

zukunft. wohnbau

Das Magazin der
ARGE Eigenheim

Neue Wohndynamik

Regierungsprogramm 2020 _____ SEITE 4

Smartes Wohnen in Favoriten

fokus.wien _____ SEITE 10

zukunft. wohnbau

fokus.wien



**Vielfältiger Wohnraum
in Favoriten**

Seite 10

**Heizen und Kühlen in
einer neuen Dimension**

Seite 16

**Bauträgerwettbewerbe:
Das Wiener Modell**

Seite 18



SMART & MORE

Vielfältiger Wohnraum in Favoriten

Anfang November 2019 wurde in Wien-Favoriten das Wohnprojekt in den Preyer'schen Höfen der gemeinnützigen Bauträger Österreichisches Siedlungswerk und Familienwohnbau an die Mieter übergeben.

Mit dem neuen Quartier in der Absberggasse 40 wurden insgesamt 219 Mietwohnungen für verschiedenste Bedürfnisse realisiert.

VON MICHAEL PECH



Bei einem zweistufigen Bauträgerauswahlverfahren, das von wohnfonds_wien in Kooperation mit der Stadt Wien im Juni 2014 ausgeschrieben wurde, stand die Nachnutzung des rund 2,5 Hektar großen Areals des ehemaligen Gottfried von Preyer'schen Kinderspitals im 10. Wiener Gemeindebezirk zur Debatte.

Die Österreichisches Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft (ÖSW AG) konnte sich gemeinsam mit der Familienwohnbau gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H und den Architekturbüros Albert Wimmer und BWM Architekten gegen die Mitbewerber durchsetzen.

Das Projekt überzeugte die Jury unter anderem durch die konsequente Umsetzung einer Differenzierung der Blockrandbebauung mit dem Ergebnis, durch mehrere klar erkennbare „Adressen“ zur lokalen Identitätsbildung beizutragen.

Städtebau

Auf der in der städtebaulichen Vorgabe vorgeschlagenen bebaubaren Fläche des Bauplatzes wurden sechs unterschiedliche Baukörper in geschlossener

Bauweise errichtet – ähnlich einer Parzellierung in kleinere Einheiten. Dies ermöglicht eine bessere Anbindung der einzelnen Baukörper an das entlang der Absberggasse abfallende Gelände.

Es entstehen in ihrer Identität verschiedene „Häuser“ mit unterschiedlicher Wirkung und unterschiedlicher Wohnstruktur. Spannertypen, Mittelgangtypen und Laubengangtypen wechseln einander ab. Durch diese Maßnahme werden

individuelle Adressen und eine bessere Orientierung geschaffen und dadurch die Identifikation mit seinem Gebäude verstärkt, die durch den Einsatz unterschiedlicher Materialien, Fassadengliederungen, Putzstrukturen und Farben noch unterstützt wird.

Wohnungsvielfalt

Unter dem Motto „Smart & More – Hindernisse überwinden“ wurde das Wohn- »





projekt in den Preyer'schen Höfen, Bauplatz B, mit insgesamt 219 Wohneinheiten, sowie 23 Homeoffices errichtet. Das Ziel war eine Vielfalt an speziellen Bedürfnissen unterschiedlichster Bewohnergruppen anzusprechen.

Die 93 supergeförderten SMART-Wohnungen des Projektes bieten ihren Bewohnern kompakte und zugleich praktische Grundrisse.

In den restlichen geförderten Mietwohnungen mit zwei bis fünf Zimmern finden verschiedenste Zielgruppen – vom Single bis zur Großfamilie – leistbaren Wohnraum.

Zehn Wohnungen sind zudem für Personen mit besonderen Bedürfnissen barrierefrei ausgestattet. Alle Wohnungen verfügen über einen privaten Freiraum wie Loggia, Balkon oder Terrasse. Der Kindergarten des Projektes bietet eine optimale Ergänzung für Eltern.

