



# Generationen Wohnen Schlagwort oder Konzept?

Age —  
Stiftung  
Wohnen und  
Älterwerden

September 2016 | Fachexkursion Wien

## **Impressum**

### **Idee & Auftraggeber**

Age-Stiftung  
Kirchgasse 42  
CH - 8001 Zürich  
[www.age-stiftung.ch](http://www.age-stiftung.ch)

### **Konzept & Organisation**

Architektin DI Dr. techn. Christiane Feuerstein  
Lerchengasse 12-14/15  
A - 1080 Wien  
[architect@christianefeuerstein.at](mailto:architect@christianefeuerstein.at)  
[www.christianefeuerstein.at](http://www.christianefeuerstein.at)

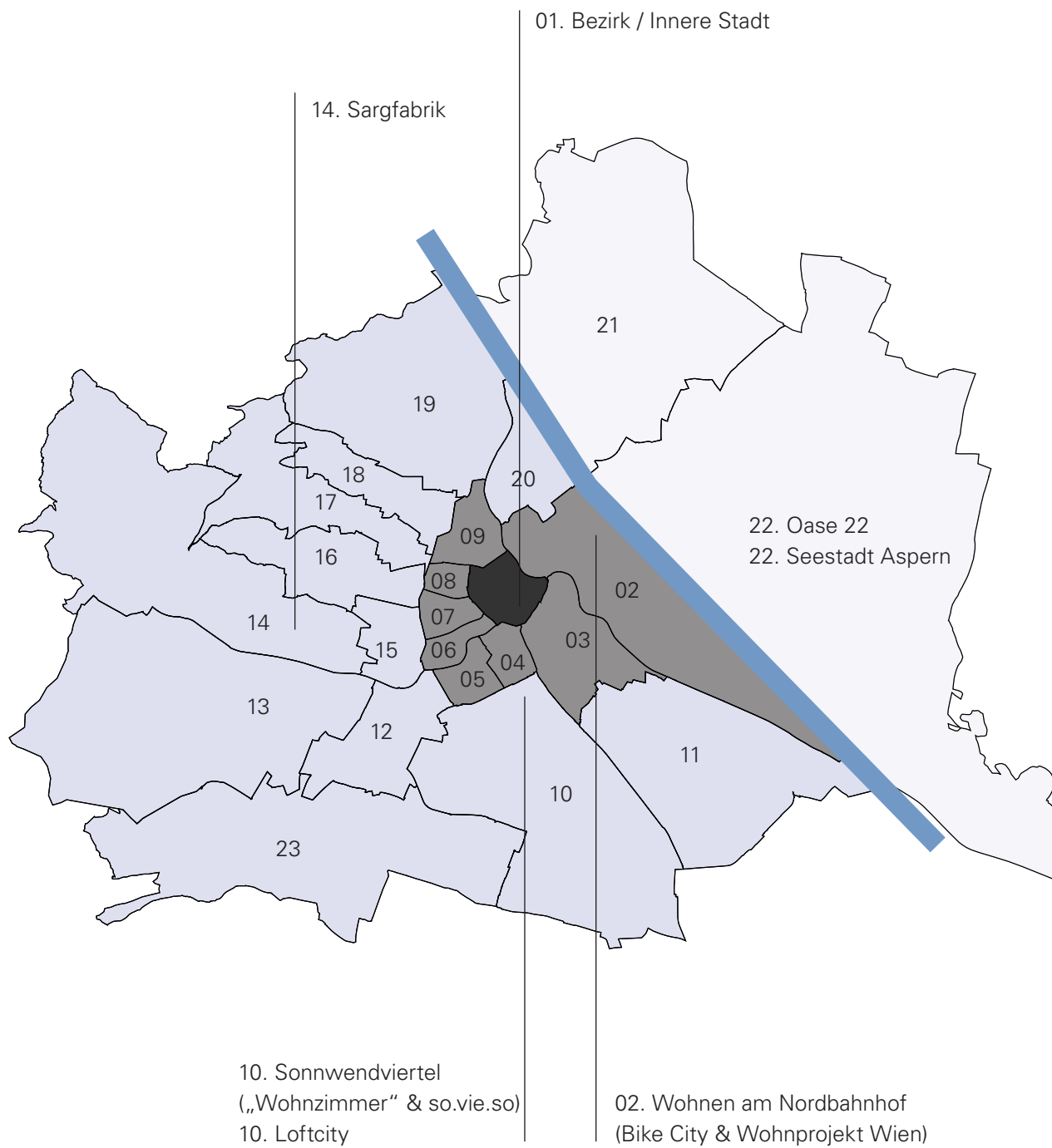
### **Grafik & Fotos**

Architektin DI Dr. techn. Christiane Feuerstein

Wien, September 2016

## Inhalt

Vorwort von Antonia Jann (Geschäftsführung Age-Stiftung) .....	5
Exkursionsprogramm .....	7
GenerationenWohnen. Schlagwort oder Konzept? .....	9
Komponenten generationengerechter Konzepte .....	11
Städtischer Wohnungsbau in Wien .....	14
02. Wohnen am Nordbahnhof .....	29
10. Das Sonnwendviertel am neuen Hauptbahnhof .....	43
10. Loftcity (ehemalige Ankerbrotfabrik) .....	59
14. Sargfabrik (Wohn- und Kulturprojekt) .....	63
22. OASE 22 (Wohnanlage) .....	69
22. Seestadt Aspern (Die Seestadt am Rande der Großstadt v. Isabella Marboe).....	75
Links & Literatur.....	86



# Vorwort

Die Idee einer Reise zum Thema «GenerationenWohnen» entstand während der Mitarbeit von Karin Weiss von der Age-Stiftung am gleichnamigen Buch der Architektin Dr. Christiane Feuerstein und der Publizistin Franziska Leeb. Im September 2016 reiste die Age-Stiftung zusammen mit Experten aus unterschiedlichen Bereichen für drei Tage nach Wien, um Projekte zum Generationenwohnen zu besichtigen und zu diskutieren, wie wir als Gesellschaft mit der historisch neuen Situation der demographischen Alterung umgehen wollen.

Der Begriff des Generationenwohnens geniesst in der öffentlichen Diskussion eine hohe Attraktivität, obwohl er nicht definiert ist und viel Raum lässt für Hoffnungen und Spekulationen. Klar ist einzig, dass er den Prozess des Älterwerdens einschliesst, indem er davon ausgeht, dass verschiedene Generationen zusammenleben. Doch wie wird dieses Zusammenleben organisiert? Welche räumlichen Grundlagen sind notwendig? Und welche Betriebskonzepte sind damit verbunden? Dies zu klären war Ziel unserer Exkursion, die von Dr. Christiane Feuerstein konzipiert und organisiert wurde.

Als roten Faden für die Analyse hat sie im Programmheft auf S. 12 und 13 Komponenten generationengerechter Konzepte zusammengestellt. Die Übersicht macht klar, dass dabei verschiedene Ebenen und unterschiedliche Akteure involviert sind. Nicht immer befinden sich alle Elemente einer generationengerechten Umgebung unter einem Dach. Manchmal sind sie auf eine Siedlung verteilt oder auf ein ganzes Quartier. Die Übersicht über die Komponenten zeigt auf, was zum Generationenwohnen dazugehören würde. Die Beispiele vor Ort machten aber deutlich, dass man oftmals weit ins Quartier hinaus zoomen muss, um alle genannten Aspekte zu finden. Ausserdem sind sie häufig nicht konzeptionell miteinander verbunden.

Es wurde deutlich, dass barrierefreie und gemeinschaftliche nutzbare Räume zwar eine wichtige Voraussetzung für Begegnungen darstellen, jedoch nicht ausreichend sind, um eine Gemeinschaft zu etablieren. Gerade in grossen Neubausiedlungen, die von Anfang an eine altersmässige Durchmischung der Bewohnerschaft anstreben, unterstützt eine anfängliche

Moderation durch eine Person der Gemeinwesenarbeit die Entwicklung einer lebendigen Nachbarschaft. Dass diese Moderation nicht nur beim Erstbezug wichtig ist, sondern darüber hinaus zeigte uns der Besuch älterer Projekte. Denn etwas ist klar, wenn es um Generationenwohnen geht: Die verschiedenen Generationen haben unterschiedliche Bedürfnisse und diese ändern sich im Laufe der Zeit.

Wir stellen das Programm zur freien Benutzung zur Verfügung, da es eine Reihe interessanter Projekte und Hintergrundinformationen enthält. Damit möchten wir einen Beitrag leisten zu einer differenzierten Diskussion darüber, wie wir unsere Wohnbauten für die Zukunft ausrichten, damit älter werdende Menschen so lange wie möglich in gewachsene Gemeinschaften integriert bleiben können.

Antonia Jann  
Geschäftsführerin Age-Stiftung

## **Dienstag**

- 19.30 Begrüßung
- 20.00 **Städtischer Wohnungsbau in Wien. Vortrag von Christiane Feuerstein**  
Anschließendes Kennenlernen

## **Mittwoch**

- 09.15 OASE 22 (Führung) | 22. Adelheid-Popp-Gasse 5
- 12.30 Mittagessen
- 14.00 Seestadt Aspern (Führung)
- 16.00 Expertengespräch beim wohnfonds\_wien | 8. Lenaugasse 10
- 17.30 Ende des gemeinsamen Programms

## **Donnerstag - Wohnen am Nordbahnhof (Stadtentwicklungsgebiet)**

- 09.00 **Wohngemeinschaftshaus CITYCOM2 (Führung) | 2. Leytraße 163**  
Bike City (Führung) | 2. Vorgartenstraße 130-132  
Spaziergang Bednar-Park  
Wohnprojekt Wien (Führung) | 2. Krakauer Strasse 19/45
- 12.30 Mittagessen
- 13.30 **Pflegewohnhaus Leopoldstadt (mit sozialmedizinischer Betreuung)**  
(Führung) | 2. Engerthstraße 154
- 15.30 **Sargfabrik. Wohn- und Kulturprojekt**  
(Führung & Expertengespräch) | 14. Matznergasse 8
- 19.00 Ende des Programms & gemeinsamer Heurigenbesuch

## **Freitag - Das Sonnwendviertel am neuen Hauptbahnhof**

- 09.15 Expertengespräch im **Stadtteilbüro Sonnwendviertel** | 10. Landgutgasse 2-4  
Das „Wohnzimmer“ (Führung) | 10. Sonnwendgasse 21  
so.vie.so – solidarisch und mitbestimmt wohnen (Führung) |  
10. Hackergasse 4 / Antonie-Alt-Gasse 6
- 13.15 **Loftcity (ehemalige Ankerbrotfabrik) & Community Cooking**  
(Führung) | 10. Absberggasse 27
- 14.00 **Mittagessen & Feedbackrunde**
- 15.30 Ende des offiziellen Programms





# GenerationenWohnen

## Schlagwort oder Konzept?

Fachexkursion Wien September 2016

Die demografische Veränderung stellt unsere Gesellschaft nicht nur vor Herausforderungen, sondern bietet auch Chancen: Es gilt, bei der Gestaltung von neuen Wohnsiedlungen die Potenziale guter nachbarschaftlicher Beziehungen mitzudenken. Oftmals werden die entstehenden Lösungen unter dem Begriff „GenerationenWohnen“ subsummiert. Doch wie gelingt es, die unterschiedlichen Gruppen und Ansprüche mit guten Bauprojekten abzuholen? Und wie funktionieren die angedachten Ideen in der Praxis?

Diesen Fragen geht die Exkursion in Wien nach. Es werden große Neubauprojekte besucht, die unter anderem auf ehemaligen Bahnhofsarealen entstanden sind. Innerhalb der Projektgebiete werden seit 1995 die Bauplätze für den geförderten Wohnungsbau im Rahmen der vom wohnfonds\_wien ausgelobten Bauträgerwettbewerbe vergeben. Das von ArchitektInnen und BauträgerInnen gemeinsam mit weiteren ExpertInnen entwickelte Realisierungskonzept wird von einer interdisziplinären Fachjury nach einem Vier-Säulen-Modell (Architektur, Ökologie, Ökonomie und soziale Nachhaltigkeit) beurteilt. In einigen Verfahren wurden einzelne Baugründe für partizipative Bauprojekte (mit unterschiedlichen Rechtsformen und Finanzierungsmodellen) reserviert.

Generationenübergreifend nutzbare Frei- und Gemeinschaftsräume, Kommunikations- und Unterstützungsangebote im Wohnumfeld, vielfältige Wohnungstypologien und unterschiedliche Wohnformen, sowie die Förderung der sozialen Interaktion in der Besiedlungsphase durch raumschaffende und begleitende soziale Maßnahmen (wie zum Beispiel das Quartiersmanagement in der OASE 22) tragen zur Lebensqualität der BewohnerInnen unterschiedlicher Generationen bei.

Im Dialog mit ArchitektInnen, BewohnerInnen, ModeratorInnen, StadtplanerInnen aus Wien gehen die Teilnehmer der Exkursion der Frage nach, wie rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen in Kombination mit räumlichen und sozialen Ressourcen und Kompetenzen die Entstehung gemeinschaftlich orientierte Nachbarschaften unterstützen.

**Siedlung & Quartier**

Nachbarschaft

**Gebäude**

Hausgemeinschaft

**Wohnung**

Wohngemeinschaft

**Gebäude**

Hausgemeinschaft

**Siedlung & Quartier**

Nachbarschaft

# Komponenten

## generationengerechter Konzepte



soziale Interaktion  
&  
bauliche Struktur



Generationengerechte Konzepte fokussieren nicht einzelne Handlungsfelder, sondern führen, einem integrativen Ansatz folgend, planerische, bauliche, soziale und unter Umständen auch pflegerische Aspekte unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebäude- und Siedlungstypologie (z.B. innerstädtisches Altbauquartier, Geschosswohnungsbau, Einfamilienhaussiedlungen, ...) und der speziellen Bedürfnisse der Bewohner zu einem ortsspezifischen Konzept zusammen. Die angeführten – nicht gewichteten – Aspekte tragen zur Vergleichbarkeit unterschiedlicher Konzepte bei (vgl. dazu Feuerstein, Leeb 2015:128 ff.).

<b>Handlungsebene Gebäude</b>					
Architektur	Bewohner	Verwaltung	Externe	Politik	
<b>x</b>		<b>x</b>			<b>Hauseingang</b>
<b>x</b>					<b>Erschliessung</b> Treppenhaus, Laubengang, Lift, ...
<b>x</b>					<b>Flexibilität in der Grundrissgestaltung</b> Wohnraumanpassung an wechselnde Bedürfnisse, ...
<b>x</b>	<b>x</b>				<b>Soziale Interaktion – Räumliche Angebote</b> Gemeinschaftsräume, Gästewohnung, Gemeinschaftsterrassen, ...
	<b>x</b>	<b>x</b>			<b>Soziale Interaktion – Serviceangebote</b> Concierge / Hausbetreuer, Umzugsmanagement, Serviceangebote der Verwaltung, ...
<b>Handlungsebene Wohnumfeld (Verbindung zwischen Gebäude &amp; Quartier)</b>					
Architektur	Bewohner	Verwaltung	Externe	Politik	
<b>x</b>		<b>x</b>			<b>Unterschiedliche Wohnangebote für verschiedene Zielgruppen</b> Vielfalt der Wohnungstypen und -größen, unterschiedliche Arten der Raumorganisation, ...
<b>x</b>		<b>x</b>		<b>x</b>	<b>Finanzielle Leistbarkeit</b>
		<b>x</b>	<b>x</b>		<b>Verschiedene Wohnformen</b> Betreutes Wohnen, Wohngemeinschaften, ...
<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>		<b>Alltagsorganisation: sozial-räumliche Angebote</b> Gesundheitsfördernde Freizeit- und Sportangebote für alle Altersgruppen, Bildungsangebote, Spielräume, Nachbarschaftsbibliothek, Selbsthilfe- und Recyclingwerkstätten, Mittagstisch, ...
	<b>x</b>	<b>(x)</b>	<b>x</b>		<b>Soziale Interaktion: Serviceangebote</b> Koordination und Vermittlung von Dienstleistungen und Unterstützung, Förderung von Netzwerken zur gegenseitigen Unterstützung (z.B. durch die Gründung von Bewohner- und Nachbarschaftsvereinen), Hauswirtschaftliche Unterstützungsleistungen und Alltagshilfsdienste, ...
		<b>(x)</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>(Alters-)spezifische Infrastruktur</b> für verschiedene Generationen (u.a. Schulen, Kindergärten), stationäre Pflegeangebote, (geriatrische) Tageszentren, ambulant betreute Pflegewohngruppen, ...
<b>x</b>			<b>(x)</b>		<b>Attraktive Freiflächengestaltung</b> Visuelle Orientierung, Beleuchtung, Fußwegeverbindungen, Sitz- und Verweilmöglichkeiten, ...
<b>x</b>			<b>(x)</b>		<b>Ruhender Verkehr</b> Stellflächen für PKW, Fahrräder, reservierte Parkplätze für mobile Dienste, ...

