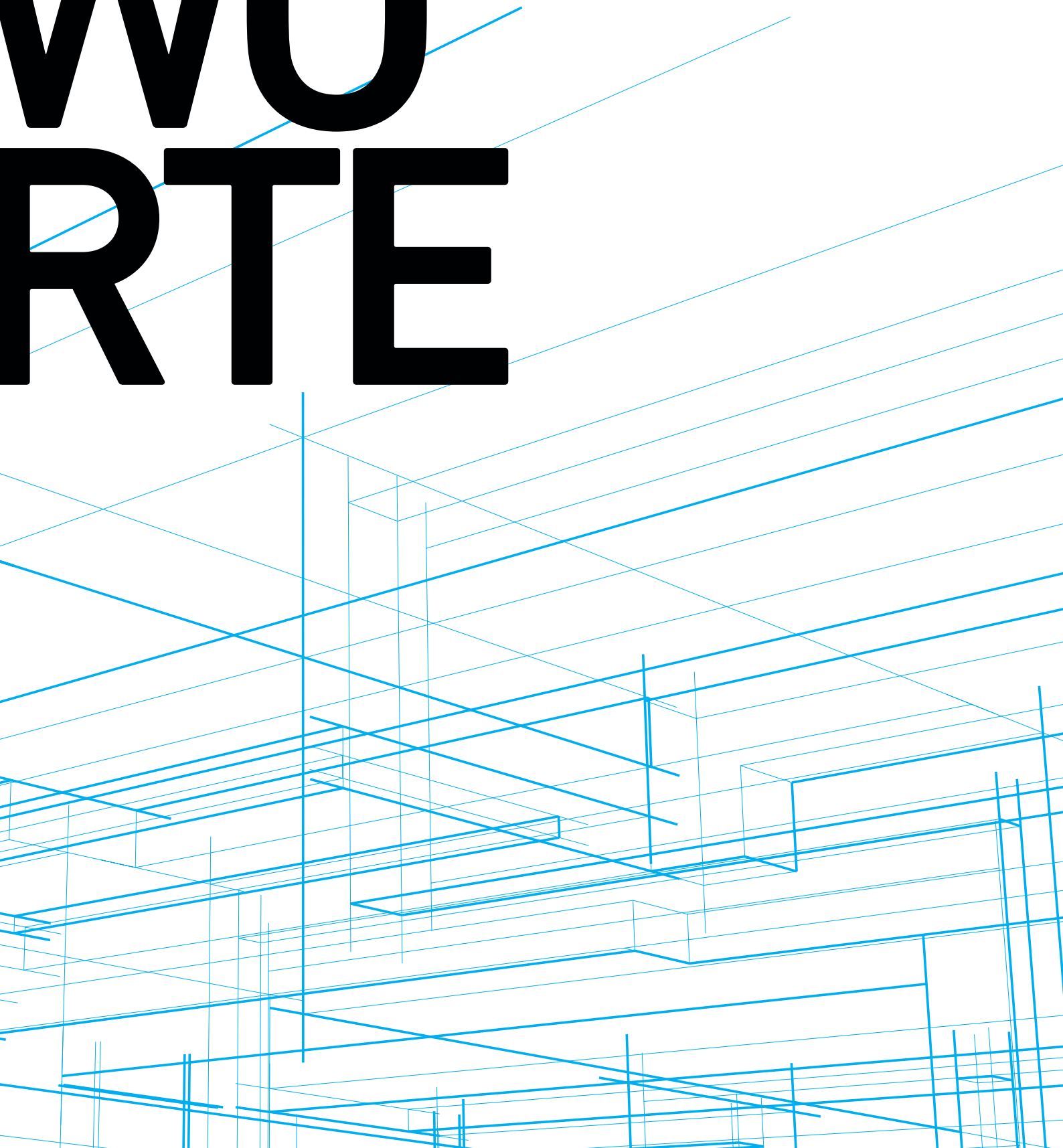


**IBA\_WIEN  
-  
2022**

**PROJEKTE  
DER  
GESIBA  
UND  
WIGEBÄ**

**BRUNNEN**

# VOR WORT RTE





Lebens- und Wohnqualität sind eng miteinander verbunden. Deshalb spielen in Wien der soziale Wohnbau, sein Ausbau und seine Weiterentwicklung seit mehr als 100 Jahren eine wesentliche Rolle. Die österreichische Bundeshauptstadt gilt nicht zuletzt aufgrund ihres hohen Anteils an leistbaren und dennoch hochwertigen Wohnungen weltweit als besonders lebenswert. Diese Errungenschaften für die Wiener Bevölkerung wollen wir auch in die Zukunft mitnehmen.

Wir leben in einer Zeit, die von raschen globalen Veränderungen, großen Herausforderungen, aber auch Chancen geprägt ist. Mit der Internationalen Bauausstellung, IBA\_Wien 2022, legt die Stadt besonderes Augenmerk auf Innovationen im Bereich des sozialen Wohnens. So gilt es etwa, Sanierungs- und Neubauprojekte hinsichtlich ihrer sozialen und ökologischen Nachhaltigkeit zukunftsfit und dennoch leistbar zu gestalten.

Mehr als 100 innovative Bauprojekte und Prozesse wurden von der IBA\_Wien aufgegriffen. Die Projekte können bei der Schlusspräsentation der Internationalen Bauausstellung Wien 2022 auch vor Ort besichtigt werden. Die Besucher\*innen – Wiener\*innen, aber auch internationales Publikum – sind dann herzlich dazu eingeladen, sich selbst ein Bild vom hervorragenden sozialen Wohnen in unserer Stadt zu machen und für sich die Frage zu beantworten: „Wie wohnen wir morgen?“

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen viel Freude mit der vorliegenden Broschüre für die IBA\_Wien 2022!

