

WOHNEN

Die Wohnungen sollten leistbar sein, eine hohe Qualität haben und im Gemeindebau sollte es sozialen Zusammenhalt und soziale Durchmischung geben, das waren die Grundsätze des Wiener Wohnbaus ab 1920. Heute lebt rund eine halbe Million Menschen in den 2.000 Gemeindebauten. Der letzte wurde 2004 errichtet, danach forcierte die Stadt den geförderten Wohnbau. Jetzt entstehen wieder neue Gemeindebauten, die ersten in Oberlaa im 10. und am Handelskai im 2. Bezirk. Sie knüpfen an den Grundsätzen der Vorgänger an.

Ein Baukran, einige betonierte Flächen, ausgehobene Erde und Bauhütten zeugen von der Bautätigkeit auf dem früheren Gelände der Aua-Zentrale in Favoriten, nahe dem Kurpark Oberlaa. Auf 7.800 Quadratmetern Grundfläche entsteht gerade ein Wohncluster mit drei Wohnblocks und 120 Wohnungen. „Unser Thema“, sagt Architekt Sascha Bradic (NMPB Architekten), „war es, das Konzept des traditionellen Wiener Gemeindebaus zu übernehmen und zeitgemäß weiterzuentwickeln. Dazu zählen zum Beispiel die Gemeinschaftszonen und deren Aufwertung.“ Wer heimkommt, erklärt Bradic, soll nicht zum Postkasten und dann schnell in den ►



Gemeindebau, reloaded

7,50 Euro Miete pro Quadratmeter und keine Eigenmittel: Das sind die stärksten Argumente für die **neuen Gemeindebauten** in Wien, die an die Tradition des Wiener Gemeindebaus anknüpfen sollen. Wie weit sind die ersten Projekte gediehen?

Von Tessa Prager



Gemeindebau Fontanastraße

**Nahe dem Kurpark Oberlaa
und der Endstation U1
Fertigstellung Ende 2019**

Der Cluster mit drei Gebäuden und 120 Wohnungen ist in unterschiedliche Höhen gegliedert. Drei Gemeinschaftshöfe sorgen für Luft, Licht, Sonne und Kommunikation. Wohnungsgröße: 40 bis 105 m². **Siegerprojekt von NMPB Architekten**

Fotos: NMPB Architekten

WOHNEN



Die neuen Gemeindebauten am Handelskai bekommen ein durchgehendes „Garten-deck“. Aus den Loggien hat man Blick auf die Donau

„28 Standorte mit 3.450 neuen Gemeinde-wohnungen in neun Bezirken sind in Planung“

Michael Ludwig
Wohnbaustadtrat und ab
24. Mai Wiener Bürgermeister

€ 7,50

Miete brutto
pro Quadratmeter sind für eine „Gemeindewohnung neu“ zu zahlen, ohne Eigenmittel oder Kaution. Die Vergabe erfolgt durch Wiener Wohnen

privaten Bereich entschwinden. Der Weg zu den Wohnungen führt zunächst durch Garten und Kinderspielplatz und durch einen Wintergarten mit Blick in den ersten der drei Gemeinschaftshöfe. Das soll zu einem Plausch mit anderen Bewohnern einladen und das Zur-Ruhe-Kommen unterstützen. Solche Zwischenzonen seien wichtig, sagt der Architekt, der Übergang vom öffentlichen in den privaten Bereich soll nicht klein gehalten, sondern großzügig und hell sein.