<b>Handlungsebene Quartier (Verbindung zwischen Wohnumfeld &amp; Gesamtstadt)</b>					
Architektur	Bewohner	Verwaltung	Externe	Politik	
<b>x</b>			<b>x</b>	<b>x</b>	<b>Mobilität</b> Anbindung an ÖPNV und übergeordnetes Radwegenetz, Querungsmöglichkeiten im Straßenraum, alternative Verkehrskonzepte (z.B. Verleih von Lastenfahrrädern), ...
		<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>Kommerzielle Infrastruktur</b> Versorgungsangebote von Gütern und Dienstleistungen in fußläufiger Entfernung, Bring- und Lieferdienste, Ladengemeinschaften, Vernetzung mehrer Dienstleistungen in einem Gebäude, ...
	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>		<b>Quartiersbezogene Gemeinschafts- und Kultureinrichtungen</b>
<b>Handlungsebene Planung</b>					
Architektur	Bewohner	Verwaltung	Externe	Politik	
<b>(x)</b>	<b>(x)</b>	<b>(x)</b>	<b>(x)</b>	<b>(x)</b>	<b>Initiatoren</b> Wer hatte die Ursprungsidee (selbstiniitiert, ehrenamtlich, professionell)? Wer trieb sie voran?
		<b>(x)</b>	<b>(x)</b>	<b>(x)</b>	<b>Supporter</b> Wer hat die Idee aufgenommen? Einzelne Elemente / Teile durch Vorgaben unterstützt? Mit weiteren Zielgruppen vernetzt?
		<b>(x)</b>	<b>(x)</b>	<b>(x)</b>	<b>Kommunikation &amp; Marketing</b> Wer hat die Idee den Zielgruppen (MieterInnen, WohnungseigentümerInnen, Mieter / Betreiber von Geschäftsflächen) kommuniziert? Und wie?
<b>(x)</b>	<b>(x)</b>	<b>(x)</b>	<b>(x)</b>	<b>(x)</b>	<b>Motivation: Zufall oder Konzept</b> Wer engagiert sich für das Konzept „GenerationenWohnen“? Und warum?

# Städtischer Wohnungsbau in Wien

## **Wohnen in der Residenzstadt: Hofquartierwesen**

Nachdem Wien 1533 unter Kaiser Ferdinand I. wieder Residenzstadt geworden war, kam es zu einem kontinuierlichen Wachstum der Bevölkerung. Dabei stieg vor allem die Zahl der Einwohner, die wie u.a. Handwerker, Künstler, Soldaten, Höflinge, ... unmittelbar und mittelbar mit dem Kaiser und seinem Hofstaat zu tun hatte. Um der zunehmenden Wohnraumknappheit zu begegnen, wurde noch vor 1554 das Hofquartiersamt eingerichtet, um Quartier für das hofquartierfähige Gefolge (Beamte und andere Hofbedienstete) zu schaffen. Es verpflichtete die bürgerlichen Hausbesitzer in der ummauerten Stadt (nicht aber in den Vorstädten) bis zur Hälfte ihres Hauses für die Einmietung von Hof- und Amtspersonal zur Verfügung zu stellen.

Hauseigentümer, die nicht das Wiener Bürgerrecht besaßen, wie Angehörige des Adels oder der Kirche, waren von dieser Regelung ebenso ausgenommen wie öffentliche Institutionen oder Klöster (diese bezeichnete man als Freihäuser).

Zur Evidenzhaltung wurden seit 1563 periodisch sogenannte Hofquartiersbücher angelegt. Sie erfassten alle innerhalb der Stadtmauern liegenden quartierpflichtigen Häuser. In ihnen wurden die einzelnen Räume detailliert beschrieben, wobei man zwischen kleineren Kammern und größeren Stuben unterschied. Die 1568 eingerichtete Quartiertaxkommission sollte zur Reduktion der Konflikte bei der Vereinbarung des Mietzinses beitragen. Die Regelungen zum Quartierwesen wurden mehrfach reformiert, bevor es 1781 endgültig abgeschafft wurden.

## **Industrialisierung und städtischer Wohnungsmarkt**

Die Industrialisierung führte in der Mitte des 19. Jahrhunderts in Wien (und in anderen europäischen Metropolen) zu einem kontinuierlichen Anstieg der Bevölkerung. Da sich die Pro-



duktionsstrukturen in Wien jedoch nur langsam veränderten, war die städtische Wirtschaft auch weiterhin von Klein- und Mittelbetrieben geprägt. Die seit den 1880er Jahren in Wien u.a. im Bereich des Maschinenbaus entstehenden industriellen Großbetriebe änderten zwar zahlenmäßig an dieser Dominanz nur wenig, doch hatten sie einen wesentlichen Einfluss auf die Gestaltung der Arbeitsbeziehung, die nun auch in den Klein- und Mittelbetriebe wesentlich stärker vom industriellen Großbetrieb geprägt wurde „als es seinem zahlenmäßigen Anteil an der Wirtschaft entsprach. Hausrechtliche verfasste Arbeitsverhältnisse wie sie für das vor- und frühindustrielle Kleingewerbe charakteristisch waren, befanden sich gegen die Wende zum 20. Jahrhundert in weitgehender Auflösung, auch dort, wo der Kleinbetrieb bestehen geblieben war.“ (Ehmer, 1980:168) Auch in den Klein- und Mittelbetrieben hatte sich das Prinzip der Lohnarbeit durchgesetzt und „das Arbeitsverhältnis von persönlichen, außerhalb des Produktionsprozesses liegenden Bindungen befreit.“ (Ehmer, 1980:169)

Die bisher meist als Mitbewohner in den Haushalten des traditionellen Kleingewerbes lebenden unselbstständigen Arbeitskräfte müssen nun als Lohnarbeiter ihre Unterkünfte auf dem freien Wohnungsmarkt suchen. Der privatorganisierte und gewinnorientierte Wohnungsmarkt war nicht in der Lage, den durch freigesetzte Arbeitskräfte und Zuwanderung ausgelösten Bedarf zu decken. „Die Wohnsituation in Wien war nach internationalen Vergleichen stets die schlechteste in Europa.“ (Förster 2013:28) Dies blieb nicht ohne Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung – die Tuberkulose wurde nicht zufällig international auch „Wiener Krankheit“ genannt.

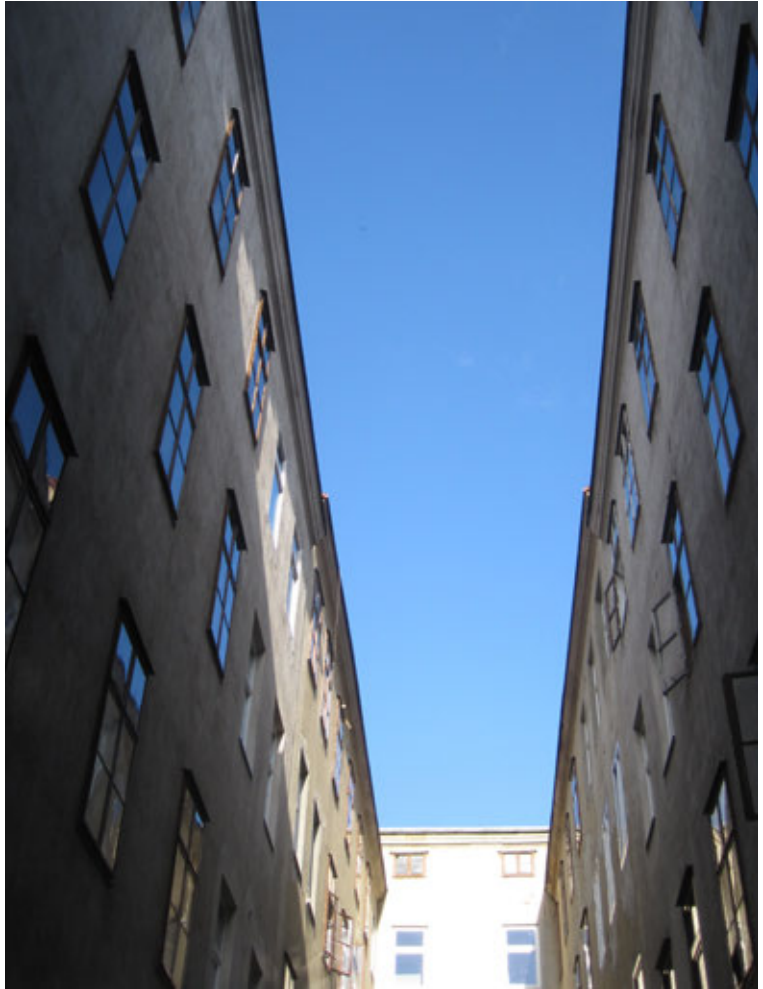


Die zunehmende räumliche Trennung von produktiver, bezahlter Arbeit und dem Verbleib der reproduktiven, unbezahlten Arbeit im privaten Haushalt spiegelt sich auch in der Gebäudestruktur der fast ausschließlich von privaten Bauherren errichteten Miethäuser wieder.

Die Gebäude bestanden – abgesehen von einer Geschäftszone im Erdgeschoss – ausschließlich aus Wohnungen, die dazu bestimmt waren, vermietet zu werden. Die Wohnungen wurden vertikal durch ein Stiegenhaus, an dem zentral auch die Toiletten und die Wasserentnahmestelle angeordnet waren und horizontal durch lange Gänge erschlossen.

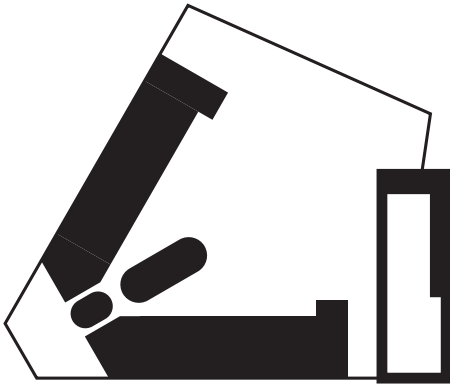
Die zwischen 20 m<sup>2</sup> und 30 m<sup>2</sup> großen, so genannten „Basse-na-Wohnungen“ bestanden aus einer zum Gang orientierten Küche und einem Zimmer, manchmal um ein Kabinett ergänzt.





Um die Miete aufbringen zu können, mussten sie oft noch mit Bettgebern und Untermietern geteilt werden.

Von Seiten der Stadtverwaltung gab es kaum Eingriffe in den privatkapitalistisch organisierten Wohnungsmarkt, da zwischen 1873 und 1900 „die Hausherren einen Anteil von 58% im Gemeinderat“ (Csendes; Opll 2006:229) stellten. Zu den Ausnahmen gehört die 1883 in der Wiener Bauordnung eingeführte Begrenzung der Bebauungsdichte und der von der 1898 gegründeten „Kaiser Franz Josef I. Jubiläums-Stiftung für Volkswohnungen und Wohlfahrtseinrichtungen“ errichtete „Lobmeyrhof“ – ein erster Ansatz gemeinnützigen Wohnungsbaus in Wien.



Bürgerversorgungshaus an der  
Währinger Straße, 1860

### Frühe städtische Versorgungsstrukturen

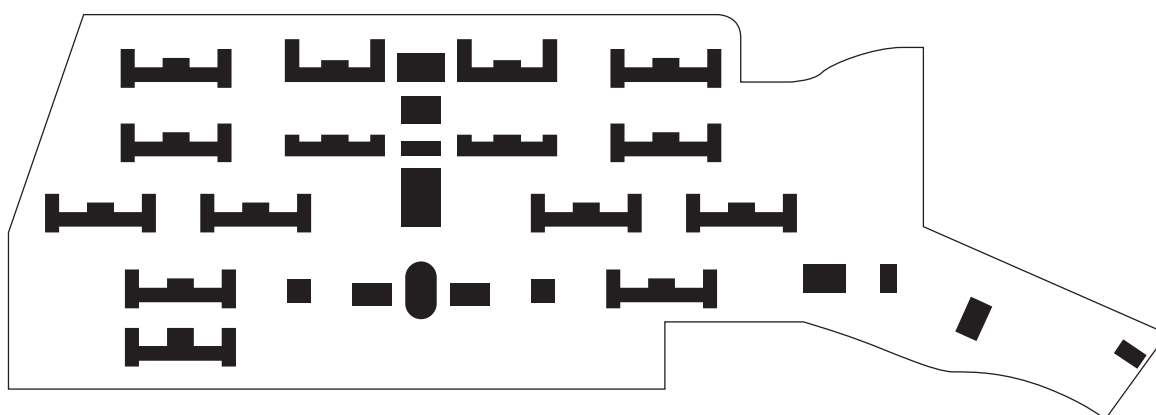
Seit dem Ende des 19. Jahrhunderts entstanden in Wien (wie auch in anderen europäischen Metropolen) – komplementär zum städtischen Haushalt – Institutionen der sozialen Sicherung und Einrichtungen der sozialen, gesundheitlichen und technischen Infrastruktur. Für die Soziologen Hartmut Häußermann und Walter Siebel ist die Geschichte des Wohnens als eine „Geschichte der Ausgrenzung und Eingrenzung von Funktionen und Personen (...) ohne ihr Pendant, die Entwicklung der Organisation der Stadt als ganzer, nicht darzustellen.“ (Häußermann; Siebel 1996:20)

Für viele – bis dahin in den Haushalt integrierte – Tätigkeiten, wie die zum Beispiel die Pflege und Betreuung kranker und hilfsbedürftiger Personen, werden neue zentrale Einrichtungen geschaffen – eine Entwicklung die in Wien bereits in die Vorkriegszeit, in die Amtszeit von Bürgermeister Karl Lueger zurück reicht. Seine Kommunalpolitik war durch die drei Schwerpunkte Ausbau und Kommunalisierung der technischen Infrastruktur, Raumordnung der expandierenden Stadt sowie die Reform der Gesundheits- und Armenfürsorge gekennzeichnet, deren Umsetzung nicht unabhängig voneinander erfolgen konnte, da sie sich gegenseitig bedingten.

Die traditionellen Formen häuslicher oder genossenschaftlicher Altersversorgung waren nicht mehr in der Lage, den quantitativen Anstieg der nicht erwerbstätigen Bevölkerung zu bewältigen. Besonders ältere Menschen waren häufig von Wohnungslosigkeit betroffen, da sie nicht mehr in einen Haushalt integriert waren und über kein oder ein nur sehr geringes Einkommen verfügten. Sie bildeten sowohl in den privaten

Pfründnerhäusern und Altenstiften, als auch in den öffentlichen Armen- und Siechenanstalten die größte Bewohnergruppe. „Berücksichtigt man den besseren Gesundheitszustand der Bürger auf Grund der leistbaren, besseren medizinischen Versorgung im Vergleich zu den Unterschichten Wiens, fällt dennoch auf, dass 1903 über 90 % der BewohnerInnen des Bürgerversorgungshauses zwischen 60 und 90 Jahre alt waren. Im Vergleichszeitraum waren ungefähr 67 % der Armen und Alten des Allgemeinen Versorgungshauses Alserbach in diesen Altersklassen.“ (Kogler 2005:17)

Da die bestehenden Wohlfahrtseinrichtungen und Versorgungshäuser in keiner Weise dem rasch wachsenden Bedarf entsprachen, sollte 1899 eine erste administrative Reorganisation, die u.a. die Anlage eines zentralen „Armenkatasters“ vorsah, zu einer Verbesserung der Situation beitragen. „Kommunale Fürsorgepolitik wurde im Sinne einer karitativen Armenfürsorge verstanden, als eine aus christlichem Ethos herausgewährte Gabe, die für ein zum Überleben notwendiges Minimum sorgen sollte; alles andere, sodass unumstößliche, erneut an liberale Ideologie und Praxis gemahnende christlich-soziale Credo, müsse exklusiv der privaten Initiative überlassen bleiben.“ (Csendes; Opll 2006:228)



Versorgungsheim Lainz, 1904

Zwei Jahre später, am 5. Juli 1901 genehmigte der Wiener Gemeinderat den Bau eines neuen Versorgungshauses im Pavillonssystem mit etwa 2.000 Betten am südwestlichen Stadtrand. Am 18. Juli 1904 zogen 2.598 BewohnerInnen ein, deren Zahl bis zum Jahr 1913 auf 4.839 Personen anstieg. Das Versorgungsheim in Lainz, eine der fortschrittlichsten Einrichtungen seiner Zeit, wurde zur zentralen Verteilungsstelle der Wiener Armenpflege: Hier wurden nicht nur alle Lebensmittel und Waren entgegen genommen und weitergeleitet, sondern auch alle zur Aufnahme bestimmten Personen ärztlich untersucht und in eines der anderen Versorgungshäuser überwiesen bzw. direkt aufgenommen.

Nach dem ersten Weltkrieg war die Reform des Wohlfahrts- und Gesundheitswesens – neben dem umfangreichen Wohnbauprogramm – ein weiterer politischer Schwerpunkt der Gemeinde Wien. Die unter der Leitung von Dr. Julius Tandler entwickelten und am 30. Juni 1921 vom Wiener Gemeinderat beschlossenen „Richtlinien für die neue Organisation des Wohlfahrtssystems“ betrafen vor allem den Bereich der Familien- und Jugendfürsorge.

Die Reorganisation der bestehenden Versorgungshäuser und die Reform der Hausordnungen führte zu einer weiteren Differenzierung und räumliche Trennung der BewohnerInnen nach Gesundheitszustand, Alter und Geschlecht.

## **Das Rote Wien**

„Infolge des Zusammenbruchs der privatwirtschaftlichen Wohnungsversorgung nach dem Ersten Weltkrieg begannen in allen europäischen Ländern Experimente mit neuen Formen eines ‚sozialen Wohnbaues‘.“ (Förster; Novy 1991:7). In Wien gehören dazu die „Siedlerbewegung“ und die „Gemeindebauten des Roten Wien“. „In rascher Folge erlässt die Gemeinde Wien in den Jahren 1917 und 1918 wohnungspolitische Programme, die bereits den kommunalen Wohnbau – darunter die Errichtung der ‚Kriegswohnungen‘ auf der Schmelz – und eine stärkere Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit enthalten. Dazu kommt im Februar 1917 die erste Verordnung zum Mieterschutz, die ungerechtfertigten Zinserhöhungen und willkürlichen Kündigungen erstmals einen gesetzlichen Riegel vorschreibt.“ (Förster; Novy 1991:15).