**Kathrin Gaál**

*Vizebürgermeisterin, Wohnbau- und Frauenstadträtin  
Präsidentin der IBA\_Wien*



© Jacqueline Stehno

Im Mittelpunkt der Internationalen Bauausstellung Wien 2022 stehen Innovationen und Prozesse rund um das Thema „Neues soziales Wohnen“. Die Grundlage dafür bildet nicht zuletzt die historische Entwicklung des Wohnens in Wien, wofür unsere Stadt seit mehr als 100 Jahren unter dem Schlagwort „Das Rote Wien“ weltweit bekannt ist.

Damit ist auch die Geschichte des Wiener Gemeindebaus untrennbar verbunden. Es ist daher kein Zufall, dass im Rahmen der IBA\_Wien 2022 die Weiterentwicklung der Per-Albin-Hansson-Siedlung-Ost im Fokus steht – eine der herausragenden Wohnsiedlungen der Nachkriegszeit. Vor allem aber ist es der *Gemeindebau NEU*, der bei der IBA\_Wien eine wichtige Rolle spielt. Seit der Fertigstellung des Barbara-Prammer-Hofs ist einmal mehr klar: Wohnen in Wien bleibt leistbar – ohne Abstriche bei der Qualität. Es mag schon sein, dass man sich diese Kombination aus Leistbarkeit und Qualität von einer Stadt wie Wien erwartet – aber in Zeiten extremer Preisentwicklungen und stark vernetzter globaler Wechselwirkungen ist das alles andere als eine Selbstverständlichkeit.

Ich freue mich daher sehr, dass in fünf IBA-Quartieren hochwertige Beiträge zur Entwicklung neuer Quartiere geleistet wurden – durch die Planung und Umsetzung neuer Gemeindebauten in Neu Leopoldau, in der Wolfganggasse, im Quartier Am Seebogen sowie in den beiden Quartieren Berresgasse und An der Schanze. Dort entstehen moderne Wohngebäude, die sich zum Zeitpunkt des Präsentationsjahres der IBA\_Wien in verschiedenen Stadien der Fertigstellung befinden – manche konnten sogar schon an die Bewohner\*innen übergeben werden. Die Herausforderungen durch den Klimawandel stellen auch die Entwicklung des Gemeindebaus vor ständig neue Aufgaben, die so rasch wie möglich gelöst werden müssen.

Ich bin überzeugt, dass die besonderen Anstrengungen im Rahmen der IBA\_Wien dazu beitragen, die drängenden Fragen unserer Zeit rascher zu beantworten – und damit den Menschen jenen Wohnraum zur Verfügung stellen, den sie benötigen. Denn Wohnen ist kein Handelsgut, es ist vor allem ein Menschenrecht.

---

**Kurt Hofstetter**

*Koordinator IBA\_Wien 2022*

---

---

---

---



© Wiener Wohnen/Jennifer Feitz

Wien besitzt eine große und innovative Kultur im sozialen Wohnen, deren Ursprung und Herz die Wiener Gemeindebauten sind. Diese einzigartige Errungenschaft wird kontinuierlich weiterentwickelt. So kommen zu den rund 220.000 Gemeindewohnungen im Rahmen eines neuen Bauprogramms der Stadt Wien tausende weitere hinzu. Ich bin sehr stolz darauf, dass die Tradition des kommunalen Wohnbaus im Rahmen der Internationalen Bauausstellung fortgeführt wird.

Neue Gemeindebauten befinden sich auch in IBA-Quartieren. Insgesamt sind bei der IBA\_Wien, bei der das herausragende Know-how der Stadt im sozialen Wohnen gebündelt wurde, um innovative Lösungen zu erarbeiten, beeindruckende Ergebnisse und neue Meilensteine entstanden.

Zum Beispiel im Quartier Wolfganggasse mit überaus spannenden Entwicklungen in der Flexibilität von Wohnungsgrundrissen, um noch besser auf unterschiedliche Wohnbedürfnisse eingehen zu können.

Die Internationale Bauausstellung hat aber auch neue Standards bei der Entwicklung von zukunftsfitten Stadtquartieren gesetzt: leistbares Wohnen, alternative Mobilität, Klimaanpassung und Ökologie, soziale Durchmischung und gute Infrastruktur gehören dazu. Damit schreiben wir die mehr als 100-jährige Erfolgsgeschichte des Wiener Gemeindebaus weiter fort.

**Mag.<sup>a</sup> Karin Ramser**

*Direktorin Wiener Wohnen*

# GESIBA

## Vom Wohnraum zum Lebensraum

Die Schaffung von günstigem Wohnraum, der höchsten Standards entspricht – das ist das Ziel der GESIBA. Denn Wohnraum muss mehr leisten, als Schutz vor Wind und Wetter zu bieten. Wohnraum muss Lebensraum sein.

Die GESIBA ist darin gefordert, auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Mieter\*innen einzugehen. Die Herausforderungen sind vielfältig – schließlich ist eine Gesellschaft ein komplexes Konstrukt, das sich kontinuierlich weiterentwickelt. Einer dynamischen Gesellschaft passende Angebote zu machen, erfordert ein hohes Maß an Empathie und Innovationskraft.

