

Wohnprojekt Leopoldauerstraße

Wohnbauvereinigung für Privatangestellte

1. Soziale Nachhaltigkeit

Vorbemerkung:

Das Projekt wurde von einem gemeinnützigen und einem gewerblichen Bauträger (WBV-GPA bzw. WVG) gemeinsam entwickelt und realisiert die strukturellen Vorteile einer solchen Zusammenarbeit. Insbesondere konnte die WBV-GPA durch diese Kooperation ihren Grundstücksteil in sehr guter Lage zu einem Preis erwerben, der im förderbaren Bereich liegt. Die WVG baut freifinanziertes Eigentum, die WBV-GPA geförderte Mietwohnungen. Die Bauteile sollen gemeinsam verwaltet werden. Dadurch wird das Kriterium der sozialen Durchmischung in hohem Maße erfüllt.

Die folgende Darstellung gilt für die Bauteile der WBV-GPA, für die um Wohnbauförderung angesucht wird:

Alltagstauglichkeit

- **Wohnungsmix:** Eine Vielzahl unterschiedlicher Wohnungstypen von 45 m² bis 122 m² gewährleisten Raum für verschiedene Lebensformen und Altersgruppen.
- **Grundrissflexibilität und Veränderbarkeit:** speziell der Laubengangtyp mit seinem mittig gelegenen Installationsschacht ermöglicht unterschiedlichste Grundrissvarianten. In jeder STB Wohnungstrennwand wird eine Öffnung für eine spätere Erweiterung oder Zusammenlegung von Wohnungen vorgesehen. Selbstverständlich sind die Wohnungen mit **Normmöbeln** möblierbar.
- **Lärmschutz:** Jede Wohnung hat mindestens eine ruhige Seite (keine Wohnung orientiert sich ausschließlich auf die verkehrsreiche Leopoldauerstraße. Dies war insbesondere eine planerische Herausforderung, da die Widmung an der Leopoldauerstraße 18 Meter Trakttiefe vorsieht. Private Freiflächen sind in den grünen Innenhof oder auf die ruhigeren Seitengassen orientiert. Der Innenhof wird durch die Straßentrakte vom Verkehrslärm abgeschirmt.
- Im Erdgeschoß des Bauteils Cufer befindet sich der **Kinderwagenabstellraum** und die geräumige **Waschküche**, die mit einer **Teeküche** ausgestattet auch als Aufenthaltsraum (Fenster zur Siegfriedgasse) genutzt werden kann. Der geräumige **Fahrradabstellraum** (183 m²) befindet sich im Untergeschoß, was aber durch die Tiefe der Liftkabine (2,10 m) keinen Nachteil darstellt.
- Jeder Wohnung ist eine **Terrasse**, ein **Balkon** oder eine **Loggia** zugeordnet.
- **Städtische Dichte:** Ruhiges Wohnen am Grünhof trotz städtischer Dichte.

Kostenreduktion durch Planung:

- **Kompakte**, tiefe Baukörper, einfache Stahlbeton-Grundstrukturen, standardisierte Ausbauelemente und eine sparsame Erschließung helfen die Baukosten zu minimieren.
- Die **Instandhaltungskosten** der gemeinsam genutzten Flächen und Räumlichkeiten werden zwischen WBV-GPA und WVG in einem noch festzulegenden Schlüssel geteilt, wodurch sich die Kosten für die Mieterschaft der WBV-GPA entsprechend verringern.
- Auch die **Hausbetreuungskosten** verringern sich durch die gemeinsame Betreuung der geförderten und der nicht geförderten Bauteile.
- Der Tradition der WBV-GPA entsprechend wird **für den ersten Monat nach Einzug keine Miete** verrechnet.

Wohnen in Gemeinschaft:

