ist eine außerordentliche Wohnqualität gegeben, die allen Bewohnern des Quartiers und der Umgebung zugutekommt.

Informationen

THEOs.at

oesw.at

Mitten im Park

Die gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Volksbau errichtete 225 geförderte Mietwohnungen im Niedrigenergiehaus-Standard auf Bauplatz 4. Die Volksbau gehört zur SOZIALBAU AG, mit einem Verwaltungsbestand von über

SOZIALBAU AG

53.000 Wohnungen das größte private und gemeinnützige Wohnungsunternehmen in Österreich. In Kooperation mit der Stadt Wien entwickelt der aus vier gemeinnützigen Genossenschaften und zwei gemeinnützigen Kapitalgesellschaften bestehende Bauträger leistbaren und qualitätsvollen Wohnraum, umweltfreundliche Mobilitätsangebote und klimafitte Energiekonzepte.

Informationen

sozialbau.at

Ein Stadthaus am Eck



Auf dem Areal der ehemaligen General-Körner-Kaserne im 14. Wiener Gemeindebezirk hat die Eisenhof einen Wohnbau mit insgesamt 71 geförderten Mietwohnungen, davon 24 SMART-

Wohnungen mit Superförderung, errichtet und im Februar 2022 an die Mieterinnen und Mieter übergeben. Das Projekt besticht durch eine zentrale Lage mit hervorragender Infrastruktur. Das öffentliche Verkehrsnetz (U3 und Schnellbahn) ist in knapp fünf Gehminuten erreichbar. In die Innenstadt (Stephansplatz) gelangt man in weniger als 15 Minuten. Die gemeinnützige Wohnungsgesellschaft EISENHOF ist zu je 50 Prozent im Besitz der Wohnungsgenossenschaften HEIMBAU und SOZIALBAU.

Informationen

heimbau.at

Theodor und Rosalie

Die gemeinnützige Wohnbauvereinigung für Privatangestellte (WBV-GPA) errichtete im Projektareal die Bauteile THEODOR und ROSALIE.

Die beiden Gebäude verfügen über insgesamt 224 geförderten Mietwohnungen, darunter Woh-

nungen für die Wohngruppe Vorstadthaus Breitensee, spezielle Wohnungen inkl. Gebäudeleitsystem für sehbehinderte Menschen sowie über einer Arztordination. Die Grundhaltung dieses Projekts lautete: „Jede Wohnung soll von der einmaligen Freiraumsituation profitieren!“ THEODOR und ROSALIE reagieren mit ihrer Erscheinung als solide Wohngebäude unaufgeregt auf die Vorzüge des Ortes, was das Wohnen im alten Grün zur geteilten Qualität werden lässt. Die WBV-GPA wurde 1953 von der Gewerkschaft GPA als eigenständiges Unternehmen gegründet, um Wohnraum für ihre Mitglieder zu schaffen.