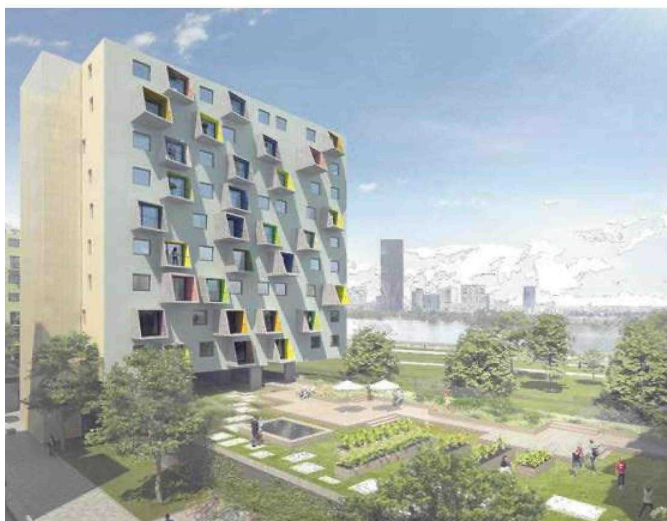
Plausch oder Ruhezone

Die Höhenunterschiede auf dem Gelände wurden dazu genutzt, die Höfe auf verschiedene Ebenen zu setzen. Einer mit Kinderspielplatz und Sitzgelegenheiten lädt zur Kommunikation, in einem wird es Gemeinschaftsgärten geben, und der dritte „Ruhehof“ ist zur Entspannung gedacht. Auch Dachterrassen sind als Gemeinschaftsorte geplant. Diese unterschiedliche Nutzung soll den Bedürfnissen von jungen und älteren Bewohnerinnen und Bewohnern gleichermaßen entgegenkommen. „Wir haben dabei“, sagt Bradic, „an den

Grundsätzen von ‚Luft, Licht, Sonne‘ der alten Gemeindebauten angeknüpft und sie zeitgemäß interpretiert.“

Die Wohngebäude sind unterschiedlich hoch, haben vier, fünf und neun Stockwerke. Die Wohnungen messen 40 bis 105 Quadratmeter, mit ein bis fünf Zimmern. Jede verfügt über Balkon oder Loggia und die im Erdgeschoß gelegenen Wohnungen über einen eigenen Garten. Das Architektenteam hat im hohen Wohnblock die Möglichkeit eingeplant, ein Endstück des Ganges als zusätzliches Zimmer zur Wohnung dazuzunehmen, sodass sich mit der Familiengröße auch die Struktur ändern kann.

Die Stadt gab die Kostengrenzen vor: 7,50 Euro Miete pro Quadratmeter, das ist ein Bruchteil der Miethöhe auf dem freien Markt. „Eine 40-m²-Wohnung soll nicht mehr als 300 Euro kosten“, befand Wohnbaustadtrat Michael Ludwig, der in einem Monat das Bürgermeisteramt übernimmt. Die MieterInnen müssen dafür keine Eigenmittel und keine Kaution aufbringen. Die Stadt stellt den Grund zur Verfügung, den Bau führt die „Wigeba“ (Wiener Ge-



Gemeindebau am Handelskai

**Im Rücken alte Wohnbauten,
 vorne Straße, Bahn und Donau
 Fertigstellung Ende 2021**

300 Wohnungen werden bis 2021 am Handelskai 214 errichtet (li.), zwischen einer älteren Gemeindebauanlage und dem Handelskai. Der Blick auf die Donau soll aber weiterhin möglich sein (oben). **Siegerprojekt von Querkraft Architekten**

meindewohnungs Baugesellschaft), die zur städtischen Wien Holding gehört. Architekt Sascha Bradic sagt: „Unsere Aufgabe ist es, uns um alles zu kümmern, sodass die Qualitäten wie in unserem Konzept vorgesehen erreicht werden. Ich hoffe, das wird ein wirklich herzeigbares Projekt.“

An der Donau

In Planung ist derzeit auch das Projekt am Handelskai 214 im 2. Bezirk. Dort befindet sich noch eine Hochgarage, die desolat ist und im Herbst abgerissen wird. An ihre Stelle rückt eine neue Gemeindebauanlage mit rund 300 Wohnungen, gegliedert in sieben unterschiedlich hohe Gebäude.

Architekt Peter Sapp (Querkraft Architekten) beschreibt die Ausgangslage so: „Das ist eine sehr spezielle Situation, weil direkt dahinter schon ein Gemeindebau steht, der bisher freien Blick über den Handelskai auf die Donau gehabt hat. Wir wollten eine absolut minimale Einschränkung für die Mieter dort erreichen.“ Die sieben neuen Gebäude „kragen sieben Meter aus“, das heißt, sie ragen ab der ersten Wohnebene sie- ►

WOHNEN



**Der Metzleinstaler Hof am Margareten-
gürtel im 5. Bezirk, 1920
fertiggestellt,
war der erste
„echte“ Gemein-
debaubau
in Wien**

Errungenschaft des „Roten Wien“

Sozialer Wohnbau

Die Wohnungsnot zu Beginn des 20. Jahrhunderts war Auslöser für eine der Säulen des „Roten Wien“. Der Metzleinstaler Hof am Margareten-gürtel war zunächst als normales Mietshaus geplant, wurde aber 1920 als erster echter Gemeindebau der Stadt Wien fertiggestellt. 244 Wohnungen und viele Sozialeinrichtungen prägten schon diesen Bau. Im September 1923 erfolgte der Startschuss zur Errichtung von 25.000 neuen, gemeindeeigenen Wohnungen innerhalb von fünf Jahren. Finanziert wurde das Riesenprojekt mit der Einführung der Wohnbausteuer.