Nachdem Wien 1922 den Status eines eigenen Bundeslands mit Steuerhoheit erhalten hatte, war die Basis für eine interna-



tional beachtete kommunale Bautätigkeit geschaffen. Es sollte nicht nur ausreichend Wohnraum errichtet, sondern auch die charakteristischen Mängel und Defizite der alten „Bassena-Wohnungen“ behoben werden.

Dies begann schon mit der städtebaulichen Konzeption mit zentralen großen, grünen Höfen, die die gründerzeitliche Blockrandbebauung ablösten. Im Gegensatz zu den Mietskasernen wurden nun von einem Stiegenhaus maximal vier Wohnungen pro Geschoss erschlossen. Die Wohnungen bestanden aus mindestens zwei bewohnbaren Räumen. Die Gangküche wurde abgeschafft und alle Wohnräume, auch die Küchen, wurden direkt natürlich belichtet. Das Wasser musste nicht mehr von der „Bassena“ geholt werden, da eine Spüle mit Fließwasser zur Standardausstattung gehörte. Fast alle Wohnungen verfügten über einen Vorraum, von dem auch das eigene WC zugänglich war.

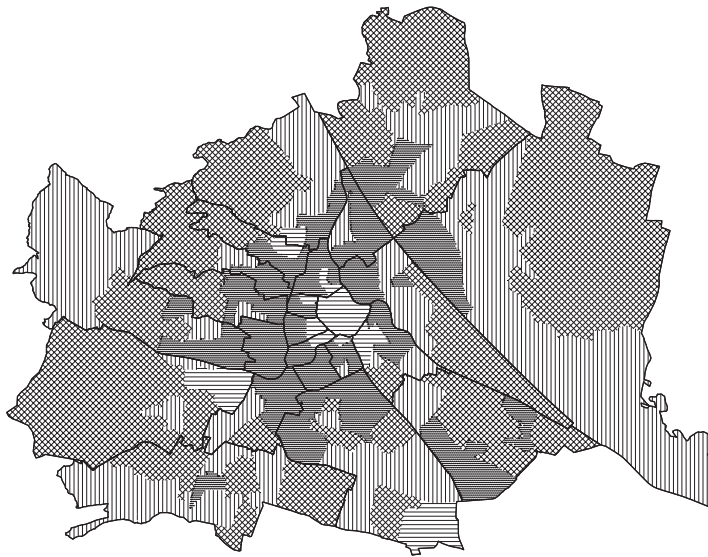
Doch gingen die Veränderungen weit über die Neuorganisation des Wohnungsgrundrisses einer Kleinwohnung hinaus. Die großen Hausanlagen mit oft mehr als tausend Wohnungen ermöglichten – entsprechend den gesellschaftsreformerischen Überlegungen der Sozialdemokraten – ein gemeinschaftliches Wohnen. Die auf großen Arealen errichteten Kommunalwohnbauprojekte offerierten vielfältige gemeinschaftliche Einrichtungen, wie Waschküchen, Badeanstalten, Einrichtungen zur Kinderbetreuung, Vortragssäle, städtische Bibliotheken, Vereinslokale, Ambulatorien und Praxen zur medizinischen Versorgung und Geschäftslokale.





### **Großsiedlungen und Pensionistenwohnheime**

In den 1960er Jahren wurde das industrielle Bauen von Großsiedlungen zur favorisierten Variante zur Lösung des Wohnungsproblems. Nicht nur Kindergärten und Schulen, sondern auch Jugendzentren und Senioreneinrichtungen werden als Wohnfolgeeinrichtungen in die am Stadtrand von Wien entstehenden Großsiedlungen integriert. Sie gehören ebenso wie ambulante Einrichtungen des Gesundheitswesens (Arztpraxen, Apotheken) zur gesetzlich verankerten Daseinsfürsorge und ergänzen die kommerzielle Infrastruktur (Geschäfte des Einzelhandels, ...). Die Wohnfolgeeinrichtungen waren meist zentral in den entstehenden Siedlungen angeordnet und durch ein Straßen- und Fußwegesystem mit den Wohnungen, Parkplätzen und Grünflächen verbunden.

Die Planung der Stadterweiterungsgebiete folgte dem Konzept der funktionalistischen Stadtplanung, das eine großräumige Trennung der Bereiche Wohnen, Arbeiten, Bildung und Erholung verfolgte. Die Siedlungen waren durch eine relative homogene Bebauung und großzügige Grünräume gekennzeichnet. Rationalisierung und Effizienz finden ihren Ausdruck nicht nur in der standardisierten Großserienproduktion der oftmals in Fertigbauweise hergestellten Siedlungen, sondern auch in den Wohnungsgrundrissen.




Die Konzentration der Gemeindepolitik auf die Errichtung von Neubauten am Stadtrand und die Nichtbeachtung des Wiener Althausbestands führte zu innerstädtischen demographischen Verschiebungen: Junge kaufkräftige Familien zogen vermehrt in die größeren und besser ausgestatteten Wohnungen am Stadtrand, während die ältere Bevölkerung, die oftmals nur über sehr geringes Einkommen (Rente oder Pension) verfügte, in den innerstädtischen Bezirken mit einem nicht mehr zeitgemäß ausgestatteten Wohnungsbestand verblieb.



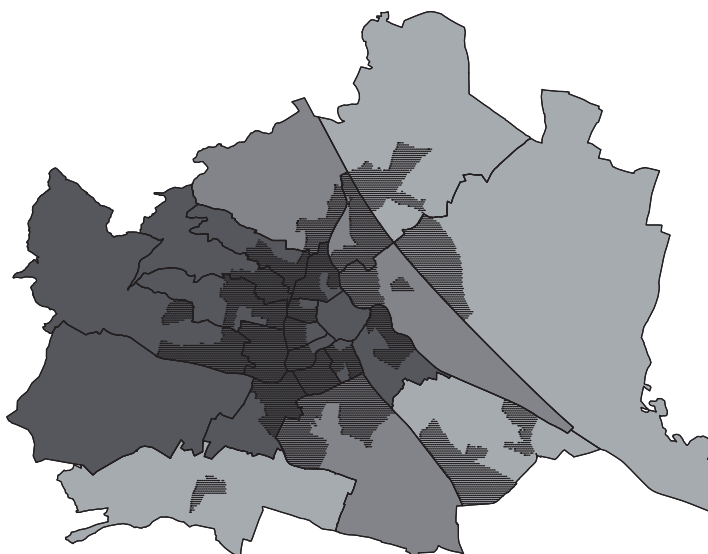
-  Neubau
-  Altbau: Hoher Ausstattungsstandard
-  Heterogene Bebauungsstrukturen
-  Altbau: Schlechter Ausstattungsstandard

Wohnungsausstattungsstandard, Wien 1971







-  21,6% bis 24,8%
-  16,0% bis 19,2%
-  13,3% bis 14,7%

Bevölkerung 65+, Wien 1971



Wohnungsausstattungsstandard & Bevölkerung 65+  
Wien 1971

-  21,6% bis 24,8%
-  16,0% bis 19,2%
-  13,3% bis 14,7%
-  Altbau: Schlechter Ausstattungsstandard

Aus: Feuerstein, Christiane (2008): Altern im Stadtquartier. Formen und Räume im Wandel. Wien: Passagen Verlag, Abb. 19 - 21; S.83

Der schlechte Ausstattungsstandard der Wohnungen erschwerte vielen älteren BewohnerInnen die Haushaltsführung: Die sanitären Anlagen waren unzureichend (häufig befand sich das WC am Gang) und zum Heizen musste die Kohle aus dem Keller geholt werden. Da viele Ältere alleine lebten, konnten diese Einschränkungen in der Alltagsbewältigung nicht durch andere Haushaltsmitglieder kompensiert werden.

Diese labile Wohn- und Versorgungslage erforderte, auch bei einer nur geringfügigen Verschlechterung des gesundheitlichen Zustands, eine Übersiedlung in eine Pflegeeinrichtung. Um der zunehmenden Fehlbelegung der städtischen Pflegeheime entgegen zu wirken, wurde eine neue stationäre Wohnform, das Pensionistenwohnheim, geschaffen.

In ihrer baulichen Organisation orientierten sich die Pensionistenwohnheime nicht mehr wie frühere Einrichtungen am Krankenhausbau, sondern am zeitgenössischen Wohnbau und den organisatorischen Prinzipien des Hotels- oder Appartementbaus.

### **Sanfte Stadterneuerung**

Die von dem deutschen Psychoanalytiker Alexander formulierte Kritik an der „Unwirtlichkeit unserer Städte“ und die Wiederentdeckung des alltäglichen Lebens führten im Wien der 1970er Jahre zu einer verstärkten Auseinandersetzung und Neubewertung historischer Architektur und zu einem neuen Umgang mit dem (vor)gründerzeitlichen Wohnungsbestand.

Der Stadtentwicklungsplan von 1984 dokumentiert den Paradigmenwechsel in den Konzepten der Stadtplanung. Stadterneuerung und Stadterweiterung werden nicht mehr als Gegensätze betrachtet, sondern als einander ergänzende Vorhaben. Mit dem Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds (wohnfonds\_wien) wurde eine zentrale Koordinierungs- und Förderstelle geschaffen. „Wiens ‚sanfte Stadterneuerung‘ wurde mit Zehntausenden mieterInnenfreundlich sanierten Wohnungen zum weltweit größten Stadterneuerungsprogramm.“ (Förster 2013:33)

### **Wien wächst ...**

Der Fall des Eisernen Vorhanges 1989 und der Beitritt Österreichs zur europäischen Union führten zu einem dynamischen





Entwicklungsschub und veränderten die Rahmenbedingungen der Wiener Stadtentwicklung. Internationale Zuwanderung, der Zuzug aus den übrigen Bundesländern, sowie hohe Geburtenraten und eine steigende Lebenserwartung haben dazu beigetragen, dass in Wien derzeit rund 1,8 Millionen EinwohnerInnen leben. Da meist jüngere Menschen zuwandern, altert Wien wesentlich langsamer als die anderen Bundesländer. Während in den 1960er Jahren das Durchschnittsalter in Wien etwa 10 Jahre höher war als in den übrigen Bundesländern, gehen Prognosen davon aus, dass Wien im Jahr 2045 die Bevölkerung durchschnittlich etwa 4 bis 7 Jahre jünger sein wird, als in den anderen Bundesländern (→ Wien / Demographie). Diese Entwicklung stellt die Wohnungswirtschaft vor neue Herausforderungen und erfordert eine Modifizierung und Weiterentwicklung existierender Wohnbautypologien.

### **Strukturreform des Wiener Gesundheits- und Sozialwesens & Geriatriekonzept**

In Folge der 2003 vom Wiener Gemeinderat beschlossenen Strukturreform im Gesundheits- und Sozialwesen wurden die Kompetenzen neu geordnet, so wurden u.a. die Agenden der

ehemaligen Magistratsabteilung MA 47 „Pflege und Betreuung“ 2004 vom Fonds Soziales Wien (FSW) übernommen (→ [www.fsw.at/.../entwicklung](http://www.fsw.at/.../entwicklung)).

Im selben Jahr (2004) beschloss die gemeinderätliche Geriatriekommission das Strategiekonzept „Lebenswertes Altern in Wien – aktiv und selbstbestimmt“. Die Leitlinien waren:

- Leistbarkeit für alle
- Ambulante Betreuung vor stationärer Pflege
- Hohe Qualität der Angebote
- Orientierung an individuellen Bedürfnissen
- Versorgungssicherheit und Zugänglichkeit

Alte Systemgrenzen sollten überwunden und der Zugang zu den Gesundheits- und Unterstützungseinrichtungen der Stadt vereinfacht werden. Die nicht mehr zeitgemäßen Großinstitutionen sollten durch stärker in die Stadt integrierte (stationäre) Einrichtungen ersetzt werden. Als Ersatz für nicht mehr zeitgemäße Einrichtungen, sowie zur Schaffung wohnortnaher Strukturen und zur Umsetzung der stärker klientenbezogenen Konzepte in der Pflege, entstanden seit 2007 eine Reihe neuer Wohn-Pflege-Häuser mit sozialmedizinischer Betreuung, die zum Wiener Krankenanstaltenverbund (KAV) gehören (→ [www.wienkav.at/...](http://www.wienkav.at/...)).

In Wien gibt es ein vielfältiges Angebot unterschiedlicher Unterstützungskonzepte, zu denen mobile Dienste (wie u.a. Notruftelefon, Heimhilfe, Essen auf Rädern, fachpflegerische Dienstleistungen, 24-Stunden-Betreuung, Reinigungsdienst, Begleit- und Besuchsdienst, Wäschedienst) ebenso gehören wie geriatrische Tageszentren, Pensionistenclubs und andere Einrichtungen die untertags Freizeit- und Betreuungsangebote anbieten. Vielfältig sind auch die Pflegekonzepte der verschiedenen stationären Einrichtungen, zu denen die Pflegewohnhäuser mit sozialmedizinischer Betreuung (KAV), die Geriatriezentren (KAV), die Wiener Pensionistenwohnhäuser (Kuratorium), sowie Wohn- und Pflegeeinrichtungen von verschiedene Betreibern gehören (mit/ohne Förderung). Das Spektrum von Wohnformen mit unterschiedlichen Betreuungs- und Pflegeangeboten, wie z.B. betreute Seniorenwohngemeinschaften, ... soll in Zukunft erweitert werden.

*„WIEN WÄCHST ...  
UND IN DEN KOMMENDEN JAHREN WIRD WIEN JÜNGER  
UND ÄLTER ZUGLEICH.*

*Die Zukunft der Betreuungs- und Bildungseinrichtungen wird in den kommenden Jahren durch die steigende Zahl an Kindern und Jugendlichen geprägt sein. Die Alterskohorte der unter 15-Jährigen könnte bis zum Jahr 2024 um bis zu 16% (+40.000) steigen und am Ende des Prognosehorizonts im Jahr 2044 um weitere zwei Prozentpunkte (+18% bzw. +44.000) höher liegen. Bei den „jungen Erwachsenen“ (15 bis 29 Jahre) wird der Zuwachs bis 2024 etwa 5% (+19.000) und in den darauffolgenden zwei Jahrzehnten der Anstieg insgesamt 12% (+44.000) betragen.*

*Für die Bevölkerung im Alter von 30 bis unter 45 Jahren dürfte die Zunahme bis zum Jahr 2024 etwa 9% (+36.000) betragen. Für die Jahre 2024 bis 2044 wird ein schwacher Rückgang projiziert, wobei im Jahr 2044 die Alterskohorte noch um knapp 6% (+22.000) über dem Ausgangsjahr liegen dürfte. Auch Arbeitskräfte werden älter, d.h. die Belegschaften von älteren erwerbsfähigen Personen (45 bis 59 Jahre) werden in den nächsten drei Jahrzehnten um bis zu 10% (+38.000) stärker vertreten sein.*

*Der Blick in die Zukunft macht deutlich, dass der demographische Alterungsprozess weiter fortschreitet. In den nächsten drei Jahrzehnten dürften Anteil und Zahl der „jungen Alten“ (60 bis 74 Jahre) (+26% bzw. +69.000 Personen) und der Hochbetagten (75 Jahre und älter) (+96% bzw. 118.000) deutlich zunehmen. Der Bevölkerungsanteil der 60- und Mehr-jährigen würde demnach von 22% (2014) auf 27% (2044) steigen.“*

Stadt Wien: Wien wächst ... Bevölkerungsentwicklung in Wien und den 23 Gemeinde- und 250 Zählbezirken | Statistik Journal Wien 1/2014; S.6

### **1991-1993**

Erarbeitung eines städtebaulichen Leitbilds für das Nordbahngelände durch ein interdisziplinäres Projektteam unter Leitung der MA 21A

→ [www.wien.gv.at/.../stadtentwicklung](http://www.wien.gv.at/.../stadtentwicklung)

### **1994**

Städtebaulicher Wettbewerb für das Gestaltungskonzept  
(1. Preis: Boris Podrecca und Heinz Tesar)

Beschluss des Leitbilds Nordbahnhof im Wiener Gemeinderat

### **2008**

Bauträgerwettbewerb „Nordbahnhof–Vorgartenstrasse“  
(1. Phase)

→ [www.wohnfonds.wien.at/.../wettbewerbe/2008](http://www.wohnfonds.wien.at/.../wettbewerbe/2008)

### **2010**

Bauträgerwettbewerb „Nordbahnhof–Vorgartenstrasse“  
(2. Phase)

→ [www.wohnfonds.wien.at/.../wettbewerbe/2010](http://www.wohnfonds.wien.at/.../wettbewerbe/2010)

