



Architekt Albert Wimmer realisierte im Rahmen der Wohnbauinitiative für die Gesiba zwischen Ilse-Arlt-Straße und Hermine-Dasovsky-Platz eine großzügige Wohnhausanlage, die auch mit ihrer Freiraumgestaltung Platz für Erholung direkt vor der Haustür und Spaß sorgt: Cool!

Wohnbau macht Stadt

Wohnen in **aspersn** Seestadt

von Wolfgang Förster

aspersn Die Seestadt Wiens, derzeit das größte Stadtentwicklungsgebiet Europas, ist natürlich kein reines Wohngebiet – und soll es auch nicht sein. Doch bildet Wohnen das Rückgrat ihrer bereits mehr als zehnjährigen Entwicklung.

Angestrebt wird ja eine funktionale und – gerade beim Wohnbau – eine soziale Durchmischung. Wobei Wien aus den Erfahrungen anderer Städte lernen wollte und will: etwa jenen Hamburgs, dessen Hafencity fast ausschließlich Wohnungen im oberen Preissegment bietet und damit zum Luxusviertel wurde, oder Münchens, wo die neue Messestadt Riem – wie in Aspern ein ehemaliges Flugfeld – wegen des Überhangs an sozial geförderten Wohnungen in der ersten Bauetappe von den Medien rasch zum „Armutsghetto“

abgestempelt wurde. Daher war im Stadtentwicklungsgebiet **aspersn** von Anfang an klar, dass im Sinne einer urbanen Vielfalt Wohnungen unterschiedlichster Typologien und Kosten errichtet werden mussten. Die Mehrzahl der angebotenen Wohnungen befindet sich dennoch im kostengünstigen Segment des geförderten Wohnbaus. Unter den ersten rund 2.800 Wohneinheiten befinden sich neben den 750 des ersten Bauträgerwettbewerbs noch rund 1.600 der sogenannten „Wohnbauinitiative“, mit der in Wien rund 6.400 zusätzliche Wohnungen zu fixen Mieten und geringen Eigenmittelbeiträgen geschaffen wurden. Ein eigener Beirat unter der Leitung der MA 50 – Wohnbauforschung sorgte auch hier für die Einhaltung der Vorgaben nach dem Wiener „Viersäulenmodell“ – Qualität der Architektur, Ökonomie, Ökologie und soziale Nachhaltigkeit. Innovativ war hier die kooperative Planung, die viel Abstimmungsaufwand – etwa bei der bauplatzübergreifenden Freiraumgestaltung oder bei den Garagen – im Nachhinein ersparte.

Mit Ausnahme eines einzigen Bauplatzes (D8) konnten alle Projekte in der ersten Beiratssitzung bewilligt werden, bei D8 wurde aufgrund der Abweichungen vom Masterplan und einer besonders hohen Dichte eine Wiedervorlage notwendig, bei der schließlich ein Kompromiss mit den ArchitektInnen gefunden werden konnte. Das kooperative Verfahren wurde vom Soziologen Joachim Brech begleitet und von allen Beteiligten als so positiv beurteilt, dass es in ähnlicher Form mittlerweile auch in den zweistufigen Bauträgerwettbewerben zur Anwendung kommt. Beeindruckend sind hier vor allem die Wohnhausanlagen des Bauträgers Sozialbau in direkter Seelage (Architektur: atelier 4, Peter Scheifinger, Walter Stelzhammer; Landschaftsarchitektur: Anna Detzlhofer).

Im Sinne urbaner Vielfalt wurden auch sechs Baugruppen gefördert. Fünf davon – Jaspersn, Seestern, BROT, LISA und Pegasus – auf Baufeld D13. Eine weitere – Queerbau –, die Wohnungen für Familienformen außerhalb der „Normfamilie“ baut, befindet sich auf einem nahe gelegenen Baufeld. Die Baugruppen steuern in Form von Gemeinschaftsangeboten – Gastronomie, Kulturtreffpunkte, Coworking, Urban Gardening und sogar einem kleinen Hotel – auch einen „Mehrwert“ für das neue Stadtviertel bei. Die Wohnbebauung der ersten Entwicklungsphase brachte Gesamtbaukosten von 369 Millionen Euro mit sich. Die Umsetzung dieses großen Entwicklungsschrittes wurde mit Wohnbaufördermitteln der Stadt Wien in Höhe von 136 Millionen Euro unterstützt.