SMART-Wohnbauprogramm

Von den 210 Wohnungen wurden 93 Wohnungen, also 44 Prozent, nach den SMART-Richtlinien erbaut.

Als herausragendes Merkmal des Projektes wurden sämtliche SMART-Wohnungen mit einer lichten Raumhöhe von 3 Metern geplant. Die Flächenbegrenzung des zur Verfügung stehenden Raumes wird durch diese vertikale Ausdehnung kompensiert. Der dadurch entstehende „Mehr-Raum“ bietet durch geschickte Möblierung mehr Stauraum sowie ein verbessertes Raumklima und ein großzügiges Raumempfinden.

Die Anordnung der SMART-Wohnungen innerhalb der Anlage erfolgt stiegenweise gestapelt, was durch die geringere Trakttiefe eine wirtschaftlich effiziente Lösung darstellt. Zudem können so in sämtlichen Stockwerken alle SMART-Wohnungen mit höherer Raumhöhe angeboten und die Durchmischung unterstützt werden.

Die Ausstattung der SMART-Wohnungen erfolgt ohne Qualitätseinbußen im Standard der „CLASSIC“-Wohnungen.

Kommunikation und Freiraum

Ein „Umgang“ im dritten Obergeschoss, der die einzelnen Häuser miteinander verbindet, schafft Raum für Kommunikation. Hier befinden sich auch die Gemeinschaftsräume – hindernisfreie Bewegungs- und Begegnungszonen – die von den Mietern bespielt werden können.



Der Gang wird nicht nur räumlich, sondern auch inhaltlich als verbindendes Element verstanden, als Brücke zwischen den verschiedenen Häusern und Nutzergruppen. Abwechslungsreiche Freiräume im Erdgeschoß und auf den Dächern bieten Raum für Aufenthalt, Spiel und Bewegung.

Maßstabsgerechte Architektur

Insgesamt ist eine lebendige und Geborgenheit vermittelnde Atmosphäre entstanden. Den Architekten war die Identifikation und die Orientierung in der Anlage wichtig. Jedes Haus hat ein eigenes Gesicht bekommen und wirkt dadurch dem monotonen Wohnbau entgegen. Hier entsteht eine Architektur, die

dem menschlichen Maßstab entspricht. Die differenzierte Gestaltung der Baukörper macht die vielfältige Wohnstruktur auch von außen ablesbar. Durch die Farbgebung der Fassaden, die sich an den typischen Ziegelbauwerken des Bezirks orientiert, fügt sich dieses neue Quartier bewusst in die Umgebung ein.

Verkehr und Infrastruktur

Der Standort zwischen Reumannplatz und dem Verteilerkreis Favoriten bietet

eine gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung: Mehrere Busse, Straßenbahnen und die U-Bahn-Station Reumannplatz sind fußläufig erreichbar.

Die Nähe zum Naherholungsgebiet Laaer Berg sowie zum Böhmischem Prater schafft außerdem attraktive Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung.

Prof. Michael Pech, MRICS, ist Vorstandsvorsitzender der Österreichisches Siedlungswerk Gemeinnützige Aktiengesellschaft (ÖSW AG), Vorsitzender des Aufsichtsrates des Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV) und Lehrbeauftragter an der TU-Wien.



PROJEKTDATEN

Adresse

Absberggasse 40, 1100 Wien

Wohnungsanzahl

210 Wohnungen

Rechtsform

Geförderte Mietwohnungen

Bauträger GBV

ÖSW AG / Familienwohnbau

Architektur

Albert Wimmer ZT-GmbH
BWM Architekten
sk stadtplanung & architektur

Generalplanung

PORR Design and Engineering GmbH

Generalunternehmer

GERSTL BAU GmbH & Co KG

PROJEKTVERLAUF

Bauträgerauswahlverfahren ____ Juni 2014

Baubeginn ____ Oktober 2017

Übergabe ____ November 2019

Soziologische Beratung

Daniele Karasz
[Verein „search and shape“]

Grünraumplanung

Auböck + Kárász Landscape Architects