### **2011**

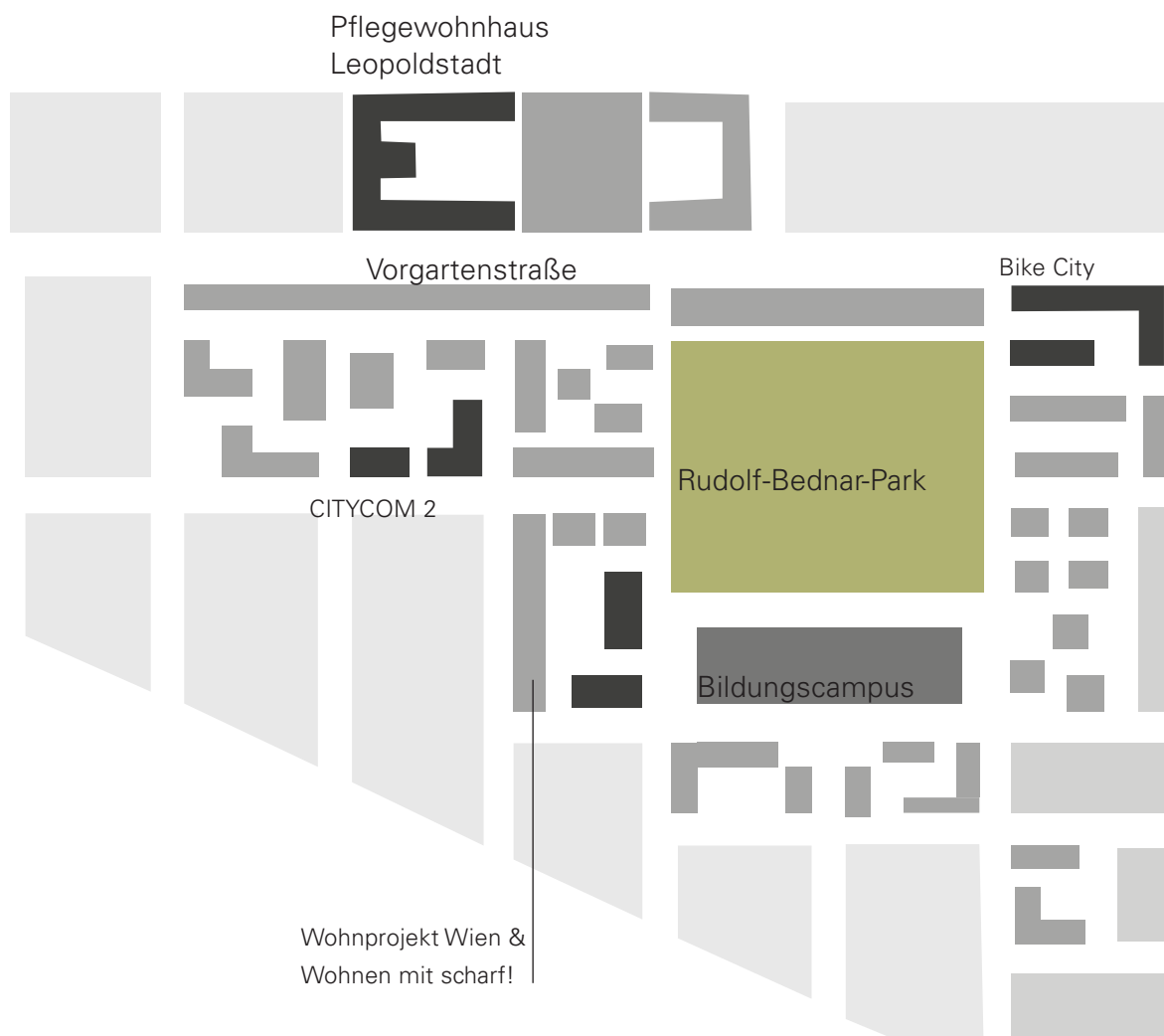
Erster Schritt zur Aktualisierung des Leitbilds von 1994 ist der EU-weite städtebauliche Ideenwettbewerb „Nordbahnstraße – Innstraße“ (1. Preis: Studio Vlay)

→ [www.wien.gv.at/.../nordbahnhof/ideenwettbewerb](http://www.wien.gv.at/.../nordbahnhof/ideenwettbewerb)

### **2025**

Fertigstellung

## 02. Wohnen am Nordbahnhof



### Städtebauliches Konzept

Mit dem Zerfall der Monarchie nach dem 1. Weltkrieg verlor der mehrfach umgebaute Nordbahnhof seine überregionale Bedeutung. Nachdem 2. Weltkrieg wurden die alten Bahnhofsgebäude bis zu ihrer Sprengung 1965 als Filmkulissen verwendet. Weitere Informationen zum historischen Bahnhof  
→ [www.wien.gv.at/.../Nordbahnhof](http://www.wien.gv.at/.../Nordbahnhof)

Auf dem Areal des ehemaligen Nordbahnhofs sollen in Etappen bis 2025 etwa 10.000 Wohnungen und 20.000 Arbeitsplätze inklusive Folgeeinrichtungen entstehen.  
→ [www.wien.gv.at/.../wohnen-am-nordbahnhof](http://www.wien.gv.at/.../wohnen-am-nordbahnhof)



**Wohnhausanlage CITYCOM2.** Zu der von den BEHF Architekten geplanten Wohnhausanlage und vom Österreichischen Siedlungswerk (ÖSW) errichteten „CITYCOM2“ (2. Leystraße 163) gehören 98 geförderte Wohnungen und 42 Wohngemeinschaftseinheiten.

*Weitere Informationen*

[www.citycom2.at](http://www.citycom2.at)

[www.oesw.at/...](http://www.oesw.at/)

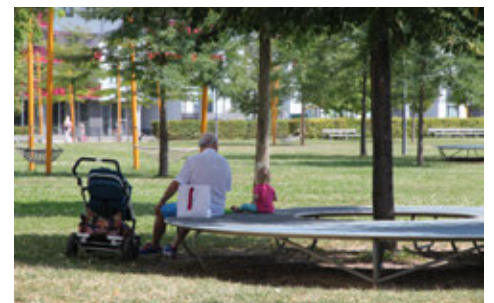
[www.wohnbund.at/...](http://www.wohnbund.at/)



**Rudolf-Bednar-Park.** Der 2008 fertiggestellte Park bildet die grüne Mitte des neu entstehenden Stadtteils und ergänzt die bestehenden nahegelegenen Grünflächen Augarten, Prater und Donauinsel. Für die 31.000 m<sup>2</sup> große Fläche wurde 2005 ein internationaler EU-geförderter Parkplanungswettbewerb ausgeschrieben. Das Projekt des Büros Hager Landschaftsarchitektur (Zürich) erhielt den ersten Preis.

*Weitere Informationen*

[www.wien.gv.at/.../rudolf-bednar-park](http://www.wien.gv.at/.../rudolf-bednar-park)





**Wohnhausanlage Bike City.** Die im Juni 2008 eröffnete, von königlarch architekten geplante und der GESIBA errichtete Wohnhausanlage „Bike City“ (2. Vorgartenstraße 130-132) stand unter dem Themenschwerpunkt „Rad und Wellness“. Den Bewohnern der rund 99 Wohnungen steht neben dem Wellnessbereich eine Vielzahl von Einrichtungen zur Verfügung die speziell auf die Bedürfnisse von Radfahrern abgestimmt sind, wie z.B. extra große Fahrradräume, frei benutzbare Werkplätze mit Druck- und Wasseranschluss im Freien, extra große Transportlifte, ...

*Weitere Informationen*

[www.nextroom.at/...](http://www.nextroom.at/...)

[www.wohnbauforschung.at/...](http://www.wohnbauforschung.at/...)





# Komponenten

(Auswahl, vgl. S.12/13)

## Handlungsebene **Gebäude**

### **Soziale Interaktion – Räumliche Angebote**

Gemeinschaftsräume, Gästewohnung, Gemeinschaftlich genutzte Terrassen und Freibereiche, ...

---

---

---

### **Soziale Interaktion – Serviceangebote**

Concierge / Hausbetreuer, Umzugsmanagement, Serviceangebote der Verwaltung

---

---

---

## Handlungsebene **Wohnumfeld**

### **(Alters-)spezifische Infrastruktur**

für verschiedene Generationen (u.a. Schulen, Kindergärten, stationäre Pflegeangebote), (geriatrische) Tageszentren, ambulant betreute Pflegewohngruppen, ...

---

---

---

### **Attraktive Freiflächengestaltung**

Visuelle Orientierung, Beleuchtung, Fußwegeverbindungen, Sitz- und Verweilmöglichkeiten, ...

---

---

---



## Handlungsebene **Quartier**

### **Mobilität**

Anbindung an ÖPNV und übergeordnetes Radwegenetz, alternative Verkehrskonzepte (z.B. Verleih von Lastenfahrrädern), ...

---

---

---

### **Kommerzielle Infrastruktur**

Versorgungsangebote in fußläufiger Entfernung, Bring- und Lieferdienste, Ladengemeinschaften, ...

---

---

---

## Handlungsebene **Planung**

### **Initiatoren**

Wer hatte die Ursprungsidee (selbstinitiiert, ehrenamtlich, professionell)? Wer trieb sie voran?

---

---

---

### **Motivation: Zufall oder Konzept?**

Wer engagiert sich für das Konzept „GenerationenWohnen“? Und warum?

---

---

---



„Die Baugruppe ist als Verein mit gemeinschaftlichem Besitz organisiert. Im Gegensatz zum Einzeleigentum können dadurch wie in einer Genossenschaft die Wohnungen nicht verkauft werden. Aufgrund des hohen Anteils an Gemeinschaftsräumen ist das Wohnprojekt juristisch und förderrechtlich als Wohnheim definiert. Innerhalb der Bewohnerschaft organisiert sich das Wohnprojekt sozialistisch und nicht basisdemokratisch. Entscheidungen werden nur selten in der gesamten Gruppe getroffen, sondern meist in dafür bestimmten Gremien (Arbeitsgruppen).“

Lepik, Andres & Strobl, Hilde: Keine Angst vor Partizipation! Wohnen heute. Magazin zur Ausstellung. Architekturmuseum München, 2016, S. 39



# Wohnprojekt Wien

## Verein für nachhaltiges Leben

### 2. Krakauer Strasse 19/45

Fertigstellung 2012/13

**Bauträger:** Wohnprojekt Wien. Verein für nachhaltiges Leben gemeinsam mit dem Bauträger Schwarzatal – Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsanlagen GmbH

**Architekten:** einszueins architektur

**Projektsteuerung:** raum&kommunikation

**Landschaftsplanung:** D/D Landschaftsplanung

**Rechtsform & Finanzierung:** Mietwohnungen

**Besondere Angebote:** Veranstaltungsraum, große Gemeinschaftsküche, Werkstatt, Kinderspielraum und im Dachgeschoss Gästeappartements, Sauna, Bibliothek und Dachgärten zur kollektiven Nutzung

**Moderation & Prozesse:** Bauträgerwettbewerb, wohnfonds\_wien

#### *Weitere Informationen*

[www.wohnprojekt-wien.at](http://www.wohnprojekt-wien.at)

[www.wohnfonds.wien.at/.../Wiener Wohnbaupreis 2015](http://www.wohnfonds.wien.at/.../Wiener Wohnbaupreis 2015)

<http://designtransfer.net> (Hans Sauer Preis 2016)

Der Bauträger Schwarzatal – Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsanlagen GmbH übernahm die Vorfinanzierung und Bauabwicklung. Auf dem im Rahmen eines Bauträgerwettbewerbs erworbenen Grundstücks wurde neben dem Projekt des Vereins mit den einszueins architekten das interkulturelle Wohnprojekt „Wohnen mit scharf!“ von den superbloc architekten errichtet. Nach der Fertigstellung kaufte der Verein, finanziert durch Eigenmittel der Mitglieder und einem Bankkredit, das Gebäude. Projekt und Architekten wurden u.a. 2014 mit dem österreichischen Staatspreis für Architektur und Nachhaltigkeit, sowie 2016 dem Hans Sauer Preis ausgezeichnet.



# Komponenten

(Auswahl, vgl. S.12/13)



## Handlungsebene **Gebäude**

### **Soziale Interaktion – Räumliche Angebote**

Gemeinschaftsräume, Gästewohnung, Gemeinschaftlich genutzte Terrassen und Freibereiche, ...

---

---

---

### **Soziale Interaktion – Serviceangebote**

Concierge / Hausbetreuer, Umzugsmanagement, Serviceangebote der Verwaltung

---

---

---



## Handlungsebene **Wohnumfeld**

### **(Alters-)spezifische Infrastruktur**

für verschiedene Generationen (u.a. Schulen, Kindergärten, stationäre Pflegeangebote), (geriatrische) Tageszentren, ambulant betreute Pflegewohngruppen, ...

---

---

---

### **Attraktive Freiflächengestaltung**

Visuelle Orientierung, Beleuchtung, Fußwegeverbindungen, Sitz- und Verweilmöglichkeiten, ...

---

---

---





Handlungsebene **Quartier**

**Mobilität**

Anbindung an ÖPNV und übergeordnetes Radwegenetz, alternative Verkehrskonzepte (z.B. Verleih von Lastenfahrrädern), ...

---



---



---

**Kommerzielle Infrastruktur**

Versorgungsangebote in fußläufiger Entfernung, Bring- und Lieferdienste, Ladengemeinschaften, ...

---



---



---

Handlungsebene **Planung**

**Initiatoren**

Wer hatte die Ursprungsidee (selbstinitiiert, ehrenamtlich, professionell)? Wer trieb sie voran?

---



---



---

**Motivation: Zufall oder Konzept?**

Wer engagiert sich für das Konzept „GenerationenWohnen“? Und warum?

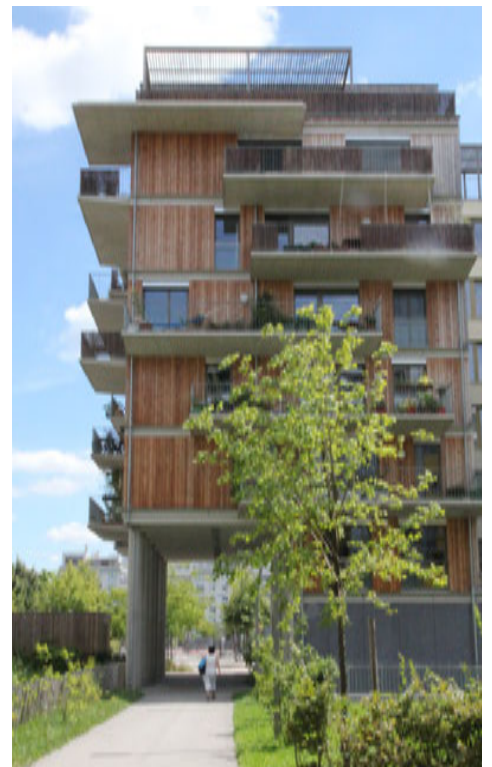
---



---



---





**Pflegewohnhaus Leopoldstadt mit sozialmedizinischer Betreuung.** Pflegewohnhaus Leopoldstadt mit sozialmedizinischer Betreuung. Das Pflegewohnhaus Leopoldstadt (2. Engerthstraße 154 / 2. Vorgartenstraße 129-143) wurde 2010 als eine der ersten der elf neuen im Rahmen des 2007 gestarteten Geriatriekonzepts errichteten stationären Pflegeeinrichtungen fertiggestellt. Es wurde vom Bauträger GESIBA errichtet und wird vom Wiener Krankenanstaltenverband (KAV) genutzt. Das Haus mit 306 Betten ist in zwölf Pflegewohnbereiche gegliedert. Das Café im Erdgeschoss ist öffentlich zugänglich. In demselben Gebäudekomplex bietet das rote Kreuz für 60 BewohnerInnen Betreutes Wohnen an. Die Architekten Wimmer und Partner (wup architektur) wollten mit der unterschiedliche Farbigkeit zum einen den BewohnerInnen die Orientierung erleichtern und zum anderen den wohnlichen Charakter betonen. Die Außenanlagen und der Demenzgarten wurden von Auböck + Karasz landscape architects gestaltet.