Bauprogramm

Das Programm wurde erweitert, und bis 1933 wurden in 348 Wohnhausanlagen und 42 Siedlungsgruppen mehr als 66.000 Wohnungen errichtet. 1934 wohnte bereits jeder zehnte Wiener in einer Gemeindegewohnung. Die Grundsätze waren:

Wohnqualität, leistbares Wohnen, sozialer Zusammenhalt und soziale Durchmischung. Die Anlagen sollten „Licht, Luft und Sonne“ bieten, aber auch Gemeinschaftseinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Büchereien oder Bäder machten die Lebensqualität in den neuen Bauten aus.

Der Berühmteste

Der Karl-Marx-Hof entstand zwischen 1926 und 1930 und demonstrierte das neue Selbstbewusstsein der

Arbeiterschaft. Er wurde wegen seiner Architektur und seiner Ausmaße, aber auch wegen seiner Geschichte berühmt. Im Februar 1934 beschossen Polizei, Heimwehr und Militär den Bau. Mehrere Menschen wurden getötet.

Sozialer

Heute leben 60 Prozent der Wienerinnen und Wiener entweder in einer Gemeindegewohnung oder in einer von der Stadt geförderten Genossenschaftswohnung. Städteplaner und Architekten aus aller Welt interessieren sich für die Wiener Wohnbaupolitik, die bald 100 Jahre alt wird.

Der Karl-Marx-Hof in
Döbling, die Ikone unter
den Gemeindebauten,
1930 eröffnet


ben Meter zum Handelskai vor. So gewinnen die Architekten Fläche und können die Häuser dafür schmal halten. Sie sind außerdem so platziert, dass sie jeweils vor den Stiegenhäusern des Bestandsgebäudes stehen. Zwischen den Neubauten hindurch wird man weiterhin auf die Donau schauen können.

Die neuen, unterschiedlich hohen Gebäude imitieren den Schwung der älteren Gebäude und bilden somit eine Art „Donauwelle“. Statt der alten Garage in zwei Hochgeschossen wird die neue Garage aus zwei Tief- und einem Hochgeschoss bestehen. Damit entsteht eine Zwischenzone, die für eine durchgehende Grünfläche auf 400 Metern Länge genützt wird und eine attraktive Grünzone sowohl für „alte“ als auch die neuen GemeindebaummieterInnen bilden wird.

„Auf diesem Gartendeck, einem Park über dem Handelskai“, sagt Architekt Peter Sapp, „ist Platz für Kinderspielflächen, verschiedene Sportarten und Gemeinschaftsgärten. Es wird dort eine Radwerkstatt, die Möglichkeit für Wasserspiele und eine Gemeinschaftsküche geben.“

Wie an der Bassena

Die neuen Gemeindebauwohnungen werden zwischen 40 und 100 Quadratmeter groß sein, mit einem bis vier Zimmern. Zu jeder Wohnung gehört eine Loggia mit Blick auf das Gartendeck und seitlich Richtung Donau. Alle sind an den Hausseiten gelegen, „als demokratisches Prinzip“, erklärt Sapp, sodass es nicht „bessere“ und „schlechtere“ Loggien gibt. Das Projekt, sagt er, ist stark vom sozialen Gedanken geprägt, „da lehnen wir uns an die reiche Tradition der Gemeindebauten an. Eine gewisse demokratische Grundorganisation ist uns wichtig.“ Deshalb sind auch viele Bereiche zur Kommunikation vorgesehen, wo man, wie früher an der Bassena, mit anderen Bewohnern ins Gespräch findet.

Auch hier ist die Miete mit 7,50 Euro pro Quadratmeter begrenzt, Eigenmittel oder Kautions sind nicht notwendig. Baubeginn ist 2019, die Fertigstellung für 2021 geplant.

Bis 2020 sollen rund 4.000 „Gemeindebauwohnungen neu“ in Planung oder Umsetzung sein. Sie werden auf dem umkämpften Wohnungsmarkt auch dringend gebraucht. **N**