Vielfältiges Wohnen

Sonderwohnformen wie Studierendenheime, betreutes Wohnen und „Housing First“ für ehemals Obdachlose in Kooperation mit sozialen Trägern ergänzen das Wohnangebot, das sich in architektonischer Vielfalt äußert – von der geschlossenen Blockbebauung über Turmhäuser bis zu unregelmäßigen Stadtgrundrissen mit hoher Dichte. Erwähnenswert sind etwa die Bauten der Architekturbüros BKK3, Superblock, NMPB, S&S-Architekten, p.good, Querkraft und aap. Hier erwies sich der Masterplan von Architekt Johannes Tovatt als erstaunlich flexibel. Auch sonst wurden mit dem Wohnen in der Seestadt Innovationen gesetzt: etwa mit dem von allen Bauträgern unterstützten „Mobilitätsfonds“ – er soll der sanften Mobilität mit u. a. Carsharing und Leihfahrrädern („SeestadtFLOTTE“) zum Durchbruch verhelfen – und dem Stadtteilmanagement, das den Aufbau einer starken Community im neuen Stadtteil unterstützt. Da ein Teil der zukünftigen Seestadt noch jahrelang Baustelle bleiben wird, wird der Rücksichtnahme auf die sukzessive einziehenden BewohnerInnen besondere Priorität ein-

geräumt. So wurde zur Vermeidung von Baustellenverkehr und -lärm ein Baulogistik- und Umweltmanagement (BLUM) eingerichtet, und für alle Wohnbauten gelten ohnehin die „Richtlinien für umweltfreundliche Baustellenabwicklung“ (RUMBA).

Auch ökologisch sind die neuen Wohnbauten vorbildhaft, handelt es sich doch praktisch ausschließlich um Niedrigenergie- oder Passivhäuser. Das Freihalten von mindestens 40 Prozent der Dachflächen für Fotovoltaiknutzung war verpflichtend, zudem werden die Wohnbauten der Seestadt zum Versuchslabor für die „Smart City Vienna“ mit Smart Metering und dem generellen Ziel der Ressourcenschonung. Pkw-Stellplätze wurden drastisch reduziert und ausschließlich in Sammelgaragen untergebracht. Angestrebt wird ein Modal Split mit höchstens 20 Prozent Pkw-Anteil. Alle Bauabschnitte unterliegen einer eigenen Umweltverträglichkeitsprüfung. Zusätzlich zur bereits bestehenden U-Bahn und der Bahnverbindung vom nördlich gelegenen Bahnhof Seestadt in die Zentren von Wien und Bratislava wird es eine Straßenbahnlinie und mehrere Busverbindungen geben. Die „Stadt der kurzen Wege“ soll Fahrten zu Schulen, ÄrztInnen oder zum Einkaufen ohnehin weitgehend unnötig machen.

Ob die angestrebte soziale Durchmischung ebenso gelungen ist wie die funktionale (in allen Erdgeschoßen befinden sich etwa Geschäfte) und die abwechslungsreiche Architektur, wird eine noch laufende „Besiedlungsmonitoring“-Evaluierung im Auftrag der Wohnbauforschung erweisen. Der nächste Bauabschnitt nordöstlich des Sees mit rund 1.200 Wohnungen – der Bauträgerwettbewerb wird noch Ende 2015/Anfang 2016 ausgeschrieben – wird von diesen Erfahrungen jedenfalls profitieren. Zugleich wird sich dort das Informationszentrum der IBA Wien (Internationale Bauausstellung 2016–2020 mit dem Schwerpunkt „Sozial nachhaltiger Wohnbau im 21. Jahrhundert“) befinden und somit für eine weiter erhöhte Aufmerksamkeit sorgen – auch international.



Dr. Wolfgang Förster ist Leiter der MA 50 – Wohnbauforschung und Koordinator der IBA Wien 2016–2020.