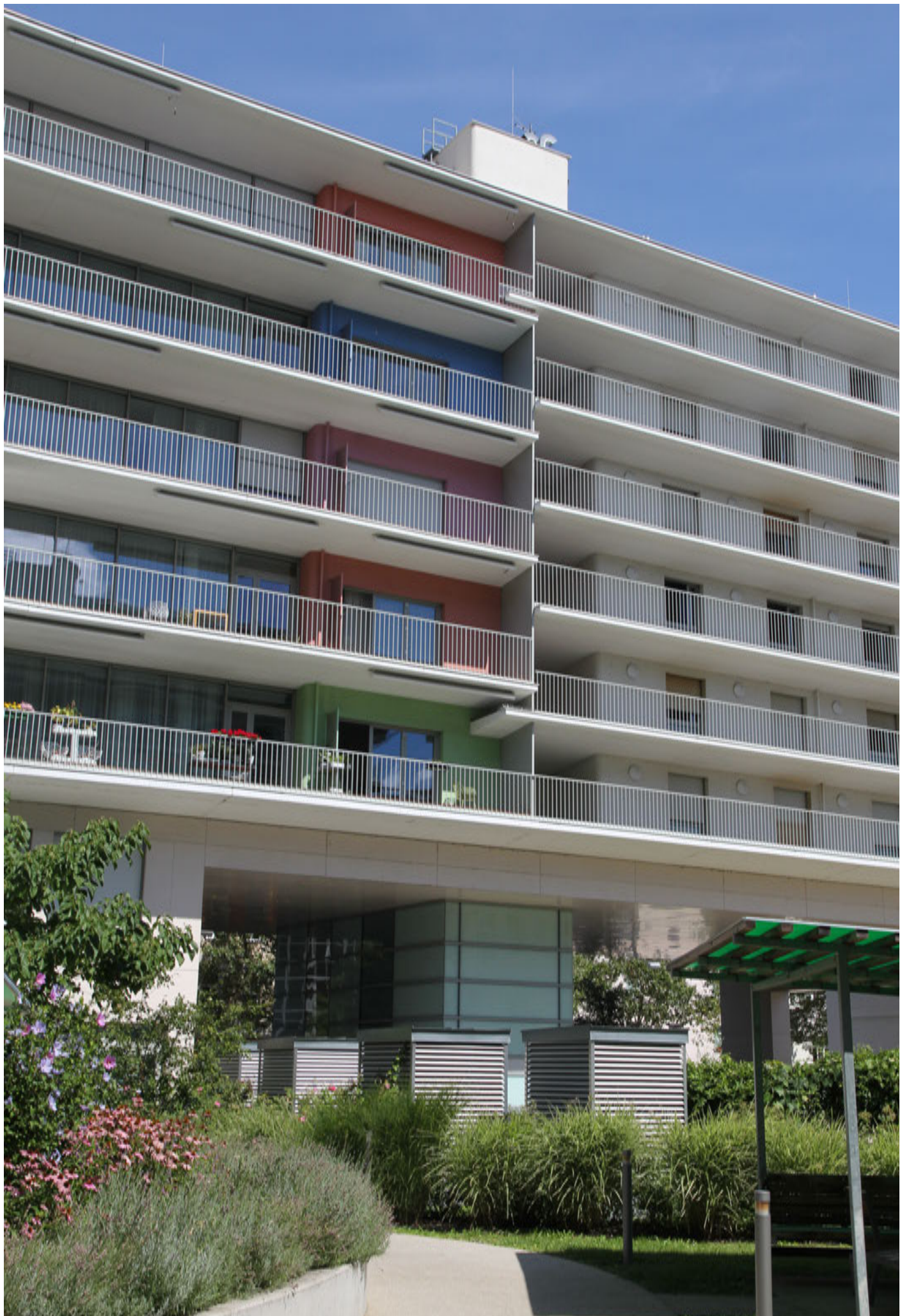
*Weitere Informationen*

[www.wienkav.at/...](http://www.wienkav.at/)

[www.wimmerundpartner.com](http://www.wimmerundpartner.com)

[www.wien.gv.at/.../pflegeheim-leopoldstadt](http://www.wien.gv.at/.../pflegeheim-leopoldstadt)





## 2004

Internationales, zweistufiges Expertenverfahren zur Entwicklung eines Masterplans, zu dem zehn internationale Teams eingeladen waren. Die Jury empfahl die Projekte der Architekten Hoffmann/Hotz und Albert Wimmer zu einem Masterplan zusammenzuführen.

## 2006

Auf Basis der Vorgaben des Masterplans wurde die Flächenwidmung für den Hauptbahnhof und den neuen Stadtteil entwickelt und im Dezember vom Gemeinderat beschlossen.

## 2008

Abschluss der Umweltverträglichkeitsprüfungen / (UVP)  
Architekturwettbewerb für Investorenprojekt

## 2009

Architekturwettbewerb für die ÖBB-Zentrale  
Bauträgerwettbewerb Sonnwendviertel  
Sperrung des Südbahnhofs ab dem 13. Dezember

## 2010

Baubeginn Bahn-Infrastrukturprojekt  
Wettbewerb zur Parkgestaltung an dem Büros aus Österreich, Deutschland, Frankreich und der Schweiz teilnahmen. Den ersten Preis erhielt das Projekt des Büros Hager Partner AG (Zürich). Der Park wurde 2011 offiziell nach dem ehemaligen Bürgermeister Dr. Helmut Zilk (1927-2008) benannt.

## 2011

Baubeginn der ersten Wohnungen und Bürogebäude

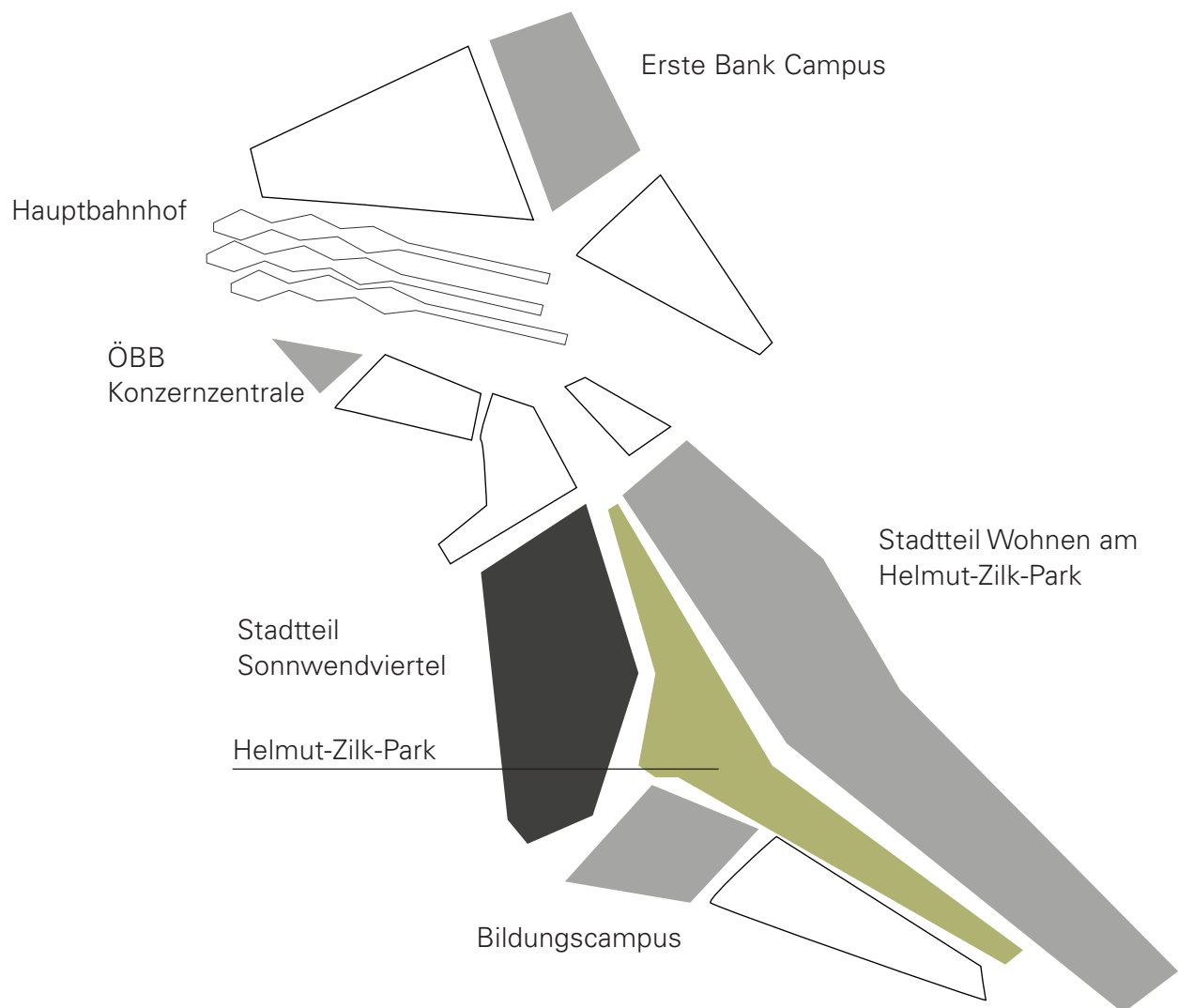
## 2012

Kooperatives Verfahren für den Stadtteil „Wohnen am Helmut Zilk Park“. Einrichtung eines Stadtteilmanagements

## 2014

Fertigstellung und Eröffnung des Bildungscampus  
Fertigstellung der ÖBB Konzernzentrale  
Fertigstellung der Wohnbauten im Sonnwendviertel

# 10. Das Sonnwendviertel am neuen Hauptbahnhof



## 2015

Fertigstellung des gesamten Gleisprojekts. Aufnahme des internationalen, nationalen und regionalen Verkehrs am neuen Wiener Hauptbahnhof (13.12.2015)

## 2019/20

geplante Fertigstellung der gesamten Bebauung





# Stadtentwicklung

## rund um den neuen Hauptbahnhof

**Hauptbahnhof Wien.** Auf dem Areal des ehemaligen Wiener Süd- und Ostbahnhofs wurde der neue Hauptbahnhof Wiens als moderner Durchgangsbahnhof errichtet. In das von den Architekten Hoffmann/Hotz und Albert Wimmer geplante Bahnhofsgebäude wurde ein Handels- und Dienstleistungszentrum mit ca. 20.000 m<sup>2</sup> Fläche integriert.

### *Weitere Informationen*

[www.oebb-immobilien.at/.../Projektentwicklung/...](http://www.oebb-immobilien.at/.../Projektentwicklung/...)

<http://hauptbahnhofcity.wien/oebb/>

**Stadtteilmanagement im Sonnwendviertel.** Das für den 10. Bezirk zuständige Team der Gebietsbetreuung Stadterneuerung hat im September 2012 ein Stadtteilbüro im Sonnwendviertel (10. Landgutgasse 2-4) eingerichtet, in dem sich Bewohnerinnen, Interessierte und Akteurinnen informieren und treffen können.

*Weitere Informationen*

[www.gbstern.at/.../stadtteilbuero-sonnwendviertel/](http://www.gbstern.at/.../stadtteilbuero-sonnwendviertel/)

**Bildungscampus Sonnwendviertel.** Um den Bedarf an Kinderbetreuung und Pflichtschulen zu decken, wurden ein 11-gruppiger Kindergarten, eine 17-klassige Volksschule und eine 16-klassige Neue Mittelschule zu einem Bildungscampus zusammengefasst. Den zwei-stufigen Wettbewerb gewann 2011 das Wiener Büro PPAG architects. Die Außenräume wurden von dem Büro der Wiener Landschaftsplanerin Karin Sandler gestaltet. Mit dem Beginn des Schuljahres 2014/15 gingen die ersten Klassen in Betrieb.

*Weitere Informationen*

[www.wien.gv.at/.../bildungscampus-sonnwendviertel](http://www.wien.gv.at/.../bildungscampus-sonnwendviertel)

**Helmut-Zilk-Park.** Die ca. 6,7 ha große vom Büro Hager Partner AG (Zürich) gestaltete Parkanlage bildet die grüne Mitte des neuen Stadtteils am Wiener Hauptbahnhof.

*Weitere Informationen*

[www.hager-ag.ch](http://www.hager-ag.ch)





**Sonnwendviertel.** Im überwiegend als Wohngebiet genutzten Sonnwendviertel sind ca. 5.000 Wohnungen für etwa 13.000 Menschen entstanden. Die wichtigsten öffentlichen Verkehrsmittel zur Erschließung des Gebiets sind die U-Bahnlinie U1, die Straßenbahnlinie O und die Buslinie 14A. Das Gebiet wurde in sieben Bauplätze unterteilt, die 2009 im Rahmen eines Bau-trägerwettbewerbs vergeben wurden.

*Weitere Informationen*  
[www.sonnwendviertel.at](http://www.sonnwendviertel.at)

„Unsere Bauträgerin wünschte kleinere Wohnungen – in Wien figuriert das derzeit unter dem Schlagwort des ‚leistbaren Wohnens‘ – dafür mehr kollektiven Raum. Wir haben gesagt: Das Schwimmbad ist die bessere Badewanne, die Bibliothek ist das bessere Bücherregal und das Kino der bessere Fernseher. Was sich Leute privat nicht leisten können, geben wir auf kollektiver Ebene wieder zurück. Unser ‚Wohnzimmer‘ ist also ein kollektiver Raum, verteilt über alle Häuser des Blocks, verbunden durch gelbe Brücken auf der dritten und vierten Etage.“

Bernd Vlay, Architekt

Gespräch mit Roland Züger, in: *werk, bauen+wohnen* (2016):  
Zwischenkritik. Stadtteile im Werden, Heft 5/2016, S.35





# Das „Wohnzimmer“

## 10. Sonnwendgasse 21 (Bauplatz C.1)

Fertigstellung 2014

**Bauträger:** Win4wien

**Architekten:** Studio Vlay (Bernd Vlay mit Lina Streeruwitz) (Wien), Riepl Kaufmann Bammer Architektur (Wien), Klaus Kada (Graz)

**Landschaftsplanung:** rajek barosch landschaftsarchitektur

**Rechtsform & Finanzierung:** geförderte Miet- und Eigentumswohnungen

**Besondere Angebote:** vielfältiges Angebot an sozialen und infrastrukturellen Gemeinschaftsräumen, u.a. Schwimmbad, Sauna, Kino

**Moderation & Prozesse:** Bauträgerwettbewerb, wohnfonds\_wien

*Weitere Informationen*

<http://wohnzimmer.wien>

[www.nextroom.at/...](http://www.nextroom.at/)

[www.win4wien.at/Projekte/sonnwendviertel...](http://www.win4wien.at/Projekte/sonnwendviertel...)

[www.sonnwendviertel.at/ProjectC-01/...](http://www.sonnwendviertel.at/ProjectC-01/...)

Jedes der drei Architekturbüros gestaltete einen der drei Baukörper auf dem Bauplatz, die im Erdgeschoss über die Außenanlagen und im dritten und vierten Obergeschoss über Stege miteinander verbunden sind. Die gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen bilden einzelne Stationen auf diesen Wegen. Ihr Angebot bietet allen BewohnerInnen erweiterte Räume zum Wohnen und bildet das große Wohnzimmer des Projektes. Die Nutzung der Gemeinschaftsräume wird über ein Buchungssystem und eine Zutrittskarte geregelt. Das Projekt erhielt 2015 den Bauherrnpreis.





„Die Organisation erfolgt über soziale Medien. Die Bewohner und Bewohnerinnen bringen Leute aus dem Quartier mit, allein das öffnet schon. Das Schwimmbad funktioniert ganz wie ein öffentliches. Anders wäre es finanziell gar nicht möglich. Zudem gibt es zahlreiche Angebote: Sauna, Gemeinschaftsküche, Musikraum, Fahrradwerkstatt, Indoor-Spiel-Plätze, Café, Kindergarten, Marktstand.“

Lina Streeruwitz, Architektin

Gespräch mit Roland Züger, in: *werk, bauen+wohnen* (2016): Zwischenkritik. Stadtteile im Werden, Heft 5/2016, S.35





# Komponenten

(Auswahl, vgl. S.12/13)



## Handlungsebene **Gebäude**

### **Soziale Interaktion – Räumliche Angebote**

Gemeinschaftsräume, Gästewohnung, Gemeinschaftlich genutzte Terrassen und Freibereiche, ...

---

---

---

### **Soziale Interaktion – Serviceangebote**

Concierge / Hausbetreuer, Umzugsmanagement, Serviceangebote der Verwaltung

---

---

---



## Handlungsebene **Wohnumfeld**

### **(Alters-)spezifische Infrastruktur**

für verschiedene Generationen (u.a. Schulen, Kindergärten, stationäre Pflegeangebote), (geriatrische) Tageszentren, ambulant betreute Pflegewohngruppen, ...

---

---

---

### **Attraktive Freiflächengestaltung**

Visuelle Orientierung, Beleuchtung, Fußwegeverbindungen, Sitz- und Verweilmöglichkeiten, ...

---

---

---



Handlungsebene **Quartier**

**Mobilität**

Anbindung an ÖPNV und übergeordnetes Radwegenetz, alternative Verkehrskonzepte (z.B. Verleih von Lastenfahrrädern), ...

---



---

**Kommerzielle Infrastruktur**

Versorgungsangebote in fußläufiger Entfernung, Bring- und Lieferdienste, Ladengemeinschaften, ...

---



---



---

Handlungsebene **Planung**

**Initiatoren**

Wer hatte die Ursprungsidee (selbstinitiiert, ehrenamtlich, professionell)? Wer trieb sie voran?

---



---



---

**Motivation: Zufall oder Konzept?**

Wer engagiert sich für das Konzept „GenerationenWohnen“? Und warum?

---



---



---

# so.vie.so

## Sonnwendviertel solidarisch

### 10. Hackergasse 4 / Antonie-Alt-Gasse 6 (Bauplatz C.2.4)

Fertigstellung 2013

**Bauträger:** BWSG Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft

**Architekten:** ss | plus architektur ZT (Schindler & Szedenik), Wien

**Landschaftsplanung:** Auböck & Kárász, Wien

**Soziale Nachhaltigkeit:** wohnbund:consult – Büro für Stadt. Raum.Entwicklung

**Rechtsform & Finanzierung:** geförderte Mietwohnungen mit Eigentumsoption

**Besondere Angebote:** Gemeinschaftsräume in unterschiedlichen Größen, die wohnergänzende Funktionen übernehmen können, wie die selbstveraltete Mediathek, der Veranstaltungsraum, die Gemeinschaftsküche, der Kleinkinderspielraum, die Holz- und Fahrradwerkstatt, der Nutzgarten, der Fitness- und Jugendraum etc. Die Räume werden von den Bewohnern selbst verwaltet.

**Moderation & Prozesse:** Bauträgerwettbewerb, wohnfonds\_wien



*Weitere Informationen*

[www.wohnbund.at/...](http://www.wohnbund.at/)

[www.sovieso.at/](http://www.sovieso.at/)

[www.wohnfonds.wien.at/.../](http://www.wohnfonds.wien.at/.../) (Wiener Wohnbaupreis 2015)

[www.zement.at/.../so\\_vie\\_so\\_im\\_Sonnwendviertel](http://www.zement.at/.../so_vie_so_im_Sonnwendviertel)

[www.sonnwendviertel.at/ProjectC-02-04/...](http://www.sonnwendviertel.at/ProjectC-02-04/...)