Sich auf Bestehendem auszuruhen war noch nie Sache der GESIBA. Stattdessen geht es immer um Weiterentwicklung und Optimierung. Dafür braucht es ein hohes Maß an Offenheit und die richtigen Ansprechpartner\*innen, um neue Trends zu erkennen und umzusetzen. Die Stadtkultur wird von der GESIBA auf unterschiedlichste Weise geprägt. Neben dem Wohnen sind es auch die Bereiche Bildung und Betreuung, in denen immer wieder vorausschauende und moderne Konzepte für bessere Lebensqualität sorgen. Dabei geht es sowohl um planerische Kompetenzen als auch um technisches Know-how. Nur so kann es gelingen, für die kommenden Generationen durch nachhaltiges Bauen keine Last, sondern Motor zu sein.

Die GESIBA trägt entscheidend dazu bei, den sozialen Frieden in Wien zu sichern. Ihre Geschichte ist von zahlreichen Herausforderungen geprägt. Von vielen Erfolgen, aber auch Misserfolgen. Vom Mut, neue Aufgaben zu übernehmen und eigene Konzepte zu überdenken. Dafür braucht es Dialog mit den Bewohner\*innen, den Partner\*innen, Planer\*innen und der Politik. Eine Kultur des Dialogs zu pflegen und jeden Menschen zu respektieren ist nicht selbstverständlich, aber Teil des Selbstverständnisses der GESIBA.

Diesem humanistischen Leitstern werden wir auch in den kommenden Jahren und Jahrzehnten folgen. Zum Wohle der Stadt und ihrer Menschen.

# Das nennen wir FAIRliving

Als gemeinnütziges Unternehmen mit vielen verschiedenen Akteur\*innen schafft die GESIBA Wohnraum für Menschen mit unterschiedlichen Lebensmodellen, Ansprüchen und Hintergründen.

Dazu braucht es eine passende Ausschreibung, kluge Planer\*innen, gut abgestimmte Baufirmen und eine empathische Stadtpolitik. Nur so empfinden Menschen ihr Zuhause als ein Stück Identität. Als einen Teil ihres Lebens, den sie mitgestalten und mitprägen können.

Immer wieder geht es um Partizipation: Die aktive Beteiligung von Bürger\*innen an Prozessen, die ihr Wohnumfeld betreffen, wird immer wichtiger. So können oft schon in der Planungsphase erste Impulse gegeben werden. Mehr Einblick schafft auch mehr Identifikation. Wer versteht, *warum* Dinge so sind wie sie sind, bleibt aufmerksam und kritisch im besten Sinne. Dazu kommt, dass Gemeinschaft auch im urbanen Raum immer mehr an Bedeutung gewinnt. Heute gibt es keine relevanten Wohnbauten mehr, die ohne Räume der Begegnung auskommen.

Auch Flexibilität ist eine Eigenschaft, die unsere Mieter\*innen in größerem Ausmaß einfordern. Rascher wechselnde Lebensumstände, mehr neue berufliche Chancen und mehr Mobilität verlangen nach Strukturen mit den entsprechenden Möglichkeiten. Dazu kommt eine hohe Sensibilität für nachhaltiges Bauen und Leben. Der Umgang mit knappen Ressourcen muss verantwortungsvoll sein.

All diese Faktoren bilden die Grundlage für FAIRliving, den Markenkern der GESIBA.

# P1

## CUUUBE

Berresgasse, 1220 Wien

**Bauherr:** WIGEBÄ

**Projektstatus:** in Planung

**Raumprogramm:**

Gemeindebau NEU

**Architekturbüro:**

Nerma Linsberger

**Landschaftsarchitektur:**

Carla Lo

**Tragwerksplanung:**

TOMS/Dorr – Schober & Partner

**Visualisierung:**

Nerma Linsberger

Die drei Cuuubes nutzen die maximal zugelassene Höhe. Der Sockelbereich jedoch bleibt auf der gesamten Fläche zweigeschoßig, was den Kontrast zwischen den Baukörpern schärft.

Um mehr Spannung in den Zwischenräumen zu erzeugen, werden die Cuuubes versetzt angeordnet. Der zweigeschoßige Baukörper wird als **Atriumhaus** ausgebildet, mit einem quadratischen Innenhof als Abdruck bzw. Negativ des quadratischen Turmgrundrisses. Das ermöglicht eine feine Gliederung der Freiräume und einen fließenden Übergang vom öffentlichen Raum in den geschützten halböffentlichen Bereich.

Die quadratischen Grundrisse der Cuuubes werden jeweils mit einem Stiegenhaus und einem Aufzug erschlossen. Das zentrale Stiegenhaus ist freundlich und hell, die einseitig belichteten Wohnungen sind so angeordnet, dass eine Orientierung nach Norden bzw. Nordosten vermieden wird.

Die **Raummodule**, die sich um das Stiegenhaus reihen, bilden ein einfaches und kompaktes Geflecht. Alle Wohnungen verfügen über eine Loggia sowie über ein oder zwei Balkone. Die als Rahmen ausgebildeten Balkone mischen sich mit der klaren Struktur der dahinter befindlichen Loggien. Das ergibt ein lebhaftes Bild mit spannenden Tiefenwechseln und plastischen, sich über den Tag verändernden Schattenspielen.

Im Erdgeschoß zur Berresgasse befindet sich ein großer Gemeinschaftsraum, der sich bis an die hintere Fassade erstreckt und den Straßenraum bzw. die **Arkaden** mit dem Inneren des Gebäudes verbindet. Ein weiterer Teil des Gemeinschaftsbereiches ist ein Waschsalon im 1. Obergeschoß mit großen Fensterflächen zu den Arkaden. Die Arkaden erweitern diese Kommunikationsbereiche.

