title Wohnen plus
issue 4/2015
page 17-19

Tower-Ensemble mit Mehrwert

Durch die Realisierung des Vorhabens „Citygate" ist ein neuer Stadtteil mit zwei Wohnhochhäusern im Norden Wiens entstanden. Besonderes Augenmerk wurde auf soziale Durchmischung, eine perfekte Infrastruktur und ein großes Umraum-Angebot für alle Bewohner gelegt, wie sich GISELA GARY an Ort und Stelle überzeugte

Floridsdorf. Aderklaastraße, Wagramerstraße – Ecke Julius-Ficker-Straße, eine Gegend im 21. Bezirk, die man kennt und letztlich auch aufgrund der Großfeldsiedlung und als beliebter Standort vieler großer Handelsketten nicht unbeachtet ist, jedoch bis dato kaum zum Verweilen, geschweige denn als neue Wohngegend einlud. Der 21. und 22. Bezirk gehören zurzeit zu den größten Entwicklungsgebieten Wiens und haben eine enorme Wachstumsrate. Mit ca. 297.000 Einwohnern sind die beiden Bezirke zusammen ein wenig größer als die Landeshauptstadt Graz.

Mit dem Citygate brachte die Stumpf-Gruppe gemeinsam mit der Bauhilfe, WBV-GPA, ÖSW, Neues Leben, Migra, Wohnungseigentum, EBG und dem Bauträger 6B47 frischen Wind in die Randlage des Stadtgebietes und verpasste Floridsdorf umgehend ein neues Image. Einen wesentlichen Anteil daran hat die kraftvoll wirkende Architektur und das rund 20.000 Quadratmeter große Einkaufszentrum Citygate Shopping, das kaum eröffnet mit seinem Unterhaltungs- und Einkaufsangebot ein Magnet für die Bewohner des Bezirks ist. Ein milder, sonniger Herbsttag lässt einen sehnsüchtig zum 34. Stockwerk des 100 Meter hohen Citygate-Towers der Bauhilfe, unmittelbar über dem Einkaufszentrum, blicken – welche Aussicht dort oben sein muss? Alexander Zangerle von der Bauhilfe, führt nicht ohne Stolz durch die Anlage: „Leider, Wohnungen können wir keine mehr besichtigen, wir sind komplett vermietet bzw. viele sind natürlich auch noch am Einrichten!" Es ist Nachmittag und ganz ruhig im Citygate-Innenhofgarten, einige Menschen schlendern von der U-Bahnstation Aderklaastraße in Richtung Wohnbau, die übrigens eigens für den neuen Stadtteil neu gebaut wurde. Bis dato verließ man die U-Bahn über einen Holzsteg mit wackeliger Treppe.

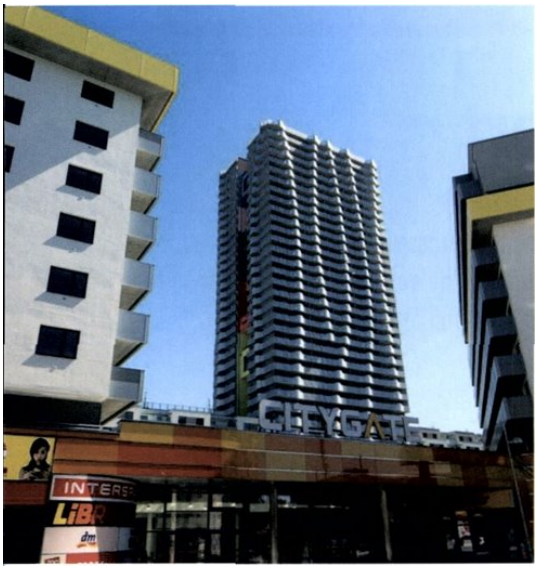
Bunte Geselligkeit als Leitthema im „vertikalen Dorf": Querkraft Architekten erzeugten optische und inhaltliche Spannung im Citygate-Tower, um der drohenden Anonymität im Hochhaus entgegenzuwirken | Foto: Bauhilfe

Standortqualität. Gute und leistbare Grundstücke in Wien sind rar, doch hier konnten sich die Bauträger gemeinsam mit der Stumpf-Gruppe auf dem rund 30.000 Quadratmeter großen Grundstück, mit ihren zum Teil recht ungewöhnlichen Entwürfen, entfalten. Gerade die besondere Standortqualität – wie Georg Stumpf, Vorstandsvorsitzender der Stumpf AG, betont – war für den Erwerb des Grundstücks im Jahr 2005 ausschlaggebend. Das Stadtzentrum ist mit der U1 in weniger als zwölf Minuten erreichbar. Errichtet wurden freifinanzierte Miet- und Eigentumswohnungen und geförderte Mietwohnungen, rund 2.900 Personen wohnen nun seit dem Sommer hier. Die Wohnungsgrößen reichen von 40 bis 155 Quadratmeter.