Die Wohnungen in den drei Baukörpern sind über zwei Stiegenhäuser und Laubengänge miteinander verbunden. Das Tragsystem ermöglicht Grundrisse in unterschiedlicher Größe und Figuration, so dass eine große Vielfalt und Nutzungsflexibilität erreicht wird. Auch bei der Gestaltung des Außenbereichs wurde auf Möglichkeiten der Aneignung durch die Nutzer geachtet. Die BewohnerInnen konnten bei der Nutzungsfestlegung, Grundrissgestaltung und Ausstattung aller Gemeinschaftsräume mitbestimmen sowie bei der Grundrissgestaltung ihrer individuellen Wohnungen mitplanen. Um dies zu ermöglichen, wurden die BewohnerInnen schon zwei Jahre



vor Baubeginn gesucht und eine BewohnerInnen-Vertretung gewählt, die von mehr als der Hälfte aller Haushalte einstimmig gewählt wurde.

Der Partizipationsprozess in der Planungs- und Besiedlungsphase wurde von wohnbund:consult moderiert. Inhalte waren die Berücksichtigung der Wohnungs- und Grundrisswünsche der Interessenten innerhalb des vorgegeben Rahmens, das frühzeitige Kennenlernen während der Planungsphase, die gemeinsame Entscheidungsfindung bezüglich der Nutzung der Gemeinschaftsräume und ihrer Organisationsform während des Betriebs. Das unter dem Motto „Solidarisch und mitbestimmt wohnen“ stehende Projekt wurde u.a. mit dem Wiener Wohnbaupreis (2015) ausgezeichnet.

Um die Selbstorganisation zu erleichtern wurde von den Bewohnern des Projekts eine eigene Webseite eingerichtet:

[www.soviesos.at/](http://www.soviesos.at/)

# Komponenten

(Auswahl, vgl. S.12/13)



## Handlungsebene **Gebäude**

### **Soziale Interaktion – Räumliche Angebote**

Gemeinschaftsräume, Gästewohnung, Gemeinschaftlich genutzte Terrassen und Freibereiche, ...

---

---

---

### **Soziale Interaktion – Serviceangebote**

Concierge / Hausbetreuer, Umzugsmanagement, Serviceangebote der Verwaltung

---

---

---



## Handlungsebene **Wohnumfeld**

### **(Alters-)spezifische Infrastruktur**

für verschiedene Generationen (u.a. Schulen, Kindergärten, stationäre Pflegeangebote), (geriatrische) Tageszentren, ambulant betreute Pflegewohngruppen, ...

---

---

---

### **Attraktive Freiflächengestaltung**

Visuelle Orientierung, Beleuchtung, Fußwegeverbindungen, Sitz- und Verweilmöglichkeiten, ...

---

---

---





## Handlungsebene **Quartier**

### **Mobilität**

Anbindung an ÖPNV und übergeordnetes Radwegenetz, alternative Verkehrskonzepte (z.B. Verleih von Lastenfahrrädern), ...

---

---

---

### **Kommerzielle Infrastruktur**

Versorgungsangebote in fußläufiger Entfernung, Bring- und Lieferdienste, Ladengemeinschaften, ...

---

---

---

## Handlungsebene **Planung**

### **Initiatoren**

Wer hatte die Ursprungsidee (selbstinitiiert, ehrenamtlich, professionell)? Wer trieb sie voran?

---

---

---

### **Motivation: Zufall oder Konzept?**

Wer engagiert sich für das Konzept „GenerationenWohnen“? Und warum?

---

---

---

### Komjuniti kuding

In Wien leben sehr viele Menschen.  
Und sie sind sehr verschieden.  
Manche leben schon lange in Wien.  
Manche haben Eltern oder Großeltern  
aus anderen Ländern.  
Manche sind erst kurz in Wien.

Diese Menschen kennen sich oft nicht gut.  
Das ist schade.  
Damit sie sich besser kennen lernen,  
hat die Caritas Community Cooking begon-  
nen.

Das spricht man so aus: „Komjuniti kuding“.  
Das ist englisch  
Und heißt gemeinsam kochen.

Eine Person leitet die Koch-Gruppe,  
Zum Beispiel Alina.  
Wenn viele Menschen gemeinsam kochen,  
müssen sie miteinander reden,  
damit das Essen gut schmeckt.  
So lernen sie sich kennen.

Caritas Wien, 2016. Aus: Caritas Wirkungsbericht Text in  
einfacher Sprache, S 30,31/2016



„Alle zehn Minuten erzeugt sie eine Brotsäule in der  
Höhe des Stephansturmes.“

Festschrift der Ankerbrotfabrik, 1926  
Quelle: „Ein dreiviertel Kilometer Wien“, Reportage von Joseph Gepp,  
In: Der Falter, 34/2010

„Wir wollen mit unserem Angebot die ganze gesellschaft-  
liche Bandbreite von Jung bis Alt, von Senioren über  
Hausmänner bis hin zu Erwerbstätigen quer durch alle  
Nationalitäten und Kulturkreise im Grätzl ansprechen und  
das gelingt uns sehr gut.“

### Angela, Huber (Projektleiterin Community Cooking)

Quelle: „Grenzenlos Kochen“, Reportage von Jürgen Zacharias,  
In: smartguide für GANZ WIEN, 06/2016, S.61

# 10. Loftcity

## ehemalige Ankerbrotfabrik

### 10. Absberggasse 27

Fertigstellung 2015 (Brotfabrik 1891)

**Bauträger:** Loft City GmbH

**Architekten:** Groh-Wagner Architekten

**Rechtsform & Finanzierung:** Eigentum

#### *Weitere Informationen*

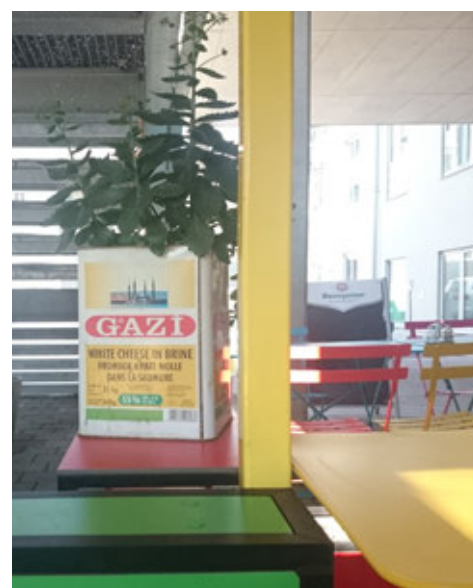
[www.loftcity.at/](http://www.loftcity.at/) (Projektentwicklung)

[www.brotfabrik.wien](http://www.brotfabrik.wien) (Kunst- und Kulturbetrieb)

[www.caritas-wien.at/.../objekt-19/](http://www.caritas-wien.at/.../objekt-19/)

Auf dem ehemaligen Industrieareal der historischen Ankerbrotfabrik entsteht das neue Kulturareal „Brotfabrik Wien“ mit multifunktionalen Hallen, Galerien (u.a. Galerist Ernst Hilger, Fotogalerie Ostlicht), Ateliers, Schauräumen (u.a. von der auf die Restaurierung von Designermöbeln spezialisierten Firma Lichterloh), Büros, Lofts und Gastronomieeinrichtungen. Nach mehrmaligem Besitzerwechsel wurden die stillgelegten historischen Fabrikgebäude von der „Loft City GmbH & Co KG“ 2009 erworben hat. Die bestehenden Bauten mit alten Ziegelfassaden wurden adaptiert und mit modernem Sichtbeton ergänzt.

Im Auftrag der Caritas der Erzdiözese Wien und des Vereins Superar (Caritas mit Wiener Konzerthaus und den Sängerknaben) wurde von den Architekten Freimüller-Söllinger und Planet Architects das Objekt 19 für einen vielschichtigen Nutzungsmix aus sozial-integrativen und kulturellen Projekten adaptiert. Neben einem Veranstaltungssaal für 300 Personen, Probestudios für Musik, Gesang und Tanz, sind hier Büroräumlichkeiten und ein Coworking Space, sowie ein gastronomischer Bereich im Erdgeschoss untergebracht, welcher als sozialökonomischer Betrieb geführt ist. Die Gemeinschaftsküche, welche sich im selben Objekt befindet, ist kein Ort der Gastronomie sondern ein Treffpunkt für die Nachbarschaft. Hier bieten, organisiert von der Caritas Stadtteilarbeit, Nachbarschaftsköchinnen, Ernährungsberaterinnen und Gemeinwesensarbeiterinnen u.a. offene Kochrunden und angeleitete Kochworkshops, sowie Vorträgen und Workshops zu Ernährungs- und Gesundheitsfragen, an.



# Komponenten

(Auswahl, vgl. S.12/13)

---

## Handlungsebene **Gebäude**

### **Soziale Interaktion – Räumliche Angebote**

Gemeinschaftsräume, Gästewohnung, Gemeinschaftlich genutzte Terrassen und Freibereiche, ...

---

---

---

### **Soziale Interaktion – Serviceangebote**

Concierge / Hausbetreuer, Umzugsmanagement, Serviceangebote der Verwaltung

---

---

---



## Handlungsebene **Wohnumfeld**

### **(Alters-)spezifische Infrastruktur**

für verschiedene Generationen (u.a. Schulen, Kindergärten, stationäre Pflegeangebote), (geriatrische) Tageszentren, ambulant betreute Pflegewohngruppen, ...

---

---

---

### **Attraktive Freiflächengestaltung**

Visuelle Orientierung, Beleuchtung, Fußwegeverbindungen, Sitz- und Verweilmöglichkeiten, ...

---

---

---

## Handlungsebene **Quartier**

### **Mobilität**

Anbindung an ÖPNV und übergeordnetes Radwegenetz, alternative Verkehrskonzepte (z.B. Verleih von Lastenfahrrädern), ...

---

---

### **Kommerzielle Infrastruktur**

Versorgungsangebote in fußläufiger Entfernung, Bring- und Lieferdienste, Ladengemeinschaften, ...

---

---

---

## Handlungsebene **Planung**

### **Initiatoren**

Wer hatte die Ursprungsidee (selbstinitiiert, ehrenamtlich, professionell)? Wer trieb sie voran?

---

---

---

### **Motivation: Zufall oder Konzept?**

Wer engagiert sich für das Konzept „GenerationenWohnen“? Und warum?

---

---

---





# 14. Sargfabrik

## Wohn- und Kulturprojekt

### Sargfabrik | 14. Matznergasse 8

Fertigstellung 1996

**Bauträger:** Verein für integrative Lebensgestaltung (VIL)

**Architekten:** Architekten BKK2

**Rechtsform & Finanzierung:** Wohnheim mit ca. 73 Wohneinheiten

**Besondere Angebote:** Kinderhaus, Veranstaltungssaal, Seminarraum, Badehaus, Restaurant, Gemeinschaftshöfe, Spielplatz, Dachgarten

**Moderation & Prozesse:** Verein für integrative Lebensgestaltung (VIL)

### Miss Sargfabrik | 14. Missindorfstraße 10

Fertigstellung 2000

**Bauträger:** Verein für integrative Lebensgestaltung (VIL)

**Architekten:** Architekten BKK3

**Rechtsform & Finanzierung:** Wohnheim mit ca. 39 Wohneinheiten

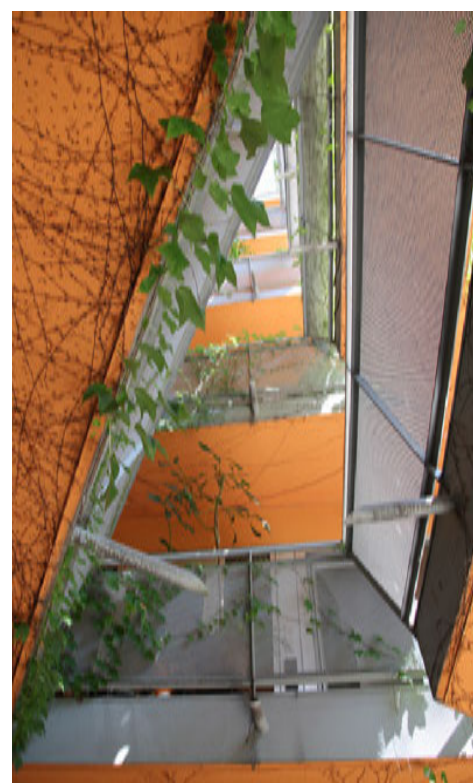
**Besondere Angebote:** Bibliothek mit Internetanschluss und PCs, Gemeinschaftsküche, Clubraum, ...

**Moderation & Prozesse:** Verein für integrative Lebensgestaltung (VIL)

Die beiden Projekte wurden mit mehreren Preisen ausgezeichnet u.a. Adolf-Loos-Architekturpreis für Wohnbauten (Sargfabrik, 1996), dem Bauherrnpreis (Sargfabrik, 1996) und dem Förderungspreis für Baukunst der Akademie der Künste in Berlin (Miss-Sargfabrik, 2002).

*Weitere Informationen*

[www.sargfabrik.at](http://www.sargfabrik.at)



Auf dem Gelände einer ehemaligen Sargtischlerei, an die heute noch der Projektname und ein stehen gebliebener Schornstein erinnern, wurde nach mehr als zehn-jähriger Vorbereitungszeit das selbstverwaltete Wohn- und Kulturprojekt „Sargfabrik“ 1996 fertig gestellt. Der Verein für integrative Lebensgestaltung (VIL) ist Grundeigentümer, Bauherr, Betreiber der Wohnanlage und Vermieter. Die Vereinsmitglieder, deren Rechte und Pflichten ähnlich wie bei einer Genossenschaft in einem internen Vertrag geregelt sind, sind NutzerInnen der Wohnungen. Mit der Rechtsform „Wohnheim“ konnten in Wien spezielle Förderungen in Anspruch genommen werden.

Nach den positiven Erfahrungen im ersten Projekt wurde das Projekt erweitert. In der Missindorfstraße entstand auf einem benachbarten Grundstück die im Jahr 2000 fertig gestellte „jüngere Schwester“ Miss Sargfabrik.

Neben den insgesamt 112 Wohneinheiten, in denen gegenwärtig ca. 160 Erwachsene und 50 Kinder und Jugendliche leben, gibt es zurzeit u.a. eine sozialpädagogische Wohngemeinschaft des Amtes für Jugend und Familie der Stadt Wien, sowie sieben Heimplätze in Einzelwohneinheiten bzw. eine Wohngemeinschaft für behinderte Menschen und sieben Wohneinheiten für kurzfristigen Wohnbedarf mit befristeten Mietverhältnissen, von denen derzeit zwei Wohneinheiten für junge Menschen, die als Flüchtlinge nach Österreich gekommen sind, bereit gestellt werden.

Entsprechend den Vereinszielen, zu denen u.a. das Betreiben eines „kulturellen Zentrums für Grätzel, Bezirk und Stadt“ gehört, stehen die Angebote des Restaurants mit Bar, des Kulturhauses mit vielfältigen Veranstaltungen und das Badehaus auch externen BesucherInnen offen.







# Komponenten

(Auswahl, vgl. S.12/13)



## Handlungsebene **Gebäude**

### **Soziale Interaktion – Räumliche Angebote**

Gemeinschaftsräume, Gästewohnung, Gemeinschaftlich genutzte Terrassen und Freibereiche, ...

---

---

---

### **Soziale Interaktion – Serviceangebote**

Concierge / Hausbetreuer, Umzugsmanagement, Serviceangebote der Verwaltung

---

---

---



## Handlungsebene **Wohnumfeld**

### **(Alters-)spezifische Infrastruktur**

für verschiedene Generationen (u.a. Schulen, Kindergärten, stationäre Pflegeangebote), (geriatrische) Tageszentren, ambulant betreute Pflegewohngruppen, ...

---

---

---

### **Attraktive Freiflächengestaltung**

Visuelle Orientierung, Beleuchtung, Fußwegeverbindungen, Sitz- und Verweilmöglichkeiten, ...

---

---

---



## Handlungsebene **Quartier**

### **Mobilität**

Anbindung an ÖPNV und übergeordnetes Radwegenetz, alternative Verkehrskonzepte (z.B. Verleih von Lastenfahrrädern), ...

---

---

---

### **Kommerzielle Infrastruktur**

Versorgungsangebote in fußläufiger Entfernung, Bring- und Lieferdienste, Ladengemeinschaften, ...

---

---

---



## Handlungsebene **Planung**

### **Initiatoren**

Wer hatte die Ursprungsidee (selbstinitiiert, ehrenamtlich, professionell)? Wer trieb sie voran?

---

---

---

### **Motivation: Zufall oder Konzept?**

Wer engagiert sich für das Konzept „GenerationenWohnen“? Und warum?

