

Das vertikale Dorf in der Großstadt

Vertical Villages. Ein neuer, urbaner Bau- und Wohntrend macht sich auch in Österreich mehr und mehr bemerkbar

Derzeit ist er eine Vision, der Himmel über Wien. In der fünf Meter über dem Gehsteig gelegenen „Stadthalle“, dem Zentrum des Gebäudes, gibt es Geschäfte, Bäume und begrünte Wände, Co-Working-Spaces und Sporträume. Unter dem Dach wird gewohnt, inklusive Kräutergarten und „fahrendem Zimmer“, das die Wohnebenen verbindet.

Erdacht hat die Pilotstudie der Wiener Architekt Walter Stelzhammer. Er sagt, dass es eine neue Gebäudetypologie ist, die sich für Mischnutzung im Kern einer Stadt und für soziale Durchmischung eignet. „Die Gebäude- und Wohnformen werden vertikal erschlossen. In den unteren Geschossen gibt es Gemeinschafts- und Fitnessräume, Co-Working-Spaces und Geschäfte. Oben ist das Wohndach, denn Wohnen im Dachgeschoß liegt im Trend.“

Wohnen der Zukunft

Die in Kooperation mit dem Soziologen Raimund Gutmann und der Grünraumarchitektin Alice Größinger entwickelte Studie ist derzeit noch „eine Realutopie“, wie sie Walter Stelzhammer bezeichnet, symbolisiert aber zugleich viele Aspekte, die das Wohnen der Zukunft ausmacht: „Nachhaltigkeit auf allen Ebenen wird dabei maßgeblich sein.“

Vertical Villages sind eine Form des Bauens, die Wohnen, Arbeiten und Freizeit in einem Gebäude vereint. Auch Oona Horx-Strathern vom Zukunftsinstitut fasst sich damit in ihrem Homereport 2022: „Was wir brauchen, sind mehr Vertical Villages, die Nachhaltigkeit integrieren – auch im Sinne von Gemeinschaften und Mehrgenerationen-Leben. Außerdem wird der Trend zum Vertical Gardening zunehmen. Hinzu kommt der Trend zum modularen Bauen – so kann man ein vertikales Dorf ständig erweitern.“

Optimale Nutzung

Eines der aktuellen Projekte in Österreich ist der Wiener Marina Tower an der Donau, der 2022 fertiggestellt wird. Der 138 Meter hohe Turm, ein Projekt von Buwog und IES Immobilien, verfügt über rund 500 Wohneinheiten, Kindergarten, Fitness Center, Shops, Ärztezentrum und Gastronomie. „Wie in einem



Für den 2022 eröffneten Wiener Marina Tower wurde der Handelskai an der Donau überplattet. Die neue Fläche soll zum Verweilen einladen

richtigen Dorf wird es auch im Marina Tower Verkehr geben – nur eben vertikal. Dafür sorgen die 15 Aufzugsanlagen, sieben davon im High-Rise“, berichtet Andreas Holler, Geschäftsführer der Marina Tower Holding GmbH. An einem einzigen Ort sollen die Buntheit und Vielfalt, die ein funktionierendes Dorf ausmachen, erreicht werden: Platz zum Wohnen und zum Arbeiten, Nahversorgung und andere Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit- und Sportangebote, Dienstleistungen und vieles mehr.

Andreas Holler sagt, dass einer der wichtigsten Pluspunkte von Vertical Villages aus gesamtgesellschaftlicher Sicht die optimale Nutzung der öffentlichen Infrastruktur ist, also etwa eine an das Vertical Village angebundene U-Bahn-Linie. „Und vielleicht noch wichtiger: Die Minimierung des Bodenverbrauchs und damit ein wichtiger Beitrag zu einem der zentralen



„Ein Dorf wird nicht mehr nur über Größe oder Lage definiert – künftig geht es mehr um das Dorf als Mindset“

Oona Horx-Strathern
Zukunftsinstitut

Nachhaltigkeitsziele – ein Thema das zukünftig noch mehr an Bedeutung gewinnen wird.“

Vertikale Dorfstraße

Auch beim Citygate Tower in der Wiener Donaustadt war

dies eines der Ziele. Wesentliches Merkmal des 35-geschossigen Hochhauses ist die „vertikale Dorfstraße“, die bereits von außen gut sichtbar ist. Der Künstler Heimo Zobernig hat dafür ein Farbkonzept erstellt, das Farben zeigt, die mit dem Wort „Geselligkeit“ assoziiert werden. Konzipiert vom Architekturbüro **querkraft** wurden besondere, gemeinschaftliche Räume geschaffen – von einem Kinderspielraum über zwei Etagen über eine Waschküche, die mit Lesezonen attraktiviert wurde bis zu einer Schach-Terrasse in luftiger Höhe.