Georg Stumpf hebt besonders die Vielfalt an Nutzungen und Nutzergruppen hervor, das Konzept biete als „Stadt in der Stadt" jeder Altersgruppe eine komplette Infrastruktur: Der Schulcampus Donaustadt für rund 830 Schüler, für die Kleinsten gibt es direkt am Projektareal einen Kindergarten und eine Krippe. Das Dach des Einkaufzentrums wird als Erholungsraum für die Bewohner genutzt, im öffentlichen Park gibt es Spielplätze und Ruhezonen. Das Einkaufszentrum mit einem guten Shop-Mix auf 20.000 Quadratmeter ist längst voll vermietet, hell, freundlich und an einem gewöhnlichen Wochentag gut besucht. Eine Tiefgarage bietet 780 Parkplätze – direkt neben dem Projekt und gleich bei der U-Bahnstation befindet sich zudem eine Park- & Ride-Anlage mit 1.470 Stellplätzen.

Die Bauhilfe erwarb Anteile des Grundstücks wie auch die restlichen Projektpartner. Sie zeichnet für den Bauteil Citygate Living verantwortlich, direkt oberhalb des Einkaufszentrums. Es besteht aus einem Riegelbau (Bauteil A2 und A3), geplant von Frank und Partner Architekten und einem Hochhaus, dem Citygate-Tower. Im Hochhaus (Bauteil A1) gibt es 208 Mietwohnungen plus 74 Eigentumswohnungen, geplant von Querkraft Architekten. Alles auf dem neuesten technischen Stand, wie Zangerle erläutert: „Wir haben die Energiekennzahl

IN DIE HÖHE WACHSEN



20.000 Quadratmeter Einkaufszentrum für die rund 2.900 Bewohner des Citygate wie auch für die Anrainer aus Floridsdorf Foto: Bauhilfe

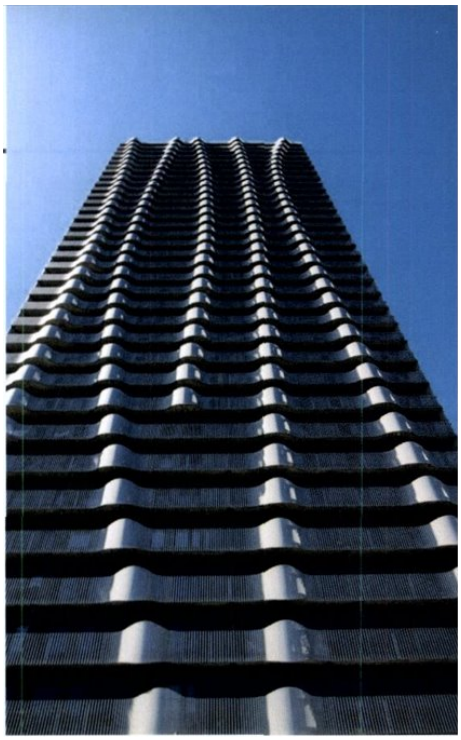
A+/A (HWB 15 kWh/m²/a), also fast ein Passivhaus – alles mehr wäre zwar für uns mehr Investition gewesen, hätte aber energietechnisch nichts mehr gebracht."

Ein Sozialwohnbau, der aussieht wie ein Luxushotel? „In der Tat, das habe ich mir auch gedacht, als ich das erste Mal davor stand. Es ist unglaublich, auch freue ich mich, dass wir die soziale Durchmischung so gut geschafft haben." Bis zum 27. Stock gibt es geförderte Mietwohnungen, ab dann, bis zum 34. Stockwerk wurden die Eigentumswohnungen – mit dem bezeichnendem Namen Citygate Skyliving – errichtet. Die Wohnungen verfügen über zwei bis vier Zimmer mit klugen Grundrissen, mit Eichenparkettböden, einer Raumhöhe von 2,70 Meter und großzügigen Freiflächen. Französische Fenster sorgen für helle Räume und einen Blick über Wien.