---

---

---

„Wir initiieren Generationen übergreifende, gemeinschaftliche Aktivitäten. Auffallend dabei ist, dass insbesondere ältere Menschen die Gemeinschaft schätzen und sich gerne aktiv einbringen.“

Katharina Kirsch-Soriano da Silva  
Leitung Stadtteilarbeit Caritas der Erzdiözese Wien, September 2014  
Aus: Feuerstein, Christiane (2014): Miteinander leben, S. 27

„Mein Leben hat mit meinem Einzug in die Oase 22, einen sehr positiven Neustart genommen. Die Kombination aus körperlichen Bewegungsmöglichkeiten und intensiven sozialen Kontakten, hat meinen Genesungsprozess wesentlich beeinflusst und beschleunigt.“

Harald Prokopetz  
Bewohner der Oase 22, September 2014  
Aus: Feuerstein, Christiane (2014): Miteinander leben, S.30



# 22. OASE 22

## Wohnanlage

### 22. Adelheid-Popp-Gasse 5

Fertigstellung 2013

**Bauträger:** GESIBA, BUWOG, ÖSW

**Städtebauliches Gesamtkonzept:** studio uek (Katharina Urbanek, Benni Eder, Theresa Krenn) | 1.Preis Wettbewerb European 9 (2007)

**Architekten:** studio uek (Katharina Urbanek, Benni Eder, Theresa Krenn) | Köb & Pollak /Schmögner (Roland Köb und Sabine Pollak mit Alexander Schmögner) | g.o.y.a. (Christoph Janauschek, Roman Drbusek, Paul Preiss)

**Landschaftsplanung:** Rajek Barosch Landschaftsarchitektur & Joachim Kräftner

**Rechtsform & Finanzierung:** geförderte Mietwohnungen mit Eigentumsoption

**Kooperationen:** Caritas (betreubares Wohnen, Quartiersmanagement) & ASKÖ (Sporteinrichtungen)

**Besondere Angebote:** Hausbesorger, Caritas-Büro, Bücherbox, Fahrradwerkstatt, Gemeinschaftsräume, Dachterrassen- und Gärten, zonierter Hof mit anschließenden Gartenflächen. 30 betreubare Wohnungen

**Moderation & Prozesse:** European / Bauträgerwettbewerb, wohnfonds\_wien, siehe auch Kooperationen

#### *Weitere Informationen*

Boeckl, Matthias (2013): Neue Standards im Wohnbau, in: architektur.aktuell, Oktober 2013, S. 72 ff.

Feuerstein, Christiane (2014): Miteinander leben

Feuerstein & Leeb (2015): GenerationenWohnen

Hubauer, Magdalena, Kirsch-Soriano da Silva, Katharina & Ritter, Daniel (2014): Gemeinschaftliches Wohnen in der Oase 22.

Ein Pilotprojekt für soziale Nachhaltigkeit, in: Soziales Kapital, Wissenschaftliches Journal österreichischer Fachhochschul-Studiengänge soziale Arbeit, Nr. 11 (2014), download unter <http://soziales-kapital.at/.../>

Streeruwitz, Lina (2013): Wohnen für Vorstadtinsulaner, in: werk, bauen + wohnen, 7/8 – 2013, S. 36 ff.

Auf dem ehemaligen Betriebsgelände von Waagner-Biro in Wien-Stadlau entsteht auf 140.000 Quadratmetern seit 2011 eine neue Stadt in der Stadt. Die Herausforderungen an den neuen Stadtteil bestand sowohl in seiner Integration in das heterogene, von einem Mix aus den Resten alter Vorstadtstrukturen, Großwohnanlagen, Industriearealen, Kleingartensiedlungen und gärtnerisch genutzten Flächen geprägte Gebiet, als auch in der Schaffung eines tauglichen Siedlungsgebietes für aktuelle und zukünftige Lebensstile sowie alle Generationen. Das gesamte Gelände umfasst Wohnungen, Büro- und Gewerbeflächen, ein Studentenheim und ein Geriatriezentrum.

Ein Herzstück der Anlage ist der Wohnpark OASE 22, dessen städtebauliches Konzept Gegenstand des 2007 ausgelobten Wettbewerbs EUROPAN 9 für junge ArchitektInnen aus ganz Europa war, der unter dem Motto „Europäische Urbanität – Nachhaltige Stadt und öffentliche Räume“ stand. Als Siegerprojekt ging der Beitrag „Swobodas go Neustadlau – Zehn Häuser für ein Halleluja“ von Studio uek (Katharina Urbanek, Benni Eder, Theresa Krenn) hervor. Ihr Konzept einer mäandernden, immer wieder durchbrochenen Randbebauung, die das Siedlungsareal von 41.000 Quadratmetern mit der Umgebung verzahnt, strukturiert die Großform abwechslungsreich und ermöglicht die Ausgestaltung von Freiräumen unterschiedlichen Charakters. Um die Interaktion zwischen den Bewohnern der einzelnen Bauteile zu fördern und die Zugänglichkeit der auf alle Geschosse verteilten Gemeinschaftsräume sowie Dachgärten für alle BewohnerInnen zu gewährleisten, sahen sie Verbindungsbrücken von Haus zu Haus vor und verbinden die Dachebene mittels Freitreppen mit dem Hof.

Die OASE 22 ist ein von den Bauträgern GESIBA, BUWOG und ÖSW unter dem Motto „Wohnen für alle, in allen Lebenslagen“ errichtetes Wohnbauprojekt, bei dem bauteilübergreifend zur Umsetzung des Partizipationskonzeptes ein von der Caritas betreutes Quartiersmanagement eingesetzt wurde. Dieses übernahm für eine mehrjährige Startphase das soziale Management um somit die Entwicklung einer lebendigen Nachbarschaft zu stimulieren. Die Anlage bewohnen überwiegend Familien mit kleineren Kindern sowie ältere Personen (in den betreubaren Wohnungen).

**Haus St. Teresa.** In unmittelbarer Nachbarschaft wurde das von b18 architekten geplante Pflegewohnhaus St. Teresa 2014 eröffnet.

### „Erfahrungen...“

Das **Quartiersmanagement** kann im Zusammenspiel mit einer Hausbetreuung vor Ort viele Probleme abfedern. Die externe Moderation vermag in der ersten Phase den Kennenlernprozess positiv zu stimulieren und Konflikte in einem frühen Stadium zu lösen und trägt zudem dazu bei, die Bewohnerschaft zur Selbstorganisation zu befähigen.

Da bei gelebter Nachbarschaft die Toleranzschwelle größer ist, sind Konflikte leichter zu lösen oder entstehen erst gar nicht. Zusätzlich trägt das selbstverwaltete **Online-Forum** entscheidend zu einer offenen Kommunikationskultur innerhalb der Anlage bei und erleichtert den Austausch zwischen den BewohnerInnen.

**Konflikte** entstehen vor allem aus Gründen der Lärmbelästigung. Die Lage von Seniorenwohnungen unter Wohnungen mit Kindern (Trampelgeräusche) hat sich als Konfliktpotential herausgestellt. Um Spannungen vorzubeugen sollten betreubare Wohnungen nicht zu intensiv genutzten Freiräumen hin orientiert sein.

Erfahrungen zeigen, dass Nachbarschaft erleichtert wird, wenn die Interessen ähnlich sind. So finden zum Beispiel ältere Menschen und Eltern (im Wesentlichen die in Elternzeit befindlichen Mütter) mit Kindern zueinander, weil beide auch untertags in der Anlage sind und ähnlich strukturierte Tagesabläufe haben.

Bei **gemeinsamen Veranstaltungen**, Festen etc. kann es die Problematik der verschobenen Zeitphasen der Anwesenheit in der Wohnhausanlage geben: die meisten Berufstätigen haben erst am Abend Zeit, wenn die Älteren oder Familien mit Kleinkindern sich schon zurückziehen. Im Sommer funktioniert dies besser. Generell zeigt die Erfahrung, dass sich ältere BewohnerInnen durch die ihnen zur Verfügung stehenden Zeitressourcen mehr engagieren.

In der OASE 22 hat sich die Vielzahl der **Gemeinschaftsräume**, für die **gemeinsam Nutzungsszenarien** gefunden wurden, sehr bewährt. Zur Verfügung stehen neben einem großen, vielfältig nutzbaren Festsaal im Anschluss an das Büro des Quartiersmanagement, weitere Gemeinschaftsräume wie Kommunikationslounge, Kinderspielraum, Fahrradreparaturwerkstatt, Gymnastikraum, Bücherbox, Kletterwand, Dachterrasse mit Hochbeeten.

**Nutzungsvereinbarungen** sollen nach Ablauf der moderierten Phase die zukünftige Selbstorganisation erleichtern.

Im **Freiraum** wird eine ausreichende Anzahl an Tisch-Bank-Kombinationen für notwendig erachtet, da sie mehr gemeinsame Aktivitäten (Gesellschaftsspiele, etc.) erlauben, als z.B. nur linear angeordnete Sitzmöglichkeiten.“

Aus: Feuerstein, Christiane (2014): Miteinander leben. Integration altersgerechter Wohnformen im geförderten Wohnungsbau in Wien. Forschungsprojekt im Auftrag der Wiener Wohnbau-forschung, S.31f.

# Komponenten

(Auswahl, vgl. S.12/13)

## Handlungsebene **Gebäude**

### **Soziale Interaktion – Räumliche Angebote**

Gemeinschaftsräume, Gästewohnung, Gemeinschaftlich genutzte Terrassen und Freibereiche, ...

---

---

---

### **Soziale Interaktion – Serviceangebote**

Concierge / Hausbetreuer, Umzugsmanagement, Serviceangebote der Verwaltung

---

---

---

## Handlungsebene **Wohnumfeld**

### **(Alters-)spezifische Infrastruktur**

für verschiedene Generationen (u.a. Schulen, Kindergärten, stationäre Pflegeangebote), (geriatrische) Tageszentren, ambulant betreute Pflegewohngruppen, ...

---

---

---

### **Attraktive Freiflächengestaltung**

Visuelle Orientierung, Beleuchtung, Fußwegeverbindungen, Sitz- und Verweilmöglichkeiten, ...

---

---

---





## Handlungsebene **Quartier**

### **Mobilität**

Anbindung an ÖPNV und übergeordnetes Radwegenetz, alternative Verkehrskonzepte (z.B. Verleih von Lastenfahrrädern), ...

---

---

---

### **Kommerzielle Infrastruktur**

Versorgungsangebote in fußläufiger Entfernung, Bring- und Lieferdienste, Ladengemeinschaften, ...

---

---

---

## Handlungsebene **Planung**

### **Initiatoren**

Wer hatte die Ursprungsidee (selbstinitiiert, ehrenamtlich, professionell)? Wer trieb sie voran?

---

---

---

### **Motivation: Zufall oder Konzept?**

Wer engagiert sich für das Konzept „GenerationenWohnen“? Und warum?

---

---

---

#### **2004**

Gründung der Immobilienentwicklungsgesellschaft Wien  
3420 Aspern Development AG zur Entwicklung eines neuen,  
multifunktionalen Stadtteils im Nordosten von Wien auf einer  
Gesamtfläche von ca. 240 ha

→ [www.wien3420.at](http://www.wien3420.at)

#### **2006**

Masterplan von Tovatt Architects & Planners, Stockholm mit N+  
Objektmanagement Entwicklungsgesellschaft

#### **2007**

Gemeinderatsbeschluss Masterplan

#### **2008**

Markenentwicklung aspern Die Seestadt Wiens

#### **2010**

Abschluss der ersten Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)  
Süd

#### **2011**

Bauträgerwettbewerb Wohnbau

#### **2012**

Eröffnung des Technologiezentrums aspern IQ

→ [www.asperniq.at](http://www.asperniq.at)

#### **2013**

Betriebsstart der U-Bahnlinie U2 Seestadt

#### **2014**

Einzug der ersten Bewohner und Einrichtung des Stadtteil-  
managements

→ <http://meine.seestadt.info>

#### **2015**

Eröffnung des Bildungscampus Seestadt

→ <http://campus-seestadt.at>

#### **2016**

Baustart Seeparkquartier

## 22. Seestadt Aspern



### 2017-2022

Entwicklung nach Norden mit weiteren Wohn- und Mischquartieren, Bahnhofs- und Büroviertel (Forum Nord), Anschluss an Schnellbahn/Regionalbahn Wien-Bratislava

### 2022-2028

Bebauung der Bereiche rund um die lokalen Zentren, Optimierung des Nutzungsmix

### 2028

Fertigstellung Seestadt Aspern

# Die Seestadt am Rande der Großstadt

von **Isabella Marboe**

Einunddreißig Minuten braucht die U2 vom Karlsplatz bis zur Seestadt. „Die Seestadt zählt sicher zu den größten Stadtentwicklungsgebieten in Europa. Ein neues Viertel, das Schritt für Schritt und über einen Zeitraum von mehr als 15 Jahren entwickelt wird,“ so der Wiener Wohnbaustadtrat Michael Ludwig. Bis 2028 soll das 240 Hektar große Areal des ehemaligen Flugfelds um ein Gesamtinvestitionsvolumen von fünf Milliarden Euro zu einem neuen Stück Wien geworden sein. In Aspern werden dann 20.000 Menschen wohnen und ebenso viele arbeiten. Noch sind die Garnituren bis zur Seestadt ziemlich leer, jeder zweite Zug wird eingezogen.

Am 5. Oktober 2013 war die damals größte Baustelle Europas ans U-Bahn Netz angeschlossen, rund ein Jahr bevor die ersten BewohnerInnen kamen. „Das Investitionsvolumen des 4,2 km langen Verlängerungsabschnitts lag bei 360 Mio. Euro. Die U2 ist das Hauptverkehrsmittel der Seestadt“, so Ludwig. Auch Busse gibt es. „Das öffentliche Verkehrsangebot wird mit fortlaufender Besiedlung den Bedürfnissen angepasst und ausgeweitet.“ Diese essentielle Investition zeigt, wie wichtig der Gemeinde ihre Seestadt ist: Andere Neubaugebiete wie der Wiener Berg und Monte Laa leiden bis heute unter einer unzureichenden öffentlichen Erschließung.

## Aspern ist anders

**Isabella Marboe** ist Architektin und arbeitet als freie Journalistin für die Tagespresse und Architekturzeitschriften. Ihr Artikel „Die Seestadt am Rande der Großstadt“ wurde erstmals in der Zeitschrift „morgen“ 02/2015 im Mai 2015 veröffentlicht.

[www.isabellamarboe.at](http://www.isabellamarboe.at)

Bereits 1993 sorgte ein visionäres städtebauliches Leitbild von Architekt Rüdiger Lainer für das Flugfeld Aspern für Furore. Es war prozessorientiert und antizipierte Veränderungen. 1995 trat Österreich der EU bei. „Wir haben überlegt, ob wir auf dieser Basis – mit Sichtachsen bis zum Stephansdom – weiterarbeiten wollen oder uns doch nicht eher in Richtung Bratislava und der Centropo-Region orientieren sollen“, so Kurt Hofstetter, Projektmanager der Wien 3420 Aspern Development AG. „Unsere Vision ist, dass Aspern der erste Bahnhof in Wien ist, den man von Bratislava anfährt.“



*Weitere Informationen*

[www.aspern-seestadt.at](http://www.aspern-seestadt.at)

Instrumente des Städtebaus (2013)

download unter: [www.aspern-seestadt.at/.../](http://www.aspern-seestadt.at/.../)

Temel, Robert (2012): Baugemeinschaften in der Seestadt Aspern

download unter: [www.aspern-seestadt.at/.../](http://www.aspern-seestadt.at/.../)

Stadt Wien / Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (2009): Partitur des öffentlichen Raums. Planungshandbuch

Aspern Seestadt. Werkstattbericht der Stadtentwicklung Wien

(Nr. 103). Auftragnehmer Gehl Architects ApS, Kopenhagen

download unter: [www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/...](http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/...)

Das Flugfeld Aspern liegt ziemlich in der Pampa. Im Norden grenzt es an die Bahn, im Osten und Westen an Kleingartenvereine, im Süden an das General Motors Werk. 2003 wurden in der Flächenwidmung des 22. Bezirks die Weichen für eine dichte Bebauung gestellt, 2005 ein EU-weites, nicht anonymes Verhandlungsverfahren für den Masterplan ausgeschrieben. Die Stockholmer Tovatt Architects and Planners siegten mit dem deutschen Projektentwicklungsbüro N+ Objektmanagement GmbH. Ihr Masterplan folgt einem klassischen Bild von Stadt: Ein fünf Hektar großer See mit Seepark bildet ihr Herz, außerdem gibt es eine breite Ringstrasse mit dem bezeichnenden Namen Sonnenallee mit Bäumen, Geschäften und Cafés. Von diesem zweigen alle weiteren Straßen ab. Die dominierende Bebauungsform ist der seit der Gründerzeit bewährte Blockrand. Das scheint auf den ersten Blick konservativ, Kurt Hofstetter widerspricht. „Es war klug, sich für diesen See zu entscheiden. Er schafft einen Anziehungspunkt. Die kreisförmige Erschließung ermöglicht jeweils sehr kurze Strecken zu einem Verkehrssystem.“ Außerdem bildet sie ein homogenes Ganzes: De facto gibt es für Aspern kaum Expansionsflächen. Am 25. Mai 2007 beschloss der Gemeinderat einstimmig, den Masterplan von Tovatt Architects und Planners umzusetzen, ein Jahr später begann man mit dem Marketing. Wer in die Seestadt zieht, ist kein gewöhnlicher Wiener, er ist ein Pionier oder eine Pionierin. Alle Straßennamen und Parks sind nach Frauen benannt.