### Zahlen und Fakten:

- Anzahl der Wohnungen: 228
- Nutzfläche: 13.103 m<sup>2</sup>
- Stellplätze: 120
- Gemeinschaftseinrichtungen: 7 Gemeinschaftsräume, 3 Waschküchen, HBZ
- Freiflächen: Loggien und Balkone, Gemeinschaftsterrassen





Erdgeschoß



# P2

## Wienerbergschule (Mittelschule)

Gödelgasse 5, 1100 Wien

**Bauherr:** GESIBA

**Projektstatus:** in Betrieb

**Raumprogramm:**

Neubau einer Neuen Mittelschule mit 16 Bildungsräumen, 2 teilbaren Turnsälen und Freianlagen

**Architekturbüro:**

schluder architekten

**Landschaftsarchitektur:**

Carla Lo

**Tragwerksplanung:**

Dorr – Schober & Partner

**Generalunternehmer:**

ÖSTU-STETTIN

Hoch- und Tiefbau GmbH

**Visualisierung:**

schluder architekten

**Fotos:** Melinda Borbely

Die Wienerbergschule in der Biotope City ergänzt die soziale Infrastruktur vor Ort und bildet städtebaulich eine wichtige Verbindung zwischen dem vorhandenen und dem neuen Stadtteil.

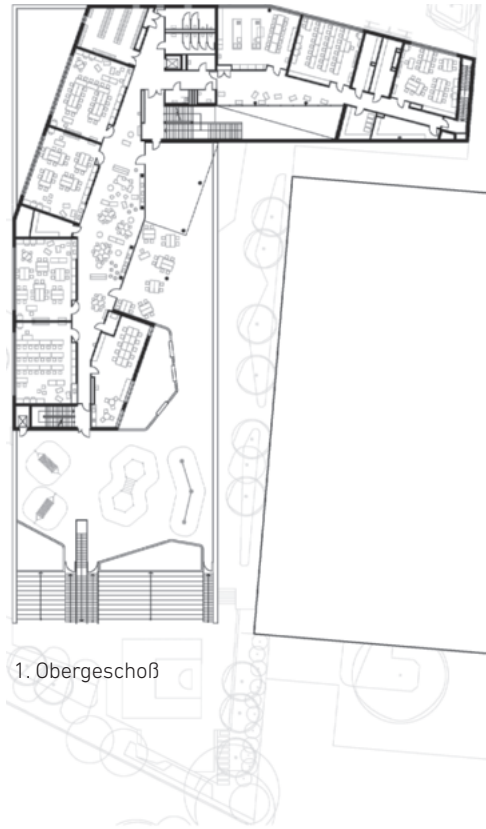
Die wichtigsten Parameter für die Baukörper-Verteilung: Lage und Zuschnitt des Bauplatzes auf einer „Restfläche“ hinter dem bestehenden Autohaus und die Idee einer nutzungsgemischten urbanen Sockelzone mit viel Grünraum, wie sie im Masterplan für das Quartier formuliert war.

Das Ergebnis? Im **L-förmigen Sockelgeschoß** findet man die von der gesamten Schulgemeinschaft genutzten Bereiche, wie zum Beispiel zwei Turnsäle. Im darauf aufgesetzten viergeschoßigen Baukörper in Form eines langgestreckten Polyeders sind die Bildungsräume in vier Clustern organisiert – mit jeweils vier Klassen, vorgelagertem Multifunktionsraum, Teamraum, Freiklassen und Garderoben.

**Vielfältig nutzbare Freiräume** auf Erdgeschoß-Niveau werden durch Freiflächen auf dem Dach des Sockelgeschoßes ergänzt.

### Zahlen und Fakten:

- 16 Klassen in 4 Clustern mit Multifunktionsflächen und Freiklassen
- Nutzfläche: 6.925 m<sup>2</sup>
- 2 teilbare Normturnhallen, auch extern nutzbar
- 2 Department-Räume
- Lehrküche
- Mehrzweckraum
- Bibliothek
- Werkräume
- Physik-, Chemie- und Biologieraum



# P3

## Biotope City Wienerberg

Triester Straße, 1100 Wien, Bpl. 4/1, 4/2, 7

**Bauherr:** GESIBA

**Projektstatus:** bewohnt

**Raumprogramm:**

Wohnen, Lokale, Sporthalle,  
Kindergarten, bauplatzüber-  
greifende Gemeinschaftsräume

**Architekturbüro:**

RLP Rüdiger Lainer + Partner

**Landschaftsarchitektur:**

Knollconsult Umweltplanung

**Tragwerksplanung:**

Dorr – Schober & Partner

**Generalunternehmer:**

ÖSTU-STETTIN

Hoch- und Tiefbau GmbH

**Visualisierung:**

Schreiner, Kastler

Die Leitidee für die Biotope City? Ein sinnliches und sinnvolles Stück Stadt zu entwickeln.

Basis des mit Harry Glück entwickelten Konzepts ist ein dicht bebautes, intensiv durchgrüntes Gebiet – ein städtisches Biotop in ökologischer und sozialer Hinsicht. Der Gebäudekomplex „The Brick“ repräsentiert die Biotope City nach außen und ist ein Landmark im Verkehrsstrom der Triester Straße.

Charakteristisch ist die urbane Achse – von der Triester Straße bis zum Hauptplatz der City. Sie ermöglicht die Einbindung des halböffentlichen Raumes in die Gebäude: durch Geschäfte und Lokale in den Erdgeschoßzonen, Stadtmöbel als Ruhepole oder die gemeinsame Sporthalle des Quartiers. Ein schlüssiges Wegenetz im Quartier verbindet alles miteinander.