- **Begegnungsräume:** Die gemeinsame **grüne „Piazza“** bietet **Freibereiche** für **alle Generationen**. Der Freiraum ist als Aufenthaltsort konzipiert, auf gemeinschaftliche Nutzung ausgelegt und entsprechend ausgestattet und möbliert.
- Die **Gemeinschaftsräume** sind v.a direkt an der Piazza und an den Stiegenhäusern gelegen. Hervorzuheben ist der große „Waschsalon“ mit direktem Bezug zur Grünfläche und das **„interne Wegenetz“**, wodurch alle Wohnungen und Stiegenhäuser miteinander über Gänge und Stiegenhäuser geschoßweise verbunden sind. Ebenso laden die durchwegs **belichteten und nicht zu knapp bemessenen Erschließungen** zum Verweilen ein. Durch die gemeinsame Verwaltung des geförderten und des frei finanzierten Bauteils wird es möglich sein, für die MieterInnen der WBV-GPA auch Gemeinschaftseinrichtungen der WVG (Kellerabteile, weitere Fahrradabstellräume) mit zu nutzen.
- In der Anlage kommt das **Mietermitbestimmungsstatut** der WBV-GPA aus 1989 zur Anwendung. Bei der ersten Mieterversammlung nach Besiedelung wird die Wahl von MieterbeirätInnen unterstützt.

Wohnen für wechselnde Bedürfnisse:

- **Soziale Durchmischung:** Geförderter und freifinanzierter Wohnbau sind um einen begrünten Innenhof gelegen, der von allen BewohnerInnen gemeinsam genutzt wird.
- **Gemischte Nutzung** – Durch Situierung eines Supermarktes im WVG-Bauteil wird auch für die MieterInnen der WBV-GPA Einkaufen direkt vor der Haustüre möglich.
- Die Anlage liegt nahe einer **U-Bahn-Station** und sichert guten Anschluss ans öffentliche Verkehrsnetz. Für Freizeitaktivitäten bietet sich das nahegelegene attraktive **Erholungsgebiet an der Alten Donau** an.

2. Architektur

Architektur: BT ABLINGER-VEDRAL

Die Vorgaben der Flächenwidmung sehen eine komplette Überbauung bis auf Niveau +5,5 m und 18 m tiefe Randbebauungen vor. Auf Straßenniveau (bis +5,5m) sind ein Supermarkt und ein Drogeriemarkt geplant (Bauteil wvg / Malek-Herbst – Widmung: Gemischte Nutzung), darüber liegt „unser“ Wohnbau mit 108 Wohnungen.

Der Eck-Bauteil entwickelt sich in geschlossener Bauweise im Bereich Leopoldauerstraße/Kohlgasse. An der Leopoldauerstraße sind 6 Wohngeschosse, an der Kohlgasse 5 Wohngeschosse – mit insgesamt 108 geförderten Flat-Wohnungen, sowie Gemeinschafts- und Allgemeinflächen geplant.

Der Bauteil wird über 3 Hauptstiegenhäuser barrierefrei erschlossen. Im Trakt Leopoldauerstraße gibt es ein zusätzliches Fluchtstiegenhaus, das auf die „Piazza“ mündet. Der Trakt Leopoldauerstr. ist als Laubengangtyp, der Trakt Kohlgasse als Mittelgangtyp konzipiert. Die Wohnungen öffnen sich größtenteils zum erhöhten Innenhof. Diese begrünte „Piazza“ ist direkt über die Stiegenhäuser (mit angeschlossenen Gemeinschaftsräumen und Waschsalon) und über eine breite Freitreppe von der Siegfriedgasse her erreichbar.

3. Ökologie

Der überbaute Innenhof -die Piazza- wird als intensiv genutzte Grünfläche mit Bäumen und Grünlandschaft gestaltet. Die anfallenden Regenwässer werden großteils auf eigenem Grund versickert. Ein Versickerungsprojekt ist in Ausarbeitung. Ebenso sind die restlichen Dachflächen für extensive Begrünung vorgesehen, wodurch die Dimensionierung der Sickeranlagen möglichst klein gehalten wird.

Bei den Bauteilen wird großes Augenmerk auf die Verwendung schadstoffgeprüfter Bauteile gelegt.

4. Ökonomie

Es sind kompakte, tiefe Baukörper mit Flat Wohnungen, einfachen Stahlbeton-Grundstrukturen und standardisierten Ausbauelementen geplant. Durch eine sparsame Erschließung – wenige Lifte und Stiegenhäuser- werden Kosten bei Errichtung und Betrieb gespart. Auf kostenintensive Oberflächen wird verzichtet. Größere Verglasungen sind vorwiegend Südost bis Südwest orientiert und ermöglichen so die Nutzung der passiven Solarenergie. Bereits bei der Fundierung und Tragstruktur war die Gebäudeökonomie ein wichtiger Faktor. So konnte trotz vertikaler Stapelung der unterschiedlichen Funktionen auf teure Abfangplatten verzichtet werden.



1

2