### **Stadt ohne Zentrum**

Die Bebauung der Seestadt ist wirklich dicht. Nur so lassen sich hier Wohn- und Arbeitsräume für insgesamt 40.000 Menschen errichten. Dazu gibt es keine Alternative. „Nach heutigen Prognosen wird Wien bis etwa 2028 wieder die 2-Millionen-Einwohnerzahl erreichen. Das entspricht einem jährlichen Bevölkerungswachstum von rund 20.000 Menschen,“ so Stadtrat Ludwig. Die Gründe: Steigerung der Lebenserwartung, Geburtenüberschuss, Zuzug – vor allem aus den Bundesländern und dem EU-Raum. Die gesamte Seestadt bildet also den gerade einmal den Wohnungsbedarf der Zuwanderung eines Jahres ab. Für den Stadtrand ist das viel. „Ich glaube nicht, dass die Seestadt negative Auswirkungen auf Niederösterreich hat“, so Raumplaner, Autor und Filmemacher Reinhard Seiss. „Anders wäre es aus meiner Sicht, wenn dort etwas entstehen würde wie ein Zentrum. Dafür sehe ich keine Anhaltspunkte. Es ist nicht gelungen,

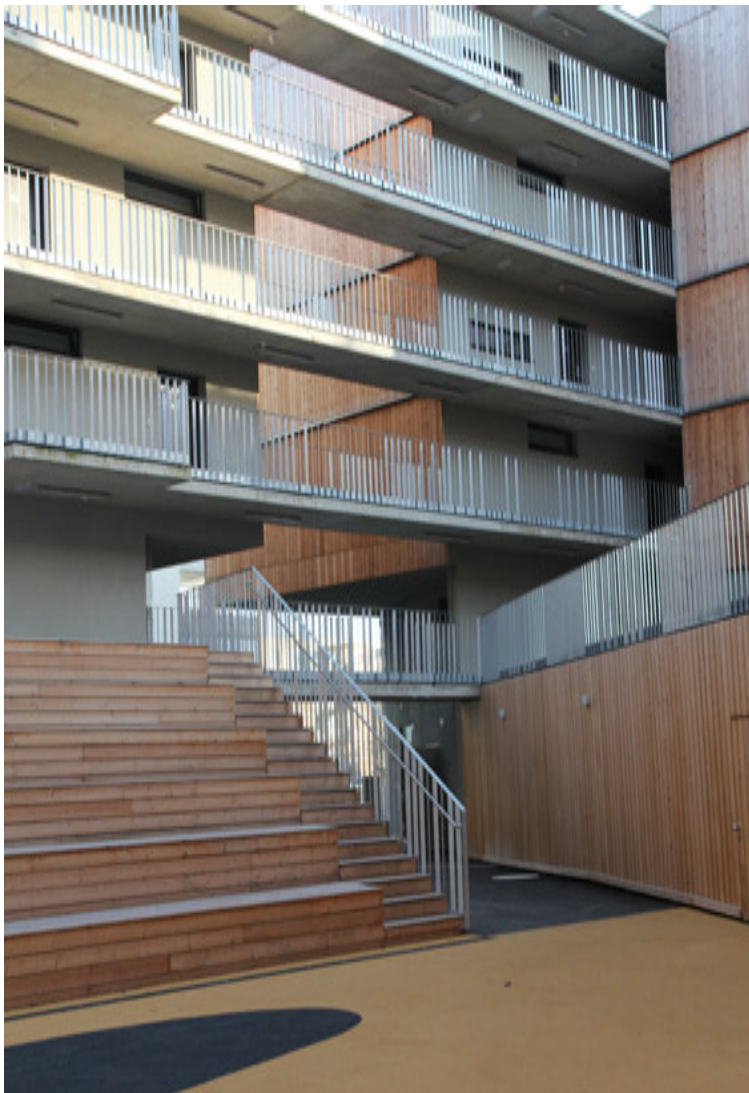


die TU oder die WU nach Aspern zu holen. Die Stadt Wien redet sich ein, dass dort sehr viel passieren wird. Aber was wurde nicht schon alles für die Gasometer versprochen? Das bleiben leere Projekte ohne Strahlkraft. Nur Arbeitsplätze sind zu wenig. Es muss auch etwas mit Mehrwert dazu kommen wie eine Uni oder Kunst.“ Graduell attestiert Seiss aber der Entwicklung der Seestadt mehr Bemühen als sonst in Wien üblich. Immerhin werden dort Geschäfte und Lokale im Erdgeschoss durchgesetzt.

2010 war die Umweltverträglichkeitsprüfung abgeschlossen, 2011 wurden die Wettbewerbe für den Seepark und die ersten Wohnbauten ausgeschrieben, im selben Jahr wurde der Aspern-Beirat als Gremium zur Qualitätssicherung installiert. Zum Krankkonzert auf der größten Baustelle Europas kamen 14.000 Schaulustige, als erster Hochbau ging das Technologiezentrum aspern IQ in Bau. Das Bürogebäude im Passivstandard ist TQB-zertifiziert. 19 Firmen sind hier derzeit tätig. Robert Temel, Co-Gründer der Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen in Wien, initiierte auf einem Baufeld neben Park und Schule ein Verfahren für Baugruppen. In einem selbst organisierten Prozess steckten die fünf Gruppen die Grenzen ihrer Parzellen ab. „Es war ein



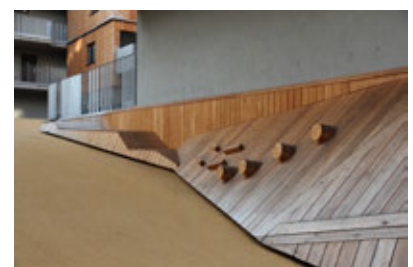




ganz tolles Experiment, das es so das erste Mal gab," so Temel. Die selbstbestimmte Mentalität von Baugruppen tut jedem Neubaugebiet gut. JAspern, B.R.O.T. (Beten-Reden-Offensein-Teilen), LiSa- „Leben in der Seestadt Aspern“, der Seestern Aspern und PEGASUS sind nun bezogen und teilen sich die Perspektive, gemeinsam Lebensraum zu gestalten. Erste Hochbeete sind angelegt.

### **„Viel Brimborium“**

Ein starker Wind weht über die Seestadt, eifrig werden Pflastersteine gelegt und Bäume gepflanzt, zwischen halbfertigen Freiräumen stehen schon viele Neubauten. Blockstruktur und Lochfassade einen sie fast alle. Auf Parzelle D8 stellten die Architekten PPAG 13 schmale Häuser mit spitzen, dreieckigen Balkonen zur „Slim City“ zusammen.





Sie tanzen aus der Reihe und polarisieren stark. Alle 178 Wohnungen sind vergeben, im Erdgeschoss ist ein „Candy-Shop“. Das Holzhaus mit den Balkonen auf dem Stahlbetonskelett von querkraft architekten, das auf Maisonetten zum Wohnen und Arbeiten, sowie einer Sammelgarage von Berger + Parkinnen sitzt, wird bald fertig. Langsam füllt sich die Seestadt. An die 1.200 Menschen wohnen schon hier, bis Herbst werden es 6.500 sein.

Ab 2017 entsteht das Seeparkquartier. Die Kerbler Gruppe wird dort das größte Holz-Hochhaus der Welt bauen. Rüdiger Lainer plante den 84 Meter hohen Turm in Hybridbauweise. „Um Aspern wird sehr viel Brimborium gemacht“, so Reinhard Seiss. „Dabei ist es nur eines von vielen Stadterweiterungsgebieten.“ Wohnbaustadtrat Ludwig nennt einige: das Sonnwendviertel am Hauptbahnhof, das Nordwestbahnhofgelände, die ehemaligen Aspanggründe oder Gebiete um die Mautner-Markhof-Gründe. Wie sich Aspern im Vergleich dazu schlägt, wird man sehen.



# Komponenten

(Auswahl, vgl. S.12/13)



## Handlungsebene **Gebäude**

### **Soziale Interaktion – Räumliche Angebote**

Gemeinschaftsräume, Gästewohnung, Gemeinschaftlich genutzte Terrassen und Freibereiche, ...

---

---

---

### **Soziale Interaktion – Serviceangebote**

Concierge / Hausbetreuer, Umzugsmanagement, Serviceangebote der Verwaltung

---

---

---



## Handlungsebene **Wohnumfeld**

### **(Alters-)spezifische Infrastruktur**

für verschiedene Generationen (u.a. Schulen, Kindergärten, stationäre Pflegeangebote), (geriatrische) Tageszentren, ambulant betreute Pflegewohngruppen, ...

---

---

---



### **Attraktive Freiflächengestaltung**

Visuelle Orientierung, Beleuchtung, Fußwegeverbindungen, Sitz- und Verweilmöglichkeiten, ...



---

---

---



## Handlungsebene **Quartier**

### **Mobilität**

Anbindung an ÖPNV und übergeordnetes Radwegenetz, alternative Verkehrskonzepte (z.B. Verleih von Lastenfahrrädern), ...

---

---

---

### **Kommerzielle Infrastruktur**

Versorgungsangebote in fußläufiger Entfernung, Bring- und Lieferdienste, Ladengemeinschaften, ...

---

---

---

## Handlungsebene **Planung**

### **Initiatoren**

Wer hatte die Ursprungsidee (selbstinitiiert, ehrenamtlich, professionell)? Wer trieb sie voran?

---

---

---

### **Motivation: Zufall oder Konzept?**

Wer engagiert sich für das Konzept „GenerationenWohnen“? Und warum?

---

---

---

# Links & Literatur

## Auswahl

### **Bauträgerwettbewerbe**

Die Stadt Wien fördert mit unterschiedlichen Instrumenten die Schaffung von neuem, finanziell leistbarem Wohnraum. Zu den Instrumenten gehören seit 1995 die vom wohnfonds\_wien organisierten Bauträgerwettbewerbe, in denen Architekten und Bauträger gemeinsam mit weiteren ExpertInnen Realisierungskonzepte für ausgelobte Bauplätze entwickeln, die von einer interdisziplinären Fachjury beurteilt werden. Die Projekte werden nach den Hauptkriterien Architektur, Ökologie und Ökonomie und soziale Nachhaltigkeit (seit 2006) beurteilt.

[www.wohnfonds.wien.at/.../](http://www.wohnfonds.wien.at/.../)

### **Wiener Gebietsbetreuung – Stadterneuerung**

Die Gebietsbetreuung Stadterneuerung (GB\*) sind eine an 17 Standorten in Wien tätige Serviceeinrichtung der Stadt Wien, die von privaten AuftragnehmerInnen geführt werden. Sie stehen allen BewohnerInnen in wohn- und mietrechtlichen Fragen zur Verfügung und setzen vielfältige Initiativen im Stadtteil.

[www.gbstern.at](http://www.gbstern.at)

### **SMART-Wohnbauprogramm**

Mit dem seit Mai 2012 bestehenden „SMART-Wohnbauprogramm“ soll vor allem für Jungfamilien, Paare, Alleinerzieherinnen und Alleinerzieher sowie Singles kostengünstiger Wohnraum geschaffen werden.

[www.wohnfonds.wien.at/.../](http://www.wohnfonds.wien.at/.../)

### **Stadt Wien**

Informationsseite der Stadt Wien.

[www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)

### **Wiener Wohnbauförderung**

Das Gesetz über die Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnhaussanierung und die Gewährung von Wohnbeihilfe (WWFSG 1989) unterscheidet sich der personenbezogenen Wohnbeihilfe und der objektbezogenen Wohnbauförderung.

[www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/.../](http://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/.../)

### **Wiener Wohnbauforschung**

[www.wohnbauforschung.at](http://www.wohnbauforschung.at)

### **wiener wohnen**

wiener wohnen, ein Unternehmen der Stadt Wien, verwaltet, saniert und bewirtschaftet die städtischen Wohnhausanlagen Wiens (Gemeindebau). Die kommunale Hausverwaltung betreut ca. 220.000 Gemeindewohnungen.

[www.wienerwohnen.at](http://www.wienerwohnen.at)

In den Gemeindebauten fördern die Wohnpartner den nachbarschaftlichen Dialog und vermitteln bei Konflikten.

[www.wohnpartner-wien.at](http://www.wohnpartner-wien.at)

### **Wiener Wohnticket**

Das Wiener Wohnticket ist die Voraussetzung für den Eintrag in die Interessentenliste für eine geförderte Wohnung oder eine Gemeindewohnung (Wiener Wohnen). Für den Erhalt sind verschiedene Voraussetzungen (u.a. Einkommensgrenzen, zweijähriger Hauptwohnsitz an der Einreichadresse in Wien, ...) zu erfüllen.

[www.wohnberatung-wien.at/information/](http://www.wohnberatung-wien.at/information/)

### **wohnfonds\_wien**

(Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung)

Der Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds (später unbenannt in wohnfonds\_wien) wurde 1984 auf Beschluss des Gemeinderats als privatrechtliche gemeinnützige Organisation zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität in bestehenden Wohnhäusern im Sinne der sanften Stadterneuerung, der Bodenbereitstellung für den geförderten Wohnbau und der Abwicklung der Förderung von Sanierungsprojekten gegründet.

[www.wohnfonds.wien.at](http://www.wohnfonds.wien.at)



**Csendes**, Peter; **Opll**, Ferdinand (2006): Wien. Geschichte einer Stadt. Band 3: Von 1790 bis zur Gegenwart. Wien: Böhlau Verlag

**Ehmer**, Josef (1980): Familienstruktur und Arbeitsorganisation im frühindustriellen Wien. Wien: Verlag für Geschichte und Politik

**Feuerstein**, Christiane; **Leeb**, Franziska (2015): GenerationenWohnen. Neue Konzepte für Architektur und soziale Interaktionen. München: Detail Verlag

**Feuerstein**, Christiane (2014): Miteinander leben. Integration altersgerechter Wohnformen im geförderten Wohnungsbau in Wien. Forschungsprojekt im Auftrag der Wiener Wohnbauforschung

**Feuerstein**, Christiane (2009): Vom Armenhaus zur sozialen Infrastruktur. Altersversorgung in Wien. Enzyklopädie des Wiener Wissens, Band X Altersversorgung. Weitra: Bibliothek der Provinz

**Feuerstein**, Christiane; **Fitz**, Angelika (2009): Wann begann temporär? Frühe Stadtinterventionen und sanfte Stadterneuerung in Wien. Wien-New York: Springer Verlag

**Feuerstein**, Christiane (2008): Altern im Stadtquartier. Formen und Räume im Wandel. Wien: Passagen Verlag

**Förster**, Wolfgang (2013): Sozialer Wohnbau in Wien – 90 Jahre Erfolg und Herausforderung. In: Perspektiven Nr.2/3, S.28-36

**Förster**, Wolfgang; **Novy**, Klaus (1991): einfach bauen. Genossenschaftliche Selbsthilfe nach der Jahrhundertwende. Zur Rekonstruktion der Wiener Siedlerbewegung. Wien: Picus Verlag

**Gutmann**, Raimund (2008): Wohngruppen für Fortgeschrittene. Generation 55+. Moderation und sozialwissenschaftliche Begleitung des Pilotprojekts Steinbruchgasse 8. Salzburg: wohnbund:consult

**Häußermann**, Hartmut; Siebel, Walter (1996): Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. Weinheim–München: Juventa

**Kogler**, Kathrine E. (2005): Die geschlossene Armenpflege in Wien vor dem Bau des Lainzer Versorgungsheims. In: Arias, Ingrid; Horn, Sonia; Hubenstorf, Michael (Hg.): „In der Versorgung“. Vom Versorgungsheim Lainz zum Geriatriezentrum „Am Wienerwald“, Wien: Verlagshaus der Ärzte

**Leeb**, Franziska (2009): wohnen, pflegen, leben. Neue Wiener Wohn- und Pflegehäuser. Wien: Bohmann-Verlag

**Lichtenberger**, Elisabeth (1977): Die Wiener Altstadt. Von der mittelalterlichen Bürgerstadt zur City

**Novy**, Klaus; **Förster**, Wolfgang (1991): Einfach bauen. Genossenschaftliche Selbsthilfe nach der Jahrhundert. Zur Rekonstruktion der Wiener Siedlerbewegung. Wien: Picus Verlag

**Seisz**, Reinhard (2008): Wer baut Wien? Hintergründe und Motive der Stadtenwicklung Wiens seit 1989. Salzburg-München-Wien: Verlag Anton Pustet

**Stadt Wien** / Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung (Hg.) (2015): Wiener Wohnbau. Jahresbericht 2015

**Stadt Wien** / Wirtschaft, Arbeit und Statistik (2014): Wien wächst ... Bevölkerungsentwicklung in Wien und den 23 Gemeinde- und 250 Zählbezirken  
[www.wien.gv.at/statistik/.../wien-waechst.html](http://www.wien.gv.at/statistik/.../wien-waechst.html)

**Temel**, Robert (2009): Baugemeinschaften in Wien. Rechtsfragen, Leitfaden, Grundstücksvergabe. Bericht der Wiener Wohnbauforschung  
[www.wohnbauforschung.at/...](http://www.wohnbauforschung.at/...)

**Temel**, Robert (2009): Baugemeinschaften in Wien. Potentialabschätzung und Rahmenbedingungen. Bericht der Wiener Wohnbauforschung  
[www.wohnbauforschung.at/...](http://www.wohnbauforschung.at/...)

#### **Age-Stiftung**

Studien und Evaluierungen zu Projekten aus der Schweiz finden sich auf der Webseite.

[www.age-stiftung.ch](http://www.age-stiftung.ch)

Die aktuelle Ausgabe (Heft 5/2016) der Zeitschrift **werk, bauen+wohnen** mit dem Titel „Zwischenkritik. Stadtteile im Werden“ beschäftigt sich mit aktuellen im Wohnungsbau in Zürich und Wien.