### Was die Biotope City ausmacht:

- **Klimaresilientes Bauen:** durch eine intelligente Baukörperanordnung kombiniert mit grüner Infrastruktur
- **Gebäude-Begrünung:** für urbane Klimaregulation, thermischen Schutz, Wasserretention, Feinstaub- und Schadstoffabsorption und Erhöhung der Biodiversität
- **Freiraumgestaltung:** durch die Pflanzung von großen Bäumen, stark strukturierte Gehölzbereiche und standortgerechte Pflanzen
- **Regenwassermanagement:** zur Nutzung des Versickerungs-, Speicher- und Reinigungspotenzials von Boden und Pflanzsubstraten

### Bpl. 4/1 und 4/2

Die Anlage verfügt über eine Mobilitätszentrale und ein Quartierszentrum – beides kann von den Bewohner\*innen aller Bauplätze genutzt werden, genauso wie das Schwimmbad auf dem Dach des Nachbarbauplatzes. Die Raumaufteilung ist veränderbar, Wohnungen können nach Bedarf erweitert oder zusammengelegt werden. Jede Wohnung hat eine Loggia, eine Terrasse oder einen Balkon.

### Bpl. 7

Die Quartiersmitte wird durch die sogenannte „Mikrozone“ gebildet, die eine vielfältige Infrastruktur für die Nachbarschaft und für Begegnungen bietet. Im ersten Obergeschoß befinden sich ein Kinderspiel-/Gemeinschaftsraum und eine Waschküche, der Kleinkinderspielplatz ist dem Gemeinschaftsraum direkt vorgelagert. Der Kindergarten ist in dieser Anlage untergebracht.

### Zahlen und Fakten:

- Anzahl der Wohnungen: 153
- Kindergarten mit 7 Gruppen
- Nutzfläche: 12.017 m<sup>2</sup>
- Stellplätze: 92
- Gemeinschaftseinrichtungen: Waschküche, Kinderspielraum, Gemeinschaftsterrasse, Urban Gardening auf der Dachterrasse
- Freiflächen: Dachterrassen, Kleinkinderspielplatz, gemeinschaftlicher Jugendspielplatz
- Lokale: Hausbetreuung, Gewerbeflächen



Ebene 0: Kindergarten

# P4

## Elisabeth-Schindler-Hof

Wolfganggasse 55, 1120 Wien

**Bauherr:** WIGEBÄ  
**Projektstatus:** in Bau  
**Raumprogramm:**  
Wohnen

**Architekturbüro:**  
Peretti & Peretti  
**Landschaftsarchitektur:**  
rajek barosch  
**Tragwerksplanung:**  
BauCon  
**Generalunternehmer:**  
Gerstl Bau GmbH  
**Visualisierung:**  
Schreiner, Kastler

Die Gliederung des Gebäudes erfolgt durch die Ausbildung der Sockelgeschoße und hauptsächlich durch die vertikale Gliederung der Loggien und Balkongruppen, sowohl zur Straße als auch zum Innenhof.

### Worauf bei der Planung besonders geachtet wurde:

- **Kostengünstiges Bauen und Alltagstauglichkeit:** zum Beispiel durch funktionale und flächenoptimierte Grundrisse, einen kompakten Baukörper oder vertikal übereinanderliegende einheitliche Wohnungstypen
- **Soziale Nachhaltigkeit:** durch Nutzung der Synergien mit den Nachbarliegenschaften (gemeinsamer Jugendspielplatz, Garagen und technische Einrichtungen wie Trafo)
- **Wohnen in Gemeinschaft:** durch einen Kommunikationsraum für jeweils 12 Wohnungen pro Geschöß, einen Gemeinschaftsraum für Feste o.Ä., eine große Waschküche sowie Hochbeete auf der allgemein zugänglichen Dachterrasse
- **Wohnen für wechselhafte Bedürfnisse:** Durch den kompakten Grundriss und die optimal positionierten Nasszellen sind Veränderungen innerhalb der Wohnung einfach möglich.
- **Partizipationskonzept:** Schon bei der Wohnungsanmeldung werden die Mieter\*innen zur Nutzung der Gemeinschaftsbereiche befragt und so ihre Bedürfnisse erhoben.
- **Mobilitätskonzept:** sehr gute Anbindung durch Öffis und umfangreiches Fahrradwegenetz, Unterbringung der Fahrräder in Eingangsnähe
- **Klima- und ressourcenschonendes Bauen:** durch Niedrigenergiehaus-Standard, natürliche Belichtung im Stiegenhaus und in den Gängen, vorgelagerte Loggien gegen sommerliche Überwärmung, umweltfreundliche Materialien
- **Viel Grün- und Freiraum:** intensive Bepflanzung in den Höfen, ein mit polygonalen Platten ausgestattetes Wegenetz, viele kleine Plätze mit Sandspielplätzen und aus dem Boden wachsenden Sitzplateaus

### Zahlen und Fakten:

- Anzahl der Wohnungen: 105
- Nutzfläche: 6.642 m<sup>2</sup>
- Stellplätze: 63
- Gemeinschaftseinrichtungen: Waschküche, Gemeinschaftsraum, Terrasse
- Freiflächen: Kleinkinderspielplatz, Jugendspielplatz



Erdgeschoß

# P5

## Sonnenallee 118

Seestadt Aspern, 1220 Wien

**Bauherr:** GESIBA

**Projektstatus:** in Bau

**Raumprogramm:** Wohnen + Parken

**Architekturbüro:**

könig larch

**Landschaftsarchitektur:**

rajek barosch

**Tragwerksplanung:**

Gmeiner Hafertl

**Generalunternehmer:**

ÖSTU-STETTIN

Hoch- und Tiefbau GmbH

**Visualisierung:**

Schreiner, Kastler

Besonderer Wert wurde auf eine attraktive und öffentlichkeitswirksame Bespielung der Erdgeschoßzone gelegt. Neben einem großen, quartiersübergreifenden Veranstaltungsraum und einem Kindergarten finden sich im Erdgeschoß noch Geschäfts- und Büroflächen sowie ein Gemeinschaftsraum.

