

bestes Stück?“, fragte DER STANDARD gemeinnützige Bauträger. Hier sind einige der Antworten.



Noch ist die Wohnhausanlage auf dem Dach des Shoppingcenters Auhof eine Baustelle. Ab Juni 2015 sollen Bewohner im großen Innenhof miteinander ins Gespräch kommen.

## Unten shoppen, oben huckepack wohnen

Die Wohnbauvereinigung der Privatangestellten hat die Grundstückssuche neu definiert: Sie errichtet 71 zukunftsträchtige Wohnungen auf dem Dach eines Shoppingcenters. Die Planung dieses Exoten stammt vom Wiener Architekturbüro Querkraft.

Wojciech Czaja

Wien – „Die Grundstücke in Wien werden immer rarer und teurer“, sagt der Wiener Gemeinderat Christoph Chorherr (Grüne). „Schuld sind Bodenspekulation und veraltete Bebauungsbestimmungen. Und nachdem für Bauträger, sofern sie Wohnbaufördermittel beziehen, von Gesetz wegen bei 250 Euro pro Quadratmeter Baugrund Schluss

ist, müssen wir uns allmählich nach Alternativen umsehen.“ Eine solche Alternative, so Chorherr, sei die Stadt über der Stadt.

In Wien-Auhof kann man dessen gewahr werden, wie so eine Stadt über der Stadt aussehen kann. Auf dem Dach des Auhof-Centers, das derzeit saniert und umgebaut wird, entsteht ein Wohnhaus mit 71 Wohnungen. Eine Baustelle auf der Baustelle. Kom-

mende Woche wird das Projekt Dachgleiche erreicht haben. Anfang 2015 startet die Vergabe der Wohnungen, geplante Schlüsselübergabe ist im Juni 2015.

„Das ist ein Experiment, ein Pilotprojekt, das in dieser Form in Wien einzigartig ist“, sagt Michael Gehbauer, Geschäftsführer der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte (WBV-GPA). „Der Vorteil ist, dass man Grund und Boden spart und bestehende Grundstücksressourcen nutzen kann. Langfristig könnte so ein Projekt, wenn es Nachahmer findet, helfen, die Stadt zu verdichten und die Zersiedelung einzudämmen.“

Das juristische Konstrukt hinter dem Huckepack-Projekt ist ein vom

Grundstückseigentümer Auhof-Center Besitz GmbH der WBV-GPA auf 35 Jahre eingeräumtes Baurecht. Diese muss lediglich einen Baurechtzins sowie eine Abgeltung für die konstruktiven und technischen Mehrmaßnahmen des Shoppingcenter-Betreibers – wie etwa statische Erleichterung, zusätzliche Haustechnik und Flächenverlust durch Wohnstiegenhäuser und Lift – zahlen. Das Modell ist billiger als ein klassisches Wohnhaus auf Straßenniveau.

„Ein Wohnhaus auf dem Dach eines Shoppingcenters“, sagt Gehbauer, tief durchatmend, „klingt einfacher, als es ist. Tatsächlich kostet es viel Zeit und Energie, die unterschiedlichen Interessen von

Wohnbauträger, Shoppingcenter-Betreiber und Grundstückseigentümer zu akkordieren und eine Lösung zu finden, die für alle passt. Es ist ein organisatorischer Mehraufwand, den man nicht unterschätzen darf, aber es zahlt sich aus. Das Resultat ist einzigartig.“

Auch Peter Sapp, Projektleiter im zuständigen Architekturbüro Querkraft, meint: „Die Schnittstellen sind sehr komplex, denn ein Wohnhaus hat ganz andere Strukturen als ein Einkaufszentrum. Jeder Schacht, jeder Lift, jedes Fluchtstiegenhaus muss durch das EKZ durchgesteckt werden. Vor allem Brandschutz und Fluchtwegplanung bergen einige Tücken, aber wir haben es geschafft.“

### Riesenbassena in der Mitte

Das Ergebnis dieses rund sieben Millionen Euro teuren Wohnbauprojekts ist ein Wohnpark, dessen erster Stock elf Meter über dem Straßenniveau liegt. In der Mitte der Anlage gibt es einen Innenhof, den Sapp als „riesige Bassena“ bezeichnet: Hier sollen sich die Wege der Bewohner kreuzen, hier sollen Herr Müller und Frau Bauer miteinander ins Gespräch kommen.

Rundherum sind die Wohntrakte mit insgesamt 59 barrierefreien Wohnungen und zwölf Maisonettewohnungen, die wie zweigeschossige Häuschen auf dem Auhof-Center draufsitzen. Alle Wohneinheiten werden über Laubengänge erschlossen. Die Bruttomiete inklusive Betriebskosten wird bei durchschnittlich 7,50 Euro pro Quadratmeter liegen, der Eigenmittellanteil bei 325 Euro. 33 Prozent der Wohneinheiten werden als kompakte Smart-Wohnungen mit Superförderung auf den Markt kommen. Die Nachfrage wird entscheiden, ob die Idee dieses Pilotprojekts fortgesetzt wird.

## Das Haus als Pendler zwischen Stadt und Land

„Corena Nova“ ist ein spannendes Mischnutzungsobjekt an der Wiener Straße in Korneuburg

Korneuburg – Der Name ist einer Umfrage zu verdanken, denn unter mehreren Vorschlägen bekam „Corena Nova“ von den Korneuburgern die größte Zustimmung. „Das Novum, das im Namen steckt, ist das neue Stückchen Stadt, das auf der Fläche der ehemaligen Jahnkaserne in Korneuburg entstehen wird“, meint Peter Sommer, Baugenossenschaft Frieden und Niederösterreichisches Friedenswerk. „Korneuburg ist eine typische Pendlerstadt. Die Leute wollen einerseits städtische Infrastruktur und andererseits ländliche Idylle. In diesem Projekt können wir beides vereinen.“

Corena Nova umfasst 154 Wohnungen, vier Geschäftslokale auf knapp 3000 Quadratmetern, eine Ordination sowie 376 Stellplätze,

die zum Teil dem geplanten Supermarkt zur Verfügung stehen sollen. Man sei bereits mit zwei Interessenten in Verhandlung, so Sommer. Der Baubeginn ist für Frühjahr 2015 geplant. Die Mietkosten werden sich bei etwa 5,70

Euro pro Quadratmeter einpendeln. Der Eigenmittellanteil wird bei 300 Euro/m<sup>2</sup> liegen.

„Die Wohnhausanlage besteht aus zwei Teilen und ist eine Art Adapter zwischen Stadt und Land“, sagt Erwin Pokorny, Projektleiter

im Architekturbüro Maurer & Partner, das aus einem Auswahlverfahren unter vier Büros als Sieger hervorging. „Der vordere Bauteil an der Wiener Straße wird mit vier bis fünf Geschoßen höher und urbaner wirken, der hintere Bauteil wird etwas lockerer und grüner ausfallen.“

Das Projekt wird als Niedrigenergie-Haus mit 15,6 (Bauteil 1) und 21,2 kWh/m<sup>2</sup>a (Bauteil 2) realisiert. Die Ausstattung der Wohnungen umfasst eine kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung, Fernwärme und Dreischeiben-Verglasung. Für den nötigen Schallschutz zur stark befahrenen B3 sorgt eine vorgehängte Glasfassade. Die gesamte Dachlandschaft, so der Plan, soll begrünt werden. (woj)



Wohnen und Einkaufen auf dem Gelände einer ehemaligen Kaserne.