Enorme Auflagen. Zwei Hochhauslösungen entstanden im Wettbewerb, die Vorgabe waren lediglich ein großvolumiger Wohnbau und ein Einkaufszentrum. Die Jury war von den Türmen sofort begeistert. Auch das zweite Hochhaus, der Leopoldtower, gebaut vom ÖSW, der Wohnungseigentum GmbH, immo 360° und 6B47 sowie room4rent, stammt vom Reißbrett der Querkraft Architekten. Zangerle beschreibt die Projektentwicklung als reibungslos – bis auf die Geduldsproben mit den Behörden. Vom Kauf bis zur Realisierung vergingen zehn Jahre. „Die Auflagen bei Hochhäusern sind enorm, von Sprinkleranlagen bis zu Rettungswegen, Brandschutz, Gangbreiten, Vorschriften für Stiegenhäuser, ganz zu schweigen von dem Normendschungel, unglaublich. Sicher alles sinnvoll – aber halt sehr aufwändig. Aber auch die Bewilligungen grundsätzlich verzögerten sich extrem." Zugleich betont Zangerle aber die gute Zusammenarbeit mit der Stadt, die sich ebenso begeistert von der Projektentwicklung und der Aufwertung für den 21. Bezirk zeigte.

Die Idee der vertikalen Dorfstraße beim Citygate-Tower – außen durch den bunten Mittelteil von weitem erkennbar – will alle Stockwerke quasi miteinander verbinden und der drohenden Anonymität im Hochhaus entgegenwirken. Auch die Bewohner des anschließend liegenden Riegelbaus sind in den Gemeinschaftsräumen des Hochhauses willkommen. Der Farbkünstler Heimo Zobernig lieferte das Konzept mit den bunten Fassadenfarben, die sich jeweils bis in die Geschoße durchziehen. Jede Farbe hat seine spezielle Wirkung auf Menschen, welche auf der psychologischen Zuordnung von Farben – gelb für Dynamik, grün für Leben, blau für Ruhe und rot für Stärke – basiert. „Diese Idee hat mich begeistert, alle Gemeinschaftseinrichtungen sind im Turm verteilt, bis ganz hinauf, somit kommt jeder irgendwann einmal auch in anderen Stockwerken vorbei. Die Waschküche ist z. B. auch ganz oben untergebracht. Zudem lockert die vertikale Dorfstraße das 100 Meter hohe Haus auch rein optisch extrem auf", erläutert Zangerle. Die Farben stehen für den Begriff „Geselligkeit", die zugleich Leitthema im „vertikalen Dorf" ist: Die ersten 25 Meter sind orange, die nächsten 20 sonnengelb, dann folgen 15 Meter in Rot u.s.w. Die Farben erleichtern aber auch die Orientierung. Botschaften wie „100 Meter – höchste Flughöhe der Stechmücken" oder der Hinweis auf den Big Ben mit 96 Meter vor der blauen Gemeinschaftsterrasse im 32. Stock, sind Informationen, welche die Höhe humorvoll näher bringen. Im zweigeschossigen Waschsalon treffen letztlich die Farben Grün und Rot aufeinander.

Fassadenspiel. So erklären „Querkraft" ihren Ansatz hinter dem Entwurf des Citygate-Tower: „Ein reduziertes konstruktives System ermöglicht flexible, erweiterbare, zusammenschaltbare Wohnungsgrundrisse. Die Balkonzone erhält Erweiterungen, die sich als poetisches Fassadenspiel artikulieren. Tiefe Fensternischen bieten Geborgenheit." Die Balkone sind von geschwungenen Geländern umgeben, die wie Gartenzäune aussehen – und jede Wohnung einzigartig wirken lassen.



34 Stockwerke hoch ist der Citygate-Tower, und trägt somit zum Namen des neuen Stadtteils entscheidend bei Fotos: Bauhilfe

Der Querriegel gegenüber dem Leopoldtower wurde von Neues Leben errichtet, geplant von Querkraft. Insgesamt gibt es hier 140 Wohneinheiten, die meisten im freifinanzierten Eigentum. „Der städtebauliche Entwurf sieht vor, dass es dort wo das Projekt an die stark befahrenen Straßen grenzt, eine geschlossene Wohnbebauung mit starker Orientierung zum Gardendeck hin gibt. Der Bauteil bildet den nördlichen Abschluss des gesamten Areals und ist vor allem durch die Südausrichtung nahezu aller Wohnungen markant positioniert", erläutern die Architekten ihren Entwurf.

Die „tanzenden Baukörper", direkt gegenüber vom Citygate-Tower, plante Architekt Peter Scheifinger. Die fünf zehn- bis elfgeschossigen Bauten wurden von der WBV/GPA mit 71 Wohnungen in freifinanzierter Miete und Eigentum errichtet. Der Bauteil der EBG verfügt über 167 Wohnungen, Migra baute 80 Wohnungen. Peter Scheifinger zu seinem Konzept: „Ein wesentliches Augenmerk floss im Zuge der Planung in die Transparenz der Gesamtanlage ein. Schließlich müssen die Bewohner unserer ´tanzenden´ Gebäude durch die gegenüberliegenden, teils höheren Häuser ´durchschauen´ können. Daher auch die Schrägstellung, die dem Gebäude-Quintett die Bezeichnung ´tanzende Häuser´ eingebracht hat, da-

mit die Bewohner der niedriger gelegenen Wohnungen einen Durchblick haben."