„Die Herausforderung liegt darin“, sagt Architekt Jakob Dunkl von **querkraft**, „den menschlichen Maßstab in die weitere, vertikale Dimension zu transformieren. Auch das Grün der Wiesen und Bäume ist miteinzubeziehen und Vertical Parks einzuplanen. Wir haben das bereits bei unserem innerstädtischen Ikea umgesetzt.“ Bei dem Projekt am Wiener Westbahnhof zum Beispiel entstand auf dem 35 Meter hohen Gebäude ein dreidimensionaler Park am Dach und in der Fassade.

Moderner Marktplatz

Doch nicht immer müssen Vertical Villages neu gebaut werden, das zeigt Phils Place. Die Full-Service Apartments wurden im denkmalgeschützten „Philips-Haus“ von 1965, gelegen am Scheitelpunkt des Wienerbergs und ein Designklassiker, errichtet. Entworfen von Josef Weichenberger Architects + Partner und von Sans Souci Sphere in moderne Wohnformen übersetzt, gibt es in Phils Place auch Supermärkte, ein Restaurant

und ein Fitnessstudio. Norbert Winkelmayr, CEO Sans Souci Group: „Das Vertical Village ist ein moderner Marktplatz und eine Erlebniswelt, die den Bewohnern alles Notwendige unter einem Dach bietet. Wohlfühlen in hochwertig ausgestatteten Apartments in verschiedenen Größen – passgenau auf moderne Ansprüche zugeschnitten.“ Passend zu zunehmend in Österreich errichteten Vertical Villages kommt auch Phils Place einem Trend nach, den Immobilien-Experte Norbert Winkelmayr so zusammenfasst: „Micro Living, das Wohnen auf engem Raum, wird vor allem im Bereich des temporären Wohnens eine Rolle spielen. Außerdem sucht die mobile Gesellschaft nach ‚Heimat‘ – und sie hat Sehnsucht nach Gemeinschaft und Nähe.“

Traditionelles Dorf

Andreas Holler vom Marina Tower sagt, dass die Vorteile

von Vertical Villages auf der Hand liegen: „Sie bieten einer großen Zahl von Menschen die Möglichkeit, an einem besonders geeigneten oder beliebten Standort zu leben – also an Locations mit guten Verkehrsanbindungen, nahe an städtischen Zentren, in der Umgebung von attraktiven Freizeitmöglichkeiten, Schulen etc. Es gibt also erhebliche Vorteile auf individueller Ebene.“

Dem kann Trend- und Zukunftsforscherin Oona Horx-Strathern nur beipflichten. Sie sagt, dass die Eigenschaften eines traditionellen Dorfes – dazu gehören soziale Kooperation, Sicherheit und Nachbarschaft – heute, beschleunigt durch die Pandemie und steigende Grundstückspreise – wieder attraktiv werden. „Vertical Villages haben deshalb das Potenzial, Co-Immunität gegen Einsamkeit, Entfremdung, und Armut zu bieten.“

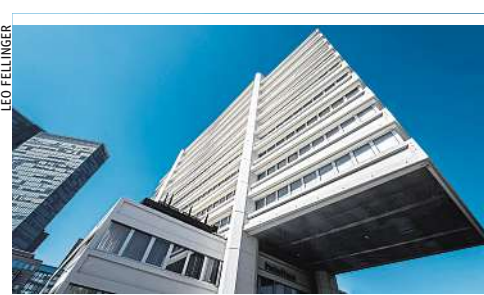
SANDRA WOBRAZEK



Die Pilotstudie „Der Himmel über Wien“ ist eine Vision modernen Bauens



Weithin sichtbares Kennzeichen des City Gate Towers ist die bunte, vertikale Dorfstraße



Phils Place befindet sich im denkmalgeschützten Philipps-Haus am Wienerberg