Ein breiter Durchgang schafft eine visuelle Verbindung zwischen Sonnenallee und Park. Eine großzügige Baukörperfuge im Eckbereich verbessert die Belichtung und Durchlüftung des Bauplatzes und erweitert den gemeinschaftlich nutzbaren Freibereich um eine Ebene. Umlaufende Balkone in den Wohngeschoßen bieten hochwertige private Freibereiche und wirken sommerlicher Überhitzung entgegen. Die Fassade der Garage wirkt sich positiv auf die Umgebung aus und bildet einen stadträumlich markanten Orientierungspunkt.

### Besonderheiten:

- Nutzungsmix aus Kindergarten, Büroflächen, Veranstaltungssaal, Hochgarage und Wohnungen
- Großzügige Gemeinschaftsräume, Waschsalon und Gemeinschaftsterrassen auf unterschiedlichen Ebenen
- Optimale Belichtung und Durchlüftung durch Baukörperfuge im Eckbereich
- Visuelle Verbindung zwischen Sonnenallee und Park über Durchgang

### Zahlen und Fakten:

- 104 Wohneinheiten
- Nutzfläche: 8.466 m<sup>2</sup>
- Kindergarten mit 4 Gruppen
- 317 Parkplätze in der Hochgarage
- 300 m<sup>2</sup> Veranstaltungssaal
- 2 Gemeinschaftsräume





Erdgeschoß

# P6

## Gemeindebau NEU Aspern

Mela-Köhler-Straße 7, 1220 Wien

**Bauherr:** WIGEB  
**Projektstatus:** in Bau  
**Raumprogramm:** Wohnen

**Architekturbüro:**  
wimmer und partner  
**Landschaftsarchitektur:**  
rajek barosch  
**Tragwerksplanung:**  
Gmeiner Haferl  
**Generalunternehmer:**  
ÖSTU-STETTIN  
Hoch- und Tiefbau GmbH  
**Visualisierung:**  
wimmer und partner

Der erste Gemeindebau der Seestadt Aspern entsteht in ausgezeichnetener Lage direkt am Elinor-Ostrom-Park. Auf sieben Geschoßen werden hier 74 innovative 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen, 2 Wohnen-/Arbeiten-Einheiten und 3 Gewerbeeinheiten errichtet.

Der **Wiener Gemeindebau** übernimmt seit jeher eine **Vorreiterrolle in Sachen Wohnbau**. Um auf zukünftige gesellschaftliche Entwicklungen zu reagieren, muss er **anpassungsfähig** sein und so **neue Wohntypologien** sowie **unterschiedlichste Formen des Zusammenlebens** ermöglichen.

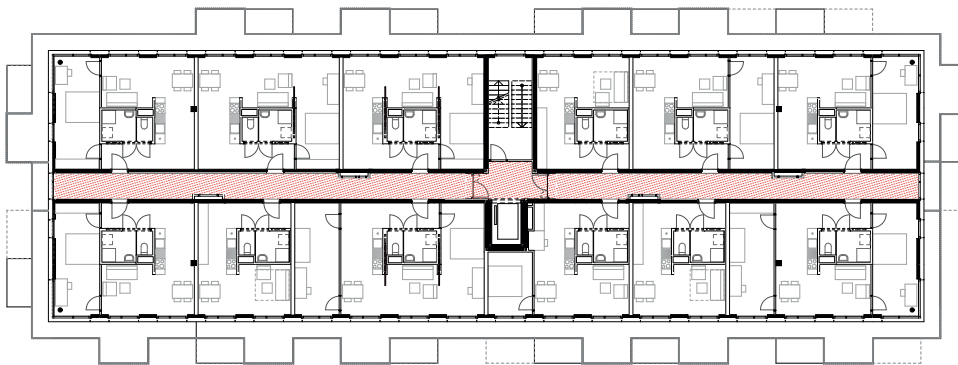
**Schiebewände und Zimmer mit zwei Zugängen gewährleisten eine hohe Flexibilität.**

Die Bewohner\*innen haben dadurch die Möglichkeit, die Wohnung individuell zu interpretieren. So kann zum Beispiel eine Typ-B-Wohnung mit 2 Zimmern leicht adaptiert und kurzfristig wie eine 4-Zimmer-Wohnung genutzt werden – Homeoffice, Wochenendkind, Pflegerin oder Haustier finden spontan Platz. Langfristig entstehen zum Beispiel ein Fitnessbereich, ein neuer Hobbyraum oder weitere Zimmer für die wachsende Patchworkfamilie. Die Wohnung kann also in kleinteilige Nutzungsbereiche gegliedert oder einfach als großzügiges Loft genutzt werden.