Breite Mischung. Über die reibungslose Vergabe der Wohnungen zeigt sich Zangerle positiv überrascht. Jeder Interessent wusste, wo er wohnen will, es gab kein Match um die Hochhauswohnungen. Ein Drittel wurde über das Wohnservice vergeben – eine Vorgabe der Stadt. Die breite soziale Durchmischung führte zu einer ganz anderen, unerwarteten Herausforderung: Die Bauhilfe musste ihren Vertrieb auf Englisch umstellen. Die Bewohner sind Jungfamilien, um die 50, Singles oder auch ältere Personen – quer durch und durch alle Nationen.

Die moderaten Preise von rund 7,60 Euro pro Quadratmeter Miete für die geförderten Wohnungen bis knapp neun Euro beim Leopoldtower, egalisieren die Höhe und Lage der Einheiten. „Aber natürlich", wird eingeräumt, „ein Hochhaus ist in puncto Betriebskosten ein wenig teurer, doch die Kosten werden auf alle aufgeteilt. Die Planung an sich lief nicht viel anders ab, als bei einem konventionellen mehrgeschossigen Haus. Der Architekturentwurf zielte darauf ab, dass es ein Wohnhaus für alle sein soll – und der Mehrwert auch für alle spürbar sein muss."

Mehrwert liegt im Park, im Citygate Shopping, in den Gemeinschaftsräumen, der Infrastruktur und der guten öffentlichen Verkehrsanbindung – und natürlich auch in der Lage der höher gelegenen Einheiten. Das Geheimnis hinter solchen Großprojekten ist die soziale Durchmischung, ist Zangerle überzeugt, „und die ist uns in Zusammenarbeit mit unseren Partnern sehr gut gelungen." Die Durchmischung wirkt auch nach außen, darüber freuen sich vor allem die Stadt und der Bezirksvorsteher von Floridsdorf, denn das neue Einkaufszentrum wird bereits von Anrainern ebenso gerne genützt.

Bei der Ausstattung wurde nicht gespart, Dreifachverglasung und Holzalufenster sind Standard wie auch Melan- oder Holzböden und Keramik. Als wirkliche Herausforderung bei einem Hochhaus gilt die Besiedelung, „denn alle wollen von ganz unten hinauf." Zangerle organisierte mit einem eigenen Management den Einzug der Bewohner.

Temporäres Wohnen. Beim 85 Meter hohen Leopoldtower mit über 300 Einheiten konnte zwischen Mietwohnungen, Mietkauf und freifinanzierten Wohnungen gewählt werden. room4rent bietet temporäres Wohnen mit einem Rundumservice, und die obersten Stockwerke sind wieder Eigentümern vorbehalten. Das äußere Erscheinungsbild des Turms wird durch die privaten Freiräume geprägt. Ein umlaufendes Loggienband mit dreieckigen Erweiterungen umwickelt den Baukörper, die Balkone wandern quasi nur mit ihren Spitzen – dadurch ergibt sich das plastische Spiel aus Licht und Schatten. Querkraft entwarfen eine schlanke Hochhausscheibe, das reduzierte konstruktive System ermöglicht höchste Variabilität in den Grundrissen.

Der Leopoldtower ist auch das erste Hochhaus des ÖSW – mit Gartendeck, einem Concierge, einer Sauna und einem Fitnessraum. Vom 18. bis zum 25. Stock wurden von der immo 360°, einer Tochter des ÖSW, 26 freifinanzierte Eigentumswohnungen – Sky View Apartments – mit einer Raumhöhe von 2,70 Meter und einem Rundumausblick auf Wien errichtet. Jede Wohnung verfügt über großzügige Freiflächen in Form von Loggien und Balkonen. Die Wohnflächen betragen zwischen 62 und 110 Quadratmeter und verfügen über zwei bis vier Zimmer und große Wohnküchen. Drei großzügige Penthouse-Wohnungen im 26. Obergeschoss bieten Komfort auf höchstem Niveau mit Fußbodenheizung und

Gemischte Nutzung im Leopoldtower: Das ÖSW versucht hier ein neues Konzept – Miete, Kauf, Luxuswohnungen und temporäres Wohnen.
Foto: querkraft architekten/Lukas Dostal

zwei Bädern – die bis zu 62 Quadratmeter großen Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie. Mit dieser breiten Pallette der Angebote ist Citygate ein Stadtentwicklungsbeispiel, das Schule machen kann – wenn man sich als gemeinnütziger Bauträger nur in die Höhe traut.

● Einen weiteren Bericht über den Leopoldtower enthält unsere Beilage STANDARD-WOHNEN auf Seite W5