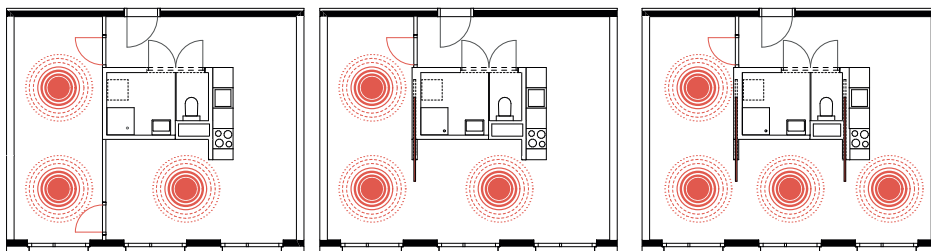
Kunststofffenster ohne Deckschalen, verzinkte Geländer, Wärmedämm-Verbundsystem – der Gemeindebau reagiert auf die wirtschaftlichen Bedingungen des Marktes. Der Fokus liegt damit nicht auf der Materialität des Gebäudes, sondern auf der Qualität der Wohnungen: großzügige, umlaufende Balkone, große, raumhohe Fenster, Schiebewände und **Gliederung in Nutzungsbereiche statt fix vorgegebene Zimmereinteilung** – nicht das optische Erscheinungsbild steht im Vordergrund, sondern die **Gebrauchstauglichkeit**. Erst damit erfährt das Konzept seine volle Entfaltung. **Ein offenes, zugleich pragmatisches Konzept, das der Lebendigkeit, Dynamik und Vielfältigkeit der modernen Gesellschaft gerecht wird.**

### Zahlen und Fakten:

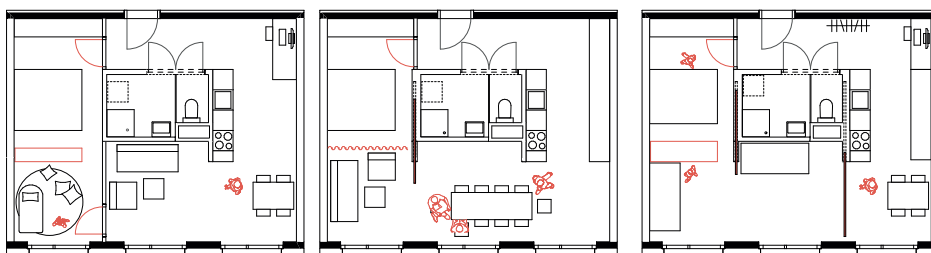
- Wohnungen: 74
- Nutzfläche: 4.530 m<sup>2</sup>
- Wohnen-/Arbeiten-Einheiten: 2
- Gewerbe-/Büroeinheiten: 3
- Gemeinschaftseinrichtungen: 2
- Stellplätze: 35
- Freiflächen: 1013,25 m<sup>2</sup>



Regelgeschöß



unterschiedliche  
Nutzungsbereiche



unterschiedliche  
Nutzungsszenarien

# P7

## Neu Leo

Menzelstraße 5, 1210 Wien

**Bauherr:** WIGEBÄ  
**Projektstatus:** bewohnt  
**Raumprogramm:** Wohnen

**Architekturbüro:**  
SUPERBLOCK  
**Landschaftsarchitektur:**  
rajek barosch  
**Tragwerksplanung:**  
RWT plus  
**Generalunternehmer:**  
Handler Bau

Der Gemeindebau NEU Leopoldau ist Teil der städtebaulichen Quartiersentwicklung. Mit folgenden Strategien wurde auf die Erhaltung der spezifischen Atmosphäre dieses Stadtteils gesetzt:

- Die **Gebäude des ehemaligen Gaswerkes** werden erhalten und revitalisiert. Sie stellen die neuen Gebäude in den historischen Kontext, der sich so zu einer einzigartigen Quartiersidentität formt.
- Die als Ringstraße angelegte **Marischkapromenade** hat das alte Gaswerk erschlossen und bildet auch heute das **Rückgrat der Quartiersentwicklung**. Als verkehrsberuhigter öffentlicher Raum ist sie Identitätsstifter, Ort der Begegnung und Träger der quartiersnotwendigen Infrastruktur. Mit ihrem alten Baumbestand und den historischen Gebäuden, die durch die neuen Wohnbauten ergänzt werden, bildet sie ein funktionierendes Ganzes – im Norden geht sie in einen Quartierspark über.
- Das Gesamtquartier wird durch ein **intelligentes System oberirdischer Sammelgaragen** ergänzt, die den nötigsten Parkraum zur Verfügung stellen und bei Bedarf erweitert werden können.
- Die **öffentlichen Einrichtungen** sind nicht zentral vorgesehen, sondern reihen sich an der Marischkapromenade aneinander.

Der Bauplatz befindet sich an der Westseite der Marischkapromenade direkt an der historischen Mauer, die das Gesamtareal umschließt. An den Bauplatz grenzen im Süden neue, freistehende Wohngebäude, durch die ein Weg bis zum ehemaligen Hauptzugangstor des Gaswerks führt. Über diesen gelangt man durch einen großzügigen Durchgang im Gemeindebau zum im Norden gelegenen Vorplatz des ehemaligen Gasmesserhauses.

Der Platz vor dem Gasmesserhaus erhält durch eine neue Nutzung einen großzügigen, offenen Charakter. Er wird in die Struktur des Gemeindebaus in Form eines zweigeschoßigen Arkadengangs erweitert, von dem aus die beiden Eingänge des Hauses erreichbar sind. Hier befindet sich auch der Zugang zum zweigeschoßigen Gemeinschaftsraum, der über eine interne Treppe mit der traditionellen Waschküche verbunden ist.

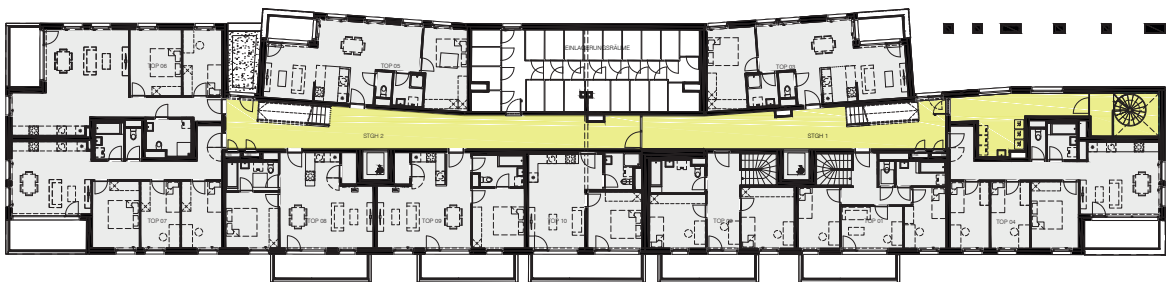
Das Gebäude selbst ist durch zwei Stiegenhäuser erschlossen. Es wird aus Kostengründen nicht unterkellert, die Einlagerungsräume im 1. bzw. 2. OG nach Norden angeordnet.

### Supersmartes Wohnen

SMART Wohnen im Gemeindebau bedeutet vor allem Leistbarkeit, Einfachheit und Flexibilität. Ein Teil der Standardwohnungen im Gemeindebau NEU Leopoldau kann schnell und unkompliziert innerhalb der bestehenden Wohnungswände in SMART-Wohnungen umgebaut werden. Das Projekt verfolgt das Prinzip des in sich wachsenden Grundrisses – Elektroinstallationen und Wandstärken wurden im Projekt mitgedacht und ermöglichen damit die einfache Adaptierung. So kann durch Aufstellen einer zusätzlichen Wand oder Möblierung aus einer 55 m<sup>2</sup> B-Smart-Wohnung eine 55 m<sup>2</sup> C-Supersmart-Wohnung geschaffen werden.

### Zahlen und Fakten:

- Anzahl der Wohnungen: 46
- Nutzfläche: 2.998,07 m<sup>2</sup>
- Stellplätze: 30
- Gemeinschaftseinrichtungen: 1
- Freiflächen: 983 m<sup>2</sup>



1. Obergeschoß

# ZU KUN FT

„Nachhaltiges und ökologisches Bauen im Sinne des Klimaschutzes ist bei all unseren Planungen und Überlegungen nicht erst seit heute ein Thema, sondern eine Selbstverständlichkeit – in der Vergangenheit sowie der Gegenwart und natürlich noch intensiver in der Zukunft. Diesbezüglich müssen wir alle unseren maximalen Beitrag leisten, denn wir haben nur die eine wunderbare Erde!“



## Ein Ausblick

Schon in naher Zukunft werden die Anforderungen an soziales und leistbares Wohnen größer denn je. Wien wächst – und wir werden bald eine Zwei-Millionen-Stadt sein.

Die Bodenressourcen sind beschränkt und laut Gesetz müssen über 50% der Stadtfläche Grünland bleiben. Unsere Aufgabe ist es daher, zu verdichten und gleichzeitig zu öffnen. Das kann gelingen, indem wir große Anlagen mit entsprechend großen Innenhöfen bauen und die Telekommunikations-einrichtungen der Zukunft in die Häuser integrieren.

Wir werden erleben, dass die Internetversorgung in die Betriebskosten integriert wird. Dafür müssen wir die technischen Voraussetzungen schaffen. Eine weitere Herausforderung ist es, Wohnen weiterhin leistbar und vor allem flexibel zu gestalten. Die Raumanforderungen an Wohnungen werden sich in Zukunft voraussichtlich drastisch verändern. Das heißt: Wir müssen innen flexibler bauen – und Mieter\*innen die Möglichkeit geben, je nach Lebens-situation innerhalb des GESIBA Portfolios zu wechseln.

„Mobilität in der Immobilität“ zu schaffen wird die Zukunft sein. Nehmen wir zum Beispiel einen Wiener Studenten oder Lehrling: Heute lebt er mit seiner Freundin in einer Smart-Wohnung. Wenn die beiden in ein paar Jahren vielleicht eine Familie gründen, sollten sie eine neue GESIBA Wohnung finden, eventuell mit Garten, Nähe zu einem Kindergarten oder zu anderen Infra-struktureinrichtungen. Genauso sollten Familien, bei denen die Kinder aus-ziehen, die Möglichkeit auf eine altersgerechte GESIBA Wohnung bekommen – vielleicht kleiner und verbunden mit zusätzlichen Betreuungseinrichtungen. Noch ein wichtiger Aspekt: Flexibles Arbeiten, Homeoffice und Teleworking sowie Ich-AGs werden den Arbeitsmarkt der Zukunft noch stärker prägen. Somit muss Wohnraum von morgen vermehrt auch Arbeitsplatz sein können. Abgesehen von den Single-Haushalten wird sich dadurch die Anforderung an die Wohnungsgröße und den Wohnungsschnitt verändern.

Wir sind dafür verantwortlich, dass Menschen im Laufe ihres Lebens den jeweils optimalen Wohnraum finden.

**Ing. Ewald Kirschner**  
*Generaldirektor der GESIBA*

**Impressum:**

Medieninhaber und Herausgeber:  
GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft  
Eßlinggasse 8–10, 1010 Wien

Etwaige Satz- und Druckfehler vorbehalten.



**GESIBA WIGEBÄ**

GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft, Eßlinggasse 8–10, 1010 Wien